

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



SKRIPSI

Diajukan kepada Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (HES) Fakultas
Agama Islam Universita Muhammadiyah Surakarta untuk Memenuhi Salah
Satu Syarat guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)

Oleh:

Evi Rohmatul Aini

NIM: I000150021

NIRM: 15/X/02.1.2/0320

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH

FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2019

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama	Evi Rohmatul Aini
NIM	I000150021
NIRM	15/X/02.1.2/0320
Fakultas	Agama Islam
Program Studi	Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Judul Proposal Skripsi	PERJANJIAN SEWA MENYEWA KAMAR KOS SYAFINAH SECARA LISAN DI KELURAHAN PUCANGAN KARTASURA DITINJAU DARI HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM

Menyetujui,

Surakarta, 14 Mei 2019

Pembimbing



Dr. Imron Rosyadi, M.Ag
NIDN :0615036401



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Jl. A. Yani Tromol Pos I. Pabelan Kartasura Telp (0271) 717417, 719483 Fax 715448
Surakarta 57102

PENGESAHAN

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

Penyusun : Evi Rohmatul Aini
NIM : I000150021
NIRM : 15/X/02.1.2/0320
Fakultas : Agama Islam
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Tanggal Ujian : 09 Mei 2019

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum
Islam (S.H.).

Surakarta, 14 Mei 2019

Dekan



(Dr. Syamsul Hidayat, M.Ag)
NIDN. 5069096402

Penguji II

Penguji I

(Dr. Imron Rosyadi, M.Ag)
NIDN. 0615036401

(Dr. Muinudinillah Basri, MA)
NIDN. 0621046005

Penguji III

(Drs. Harun, M.H)
NIDN. 0605085701

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Evi Rohmatul Aini
NIM : I000150021
NIRM : 15/X/02.1.2/0320
Fakultas : Agama Islam
ProgamStudi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian tertentu yang telah dirujuk sumbernya.

Surakarta, 14 Mei 2019

Saya yang menyatakan,



Evi Rohmatul Aini

MOTTO

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu, untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya”.

(QS. Ath-Thalaaq : 6)

HALAMAN PERSEMBAHAN



Alhamdulillah rabbi' alamin puji dan syukur penulis ucapkan seiring rasa syukur kehadiran Allah SWT atas kelancaran dan segala kemudahan yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan naskah skripsi ini.

Karya Tulis Ilmiah ini penulis persembahkan kepada :

1. Ayah dan Ibu yang sudah mengerahkan segala daya dan upaya untuk memberikanku kesempatan mengenyam pendidikan tinggi serta selalu memberikan do'a serta dukungan dalam setiap perjalanan hidupku.
2. Adikku Muhammad Fiki Fahri Nurdiansyah yang senantiasa mendoakan dan mendukung setiap perjalanan yang kulalui.
3. Sahabat-sahabatku di perkuliahan Ajeng Ratnaningtyas, Ika Safitri dan Nur Fitri Aningsih yang memberikan dukungan.
4. Sahabat-sahabatku di perantauan Alimmatul Ghoriyah, Lina Mamnuniyyah, Inayatur Rosyidah menjadi tempat berkeluh kesahku dalam mengerjakan tugas akhir ini.
5. Sahabat-sahabatku di rumah Dwi Uswatun Alfiah, Dawimatul Mahsunah, dan Kholifatun Nisa' yang memberikan motivasi penuh dalam proses pengerjaan karya ilmiah ini.
6. Maesaroh yang menjadi partner kerjaku di Konter Café data Cell Gumpang yang senantiasa menemaniku dalam mengerjakan karya ilmiah ini.
7. Sahabat perantauan yang berada di Solo khususnya Himpunan Mahasiswa Alumni Maskumbang.
8. Seluruh sahabat dan kerabat Ikatan Mahasiswa Lamongan se Solo Raya, semoga Allah SWT senantiasa membalas segala kebaikan yang telah diberikan

9. Teman-teman program studi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2015 kelas A khususnya dan teman-teman Fakultas Agama Islam UMS pada umumnya.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 053b/U/1987, Tanggal 22 Januari 1988.

1. Konsenan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sa'	S	Es (dengan titik diatas)
ج	Jih	J	Je
ح	Ha	H	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	zal	Z	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Sad	S	Es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	d	De (dengan titik di bawah)
ط	Ta'	t	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za'	z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	Koma terbalik ke atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apstrof
ي	Ya'	Y	Ye

2. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis lengkap

ع	ditulis	'iddah
---	---------	--------

3. Ta'marbutoh

a. bila dimatikan ditulis h

هبة	Ditulis	Hibah
جزئة	Ditulis	Jizyah

(ketentuan ini tidak berlaku terhadap kata-kata yang sudah berserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti sholat, zakat, dan sebagainya, kecuali bila dikehandaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan itu kedua terpisah, maka ditulis dengan “h”

كرامة الاولياء	Ditulis	Karomah al-auliya'
----------------	---------	--------------------

b. bila ta' marbutoh atau dengan harokat fatha, kasroh, dan dommah ditulis “t”

