

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA KAMAR KOS SYAFINAH
SECARA LISAN DI KELURAHAN PUCANGAN
KARTASURA DITINJAU DARI HUKUM
PERDATA DAN HUKUM ISLAM**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Strata I pada Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam

Oleh :

EVI ROHMATUL AINI

I 000 1500 21

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN KAMAR KOS SYAFINAH SECARA
LISAN DI KELURAHAN PUCANGAN KARTASURA DITINJAU DARI
HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM**

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh :

EVI ROHMATUL AINI

1 000 1500 21

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh :

Dosen

Pembimbing



Dr. Imron Rosyadi M. Ag

NIDN. 0615036401

HALAMAN PENGESAHAN

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN KAMAR KOS SYAFINAH SECARA
LISAN DI KELURAHAN PUCANGAN KARTASURA DITINJAU DARI
HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM**

OLEH :

EVI ROHMATUL AINI

I000150021

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Kamis, 09 Mei 2019

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji :

1. Dr. Imron Rosyadi, M.Ag

(.....)

(Ketua Dewan Penguji)

2. Dr. Muinudinillah Basri, MA

(.....)

(Anggota I Dewan Penguji)

3. Drs. Harun M.H

(.....)

(Anggota II Dewan Penguji)

Dekan,



Dr. Fransus Hidayat, M.Ag

N. 0605096402

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kejaran di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggung jawabkan sepenuhnya.

Surakarta,

Penulis



EVI ROHMATUL AINI

I000150021

PERJANJIAN SEWA MENYEWA KAMAR KOS SYAFINAH SECARA LISAN DI KELURAHAN PUCANGAN KARTASURA DITINJAU DARI HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM

Abstrak

Skripsi ini berjudul perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah secara lisan di Kelurahan Pucangan Kartasura ditinjau dari hukum Perdata dan hukum Islam. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah ini hanya dilakukan secara lisan, sehingga kurang mempunyai kekuatan hukum dan sulit untuk melakukan pembuktian jika terjadi wanprestasi karena tidak adanya bukti secara tertulis, yang demikian itu rentan terhadap timbulnya sengketa dan problematika di kemudian hari. Permasalahan dalam penelitian ini adalah apakah perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah di Kelurahan Pucangan Kartasura sudah sesuai menurut hukum perdata dan hukum Islam dan bagaimana penyelesaian wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos syafinah secara lisan di Kelurahan Pucangan Kartasura. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kesesuaian dan penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah secara lisan di Kelurahan Pucangan Kartasura menurut hukum perdata dan hukum Islam. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif yang berarti penelitian yang menggambarkan objek tertentu dan menjelaskan hal-hal yang terkait dengan atau melukiskan secara sistematis fakta-fakta atau karakteristik populasi tertentu secara faktual atau cermat. Hasil dari penelitian ini adalah perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah secara lisan di Kelurahan Pucangan ini belum sesuai baik menurut hukum Perdata maupun hukum Islam karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian menurut hukum Perdata serta rukun dan syarat dalam hukum Islam. dalam prakteknya terdapat masalah yang membuat para pihak saling merasa dirugikan. Penyelesaian sengketa terhadap wanprestasi yang terjadi di kos Syafinah dapat dilakukan secara non litigasi, jadi penyelesaian ini tempuh dengan cara musyawarah atau mufakat sesuai dengan prosedur yang berlaku. Dengan begitu para pihak tidak memerlukan waktu yang lama untuk menyelesaikan sengketa.

Kata Kunci : Sewa Menyewa, Perjanjian Lisan, Wanprestasi, Hukum Islam, KUHPperdata.

Abstract

This thesis titled lease agreement rent room of kos Syafinah orally in Kelurahan of Kartosuro Pucangan reviewed of civil law and Islamic law. The execution of the lease agreement rent room kos Syafinah this is only conducted orally, so that less had the force of law and is difficult to do a proof in case of tort because the absence of written evidence, that vulnerable against the incidence of disputes and problems later in life. The problem in this research is whether the lease agreement rent room kos Syafinah in Kelurahan Pucangan's debt already fit according to civil

law and Islamic law and how the tort happened in settlement lease agreement rent rooms kos syafinah orally in Kelurahan of Kartosuro Pucangan. The purpose of this research is to know the appropriateness and tort settlement agreement rent room kos Syafinah orally in Kelurahan of Kartosuro Pucangan according to civil law and Islamic law. The methods used in this research is descriptive research that means research that illustrates a particular object and explain things associated with or systematically describes facts or characteristics of the population in certain factual or closely. The results of this research are the lease agreement rent room of kos Syafinah orally in Kelurahan of Pucangan this is not suit both according to civil law or Islamic law because it did not meet the terms of valid agreements according to civil law as well as the tenets and terms in Islamic law. in practice there are problems that make the parties mutually feel aggrieved dispute resolution against the tort happened in kos Syafinah can be done in a non litigation, so the settlement is reached by way of a discussion or consensus in accordance with the procedures in force with such parties does not require a long time to resolve the dispute.

Keywords: Rent, Oral Agreements, Tort, Islamic Law, KUHPerdota.

