

**PERJANJIAN TENTANG SEWA MENYEWA  
RUMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM  
ISLAM DAN HUKUM PERDATA  
(Studi di Kecamatan Semidang Lagan  
Bengkulu Tengah)**



 rumah123.com  
 rumah123.com

**ANGGA SETIAWAN**

**PERJANJIAN TENTANG SEWA MENYEWA RUMAH DALAM  
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA  
(Studi di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah)**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH  
FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI SUKARNO  
BENGKULU  
TAHUN 2023 M/1444 H**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi yang ditulis oleh **Angga Setiawan, NIM. 1911120015**  
dengan judul **"Praktik Perjanjian Tentang Sewa Menyewah Rumah  
Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata (Studi di Kecamatan  
Semidang Lagan - Bengkulu Tengah)."** Program Studi Hukum  
Ekonomi Syariah Fakultas Syariah telah diperiksa dan diperbaiki  
sesuai dengan saran dari pembimbing I dan Pembimbing II Oleh  
karena itu, skripsi ini disetujui untuk diujikan dalam sidang  
*munaqasyah* skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri  
Fatmawati Sukarno Bengkulu.

Bengkulu, Januari 2022

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Iim Fahimah, Lc., MA

Hidayat Darussalam, M.E.Sy

NIP. 197307122006042001

NIP. 198801082020122004

**BENGKULU**



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) FATMAWATI**  
**SUKARNO BENGKULU**  
**FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jl. Raden Fatah Pagar Dewa Bengkulu Telp. (0736) 51172

**PENGESAHAN**

Skripsi atas nama Angga Setiawan, NIM. 1911120015 dengan judul "Praktik Perjanjian Tentang Sewa Menyewah Rumah Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata (Studi di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah), Program Studi Hukum Ekonomi Syariah telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang Munaqasyah Fakultas Syariah UINFAS Bengkulu pada:

Hari Selasa, Rabu

Tanggal 18 Januari 2022

Dan dinyatakan **LULUS**, dapat diterima dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Bengkulu, Januari 2023 M

1444 H

Di Dekan Fakultas Syariah

Dr. Suwajin, M.A

NIP.196904021999031004

**TIM SIDANG MUNAQASYAH**

Ketua

Sekretaris

Dr. Iim Fahima, Lc., M.A

Hidayat Darussalam, M.E.Sy

NIP.19730712200642001

NIP.198801082020122004

Penguji I

Penguji II

Dr. H. John Kenedi, S.H., M.Hum

Edi Mulyono, M.E.Sy

NIP.19730712200642001

NIP.198905122020121007

## MOTTO

**“Belajar adalah pintu menuju kesuksesan  
Sementara malas adalah jalan menuju kegagalan”**



## PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah SWT yang tak pernah berhenti memberikan kenikmatan, kemudahan, dan perlindungan sehingga Peneliti dapat menyelesaikan tugas akhir ini Dengan segala kerendahan hati Peneliti persembahkan Skripsi Ini kepada :

1. Kedua Orang Tuaku Tercinta Bapak Iswandi dan Ibu Sirmianty yang senantiasa berjuang untuk mencukupi kebutuhanku, mendo'akan setiap iringan langkahku, membimbing serta memberikan nasihat dan dukungan sehingga Penulis dapat menyelesaikan studi ini.
2. Adikku Qinanti Rahmatika Naiswand dan Tasya Inaya Syafiqah yang selalu menyayangi dan memotivasi demi terselesaikannya Skripsi ini.
3. Datuk M. Nasir Mukmin, yang senantiasa mendukung dan mendo'akan.
4. Ervi Yanti yang selalu menemani dan memberikan semangat, memberikan banyak do'a serta dukungan.
5. Kepada Dosen Pembimbingku Ibu Dr. Iim Fahimah, Lc,MA selaku Pembimbing I dan Hidayat Darussalam, M E.Sy selaku Pembimbing II yang penuh kesabaran membimbing dan mengarahkan dalam pembuatan Skripsi ini.
6. Sahabatku Jeri Buana yang sudah menjadi sosok sahabat yang ada disaat suka dan duka, sahabat yang selalu mendukung dan mendo'akan yang terbaik
7. Teman-teman seperjuangan (HES B 2019) Terima kasih atas kebersamaan dan kekompakannya dalam berbagi ilmu dan pengalaman
8. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Fatmwati Sukarno Bengkulu (UINFAS) Bengkulu yang telah menempahku.

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi dengan judul “Perjanjian Tentang Sewa Menyewa Rumah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Perdata (Studi di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah)” adalah asli dan belum diajukan untuk mendapat gelar akademik baik di Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno (UINFAS) Bengkulu maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan dari diri sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali dari tim pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya pendapat yang telah ditulis atau dipublikasi orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan tercantum sebagai acuan di dalam naskah dengan di sebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dapat dibuat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, Januari 2023  
Mahasiswa yang menyatakan

**Angga Setiawan**  
NIM. 1911120015

## ABSTRAK

“Praktik Perjanjian Tentang Sewa Menyewa Rumah Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata (Studi Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah)” Oleh: Angga Setiawan, NIM. 1911120015  
Pembimbing 1 : Dr. Iim Fahimah, Lc.,MA dan Pembimbing 2 :  
Hidayat Darussalam, M.E.Sy

Permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini yaitu : (1). Bagaimana praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah (2). Bagaimana Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah Perspektif Hukum Islam (3). Bagaimana Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah Perspektif Hukum Perdata. Untuk mengungkap persoalan secara menyeluruh dan mendalam, Peneliti menggunakan penelitian lapangan (*Field research*) penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang bermanfaat untuk memberikan informasi, data, fakta, dan mekanisme tentang Praktik Sewa Rumah Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata. Kemudian data tersebut diuraikan, dianalisis, dan dibahas untuk menjawab permasalahan tersebut. Dari penelitian itu ditemukan bahwa dalam akad sewa rumah Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah dilakukan antara pemilik rumah dan orang yang menyewa rumah. Dalam Perspektif Hukum Islam sewa rumah Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah telah sesuai dengan konsep Ijarah dalam Hukum Islam, hal ini berdasarkan analisis lapangan dengan teori Ijarah dalam hukum Islam bahwasannya praktik sewa rumah telah memenuhi syarat dan rukun dari Ijarah dan berdasarkan rasa tolong menolong (*ta'awanu*) antara pemilik rumah dan penyewa. Sementara itu akad perjanjian sewa rumah dalam perspektif hukum perdata sudah sesuai dengan KUH Perdata, walaupun perjanjian dilakukan tidak secara tertulis dan hanya menggunakan kwitansi pembayaran saja, didalam kwitansi tersebut menyebutkan jumlah uang yang sudah disetor dan waktu berakhirnya perjanjian. Kemudian penulis menganalisis perjanjian sewa rumah tersebut perspektif hukum perdata mengacu kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(KUHPer) dan perjanjian tersebut termasuk perjanjian tidak tertulis. Namun demikian untuk menghindari pembuktian pada saat terjadinya wanprestasi hendaklah perjanjian sewa rumah tersebut dilakukan secara tertulis.

Kata Kunci: *Sewa, Hukum Islam, Hukum Perdata*



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala nikmat dan karunianya sehingga Penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “Praktik Perjanjian Tentang Sewa Menyewa Rumah Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata (Studi Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah)”

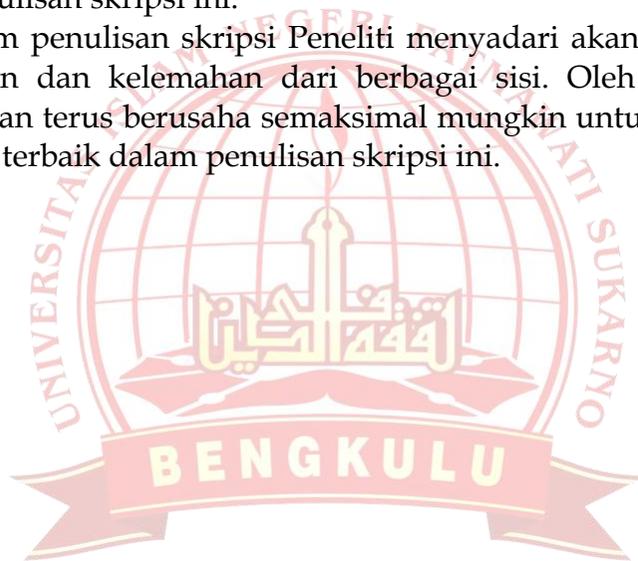
Shalawat dan salam untuk Nabi Besar Muhamad Saw, Yang telah berjuang menyampaikan ajaran Islam sehingga umat islam mendapatkan petunjuk ke jalan yang lurus baik di dunia maupun akhirat.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno (UIN FAS) Bengkulu. Dalam proses penyusunan skripsi ini, Penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak. Dengan demikian Penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. KH. Zulkarnain Dali, M.Pd, Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.
2. Dr. H Suwarjin, MA, Selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.
3. Dr. Iim Fahimah, Lc.,MA, Selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.
4. Dr. Iwan Ramadhan Sitorus, MHI Selaku Pembimbing Akademik yang selalu memberi arahan dan motivasi selama perkuliahan.
5. Dr. Iim Fahimah, Lc.,MA, Selaku Pembimbing I yang telah memberikan arahan, bimbingan, serta memotivasi penuh dalam penulisan skripsi ini.
6. Hidayat Darussalam, M.E.Sy, Selaku Pembimbing II yang senantiasa memberikan arahan, motivasi dalam membimbing penulisan skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah memberikan Ilmu yang bermanfaat dengan keikhlasan penuh.

8. Staf dan Karyawan Fakultas Syariah yang selalu memberikan pelayanan yang baik guna proses pembelajaran.
9. Kedua Orang Tua yang selalu memberikan semangat dan dukungan serta senantiasa mendo'akan kesuksesan Penulis.
10. Sahabat seperjuangan Prodi Hukum Ekonomi Syariah kelas B angkatan 2019 yang tidak bosan memberikan motivasi dan semangat serta pendapat guna kelancaran penulisan skripsi ini.
11. Teman-teman Organisasi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sukarno Bengkulu.
12. Semua pihak yang ikut serta membantu dan berperan dalam penulisan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi Peneliti menyadari akan banyaknya kekurangan dan kelemahan dari berbagai sisi. Oleh karena itu Peneliti akan terus berusaha semaksimal mungkin untuk mencapai hasil yang terbaik dalam penulisan skripsi ini.



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
MOTO .....	iv
PERSEMBAHAN .....	v
SURAT PERNYATAAN .....	vi
ABSTRAK .....	vii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latarbelakang .....	1
B. Identifikaasi Masalah .....	4
C. Rumusan Masalah .....	5
D. Tujuan Masalah .....	5
E. Manfaat penelitian .....	5
F. Penelitian Relevan .....	6
G. Metodeologi Penelitian .....	11
1. Jenis penelitian .....	11
2. Jenis data .....	12
3. Sumber Data .....	13
4. Teknik pengumpulan data .....	13
5. Analisis Data .....	16
H. Sistematika Penelitian .....	18
<b>BAB II PEMBAHASAN</b>	
A. Konsep Sewa menyewa dalam Islam .....	19
1. Pengertian Sewa Menyewa (Ijarah) .....	19
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa Dalam Islam .....	22
3. Syarat dan Rukun Ijarah .....	25
4. Kewajiban dalam Ijarah .....	28
5. Berakhirnya Sewa Menyewa (Ijarah) .....	29
B. Sewa Menyewa Menurut Hukum Perdata .....	30
<b>BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN</b>	
A. Letak Geografis Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah .....	57
B. Keadaan Demografi .....	58
C. Kondisi kependidikan .....	58
D. Sarana dan prasarana pelayanan masyarakat .....	59

E. Kondisi Agama .....	60
------------------------	----

**BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pelaksanaan Proses Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah .....	61
---	----

B. Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah Dalam Perspektif Hukum Islam.....	66
--	----

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	62

**DAFTAR PUSATAKA**



# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Bukan hanya hukum jual beli, hukum sewa menyewa rumah juga berlaku di Indonesia. Peraturan ini dibuat untuk mengantisipasi tindak kecurangan yang terjadi pada saat transaksi sewa menyewa. Dalam praktiknya di masyarakat, tak jarang kita temui kasus-kasus seperti pemberi sewa yang membatalkan transaksi secara sepihak. Atau, penyewa yang pindah sebelum tenor yang telah ditetapkan. Kedua tindakan tersebut tentu bersifat merugikan. Maka dari itu, ada hukum sewa menyewa rumah untuk mengantisipasi kejadian-kejadian tak menyenangkan semacam itu. Baik hukum secara UU perdata maupun Hukum Islam Dengan hukum sewa menyewa rumah, pihak pemberi sewa dan penyewa tak akan mengambil keputusan sepihak yang merugikan pihak lainnya.