زكاة الفطر	Ditulis	Zakatul fitri
------------	---------	---------------

4. Vokal Pendek

◌ِ	Kasroh	Ditulis	i
◌َ	Fathah	Ditulis	a
◌ُ	dammah	Ditulis	u

5. Vokal Panjang

Fathah+alif → contoh جاهلية	Ditulis	A → jahiliyah
Fathah+alif layyinah contoh → يسعى	Ditulis	A → yas'a
Kasroh+ya' mati → كريم	Ditulis	i → karim
Dammah +wawu mati → فروض	Ditulis	u → furud

1. Vokal Rangkap

Fathah+ya' mati → contoh: بينكم	Ditulis	ai → bainakum
Fathah+wawu mati → contoh: قول	Ditulis	ui → qoulun

2. Huruf Sandang “al”

Kata sandang “al” ditransliterasikan dengan “al” diikuti dengan tanda penghubung “-“, baik ketika bertemu dengan huruf qomariyyah maupun huruf syamsiyyah; contoh :

القلم	Ditulis	Al-qolamu
الشمس	Ditulis	Al-syamsu

3. Huruf Kapital

Meskipun tulisan arab tidak mengenal huruf capital, tetapi dalam transliterasi huruf capital digunakan untuk awal kalimat, nama diri, dan sebagiannya seperti ketentuan EYD. Awal kata sandang pada nama diri tidak dengan huruf kapitan; contoh

الارسلو لمحمد	Ditulis	Wa ma muhammadun illa rasul
---------------	---------	--------------------------------

ABSTRAK

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

Oleh :

Evi Rohmatul Aini

I000150021

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, KUHPerdata.

ABSTRACT

LEASE AGREEMENT RENT ROOM OF KOS SYAFINAH ORALLY IN KELURAHAN OF KARTOSURO PUCANGAN REVIEWED OF CIVIL LAW AND ISLAMIC LAW

By:

Evi Rohmatul Aini

I000150021

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, KUHPerdata.

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Segala puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya. Shalawat serta salam semoga tercurahkan kepada junjungan Nabi besar sekaligus panglima dakwah umat Islam Muhammad SAW yang mana telah memberikan petunjuk bagi umat sekaligus sebagai penyempurna akhlak.

Atas berkah dan rahmat Allah serta kemudahan yang diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini yang berjudul **“PERJANJIAN SEWA MENYEWA KAMAR KOS SYAFINAH SECARA LISAN DI KELURAHAN PUCANGAN KARTASURA DITINJAU DARI HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM”**. terselesaikannya penulisan Skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu penulis sampaikan rasa terimakasih dan hormat setinggi-tingginya kepada:

1. **Dr. Sofyan Anif, M.Si** selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. **Dr. Syamsul Hidayat, M.Ag** selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. **Dr. Imron Rosyadi, M.Ag**, selaku dosen pembimbing yang telah memberi masukan, bimbingan dan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. **Dr. Imron Rosyadi, M.Ag** dan **bapak Azhar Alam, S.E., LC., M.SEI** serta **Drs. Harun, M.H** selaku dosen penguji dalam pelaksanaan sidang skripsi.
5. **Bapak Yayuli, S.Ag, M.PI** . selaku dosen pembimbing akademik yang telah memberikan bimbingan, masukan, dan motivasi selama menjadi mahasiswa.

6. Bapak dan Ibu Dosen pengajar beserta Staf Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Surakarta.
7. Pemilik dan Penyewa Kos Syafinah yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian.
8. Teman-teman satu almamater dan semua pihak yang telah membantu baik materil dan non materil yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu dengan segala keterbatasan kemampuan dan pengetahuan, penulis sadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari sempurna, sehingga perlu adanya masukan yang bersifat membangun untuk perkembangan Skripsi ini di masa yang akan datang. Penulis juga berharap semoga Skripsi ini bermanfaat untuk penelitian selanjutnya dan dapat menjadi refrensi atau rujukan untuk menambah wawasan dalam bidang keilmuan tentang perjanjian sewa menyewa kamar kos khususnya untuk mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah.

Wassalamu'alaikumWr. Wb.

Surakarta, Mei 2019

Evi Rohmatul Aini

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
KATA PENGANTAR	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Metode Penelitian	5
F. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN SEWA MENYEWA	10
A. Penelitian Terdahulu.....	10
B. Kajian Teori.....	14
BAB III GAMBARAN UMUM KAMAR KOS	52
A. Gambaran Umum Kamar Kos	52
B. Gambaran Umum Responden.....	53
1. Karakteristik Responden.....	54

BAB V	ANALISIS PRAKTEK SEWA MENYEWAWA KAMAR KOST	57
A.	Kesesuaian Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Syafinah di Kelurahan Pucangan Kartasura Menurut Hukum Perdata	57
1.	Dari segi syarat sah perjanjian.....	60
2.	Dari segi isi perjanjian.....	61
3.	Dari segi pelaksanaan perjanjian	62
B.	Kesesuaian Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Syafinah di Kelurahan Pucangan Kartasura Menurut Hukum Islam	63
1.	Dari segi para pihak.....	63
2.	Dari segi objek akad	63
3.	Dari segi sumpah akad.....	64
C.	Penyelesaian Sengketa terhadap Wanprestasi yang Terjadi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Syafinah Secara Lisan.....	65
BAB VI	PENUTUP	74
A.	Kesimpulan.....	74
B.	Saran	75
DAFTAR PUSTAKA		76
LAMPIRAN		