1. PENDAHULUAN

Manusia adalah makhluk yang sosial yang tidak luput dengan interaksi antar sesama. Sebagai makhluk sosial, dalam hidupnya manusia ketika melakukan aktivitas sehari-hari pun manusia tidak bisa juga dihindarkan dari bertemu banyak orang yang menimbulkan adanya perjanjian-perjanjian, baik secara tertulis maupun lisan. Hampir semua kebutuhan manusia itu melibatkan orang lain, mulai dari jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, hingga pinjam meminjam. Pergaulan hidup tempat setiap orang melakukan perbuatan dalam hubungannya dengan orang-orang lain disebut muamalat.¹

Salah satu dari bentuk kegiatan manusia yang membutuhkan orang lain dalam hal muamalat adalah sewa menyewa. Adapun arti dari sewa menyewa yang dalam hukum Islam disebut *Al-Ijarah* yakni berasal dari kata *Al-Ajru* yang berarti *Al 'Iwadhu* atau berarti ganti, dalam pengertian syara' *Al Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.²

¹Ahmad Azhar Basyir, *Asas Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press, 2000) hlm. 11.

² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah ke-13*, (Bandung: Al-Ma'arif, 1988) hlm. 15.

Bisnis sewa menyewa kamar kost di Kelurahan Pucangan Kartasura saat ini memang mempunyai peluang yang besar, karena letaknya yang berdekatan dengan kampus, didukung dengan luasnya lahan yang dimiliki warga sekitar dimanfaatkan untuk usaha sewa menyewa kamar kos sebagai tambahan penghasilan mereka dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup. Kelurahan Pucangan Kartasura memiliki letak yang strategis karena berdekatan dengan kampus, sehingga banyak pendatang yang bertujuan untuk melanjutkan pendidikan yang membutuhkan tempat tinggal.³ Namun tidak semuanya memiliki tempat tinggal di daerah tersebut. Oleh karena itu untuk memenuhi kebutuhannya dalam hal tempat tinggal ada yang menyewa kamar kos. Dalam prakteknya pihak penyewa menyewakan kamar kost dan pihak penyewa membayar sesuai dengan harga yang disepakati dengan jangka waktu yang telah ditentukan.⁴

Pada umumnya perjanjian sewa menyewa ini hanya dilakukan secara lisan. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak. Cukup beresiko apabila perjanjian lisan digunakan pada perjanjian yang rentan terhadap kerugian bagi para pihak apabila terjadi wanprestasi, seperti perjanjian sewa menyewa. Sebab perjanjian lisan tidak menggunakan akta tertulis sehingga tidak dapat menjamin atau menyangkal atau mengakui bahwa di antara keduanya telah membuat perjanjian.⁵ Alat bukti bermacam-macam bentuk dan jenis yang mampu memberikan keterangan dan penjelasan tentang masalah yang diperkarakan di pengadilan. Alat bukti diajukan para pihak untuk membenarkan dalil gugat dan dalil bantahan yang nantinya akan dilakukan penilaian atas alat bukti yang diajukan mereka oleh Hakim.⁶ Sedangkan

³ Suwanto, Pemilik Rumah Kost Syafinah, *Wawancara Pribadi*, Sukoharjo, 20 Februari 2019, pukul 13:00

⁴ Alimmatul Ghoriyah, Penyewa Rumah Kost Syafinah, *Wawancara Pribadi*, 20 Februari 2019, pukul 14:00

⁵ Billy Dicko Stepanus Harefa dan Tuhana, “*Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi*”, *Jurnal Privat Law*, Tahun 2016, Vol. IV, No. 2, hlm.117.

⁶ Sunarto, *Peran Aktif Hakim dalam Perkara Perdata*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014) hlm. 167.

dalam proses pembuktian suatu perkara perdata, salah satu alat bukti yang digunakan sebagai mana telah disebutkan dalam pasal 164 HIR yaitu alat bukti surat. Hal itu dimaksudkan untuk mempermudah proses pembuktian apabila terjadi wanprestasi.⁷ Dan yang demikian itu rentan terhadap timbulnya sengketa dan problematika di kemudian hari. Seperti pihak penyewa telat membayar uang sewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi janjinya yang disepakati di awal perjanjian yaitu mengganti kasur yang sudah tipis dan membuatan jemuran.

Alangkah baiknya jika perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis sehingga isi perjanjian yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban para pihak dapat dipertanggung jawabkan. Dalam QS. Al-Baqarah (2) : 282-283 disebutkan bahwa Allah menganjurkan kepada manusia hendaknya suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi dan prinsip tanggung jawab individu.⁸ Dari pemaparan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa setiap subjek hukum yang hendak membuat perjanjian tidak cukup hanya dengan kata sepakat tapi juga dianjurkan untuk dibuat secara tertulis. Hal ini sangat penting, karena dalam perjanjian tertulis pula biasanya disebutkan mengenai mekanisme-mekanisme penyelesaian sengketa yang terjadi.⁹

Untuk itu penulis ingin membahas tentang bagaimana pandangan hukum perdata dan hukum Islam terhadap perjanjian sewa menyewa secara lisan khususnya di salah satu kos yang bernama kos Syafinah yang beralamat di Sanggrahan RT.01 RW.02 Pucangan Kartasura yang nantinya akan dijadikan bahasan skripsi dengan judul **“Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Syafinah Secara Lisan di Kelurahan Pucangan Kartasura Ditinjau dari Hukum Perdata dan Hukum Islam.**

⁷ Albert Aries, “*Tentang Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis*”, (Online), (<http://m.hukumonline.com/detail/tentang-pembuktian-perjanjian-tidak-tertulis/>), diakses 21 Februari 2019

⁸ Gemala Dewi, Widyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 37.

⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010) hlm. 33.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, peneliti akan membahas beberapa masalah yaitu (1) Apakah perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah di Kelurahan Pucangan Kartasura sudah sesuai dengan hukum perdata dan hukum Islam? (2) Bagaimana penyelesaian wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah secara lisan di Kelurahan Pucangan Kartasura.