Zaman modern saat ini minat masyarakat dalam sewa menyewa rumah sangat tinggi baik itu dalam bentuk kosan maupun Perumnas. Namun demikian akhir-akhir ini kasus penipuan dalam sewa menyewa rumah semakin marak terjadi walaupun kasus seperti ini merupakan kasus lama namun seiring dengan maraknya bangunan-bangunan perumnas dengan berbagai imbalan fasilitas yang menggiyurkan atau kosan-kosan yang fasilitasnya tidak sesuai dengan akad sewa menyewa. Dalam peraturan pemerintah, ada juga hukum yang mengatur soal sewa-menyewa rumah. Meski belum cukup populer di masyarakat, nyatanya penting untuk kita memahami perihal peraturan tersebut. Sebab, peraturan ini dibuat untuk menjamin keamanan pemberi dan juga penerima sewa.

Dalam Islam, sewa menyewa diistilahkan dengan ijarah. Menurut pengertian syara', ijarah ialah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa

tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>1</sup> Rumah kontrakan merupakan salah satu bagian terpenting dari fenomena perumahan di Indonesia. Adanya pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi akan kebutuhan tempat tinggal ataupun pendatang yang membutuhkan tempat tinggal untuk sementara waktu. Dengan adanya keadaan yang demikian maka menimbulkan perjanjian sewa menyewa rumah. Sewa rumah pun dalam hal ini diatur di dalam Pasal 1581 KUH. Perdata, yaitu: Si penyewa yang tidak memperlengkapi sebuah rumah yang disewa, dengan perabot rumah secukupnya, dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu kecuali apabila ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewa.<sup>2</sup>

Ijarah dalam Islam hukumnya diperbolehkan. Hal ini didasarkan pada

firman Allah SWT :

فَانْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا آتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتِظَعَا أَهْلُهَا فَأَبَوْا أَنْ يُصَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتُ لَتَخَدْتُ عَلَيْهِ آجْرًا

Artinya: “ Lalu, keduanya berjalan, hingga ketika keduanya sampai ke penduduk suatu negeri, mereka berdua meminta dijamu oleh penduduknya, tetapi mereka tidak mau menjamu keduanya. Kemudian, keduanya mendapati dinding (rumah) yang hampir roboh di negeri itu, lalu dia menegakkannya. Dia (Musa) berkata, “Jika engkau mau, niscaya engkau dapat meminta imbalan untuk itu.” (Q.S Al-kahf 18:77)<sup>3</sup>

Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari barang, selama

<sup>1</sup> Ahsin W. Alhafidz, *Kamus Fiqh*, (Jakarta: Amzah, 2013), h. 87.

<sup>2</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2007), h. 439

<sup>3</sup> Terjemahan Kemenag 2019

suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Sedangkan jika sewa menyewa itu dibuat secara lisan, sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa hendak menghentikan sewanya.<sup>4</sup>

Sedangkan Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>5</sup> Perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), yaitu sepakat mereka mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Dalam buku ketiga KUH Perdata, Perjanjian mengatur perikatan yang lahir dari perjanjian, serta mengatur perikatan yang lahir dari undang-undang. Pengertian perjanjian terdapat pada Pasal 1313 KUH Perdata yang mempunyai inti yakni suatu persetujuan ialah suatu perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih untuk mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Sewa menyewa dalam KUH Perdata diatur dalam Pasal 1547 sampai Pasal 1600.

Masih banyak masyarakat yang belum memahami kecakapan untuk membuat suatu perjanjian seperti sewa menyewa rumah kontrakan untuk para pelajar/ mahasiswa

---

<sup>4</sup> Hartana, "Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara).", *Jurnal Komunikasi Hukum Volume 2 Nomor 2 Agustus 2016*, h.156.

<sup>5</sup> Aliya Sandra Dewi . "Perjanjian Berbahasa Asing yang Dibuat Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris." , *Jurnal Cita Hukum Vol I No 1 Juni 2013*, h. 18.

yang belum dewasa menurut hukum perdata di Indonesia. Contoh kasus yang sering terjadi ialah Down Payment (DP) atau uang muka yang harus dibayar secara tunai di awal menggunakan oknum perantara yakni uang muka tidak langsung dengan bersangkutan atau perusahaan PT tertentu namun melalui pihak ketiga atau perantara sehingga akan memunculkan atau teridentifikasi penipuan, seperti pada tahun 2021 kemaren seorang oknum di tangkap oleh pihak berwajib dikarenakan telah mengakibatkan kerugian secara materil atas penipuan dan penggelapan dana properti rumah<sup>6</sup>. Pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah itu sendiri masyarakat awam terhadap ilmu hukum belum tentu mengerti dan mengetahui tentang aturan-aturan yang mengatur hal tersebut yang dijelaskan dalam hukum perdata. Dan sudah seharusnya selain memahami secara hukum di dunia maka agar tidak terjerumus kedalam hal-hal yang terkait dengan dosa maka alangkah baiknya juga mengetahui serta memahami hukum sewa menyewa berdasarkan hukum islam. Merujuk kedalam hal tersebut peneliti tertarik untuk mengangkat kajian tersebut kedalam karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **Perjanjian Tentang Sewa Menyewa Rumah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Perdata (Studi Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah)**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latarbelakang di atas berikut merupakan rangkaian permasalahan teridentifikasi:

1. Masyarakat sering mendapati penipuan dalam sistem sewa menyewa rumah.

---

<sup>6</sup> <https://www.rmolbengkulu.id/kasus-penipuan-direktur-properti-ditahan-polda-bengkulu>. Di akses pada tanggal 15 November 2022, Pukul 08:32 WIB

2. Kurangnya pengetahuan dari masyarakat mengenai hukum-hukum yang menyangkut dengan sewamenyewa rumah sehingga hanya sekedar melaksanakan tanpa di bekali dengan pengetahuan.
3. Adanya praktek sewamenyewa rumah yang teridentifikasi melenceng dari hukum islam maupun tidak sesuai dengan hukum perdata.

