

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

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.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup>

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

---

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

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

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.<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup> 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

---

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

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

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

dalil bantahan yang nantinya akan dilakukan penilaian atas alat bukti yang diajukan mereka oleh Hakim.<sup>6</sup> Sedangkan 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.<sup>7</sup> 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 membuatkan 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.<sup>8</sup> 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

---

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

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

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

disebutkan mengenai mekanisme-mekanisme penyelesaian sengketa yang terjadi.<sup>9</sup>

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.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, peneliti akan membahas beberapa masalah :

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?

---

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

### **C. Tujuan Penelitian**

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.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara akademik penelitian diharapkan dapat menjadi refrensi 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.
2. 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.

### **E. Metode Penelitian**

1. Jenis Penelitian

Kata lain dari Penelitian adalah *research*. Research dalam banyak refrensi berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari).

Maka kata penelitian (*research*) berarti kembali mencari atau mencari kembali dalam arti melakukan penyelidikan dalam aturan untuk menemukan fakta-fakta baru, memperoleh tambahan informasi dengan bahasa lain penelitian adalah penyelidikan yang cermat, hati-hati dan kritis dengan metode ilmiah untuk menghasilkan sesuatu yang ilmiah.<sup>10</sup>

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.<sup>11</sup>

## 2. Jenis Pendekatan

Rancangan atau pendekatan di sini adalah metode atau cara meneliti, seperti eksperimen, etnografi, *ex-post facto*, dan sebagainya.<sup>12</sup> Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan kualitatif, dimana di dalamnya nanti akan dibahas tentang kesesuaian perjanjian sewa menyewa kamar kost Syafinah di Kelurahan Pucangan Kartasura menurut hukum perdata dan hukum Islam dan upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kost syafinah secara lisan yang akan penulis lakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis data-data yang ada.

---

<sup>10</sup> Tjipto Subadi, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Surakarta: FKIP UMS, 2005) hlm. 1.

<sup>11</sup> Sarifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998) hlm. 7.

<sup>12</sup> Suwartono, *Dasar-Dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: CV Andi Offset, 2014), hlm. 27.

### 3. Sumber Data

Sumber data dari penelitian 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.<sup>13</sup> 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 penelitian<sup>14</sup>. Data ini dapat diambil dari buku-buku, skripsi, tesis, jurnal dan juga referensi yang berhubungan dengan tema penelitian.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah berbagai cara yang digunakan untuk mengumpulkan data, menghimpun, mengambil, atau menjangkau data penelitian.<sup>15</sup> Untuk mendapatkan atau mengumpulkan data ini akan dilakukan melalui dua cara :

#### a. Wawancara

---

<sup>13</sup>Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2005), hlm. 56.

<sup>14</sup> Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, hlm. 56.

<sup>15</sup> Suwartono, *Dasar-Dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: CV Andi Offset, 2014), hlm. 41.

Wawancara adalah cara menjangkau informasi atau data melalui interaksi verbal/lisan.<sup>16</sup> Untuk mengumpulkan data ini penulis akan mengajukan pertanyaan secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak yang bersangkutan seperti pemilik kos dan penyewa kamar kos di Sanggrahan RT.01 RW.02 Pucangan Kartasura untuk memperoleh data apakah praktek yang dilakukan dalam proses sewa menyewa kamar kost sudah sesuai menurut hukum perdata dan hukum Islam, serta upaya penyelesaian yang dilakukan ketika terjadi wanprestasi di antara kedua pihak.

b. Dokumentasi

Pengumpulan data ini akan diperoleh melalui bacaan-bacaan, analisis, dan kutipan yang bersangkutan dengan penelitian.

5. Teknik Analisis Data

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.

---

<sup>16</sup>Suwartono, *Dasar-Dasar Metodologi Penelitian*, hlm. 48.



## **E. Sistematika Penulisan**

Pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari lima bab :

BAB I : Pendahuluan, bab ini menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: Tinjauan umum perjanjian sewa menyewa , yang terdiri dari penelitian terdahulu, kajian teori yang meliputi teori perjanjian, teori akad, sewa menyewa menurut hukum perdata dan sewa menyewa menurut hukum Islam.

BAB III: Gambaran umum objek penelitian, yang di dalamnya meliputi gambaran umum kos-kosan, gambaran umum responden dan karakteristik responden.

BAB IV: Analisis praktek sewa menyewa, yang di dalamnya meliputi kesesuaian perjanjian sewa menyewa kamar kost Syafinah di Sanggrahan RT.01 RW.02 Pucangan Kartasura menurut hukum perdata dan hukum Islam dan upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kost syafinah secara lisan di Sanggrahan RT.01 RW.02 Pucangan Kartasura.

BAB V: Penutup, yang di dalamnya berisi kesimpulan dan saran yang dianggap perlu oleh penulis.