Tujuan penelitian yang diharapkan yaitu : (1) Untuk mengetahui kesesuaian perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah di Kelurahan Pucangan Kartasura menurut hukum perdata dan hukum Islam. (2) Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos syafinah secara lisan di Kelurahan Pucangan Kartasura.

Manfaat dari penelitian adalah secara akademik penelitian diharapkan dapat menjadi referensi atau rujukan untuk menambah wawasan dalam bidang keilmuan tentang perjanjian sewa menyewa kamar kos khususnya untuk mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah sehingga dapat digunakan juga untuk penelitian lanjutan. Secara praktis diharapkan dapat menjadi solusi untuk penyelesaian permasalahan yang ada di kost Syafinah yang beralamat di Sanggrahan RT.01 RW.02 Pucangan Kartasura seperti pihak penyewa telat membayar uang sewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi perjanjian sebagaimana yang sudah dibuat di awal seperti mengganti kasur yang sudah tipis dan membuatkan jemuran.

2. METODE

Jika dilihat dari segi sifatnya penelitian ini adalah penelitian deskriptif yang berarti penelitian yang menggambarkan objek tertentu dan menjelaskan hal-hal yang terkait dengan atau melukiskan secara sistematis fakta-fakta atau karakteristik populasi tertentu secara faktual atau cermat.¹⁰ Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan kualitatif yang akan penulis lakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis data-data yang ada. Sumber data dari penelitian

¹⁰ Sarifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998) hlm. 7.

ini ada dua yakni data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang didapat dari sumber utama bisa dengan hasil wawancara atau dokumentasi dari perorangan.¹¹ Untuk mendapatkan data tersebut akan melakukan wawancara dengan salah satu pemilik kos yang berada di Kelurahan Pucangan Kartasura. Adapun data sekunder adalah data yang sudah diolah dan disajikan oleh pihak pengumpul data primer dalam bentuk tabel-tabel atau diagram atau data yang diperoleh dari catatan-catatan atau dokumen yang berkaitan dengan penelitian¹². Data ini dapat diambil dari buku-buku, skripsi, tesis, jurnal dan juga referensi yang berhubungan dengan tema penelitian. Teknik pengumpulan data ini akan dilakukan melalui dua cara yaitu wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data ini dilakukan untuk mengolah dari hasil wawancara, dokumentasi dengan menggunakan pola diskriptif analisis deduktif. Yakni penulis mencoba memaparkan semua data dan informasi yang akan diperoleh kemudian menganalisa data dengan berpedoman dengan sumber-sumber tertulis.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kesesuaian Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Syafinah di Kelurahan Pucangan Kartasura Menurut Hukum Perdata

Pada dasarnya lingkup kehidupan manusia di dunia ini bersandar pada dua macam hubungan yakni vertikal kepada Allah SWT dan horizontal yaitu hubungan kepada sesama manusia, salah satunya dalam bentuk muamalah. Baik di bidang harta kekayaan maupun hubungan kekeluargaan. Hubungan antar sesama manusia, khususnya di bidang lapangan harta kekayaan biasanya diwujudkan dalam bentuk perjanjian (*akad*).¹³

Hampir semua kebutuhan manusia itu melibatkan orang lain, mulai dari jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, hingga pinjam meminjam. Pergaulan hidup

¹¹ Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2005), hlm. 56.

¹² Ibid. hlm. 56.

¹³ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010) hlm. 1.

tempat setiap orang melakukan perbuatan dalam hubungannya dengan orang-orang lain disebut muamalat.¹⁴ Salah satu dari bentuk kegiatan manusia yang membutuhkan orang lain dalam hal muamalat adalah sewa menyewa. Adapun arti dari sewa menyewa yang dalam hukum Islam disebut *Al-Ijarah* yakni berasal dari kata *Al-Ajru* yang berarti *Al 'Iwadhu* atau berarti ganti, dalam pengertian syara' *Al Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹⁵

Hasil wawancara tentang kesesuaian perjanjian sewa menyewa kamar kos syafinah secara lisan di Sanggrahan RT. 01 RW. 02 Pucangan Kartasura. Ada 2 responden yang berhasil penulis wawancarai.

Responden pertama yaitu Suwarto (62 th), alamat Sanggrahan RT. 01 RW. 02 Pucangan Kartasura. Berikut hasil wawancara penulis dengan Suwarto mengenai beberapa hal yang perlu dipertanyakan untuk menggali lebih dalam tentang praktek perjanjian sewa menyewa kamar kos syafinah secara lisan yang dilakukan pada tanggal 06 Maret 2019 pukul 18.00-19.00 di rumah beliau sebagai pemilik kos Syafinah :

Menjalani usaha sewa menyewa ini selama lebih kurang 5 tahun dari tahun 2014 lalu. Awalnya lahan di sebelah rumah saya ini tidak terurus, saya biarkan begitu saja. Lama kelamaan saya melihat peluang dari anak-anak rantau yang mencari tempat tinggal, lalu terbesit untuk membangun kamar kos, karena lokasinya tidak terlalu jauh dari kampus IAIN Surakarta. Ternyata usaha saya membuahkan hasil, kamar kos yang saya bangun ada 7 kamar itu sekarang penuh terus, setiap ada yang keluar tidak berselang lama sudah ada yang menempati lagi. Untuk melakukan perjanjian sewa menyewa ini saya hanya secara lisan saja. Awalnya pihak yang mau nyewa melihat dulu kondisi dan fasilitas kamar kos, kemudian kalau minat lanjut membayar uang muka, saya pribadi tidak menentukan besaran uang muka itu sendiri, hanya mengikuti adat setempat. Kalau

¹⁴Ahmad Azhar Basyir, *Asas Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press, 2000) hlm. 11.