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah?
2. Bagaiamana Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah Persfektif Hukum Islam?
3. Bagaiamana Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah Persfektif Hukum Perdata?

### **D. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk menjelaskan proses Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah.
2. Untuk mengetahui Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah Persfektif Hukum Islam.
3. Untuk mengetahui Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah Persfektif Hukum Perdata.

### **E. Kegunaan Penelitian**

Secara Teoritis, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan wawasan keilmuan bagi penulis dan pemahaman bagi masyarakat mengenai Perjanjian Tentang Sewa Menyewa Rumah Dalam Persfektif Hukum Islam Dan

Hukum Perdata Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah.

Bagi penulis, Penelitian ini mampu memberikan informasi serta pemahaman mengenai Komparasi Perjanjian Dalam Hukum Islam Dan Perjanjian Dalam Kitab UU Hukum Perdata Tentang Sewa Menyewa Rumah.

Bagi akademik, penelitian ini diharapkan menjadi salah satu pijakan, referensi dan bahan kajian bagi penelitian selanjutnya yang membahas Perjanjian Tentang Sewa Menyewa Rumah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Perdata Di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah

#### **F. Penelitian Relevan**

Dalam suatu penelitian yang telah dilakukan terdahulu dilakukan dengan tujuan untuk memberikan informasi kepada peneliti sebagai bahan perbandingan untuk penelitian. Setelahnya agar dapat dikembangkan dan dapat di hindari adanya sikap plagiarism. Adapun penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh orang lain yaitu :

1. Skripsi Enggar Devian dengan judul *Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Perdata Tentang Sewa Menyewa Rumah Kepada Orang Yang Belum Dewasa (Studi Pada Rumah Sewa Di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5, Sukarame, Bandar Lampung)*, Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa: 1) Sewa menyewa rumah milik Hj. Sutikhat di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5 Sukarame Bandar Lampung dilakukan oleh para mahasiswa yang belum genap umur 21 tahun. 2). Perjanjian sewa menyewa pun sudah jelas diatur dalam hukum Islam serta hukum perdata. Dalam pandangan hukum Islam diperbolehkan kepada penyewa yang sudah baliqh, berkal dan sehat, terpenuhinya rukun dan syarat dari perjanjian tersebut. Dalam hukum perdata perjanjian sewa menyewa rumah kepada yang belum dewasa maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan jika salah

satu pihak meminta pembatalan, perjanjian tersebut tetap mengikat kedua belah pihak yang sudah mendapat persetujuan orang tua/ wali, selama tidak dibatalkan oleh hakim.

Dengan menggunakan sifat penelitian deskriptif komparatif, penelitian ini membahas tentang bagaimana tinjauan hukum islam dan perdata terhadap orang yang belum dewasa, secara pembahasan fokus pembahasan berbeda dengan penelitian selanjutnya yang mana penelitian selanjutnya akan membahas mengenai studi komparasi. Antara hukum islam dengan hukum perdata. Namun sama-sama akan membahas tentang hukum islam dan hukum perdata mengenai hukum sewa menyewa rumah.<sup>7</sup>

2. M. Kholilur Rachman, judul skripsi *Studi Komparasi Hukum Islam Dan Kitab Undang Undang Hukum Perdata Terhadap Sewa Menyewa Tanah Pertanian*, Hasil penelitian menyimpulkan bahwa persamaan antara hukum Islam terdapat pada suatu keumuman diperbolehkannya sewa, kecakapan hukum dan kepemilikan, asas kewajiban mengusahakan sendiri tanah pertanian, kejelasan harga sewa dan waktu pembayaran, dan penyelesaian sengketa. Sedangkan perbedaan antara kedua hukum tersebut terletak pada beberapa ketentuan, antara lain tentang diperbolehkannya sewa tanah pertanian, penggantian kerugian dalam sewa tanah pertanian, akibat hukum dari perjanjian atau akad sewa tanah pertanian, dan yang terakhir mengenai alternatif sewa tanah pertanian yang dianjurkan dan untuk selain pertanian. Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti merupakan penelitian pustaka, penelitian

---

<sup>7</sup> Enggar Devian, *Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Perdata Tentang Sewa Menyewa Rumah Kepada Orang Yang Belum Dewasa (Studi Pada Rumah Sewa Di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5, Sukarame, Bandar Lampung)*, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 1442h/2020m

ini dilakukan dengan cara teknik membaca, menelaah, dan mengkaji sumber kepustakaan, berupa data sekunder yang relevan dengan pembahasan skripsi ini. Persamaan penelitian ini dengan penelitian selanjutnya sama-sama ialah akan membahas studi komparansi mengenai sewa menyewa komparansi anatara hukum islam dengan hukum perdata, perbedaannya ialah dalam objek pembahasan pada penelitian ini akan meneliti mengenai sewa menyewa tanah namun yang berikutnya yakni sewa menyewa rumah Dan juga metode penelitian yang digunakanpun berbeda pada penelitian ini menggunakan metode kajian pustaka sedangkan metode penelitian selanjutnya ialah metode kualitatif lapangan.<sup>8</sup>

3. Baharudin Muhammad Hasan, skripsi dengan judul *Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata*, Hasil penelitian dan wawancara dengan 4 responden yakni H. Junaidi, H. Adnan, Hj, Herniwati dan H. Syarifudin peneliti dapatkan, berdasarkan pemahaman masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa, masih tidak paham berdasarkan dari dari beberapa informan masih salah dalam mengartikan bagaimana perjanjian secara lisan dan tertulis. Serta perjanjian yang dibuat masih banyak secara lisan dimana dalam hal praktik di lapangan masalah yang sering terjadi ialah pelanggaran pada hak dan kewajiban dari para pihak. Berdasarkan tinjauan hukum perdata perjanjian sewa menyewa secara lisan memiliki kekuatan hukum yang lemah karena dalam kasus perdata pembuktian adalah salah satu unsur penting untuk menunjukkan kebenaran

