

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan *Sociolegal Research* atau hukum empiris sebagai strategi utama untuk menjawab rumusan masalah dan mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Dengan mengumpulkan data langsung dari lapangan, peneliti berupaya memperoleh gambaran yang lebih akurat dan mendalam mengenai fenomena yang diteliti. Dalam memahami suatu peristiwa atau objek kajian, peneliti terlibat secara langsung melalui kegiatan observasi aktif dan melakukan pencatatan sistematis. Metode penelitian hukum empiris dilakukan melalui wawancara, observasi, serta pengumpulan dokumen dari pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian. Selanjutnya, data yang diperoleh dianalisis untuk mengidentifikasi permasalahan yang muncul sehingga dapat dirumuskan upaya penyelesaiannya secara lebih tepat⁵².

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, penelitian hukum empiris merupakan metode penelusuran pengetahuan yang tidak hanya bertumpu pada sumber-sumber sekunder, tetapi juga menekankan penggalian informasi langsung dari individu atau kelompok masyarakat yang terkait dengan persoalan yang dikaji. Pendekatan ini bertumpu pada pengamatan secara langsung serta kondisi nyata di lapangan sebagai dasar utama dalam

⁵² Muhammad Hendri Yanofa, Parman Komarudin, and Hadi Hendra, “Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris”, *Badamai Law Journal*, Volume 8, No. 2 (September 2023), hlm. 403.

memperoleh data⁵³. Oleh karena itu, pada rencana penelitian ini peneliti memakai metode penelitian hukum empiris, dengan harapan dapat terjun langsung di lapangan untuk memperoleh data yang jelas dan benar serta memahami permasalahan sewa menyewa kamar kos tersebut⁵⁴.

B. Pendekatan Penelitian

Dalam rangka menelaah problematika yang berkaitan dengan praktik sewa menyewa kamar kos pada Ayna Kos di Kelurahan Rejomulyo, Kota Kediri, penelitian ini menggunakan pendekatan fiqh muamalah sebagai kerangka konseptual utama. Pendekatan ini dipilih karena secara langsung berkaitan dengan analisis hukum Islam terhadap validitas akad *ijarah*, yakni transaksi pemindahan hak guna atas suatu manfaat (*manfa'ah*) dengan imbalan tertentu (*ujrah*). Melalui pendekatan fiqh muamalah, penelitian diarahkan untuk menilai sejauh mana unsur-unsur normatif dalam akad *ijarah* seperti kapasitas hukum para pihak, kejelasan objek manfaat, ketentuan imbalan, batas waktu sewa, dan formulasi shighat akad diimplementasikan dalam praktik di lapangan⁵⁵.

Evaluasi keabsahan akad sewa dilakukan melalui perbandingan antara praktik yang berlangsung di Ayna Kos dengan norma syariah yang diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), yang memuat ketentuan formal terkait rukun, syarat, dan batasan-batasan hukum dalam

⁵³ Mukti Fajar and Yulianto Achmad, “*Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*”, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2020), 154.

⁵⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 23–24.

⁵⁵ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2011), hlm. 97-98

akad ijarah⁵⁶. Selain KHES, penelitian juga berlandaskan Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah, yang memberikan pedoman mengenai kejelasan manfaat yang disewakan, keharusan transparansi dalam penetapan imbalan, serta larangan terhadap unsur *gharar*, manipulasi, ataupun praktik yang menimbulkan ketidakadilan⁵⁷.

Melalui penerapan pendekatan fiqh muamalah ini, penelitian diharapkan mampu memetakan apakah mekanisme sewa kamar kos di Ayna Kos telah memenuhi seluruh prinsip dasar syariah atau masih terdapat penyimpangan, misalnya terkait ketidakjelasan fasilitas yang diberikan, variasi harga sewa tanpa kesepakatan yang jelas, ketidakteraturan pembayaran, ataupun kurangnya ketegasan aturan penggunaan kamar. Dengan demikian, pendekatan ini berfungsi tidak hanya untuk menilai validitas akad berdasarkan hukum Islam, tetapi juga untuk memberikan rekomendasi normatif yang dapat meningkatkan kepastian, keadilan, dan kepatuhan syariah dalam pelaksanaan sewa menyewa kamar kos⁵⁸.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Ayna Kos, Kelurahan Rejomulyo, Kota Kediri. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada karakteristik wilayah yang banyak dihuni oleh mahasiswa dan pekerja rantau, sehingga usaha penyediaan kamar kos berkembang cukup pesat. Di tempat tersebut, transaksi sewa menyewa kamar umumnya dijalankan berdasarkan

⁵⁶ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Bab Ijarah Pasal 22–32, diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia

⁵⁷ Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah*, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia

⁵⁸ Diwarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islami*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013), hlm. 104–108

kesepakatan lisan antara pemilik dan penyewa, tanpa disertai kontrak tertulis yang baku. Pola semacam ini tumbuh dari kebiasaan yang berlaku di lingkungan kos setempat. Kondisi inilah yang membuat Ayna Kos di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri menjadi lokasi yang tepat untuk ditelaah lebih lanjut, guna melihat bagaimana praktik sewa menyewa yang berlangsung di lapangan apabila diukur dengan ketentuan fiqh muamalah.