¹⁵Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah ke-13*, (Bandung: Al-Ma'arif, 1988.) hlm. 15.

di sekitar sini uang mukanya minimal Rp 100.000, setelah menempati baru dilunasi. Di sini sistemnya bulanan, bayarnya setiap 3 bulan sekali, per bulannya Rp 250.000. Harga itu sudah termasuk listrik dan air, jadi listrik dan airnya tidak bayar lagi.

Untuk bukti pembayaran saya pakai kwitansi pembayaran saja, tidak ada perjanjian secara tertulis. Ketika sudah sepakat, saya serahkan kuncinya dan menyampaikan aturan-aturan karena memang ada beberapa hal yang harus di patuhi seperti menjaga ketertiban, menjaga kebersihan di lingkungan kos. Kalau untuk catat mencatat saya hanya mencatat tanggal mulai dan berakhirnya sewa menyewa. Kalau masalah yang terjadi pada perjanjian sewa menyewa secara lisan ini seringkali terlambat membayar uang sewa, tidak menjaga fasilitas kamar kos, kadang juga berisik sehingga mengganggu penyewa yang lain, sudah saya tegur tapi tidak digubris. Ada juga yang parah yaitu membuang bungkus sampo di selokan kamar mandi, akhirnya salurannya mampet, kalau seperti itu kan saya yang rugi. Sebenarnya untuk mengantisipasi hal-hal seperti itu sudah saya buat tempelan di dinding tapi selalu lepas, entah sengaja dicopot atau memang lepas sendiri.

Responden kedua Alimmatul Ghoriyah (22 th), mahasiswa semester 8 asal Gresik Jawa Timur yang menempuh pendidikan di IAIN Surakarta, yang mengambil fokus studi Hukum Ekonomi Syari'ah, wawancara ini dilakukan pada tanggal 07 Maret 2019 pukul 15.00-16.00 di kamar kos Syafinah. Berikut hasil wawancaranya :

Saya menyewa kamar kos ini sejak semester 5, sebelum menyewa di sini saya menempati kos di daerah pucangan, saya pindah karena tidak nyaman di sana. Kalau hujan sering banjir, airnya masuk ke kamar karena halaman kos rata, harusnya kan yang di depan pintu kos itu ditambah lagi plesterannya. Harganya juga suka naik tiba-tiba, kemudian listrik dan air bayarnya dipisah, jadi kalau dihitung-hitung jatuhnya mahal. Pemilik kosnya juga kurang ramah.

Kalau di kos Syafinah ini, per bulannya Rp 250.000 kalau satu orang, sedangkan saya se kamar berdua jadinya Rp 400.000 dibagi dua, jadi per orang bayar Rp 200.000 per bulan. Bayarnya tiap 3 bulan sekali di awal, misalnya saya

bayar bulan maret ini untuk bulan April, Mei dan Juni, lalu bayar lagi Juli tapi sekarang tidak pernah dikasih nota, jadi kita tidak tahu tanggal pastinya harus bayar lagi. Kalau fasilitas kos lumayan, tapi saya merasa kecewa karena dulu perjanjian awalnya itu kasurnya yang sudah tipis mau diganti tapi sampai sekarang tidak ada respon padahal anak-anak sudah mengingatkan. Kompor juga rusak padahal katanya baru tapi baru dipake seminggu udah rusak, pernah dibenerin sama anak kos tapi rusak lagi, akhirnya tidak dipakai. Dulu juga janji mau dibuatkan jemuran tapi sampai sekarang juga tidak ada jawaban. Di sini jemurannya cuma ada satu, sedangkan yang ngekos di sini ada 7 orang. Jadi kalau nyuci sering rebutan jemuran, apalagi kalau musim hujan anak-anak suka bingung naruh bajunya yang masih basah dimana karena tidak ruang kosong yang khusus untuk nempatin baju yang masih basah. Seharusnya pemilik kos juga harus memperhatikan fasilitas kosnya karena walau bagaimana pun itu tetap tanggung jawab pemilik kos untuk menjaga manfaat dari barang yang disewakan.

Berdasarkan uraian sebelumnya, yaitu perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah secara lisan ditinjau hukum Perdata. Setelah melakukan penelitian dan mengumpulkan data, selanjutnya penulis akan menganalisis dengan menghubungkannya dengan hukum perdata yaitu sebagai berikut yaitu Dari segi syarat sah perjanjian : Aturan-aturan yang menjadi syarat sah atau tidaknya sebuah perjanjian menurut hukum perdata, yang di dalamnya termasuk juga perjanjian sewa menyewa yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak, kecakapan untuk membuat peraturan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Hal itu tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdata. Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, apabila tidak ada keduanya maka dapat dibatalkan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, jika tidak ada keduanya maka batal demi hukum.¹⁶ Penjelasan mengenai syarat sah perjanjian tersebut sudah dijelaskan pada bab sebelumnya. Dalam prakteknya para pihak sudah memiliki kecakapan baik pemilik kos yang bernama Suwarto dan penyewa

¹⁶ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (perjanjian pada umumnya)* , hlm. 293-294

yang bernama Alimmatul Ghoriyah. Kedua belah juga sudah sepakat dengan peraturan dan fasilitas yang ada.