---

<sup>8</sup> M. Kholilur Rachman, *Studi Komparasi Hukum Islam Dan Kitab Undang Undang Hukum Perdata Terhadap Sewa Menyewa Tanah Pertanian*, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Fakultas Syari'ah Dan Hukum Jurusan Hukum Perdata Islam Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) Surabaya 2016

pernyataan dari para pihak. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dekriptif yaitu penelitian yang berorientasi untuk menggambarkan secara sistematis dan akurat fakta serta karakteristik mengenai populasi atau menangani bidang tertentu yang bertujuan untuk memahami fenomena yang dialami oleh subjek penelitian. Persamaan penelitian ini dengan penelitian selanjutnya ialah selain menggunakan metode yang sama subjek juga sama yakni sewa menyewa rumah/gedung namun perbedaannya ialah selain lokasi juga pada penelitian ini lebih spesifik pada kasus sewa menyewa toko ruko.<sup>9</sup>

4. Ibnur Razi, *Kedudukan Uang Paskot Dalam Sewa Menyewa Rumah Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Dan Fiqh Muamalah Di Perumahan Elina Malana Ponco*, Hasil penelitian yang sudah dilakukan dalam pelaksanaan akad atau perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Elina, Pertama pemilik perumahan meminta uang muka atau uang paskot kepada penyewa sebagai tanda bukti kesungguhan untuk menyewa rumah di perumahan tersebut. Alasan uang paskot diminta oleh pemilik perumahan adalah untuk menjaga agar penyewa tidak beralih ke tempat sewa rumah lainnya. Uang paskot dimaksudkan sebagai pengikat si penyewa dengan pemilik rumah untuk melanjutkan perjanjian sewa menyewa. Kedua pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah dilakukan dengan dua bentuk yaitu uang paskot di awal perjanjian dan uang paskot digabungkan dengan uang sewa menyewa. Menurut Undang-undang perlindungan konsumen terhadap praktik sewa menyewa rumah di Perumahan Elina Malana penyewa

---

<sup>9</sup> Baharudin Muhammad Hasan, skripsi dengan judul *Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata*, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya Fakultas Syaria'ah Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah 1437 H / 2017 M

tidak mampu melindungi diri dari kejadian kurangnya informasi dari pemilik perumahan atas objek sewa dan harga sewa yang ditawarkan karena perjanjian hanya dengan lisan oleh karena itu penyewa tidak bisa menuntut apabila adanya resiko terburuk dari perjanjian dan uang paskot yang diberikan. Ketiga Menurut fiqh muamalah akad sewa menyewa rumah yang dilakukan di Perumahan Elina sudah sesuai dengan fiqh muamalah akan tetapi untuk ketentuan uang panjar dikategorikan belum memenuhi kriteria uang panjar dalam Islam. Metode penelitian yang penulis lakukan adalah metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian field research (penelitian lapangan) yang bersifat kualitatif. Persamaan penelitian ini dengan penelitian selanjutnya ialah pada metode penelitian yang digunakan yakni metode penelitian kualitatif lapangan dan jua sama-sama menyentuh atau membahas sewamenyewa rumah, sedangkan perbedaannya ialah ada pada fokus penelitian pada penelitian ini peneliti fokus pada uang paskot kemudian mengenai perlindungan konsumen sedangkan penelitian selanjutnya ialah akan membahas atau menjelaskan bagaimana proses sewa menyewa rumah dan ditinjau berdasarkan hukum islam dan perdata.<sup>10</sup>

5. Redati Tsaniya S., *Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Hadapan Notaris*, hasil penelitian ini ialah, Pertama, perjanjian sewa menyewa ruko dapat terlaksana jika prosedur tahapan dipahami secara benar oleh para pihak; Kedua, tanggung jawab hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak; Ketiga,

---

<sup>10</sup> Ibnur Razi, *Kedudukan Uang Paskot Dalam Sewa Menyewa Rumah Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Dan Fiqh Muamalah Di Perumahan Elina Malana Ponco*, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (Iain) Batusangkar 2021

penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan melalui cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri di mana pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan para pihak yang bersengketa saling berhadap-hadapan untuk saling merundingkan agar mendapatkan kesepakatan berdasarkan musyawarah bersama. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris, permasalahan dikaji secara teoritis hukum yang dikaitkan dengan kenyataan yang ada di masyarakat. Menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan fakta. Persamaan pada penelitian ini ialah sama-sama membahas proses sewa menyewa rumah dan metode yang digunakan sama, perbedaannya adalah hukum dalam pelaksanaan, tanggung jawab hukum para pihak, serta penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa rumah di kota Pati.<sup>11</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan pendekatan penelitian**

Adapun jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif, metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Karena itu data-data disajikan dalam bentuk kata-kata, bukan dalam bentuk angka-angka. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian

---

<sup>11</sup> Redati Tsaniya S., *Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Hadapan Notaris*, Program Studi (S.1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang 2021

ini adalah pengembangan (*research and development*). Penelitian dan pengembangan merupakan jembatan antara penelitian dasar (*basic research*) dengan penelitian terapan (*applied research*), dimana penelitian dasar bertujuan untuk "*to discover new knowledge about fundamental phenomena*" dan *applied research* bertujuan untuk menemukan pengetahuan yang secara praktis dapat diaplikasikan.<sup>12</sup>

## 2. Data dan Sumber data

Untuk mendapatkan pengetahuan tentang objek yang diteliti maka pengumpulan data dikelompokkan kedalam dua jenis data yang terdiri dari data primer dan data sekunder. Data merupakan sekumpulan dari beberapa keterangan maupun informasi yang benar dan nyata yang diperoleh dari sumber-sumber primer maupun sekunder.<sup>13</sup>

### a. Data primer

Sumber data primer adalah data yang didapatkan langsung dari sumber data lapangan yaitu data:

- 1) Data masyarakat yang melakukan praktek sewa menyewa rumah.
- 2) Wawancara masyarakat yang melakukan praktek sewa menyewa rumah.
- 3) Wawancara yang menyewakan rumah.