D. Sumber Data

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), data dijelaskan sebagai sekumpulan informasi yang akurat, bahan yang digunakan dalam kegiatan penyelidikan, serta fakta-fakta yang menjadi landasan untuk menyusun suatu pendapat. Berdasarkan pengertian tersebut, yang dimaksud dengan sumber data adalah pihak atau objek tempat informasi penelitian diperoleh. Sumber data dapat berupa individu, kegiatan, benda, lokasi, maupun elemen lain yang berkaitan dengan fokus penelitian⁵⁹. Dalam rencana penelitian ini, terdapat beberapa sumber data yang digunakan, yaitu:

1. Data Primer

Data primer merupakan informasi yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama melalui proses penelitian di lapangan, dan informasi tersebut kemudian dijadikan sebagai bahan data utama. Dalam upaya mengumpulkan data primer pada penelitian ini, penulis melakukan penggalan informasi melalui survei serta wawancara

⁵⁹ Ahmad Rijali, “*Analisis data Kualitatif*”, Jurnal Alhadharah, Vol. 17 No. 33 Januari-Juni 2018, hlm. 84

dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan praktik sewa-menyewa, yaitu satu orang pemilik kos, satu orang pengelola kos, serta tiga orang penyewa kos⁶⁰. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan data yang akurat dan memudahkan peneliti dalam menyelesaikan persoalan yang diangkat dalam penelitian ini. Sehingga dapat tersampaikan maksud dan tujuan dari penelitian ini dilakukan.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan informasi tambahan yang diperoleh peneliti secara tidak langsung, karena data tersebut berasal dari berbagai sumber yang telah dipublikasikan oleh pihak lain. Jenis data ini umumnya ditemukan melalui bahan kepustakaan, hasil penelitian sebelumnya, jurnal ilmiah, artikel akademik, maupun buku-buku yang relevan. Kehadiran data sekunder membantu peneliti dalam memperoleh informasi yang valid dan sesuai dengan kebutuhan penelitian, sehingga mempermudah proses penyusunan dan penyelesaian studi ini⁶¹.

Dalam konteks penelitian ini, penulis memanfaatkan berbagai sumber tambahan yang berkaitan dengan analisis keabsahan praktik sewa-menyewa kamar kos dalam perspektif fiqh muamalah. Beragam data tersebut diperoleh melalui rujukan terhadap artikel jurnal, buku-buku yang membahas konsep ijarah, literatur fiqh muamalah, serta sumber ilmiah lainnya yang relevan. Penggunaan data tambahan ini

⁶⁰ Eko Mardiyanto, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Yogyakarta Press, 2020), hlm. 52.

⁶¹ Jonathan Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006), hlm. 209.

dimaksudkan untuk memberikan landasan teoritis yang kuat sekaligus menjadi acuan pendukung bagi penulis dalam merumuskan, menganalisis, dan menyelesaikan permasalahan penelitian secara lebih terarah dan komprehensif.

3. Data Tersier

Data tersier merupakan jenis data yang berfungsi sebagai pelengkap bagi data primer maupun data sekunder dalam suatu penelitian. Keberadaannya membantu memperkaya informasi serta memperluas sudut pandang peneliti terhadap topik yang dikaji. Sumber data tersier biasanya berupa bahan rujukan yang disusun untuk mempermudah pemahaman konsep, istilah, ataupun konteks tertentu. Bentuknya dapat beragam, seperti buku-buku umum, jurnal ilmiah, ensiklopedia, kamus, indeks bibliografi, dan berbagai referensi lain yang menyediakan informasi tambahan. Meskipun tidak menjadi sumber utama, data tersier tetap memiliki peran penting karena memberikan gambaran yang lebih luas, memperjelas istilah atau konsep tertentu, serta mendukung analisis yang dilakukan peneliti sehingga proses penelitian dapat berjalan lebih sistematis dan komprehensif.⁶²

⁶² Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, hlm. 225

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu:

1. Observasi

Observasi merupakan salah satu metode pengumpulan data yang dilakukan melalui proses pengamatan langsung terhadap objek penelitian dengan memanfaatkan pancaindra. Teknik ini digunakan untuk memperoleh informasi yang lebih konkret dan mendalam mengenai situasi atau peristiwa yang terjadi di lapangan. Melalui kegiatan observasi, peneliti dapat menangkap data yang tidak selalu muncul dalam wawancara atau metode pengumpulan data lainnya. Informasi yang diperoleh dari observasi dapat berupa perilaku, interaksi sosial, ekspresi, hasil percakapan, maupun bentuk-bentuk kegiatan lain yang relevan dengan fokus penelitian.⁶³ Metode ini dilaksanakan dengan melakukan pencatatan data berdasarkan hasil pengamatan langsung terhadap situasi serta kondisi yang mencerminkan fenomena atau peristiwa hukum yang terjadi. Oleh karena itu, dalam penelitian ini peneliti melakukan kegiatan observasi sekaligus pendokumentasian terhadap praktik sewa-menyewa kamar kos sebagai objek kajian, guna memperoleh gambaran faktual mengenai pelaksanaannya di lapangan.

2. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu bentuk komunikasi langsung yang dilakukan secara lisan antara peneliti dan narasumber, dengan

⁶³ Fitria Widiyani Roosinda, Dkk, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: ZAHIR PUBLISHING, 2021), hlm. 66

tujuan memperoleh informasi yang relevan terhadap topik penelitian. Teknik ini termasuk dalam metode pengumpulan data melalui proses tanya jawab yang terarah antara pihak peneliti dan responden. Dalam pelaksanaannya, wawancara menuntut kemampuan dan kreativitas pewawancara, karena kualitas data yang diperoleh sangat dipengaruhi oleh keahlian peneliti dalam menggali informasi, mencatat temuan secara akurat, serta menafsirkan setiap jawaban yang diberikan oleh narasumber.⁶⁴

Dalam pelaksanaan penelitian ini, penulis melakukan kegiatan wawancara dengan beberapa narasumber yang meliputi pemilik, pengelola, serta penyewa kamar kos. Melalui wawancara tersebut, penelitian difokuskan pada praktik sewa-menyewa kamar kos yang berlangsung secara nyata di lapangan, sehingga data yang diperoleh mencerminkan kondisi faktual dari proses akad sewa tersebut.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan menelusuri berbagai sumber tertulis atau terekam yang berkaitan dengan objek penelitian. Sumber tersebut dapat berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen rapat, arsip, agenda kegiatan, maupun bentuk dokumen lain yang relevan. Teknik ini bertujuan untuk memperoleh informasi tambahan yang dapat memperkuat data hasil wawancara dan observasi.

⁶⁴ Zuchri Abdussamad, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Makassar: CV. syakir Media Press, 2021), Hlm. 143

Dalam penelitian kualitatif, dokumen, foto, serta data statistik termasuk dalam kategori sumber data non-manusia yang memiliki nilai penting dalam mendukung analisis. Penggunaan metode dokumentasi dianggap relatif mudah dilakukan karena peneliti hanya berfokus pada data yang bersifat fisik dan tidak mengalami perubahan seiring waktu. Selain itu, apabila terjadi kesalahan dalam pencatatan atau penafsiran, peneliti dapat dengan mudah meninjau ulang sumber aslinya, mengingat dokumen yang digunakan bersifat tetap dan dapat diverifikasi kembali.⁶⁵ Dalam penelitian ini, metode dokumentasi diterapkan untuk menelusuri serta memperoleh informasi yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan mengenai praktik sewa-menyewa kamar kos yang menjadi fokus kajian.

F. Teknik Analisis Data

Reduksi data merupakan tahap penyederhanaan informasi dari berbagai sumber dengan tujuan memperoleh data yang benar-benar relevan dan akurat selama proses penelitian berlangsung. Melalui langkah ini, peneliti dapat lebih mudah mengorganisasi hasil temuan, menyusun uraian penelitian dalam bentuk karya ilmiah, serta menarik kesimpulan yang sesuai dengan fokus kajian.

Penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif deskriptif untuk menggambarkan dan memahami fenomena yang terjadi secara mendalam. Pendekatan ini berfungsi sebagai proses transformasi dari data

⁶⁵ *Ibid.*, Hlm. 149-150

mentah menjadi informasi bermakna yang dapat memberikan pemahaman dan wawasan baru terhadap objek yang diteliti.

Proses analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan deskriptif, yang bertujuan untuk menggambarkan fenomena secara sistematis dan faktual.⁶⁶ Data yang telah diperoleh dari berbagai sumber dikumpulkan, disusun secara teratur, kemudian diolah dan ditafsirkan agar mampu memberikan pemahaman yang mendalam terhadap isu yang menjadi fokus penelitian. Melalui tahapan ini, peneliti berupaya menyederhanakan temuan-temuan yang beragam menjadi bentuk yang lebih terarah dan mudah dipahami, sehingga menghasilkan gambaran yang jelas serta relevan dengan tujuan penelitian. Data dalam penelitian ini diperoleh melalui keterangan langsung dari berbagai pihak yang terlibat, yakni pemilik, pengelola, serta penyewa kamar kos. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi acuan atau pedoman bagi masyarakat di lingkungan sekitar Ayna Kos, Kelurahan Rejomulyo, Kota Kediri.

⁶⁶ Muhammad Ramdhan, “*Metode Penelitian*”, (Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021), hlm. 14