Menurut KUHPerdota yang salah satu dari syarat perjanjiannya adalah suatu sebab yang halal. Suatu sebab yang hal ini merupakan syarat keabsahan, bukan lagi syarat untuk adanya perjanjian. Karena suatu perjanjian tanpa sebab yang halal nantinya akan batal demi hukum. Hal ini dapat dikatakan bahwa ini termasuk unsur *essensilia* daripada perjanjian. Jadi perlu diperhatikan bahwa hanya isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), namun isinya juga harus halal (tidak terlarang).¹⁷ Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Ia merupakan suatu perilaku tertentu, bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan objek perjanjian dalam perjanjian sewa menyewa ini adalah sewa kamar kos. Sewa barang termasuk ke dalam suatu sebab yang halal karena tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan kesusilaan. Dalam hal ini pihak yang menyewakan harus memberikan sesuatu yaitu menyerahkan kunci kos dan pihak penyewa harus melakukan sesuatu yaitu membayar uang sewa. Oleh sebab itu, perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah secara lisan dari segi syarat sah perjanjian ini dianggap sah.

Dari segi isi perjanjian yaitu menurut KUHPerdota setiap orang berhak membuat isi perjanjian, hal itu sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang menjadi salah satu asas dalam hukum perjanjian ini berasal dari ketentuan pasal 1338 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam asas ini dapat disimpulkan bahwa siapa saja boleh membuat perjanjian asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan. Adapun kebebasan dalam perjanjian yaitu (1) Kebebasan untuk menentukan kehendak agar menutup atau tidaknya suatu perjanjian. (2) Kebebasan untuk memilih dengan pihak mana yang akan ditutup suatu perjanjian. (3) Kebebasan untuk menentukan isi perjanjian. (4)

¹⁷ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (perjanjian pada umumnya)*, hlm. 305.

Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian. (5) Kebebasan untuk menentukan cara penutupan perjanjian.¹⁸

Dalam hal ini pemilik kos dan penyewa berhak menentukan sendiri isi perjanjian antara lain yaitu sistem pembayaran per 3 bulan yang dibayarkan secara tunai dan penyewa menerima fasilitas serta dapat menagih janji dari pemilik kos sesuai dengan awal perjanjian. Oleh karena itu dari segi isi perjanjian ini dapat dianggap sah karena sudah memenuhi asas kebebasan berkontrak.

Dari segi pelaksanaan perjanjian, Perjanjian sewa menyewa kamar kos ini termasuk ke dalam perjanjian atas beban, yang mana di dalamnya terdapat kewajiban untuk melakukan prestasi antara satu sama lain, yang di dalam sewa menyewa pihak yang menyewakan harus menyerahkan objek perjanjian dan pihak penyewa harus membayar uang sewa. Selain itu, perjanjian sewa menyewa juga termasuk perjanjian konsensual, yang mana sewa menyewa itu mengikat sejak adanya kata sepakat. Dimana yang menyewakan harus menyerahkan kunci kamar kepada pihak penyewa, memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan, memberikan si penyewa kenikmatan yang tenam daripada barang yang disewakan selama berlangsung sewa. Sedangkan hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Kewajiban pihak penyewa yaitu memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya dan membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian. Namun dalam prakteknya keduanya sama-sama tidak memenuhi prestasinya masing-masing, oleh karena itu dapat mencederai asas *pacta sunt servanda* yang berasal dari bahasa Latin yaitu janji harus ditepati, sehingga perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah secara lisan dari segi pelaksanaan perjanjian ini dianggap tidak sah.

¹⁸ Emmanuel Raja Damaitu, “Perbandingan Asas Perjanjian dalam Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Repertorium*, Tahun 2014, Vol. I, hlm.65-66.

3.2 Kesesuaian Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Syafinah di Kelurahan Pucangan Kartasura Menurut Hukum Islam

Setiap akad harus memenuhi rukun dan syarat akad. Yang dimaksud dengan rukun akad adalah unsur yang harus ada dan merupakan esensi dalam setiap kontrak. Jika salah satu tidak ada maka kontrak dipandang tidak pernah ada. Sedangkan syarat adalah suatu sifat yang harus ada pada setiap rukun, namun bukan esensi dari akad. Namun perjanjian sewa menyewa belum sah apabila hanya terpenuhi rukunnya, tapi juga harus terpenuhi syarat-syaratnya. Berikut analisis dari perjanjian sewa menyewa kamar kos secara lisan yang dihubungkan dengan rukun dan syarat akad yaitu sebagai berikut :

Dari segi para pihak, para pihak yang berakad ini adalah pemilik kos yang bernama Suwanto dan pihak penyewa yang bernama Alimmatul Ghoriyah. Para pihak termasuk orang yang berakal, yang mempunyai akal sehat, bukan orang gila atau orang yang terganggu akalnya atau kurang akalnya karena masih di bawah umur. Para pihak juga dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk (*tamyiz*). oleh karena itu rukun dan syarat dari segi para pihak adalah sah.

Dari segi objek akad, Objek dari akad sewa menyewa ini adalah sewa barang (kamar kos). Objek kamar kos ini sudah ada saat akad dilangsungkan, dibenarkan oleh syara', dapat diserahterimakan, dapat dimanfaatkan sebagaimana peruntukannya, dan juga dikenali dengan jelas karena ketidakjelasan objek akad dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari sehingga tidak memenuhi syarat menjadi objek akad. Maka dari itu rukun dan syarat dari segi objek akad adalah sah.