### b. Data sekunder

Data sekunder adalah beberapa data yang diperoleh dari sumber yang berada diluar objek yang sebenarnya, tetapi masih memiliki hubungan dengan objek yang diteliti, baik berupa tulisan seperti : buku-buku yang berkenaan dengan penelitian, jurnal,

<sup>12</sup>Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif* ( Bandung: Alfabeta, 2014)

<sup>13</sup> Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* , (Jakarta: Balai Pustaka,

makalah, hasil penelitian, artikel dan dokumen-dokumen.

### 3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data sepenuhnya menggunakan cara penelitian yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas. Pengumpulan data diperoleh melalui wawancara.

- a. Wawancara, Wawancara adalah serentetan pertanyaan yang diajukan secara lisan kepada responden.<sup>14</sup> Penulis mengadakan tanya jawab secara lisan kepada sumber informasi yang penulis butuhkan dengan menggunakan panduan yang telah disiapkan terlebih dahulu. Adapun yang akan di wawancarai oleh peneliti ialah pemilik kendaraan, pemilik bengkel.
- b. Observasi, Observasi ialah salah satu cara pengumpulan data dengan menggunakan pengamatan atau penginderaan langsung terhadap suatu benda, kondisi, situasi, proses atau perilaku. Jadi dapat disimpulkan bahwa observasi merupakan suatu proses yang kompleks, diantaranya yang terpenting adalah proses-proses pengamat dan ingatan.
- c. Dokumentasi, Dokumentasi Adalah untuk mengumpulkan data dari referensi-referensi yang berkaitan dengan fokus permasalahan penelitian. Dokumen-dokumen yang dimaksud ialah dokumen pribadi, dokumen resmi, buku-buku, foto-foto, ataupun rekaman dan lain-lain. Data ini dapat bermanfaat bagi peneliti untuk menguji, menafsirkan bahkan untuk mengetahui jawaban dari fokus permasalahan penelitian.

### 4. Teknik keabsahan data

---

<sup>14</sup>Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif* ( Bandung: Alfabeta, 2014),

Keabsahan data dilakukan untuk membuktikan apakah penelitian yang dilakukan benar-benar merupakan penelitian ilmiah sekaligus untuk menguji data yang diperoleh. Uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji, *credibility*, *transferability*, *dependability*, dan *confirmability*. Agar data dalam penelitian kualitatif dapat dipertanggungjawabkan sebagai penelitian ilmiah perlu dilakukan uji keabsahan data. Adapun uji keabsahan data yang dapat dilaksanakan dengan:<sup>15</sup>

- a. *Credibility* Uji *credibility* (kredibilitas) atau uji kepercayaan terhadap data hasil penelitian yang disajikan oleh peneliti agar hasil penelitian yang dilakukan tidak meragukan sebagai sebuah karya ilmiah dilakukan. Perpanjangan Pengamatan Perpanjangan pengamatan dapat meningkatkan kredibilitas/ kepercayaan data. Dengan perpanjangan pengamatan berarti peneliti kembali ke lapangan, melakukan pengamatan, wawancara lagi dengan sumber data yang ditemui maupun sumber data yang lebih baru. Perpanjangan pengamatan berarti hubungan antara peneliti dengan sumber akan semakin terjalin, semakin akrab, semakin terbuka, saling timbul kepercayaan, sehingga informasi yang diperoleh semakin banyak dan lengkap. Perpanjangan pengamatan untuk menguji kredibilitas data penelitian difokuskan pada pengujian terhadap data yang telah diperoleh. Data yang diperoleh setelah dicek kembali ke lapangan benar atau tidak, ada perubahan atau masih tetap. Setelah dicek kembali ke lapangan data yang telah diperoleh sudah dapat

---

<sup>15</sup> Sugiyono, *metode penelitian : kualitatif, kuantitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2018), h. 222

dipertanggungjawabkan/benar berarti kredibel, maka perpanjangan pengamatan perlu diakhiri.

- b. Meningkatkan kecermatan dalam penelitian, Meningkatkan kecermatan atau ketekunan secara berkelanjutan maka kepastian data dan urutan kronologis peristiwa dapat dicatat atau direkam dengan baik, sistematis. Meningkatkan kecermatan merupakan salah satu cara mengontrol/mengecek pekerjaan apakah data yang telah dikumpulkan, dibuat, dan disajikan sudah benar atau belum. Untuk meningkatkan ketekunan peneliti dapat dilakukan dengan cara membaca berbagai referensi, buku, hasil penelitian terdahulu, dan dokumen-dokumen terkait dengan membandingkan hasil penelitian yang telah diperoleh. Dengan cara demikian, maka peneliti akan semakin cermat dalam membuat laporan yang pada akhirnya laporan yang dibuat akan semakin berkualitas.
- c. Triangulasi, Mengatakan triangulasi dalam pengujian kredibilitas diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai waktu. Dengan demikian terdapat triangulasi sumber, triangulasi teknik pengumpulan data, dan waktu.
  - 1) Triangulasi Sumber, Untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Data yang diperoleh dianalisis oleh peneliti sehingga menghasilkan suatu kesimpulan selanjutnya dimintakan kesepakatan (member check) dengan tiga sumber data.
  - 2) Triangulasi Teknik, Untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Misalnya untuk mengecek data bisa melalui

wawancara, observasi, dokumentasi. Bila dengan teknik pengujian kredibilitas data tersebut menghasilkan data yang berbeda, maka peneliti melakukan diskusi lebih lanjut kepada sumber data yang bersangkutan untuk memastikan data mana yang dianggap benar.

- 3) Triangulasi Waktu, Data dapat dilakukan dengan pengecekan dengan wawancara, observasi atau teknik lain dalam waktu atau situasi yang berbeda. Bila hasil uji menghasilkan data yang berbeda, maka dilakukan secara berulang-ulang sehingga sampai ditemukan kepastian datanya.