Dari segi sighat akad, *Shighat al-'aqd* adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qabul. Tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu harus jelas sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki. Ijab dan qabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa. Sighat dalam akad sewa menyewa kamar kos ini dilakukan dengan lisan, pihak penyewa sepakat dalam hal fasilitas yang di dalamnya meliputi kamar kos dengan 3x4m lengkap dengan kasur dan almari plasti, kamar mandi berjumlah 3, parkir motor dan jemuran berjumlah 1. Untuk mendapatkan fasilitas itu pihak

penyewa harus membayar Rp 250.000/bulan dengan sistem pembayaran per 3 bulan, pembayaran dilakukan secara tunai. Pemilik kos juga berjanji akan mengganti kasur yang sudah tipis dan membuatkan jemuran. Namun pada kenyataannya keduanya sama-sama tidak menepati apa yang sudah disepakati sehingga merasa saling dirugikan satu sama lain. Dikarenakan hal tersebut maka rukun dan syarat dari segi sighthat akad ini tidaklah sah karena pelaksanaannya tidak sesuai dengan ijab dan qabul di awal perjanjian.

3.3 Penyelesaian Sengketa terhadap Wanprestasi yang Terjadi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Syafinah Secara Lisan

Istilah konflik dan sengketa sering menjadi percakapan sehari-hari. Konflik merupakan kata serapan dari bahasa Inggris yaitu "*conflict*". Selain itu, ada juga *dispute* yang merupakan padanan dari kata "sengketa". Menurut sebagian sarjana, secara konseptual tidak terdapat perbedaan antara konflik dan sengketa. Keduanya sama dalam mendeskripsikan situasi dan kondisi di mana orang-orang sedang mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja. Sedangkan sebagian sarjana yang lain berpendapat bahwa istilah konflik dan sengketa dapat dibedakan. Pertama, istilah konflik mengandung arti yang lebih luas daripada sengketa, karena konflik dapat mencakup perselisihan yang bersifat laten dan telah mengemuka. Konflik yang telah mengemuka itu disebut sengketa. Kedua, konflik merujuk pada perselisihan yang para pihaknya sudah maupun belum teridentifikasi atau dapat diidentifikasi secara jelas. Ketiga, istilah konflik lebih sering ditemukan dalam kepustakaan ilmu sosial dan politik, sedangkan istilah konflik lebih sering ditemukan dalam ilmu hukum.¹⁹

Adapun teori yang menjadi sebab-sebab adanya konflik menurut para sarjana yaitu sebagai berikut (1) Teori hubungan masyarakat yang menjelaskan bahwa konflik disebabkan oleh polarisasi yang terus terjadi, adanya ketidakpercayaan dan rivalitas kelompok dalam masyarakat. Solusi yang ditawarkan untuk menghadapi konflik ini bisa dengan meningkatkan komunikasi

¹⁹ Takdir Rahmadi, *Mediasi (Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat)*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), hlm.1-3.

dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat. (2) Teori negoisasi yang menjelaskan bahwa konflik terjadi karena posisi-posisi para pihak yang tidak selaras dan adanya perbedaan-perbedaan di antara para pihak. Untuk menghindari konflik ini bisa dilakukan dengan cara memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negoisasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap. (3) Teori identitas menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Untuk menyelesaikan bisa dengan cara memfasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. (4) Teori kesalahpahaman menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya ketidakcocokan dalam berkomunikasi di antara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Solusi untuk menghindari kesalahpahaman ini adalah berdialog di antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi stereotipe yang mereka miliki terhadap pihak lain. (5) Teori transformasi menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan yang mewujud dalam bidang-bidang sosial, ekonomi, dan politik. Untuk menyelesaikan konflik ini dapat dilakukan dengan cara perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi, dan pengakuan keberadaan masing-masing. (6) Teori kebutuhan atau kepentingan manusia menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak terpenuhi atau merasa dihalangi oleh pihak lain. Kebutuhan atau kepentingan dapat dibedakan menjadi tiga yaitu substantif, prosedural dan psikologis.

Keperluan substantif meliputi kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, pangan, rumah, sandang, atau kekayaan.

Sedangkan kepentingan prosedural merupakan kepentingan manusia yang berkaitan dengan tata cara dalam pergaulan masyarakat, banyak yang merasa tersinggung apabila ada perbuatan pihak lain yang tidak sesuai dengan tata cara yang diharapkan. Kepentingan psikologis berhubungan dengan non materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati seperti pencemaraan lingkungan atau kecelakaan lalu lintas.²⁰

Mengacu pada hasil wawancara yang di dapatkan dari para responden ketika dihubungkan dengan teori di atas dapat disimpulkan bahwa konflik terjadi karena adanya kebutuhan atau kepentingan manusia tidak terpenuhi atau merasa dihalangi oleh pihak lain. Hal ini termasuk kepentingan substansif yang dalam sewa menyewa ini yang menjadi objeknya adalah bisa terkait uang atau kekayaan dan rumah.

Dari hasil wawancara tersebut juga pemilik kos menyatakan rugi ketika ada yang membuang bungkus sampo ke saluran kamar mandi sehingga membuat saluran airnya mampet. Sedangkan pihak penyewa mengaku kecewa karena ada beberapa janji yang tidak ditepati seperti ditagih sebelum waktunya, membuatkan jemuran dan mengganti kasur yang sudah tipis.

Kerugian menurut Yahya Harahap adalah ganti rugi atau kerugian nyata yang diakibatkan karena adanya wanprestasi.²¹ Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang telah disepakati antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena kesengajaan, kelalaian, dan tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).²²

²⁰ Takdir Rahmadi, *Mediasi (Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat)*, hlm.7-10.

²¹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, hlm. 66.

²² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 87-88.

Besarnya kerugian dapat ditentukan dengan membandingkan keadaan sebelum dan sesudah terjadinya wanprestasi.²³ Sedangkan pengertian kerugian secara meluas menurut Mr. J. H. Nieuwenhuis yang diterjemahkan oleh Djasadin Saragih, kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu disebabkan adanya perbuatan yang melanggar norma oleh pihak lain.²⁴ Maksud dari pelanggaran norma di sini yaitu adanya perbuatan melanggar hukum dan melakukan wanprestasi.

Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, ganti rugi dalam hal ini dikarenakan adanya kesalahan sehingga merugikan pihak yang lainnya. Sedangkan ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam pasal 1246-1252 KUHPerdara, dalam hal ini ganti rugi dikarenakan ada pihak yang tidak memenuhi isi perjanjian. Jadi letak perbedaan di antara keduanya adalah ganti perbuatan melawan hukum dikarenakan ada kesalahan, sedangkan ganti rugi wanprestasi karena tidak memenuhi isi perjanjian.²⁵

Menurut pasal 1320 KUHPerdara yang menjadi pertimbangan seseorang melakukan wanprestasi atau tidak dapat dilihat dari sah atau tidaknya suatu perjanjian tersebut. Apabila perjanjian itu tidak sah maka tidak dapat dinyatakan sebagai wanprestasi. Dalam perjanjian sewa kamar kos Syafinah secara lisan ini sah karena sudah memenuhi semua syarat sah sebuah perjanjian. Oleh karena itu, semua pihak harus menjalankan prestasinya masing-masing. Hal itu selaras dengan pasal 1234 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak melakukan sesuatu”. Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa pihak yang tidak memenuhi prestasinya dapat dinyatakan melakukan wanprestasi.²⁶

²³ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1997), hlm. 17.

²⁴ Zuni Fatimah, *Sewa Menyewa dalam KUHPerdara dan Hukum Islam (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2349/K/Pdt/2002)*, (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2015), hlm. 35.

²⁵ Salim H.S, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 100.

²⁶ Billy Dicko Stepanus Harefa dan Tuhana, “Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi”, *Jurnal Privat Law*, Tahun 2016, Vol. IV, No. 2, hlm.119-120.

Perjanjian sewa menyewa kamar kos ini termasuk ke dalam perjanjian atas beban, yang mana di dalamnya terdapat kewajiban untuk melakukan prestasi antara satu sama lain, yang di dalam sewa menyewa pihak yang menyewakan harus menyerahkan objek perjanjian dan pihak penyewa harus membayar uang sewa.

Bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, debitur terlambat dalam memenuhi prestasi, dan debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya. Apabila debitur tidak mampu memenuhi prestasinya maka ia termasuk bentuk yang pertama, tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi ia dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi. Dan apabila debitur tidak mampu memenuhi prestasi sebagaimana mestinya, tetapi masih dapat diperbaiki maka ia dianggap terlambat dalam memenuhi prestasi, namun apabila tidak dapat diharapkan lagi maka ia dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali.²⁷

Permasalahan yang terjadi kos Syafinah ini adalah terlambatnya pihak penyewa dalam memenuhi prestasi yang dalam hal ini adalah membayar uang sewa. Sedangkan wanprestasi yang dilakukan pihak penyewa adalah tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan sebagaimana mestinya, seperti mengganti kasur yang tipis, membuatkan jemuran, dan memperbaiki kompor yang rusak.

Masalah-masalah yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tersebut telah mencederai asas keadilan. Perjanjian atau akad dalam hukum Islam sendiri harus melibatkan asas keadilan. Asas ini menuntut pelaksanaan dalam suatu perjanjian harus dilakukan secara benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan untuk memenuhi semua kewajibannya. Istilah keadilan tidaklah dapat disamakan dengan suatu persamaan. Menurut Yusuf Qardhawi, keadilan adalah keseimbangan antara berbagai potensi individu, baik moral maupun materiil antara individu dan masyarakat yang berlandaskan pada syariah Islam. Perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang sehingga tidak boleh ada salah satu pihak yang rugi.

²⁷ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 11.

Dalam praktik-praktik penyelesaian sengketa dalam sistem hukum di Indonesia dikenal beberapa bentuk atau cara penyelesaian sengketa, yaitu negosiasi, mediasi, pencari fakta, konsiliasi, penilaian ahli, arbitrase, dan litigasi atau berperkara di pengadilan. Cara untuk menyelesaikan permasalahan ini dilakukan secara non litigasi atau di luar pengadilan, salah satunya dengan negoisasi. Negoisasi adalah perundingan langsung di antara dua pihak atau lebih yang bersengketa tanpa bantuan pihak lain dengan tujuan untuk menyelesaikan sengketa.²⁸ Dapat diupayakan juga melalui mediasi dengan iktikad baik, mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat atau konsensus para pihak yang akan dapat berjalan dengan baik jika dilandasi dengan iktikad baik untuk menyelesaikan sengketa.²⁹

Menurut peneliti, penyelesaian sengketa terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa dapat ditempuh dengan cara musyawarah atau mufakat sesuai dengan prosedur yang berlaku. Sedangkan penyelesaian sengketa terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh pemberi sewa dapat diupayakan dengan menghubungi penyewa dengan cara komunikasi baik lewat tatap muka maupun telfon secara kekeluargaan.

Adapun alasan para pihak yang lebih memilih menyelesaikan permasalahan ini dengan cara non litigasi daripada melalui litigasi di pengadilan adalah sebagai berikut : penyelesaian sengketa melalui pengadilan sangat lambat, biaya perkara yang mahal, pengadilan pada umumnya tidak responsif, putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah, dan kemampuan hakim bersifat generalis.³⁰

²⁸ Takdir Rahmadi, *Mediasi (Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat)*, hlm. 16.

²⁹ Ibid. hlm. 159.

³⁰ Hendra Wardita Putra, *Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Mobil antara Penyewa dengan CV Adenis Rent Car di Kota Pekanbaru*, (Riau : UIN Sultan Syarif Kasim, 2012), hlm. 53.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pertama, Perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah secara lisan di Kelurahan Pucangan ini belum sesuai dengan hukum Perdata karena tidak memenuhi salah satu dari syarat sah perjanjian yaitu suatu hal tertentu yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban kedua belah pihak. Sedangkan dalam prakteknya keduanya sama-sama tidak memenuhi prestasinya masing-masing, sehingga membuat para pihak saling merasa dirugikan seperti pihak penyewa telat dalam membayar uang sewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi perjanjian sebagaimana yang sudah disepakati di awal yaitu mengganti kasur yang sudah tipis dan membuatkan jemuran. Hal itu bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda* yang berarti janji harus ditepati, yang mana perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.

Kedua, Perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah secara lisan di Kelurahan Pucangan ini menurut hukum Islam juga tidak memenuhi rukun dan syarat yang menjadi indikator sah atau tidaknya di dalam hukum Islam. Sedangkan dalam prakteknya keduanya sama-sama tidak memenuhi prestasinya masing-masing, sehingga membuat para pihak saling merasa dirugikan seperti pihak penyewa telat dalam membayar uang sewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi perjanjian sebagaimana yang sudah disepakati di awal yaitu mengganti kasur yang sudah tipis dan membuatkan jemuran. Hal itu bertentangan dengan asas keadilan, dimana para pihak harus melakukan perjanjian yang senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang sehingga tidak boleh ada salah satu pihak yang rugi.

Ketiga, Penyelesaian sengketa terhadap wanprestasi yang terjadi di kos Syafinah dapat dilakukan secara non litigasi, jadi penyelesaian ini tempuh dengan cara musyawarah atau mufakat sesuai dengan prosedur yang berlaku. Dengan begitu para pihak tidak memerlukan waktu yang lama untuk menyelesaikan sengketa.

4.2 Saran

Pertama, Bagi pemilik kos seharusnya lebih memperhatikan fasilitas kamar kos dan bagi pihak penyewa hendaknya membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Kedua, Perjanjian sewa menyewa kamar kos hendaknya dilakukan secara tertulis agar hak dan kewajiban para pihak dapat dipertanggung jawabkan.

PERSANTUNAN

Saya mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dan karya ilmiah ini saya persembahkan kepada : Pertama, Ayah dan Ibu yang selalu mendo'akan dan memberi dukungan sehingga karya ilmiah ini bisa selesai. Kedua, adik kandung saya yang selalu memberikan semangat serta dorongan. Ketiga, dosen pembimbing skripsi yang sangat saya hormati yang senantiasa memberi masukan dan pengarahan selama proses pengerjaan karya ilmiah ini. Keempat, seluruh dosen Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah mendidik saya selama perkuliahan ini. Kelima, sahabat dan teman-teman seperjuangan yang berperan penting yang memberikan dorongan serta semangat sehingga karya ilmiah ini selesai.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Anshori, Abdul Ghofur. 2010. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Azwar, Sarifuddin. 1998. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Basyir, Ahmad Azhar. 2000. *Asas Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. Yogyakarta: UII Press.
- Dewi, Gumala dkk. 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Fuady, Munir. 1999. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Harahap, Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni.

- H.S, Salim. 2006. *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Patrik, Purwahid. 1999. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju.
- Rahmadi, Takdir. 2010. *Mediasi (Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat)*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Sabiq, Sayyid. 1988. *Fikih Sunnah ke-13*. Bandung: Al-Ma'arif.
- Satrio, J. 1992. *Hukum Perjanjian (perjanjian pada umumnya)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. 1997. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.
- Sunarto. 2014. *Peran Aktif Hakim dalam Perkara Perdata*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Suwartono. 2014. *Dasar-Dasar Metodologi Penelitian..* Yogyakarta: CV Andi Offset.
- Umar, Husein. 2005. *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.

B. Karya Ilmiah

- Fatihah, Zuni. 2015. *Sewa Menyewa dalam KUHPerdata dan Hukum Islam (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2349/K/Pdt/2002)*. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah.
- Harefa, Billy Dicko Stepanus dan Tuhana. 2016. “*Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi*”, *Jurnal Privat Law*, Vol. IV, No. 2.
- Raja Damaitu, Emmanuel. 2014. “*Perbandingan Asas Perjanjian dalam Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”, *Jurnal Repertorium*, Vol. I.

C. Perpustakaan Elektronik

- Aries, Albert. “*Tentang Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis*”, (Online), (<http://m.hukumonline.com/detail/tentang-pembuktian-perjanjian-tidak-tertulis/>, diakses 21 Februari 2019).

D. Wawancara

- Ghoriyah, Alimmatul. Penyewa Rumah Kost Syafinah, *Wawancara Pribadi*, 20 Februari 2019, pukul 14:00

Suwarto. Pemilik Rumah Kost Syafinah, *Wawancara Pribadi*, Sukoharjo, 20 Februari 2019, pukul 13:00.