## 5. Analisis Data

Keseluruhan data yang diperoleh, data akan dikelompokkan menurut pokok bahasan. Kemudian diteliti dan diperiksa kembali apakah semua pertanyaan telah terjawab. Analisa data merupakan bagian dari proses pengujian data yang hasilnya digunakan sebagai bukti yang memadai untuk menarik kesimpulan penelitian ini adalah analisa data kualitatif, dimana analisa data dilakukan dengan cara non statistik, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan data yang diperoleh dengan kata-kata atau kalimat yang dipisahkan dalam kategori untuk memperoleh kesimpulan.

Setelah data yang diperlukan telah terkumpul dan dianggap telah memadai, maka data tersebut dianalisa secara deskriptif, kemudian disimpulkan secara deduktif yang menarik kesimpulan dari pernyataan yang bersifat umum ke pernyataan yang bersifat khusus. Adapun berikut merupakan langkah-langkah dalam menganalisis data:

- a. Reduksi data : Reduksi data adalah proses pemilihan, pemustan perhatian pada penyederhanaan,

pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Proses ini berlangsung terus menerus selama penelitian berlangsung, bahkan sebelum data benar-benar terkumpul sebagaimana terlihat dari kerangka konseptual penelitian, permasalahan studi, dan pendekatan pengumpulan data yang dipilih peneliti.<sup>16</sup> Reduksi data meliputi: (1) meringkas data, (2) mengkode, (3) menelusur tema, (4) membuat gugus-gugus. Caranya: seleksi ketat atas data, ringkasan atau uraian singkat, dan menggolongkannya ke dalam pola yang lebih luas.

- b. Penyajian Data, Penyajian data adalah kegiatan ketika sekumpulan informasi disusun, sehingga memberi kemungkinan akan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Bentuk penyajian data kualitatif dapat berupa teks naratif berbentuk catatan lapangan, matriks, grafik, jaringan, dan bagan. Bentuk-bentuk ini menggabungkan informasi yang tersusun dalam suatu bentuk yang padu dan mudah diraih, sehingga memudahkan untuk melihat apa yang sedang terjadi, apakah kesimpulan sudah tepat atau sebaliknya melakukan analisis kembali.
- c. Penarikan Kesimpulan, Upaya penarikan kesimpulan dilakukan peneliti secara terus-menerus selama berada di lapangan. Dari permulaan pengumpulan data, peneliti kualitatif mulai mencari arti benda-benda, mencatat keteraturan pola-pola (dalam catatan teori), penjelasan-penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat, dan proposisi. Kesimpulan-kesimpulan ini ditangani secara longgar, tetap terbuka, dan skeptis,

---

<sup>16</sup> Ahmad Rijali, Analisis Data Kualitatif , *Jurnal Alhadharah* Vol 17 No 33 Januari-juni 2018 h.91

tetapi kesimpulan sudah disediakan. Mula-mula belum jelas, namun kemudian meningkat menjadi lebih rinci dan mengakar dengan kokoh. Kesimpulan-kesimpulan itu juga diverifikasi selama penelitian berlangsung, dengan cara: (1) memikir ulang selama penulisan, (2) tinjauan ulang catatan lapangan, (3) tinjauan kembali dan tukar pikiran antarteman sejawat untuk mengembangkan kesepakatan intersubjektif, (4) upaya-upaya yang luas untuk menempatkan salinan suatu temuan dalam seperangkat data yang lain.<sup>17</sup>

#### H. Sistematika Penulisan

Penulis skripsi terdiri dari 5 (lima) BAB yaitu sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan yang bersisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Landasan teori dari penelitian dalam bab ini akan mengenai apa itu yang di maksud dengan modifikasi kendaraan bermotor, kendaraan bermotor jenis apa yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan untuk memodifikasi, serta mengenal lebih dalam mengenai praktek sewa menyewa rumah berdasarkan prespektif Hukum islam dan pedata.

BAB III : Menjelaskan tentang metodeologi yang akan digunakan pada penelitian serta penjelasan mengenai data penelitian.

BAB IV : Hasil penelitian berupa wawancara dengan narasumber.

BAB V : Merupakan BAB Penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

---

<sup>17</sup> Ahmad Rijali, Analisis Data Kualitatif ..... , h.92

## BAB II PEMBAHASAN

### A. Konsep Sewa menyewa dalam Islam

#### 1. Pengertian Sewa Menyewa (Ijarah)

Sewa menyewa dalam bahasa arab diistilahkan dengan “*al Ijarah*”, berasal dari kata “*al-Ajru*” menurut bahasa artinya “*al-Iwadh*”. Dalam bahasa Indonesia diartikan ganti dan upah. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia kata sewa mempunyai arti pemakaian sesuatu dengan membayar uang. Penyewaan adalah pemilikan manfaat bukan pemilikan barang atau benda. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie mendefinisikan ijarah sebagai akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat. Transaksi ijarah dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat, bukan perpindahan kepemilikan.<sup>18</sup> Ijarah adalah pemindahan hak guna atau manfaat terhadap suatu barang atau jasa dari seseorang kepada orang lain dalam kurun waktu tertentu sesuai kesepakatan.<sup>19</sup>

Secara etimologi al-ijarah berasal dari kata al-ajru yang berarti al-'Iwadh/pengganti, dari sebab itulah ats-Tsawabu dalam konteks pahala dinamai juga al-Ajru/upah. Adapun secara terminologi, para ulama fiqh berbeda pendapatnya, antara lain<sup>20</sup>:

- a. **Menurut sayyid sabiq**, al-ijarah adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.

---

<sup>18</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), h. 137.

<sup>19</sup> Rosita Tehuayo, “Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah”. *Takim*, Vol XIV No 1, Juni 2018, h. 87-88.

<sup>20</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2015), h. 316

- b. **Menurut ulama syafi'iyah**, al-ijarah adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.
- c. **Menurut amir syarifuddin**, al-ijarah secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut ijarah al'ain, seperti sewa-menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut ijarahad-dzimah atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks Fiqh disebut Al-Ijarah.
- d. **Menurut hanafiah**, Ijarah adalah akad atas manfaat dengan imbalan serupa harta.
- e. **Menurut malikiyah**, Ijarah adalah suatu akad yang memberikan hak atas manfaat suatu barang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.
- f. **Hanabilah**, Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal Ijarah dan kara' dan semacamnya.

Dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan bayaran sebagai bayaran atas penggunaan manfaat atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu. ijarah beraneka

ragam bentuknya, tetapi secara garis besar terbagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut:

- a. *Ijarah ala al-manafi*, yaitu akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang, seperti sewa rumah, ruko, kendaraan, atau perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka diperbolehkan untuk dijadikan objek sewa menyewa.
- b. *Ijarah ala al-a'mal*, yaitu akad sewa atas pekerjaan lain dengan mempekerjakan seseorang melakukan suatu pekerjaan yang memberlakukan ongkos (gaji).

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie mendefinisikan ijarah sebagai akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat. Transaksi ijarah dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat, bukan perpindahan kepemilikan. Ijarah adalah pemindahan hak guna atau manfaat terhadap suatu barang atau jasa dari seseorang kepada orang lain dalam kurun waktu tertentu sesuai kesepakatan.

Dalam khazanah dan literatur fiqh, pembahasan tentang ijarah dan rinciannya mendapatkan fokus yang besar dikalangan Fuqaha, karena akad tersebut relevan dalam menjawab kebutuhan dan tuntutan masyarakat terhadap suatu objek yang pemanfatannya dan transaksinya berorientasi ke profit. Sebagai akad yang telah lazim diimplementasikan oleh komunitas muslim diberbagai belahan dunia, akad ijarah ini telah memiliki nilai legalitas yang sangat kuat dalam sistem pemerintahan dan perdagangan yang didasarkan pada penalaran dan istimbat hukum dari dalil-dalil yang terperinci yang bersumber dari al-Quran dan Hadits, Ijma' serta Qiyas.

## 2. Dasar Hukum Sewa Menyewa Dalam Islam

### a. Al-Quran

Besarnya uang sewa sebagai imbalan pengambilan manfaat barang sewaan harus diketahui secara jelas oleh kedua belah pihak, artinya bukan kesepakatan di satu pihak. Sebagaimana yang diatur dalam Firman Allah SWT. ;

أَهُمْ يَتَّقُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمًا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا  
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا  
سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”. (Q.S Az-zkhruf 43:32)

نَسَاؤَكُمْ حَرْثٌ لَكُمْ فَأْتُوا حَرْثَكُمْ أَنَّى شِئْتُمْ وَقَدِمُوا لِنَفْسِكُمْ ۖ وَاتَّقُوا  
اللَّهَ ۖ وَاعْلَمُوا أَنَّكُمْ مُلْقَوَةٌ ۗ وَبَشِّرِ الْمُؤْمِنِينَ

Artinya : “Istrimu adalah ladang bagimu. Maka, datangilah ladangmu itu (bercampurlah dengan benar dan wajar) kapan dan bagaimana yang kamu sukai. Utamakanlah (hal yang terbaik) untuk dirimu. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa kamu (kelak) akan menghadap kepada-Nya. Sampaikanlah kabar gembira kepada orang-orang mukmin. Istri diumpamakan sebagai ladang, tempat

menanam benih. Maka, tanamlah benih itu sesuai waktu yang disukai.” (Q.S Al-Baqaroh 2:233)

فَانْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا آتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَتَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا  
فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتُ لَتَخَذْتُ عَلَيْهِ  
أَجْرًا

Artinya: “Lalu, keduanya berjalan, hingga ketika keduanya sampai ke penduduk suatu negeri, mereka berdua meminta dijamu oleh penduduknya, tetapi mereka tidak mau menjamu keduanya. Kemudian, keduanya mendapati dinding (rumah) yang hampir roboh di negeri itu, lalu dia menegakkannya. Dia (Musa) berkata, “Jika engkau mau, niscaya engkau dapat meminta imbalan untuk itu.” (Q.S Al-kahfi 18:77)<sup>21</sup>

Allah menegaskan kepada manusia bahwa apabila seseorang telah melaksanakan kewajiban, maka mereka berhak atas imbalan dari pekerjaan yang telah dilakukan secara halal sesuai dengan perjanjian yang telah mereka perjanjikan. Allah juga menegaskan bahwa sewa menyewa dibolehkan dalam ketentuan Islam, karena antar kedua belah pihak yang melaksanakan perjanjian (akad) mereka sama-sama mempunyai hak dan kewajiban yang harus mereka terima. Ijarah pihak yang satu menyerahkan barang untuk dipergunakan oleh pihak yang lainnya dalam jangka waktu tertentu dan pihak yang lain

<sup>21</sup> Terjemahan Ayat 2019

mempunyai keharusan untuk membayar harga sewa yang telah mereka sepakati bersama. Dalam hal ini, ijarah benar-benar merupakan suatu perbuatan yang sama-sama menguntungkan antara kedua pihak yang melakukan perjanjian (akad).

**b. Hadist**

Hadis yang diriwayatkan oleh Ahmad dan Abu Dawud yaitu: Artinya: "Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak" (Riwayat Ahmad dan Abu Dawud)

**c. Ijma'**

Selain Al-Qur'an dan Al-Hadist, dasar hukum ijarah adalah ijma'. Umat Islam pada masa sahabat telah ber-ijma' bahwa ijarah diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia, semua ulama sepakat dan tidak ada seorang ulama yang membantah kesepakatan ijma' ini, sekalipun ada beberapa orang yang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.<sup>22</sup> Ijarah diperbolehkan berdasarkan kesepakatan ulama atau ijma'. Ijarah juga dilaksanakan berdasarkan qiyas. Ijarah diqiyaskan dengan jual beli, dimana keduanya sama-sama ada unsur jual beli, hanya saja dalam ijarah yang akan menjadi jual beli adalah manfaat barang. Dengan dua dasar hukum yaitu al-Qur'an dan Hadits maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena kedua dasar hukum tersebut merupakan

---

<sup>22</sup> Rizki Safitri, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang)*, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 1439 H / 2018 M, h. 29

sumber penggalian hukum Islam yang utama. Sahnnya menyewa sebuah rumah sampai batas waktu tertentu yang diyakini akan tetap utuh.<sup>23</sup>

Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an dan Hadits maka hukum diperbolehkannya sewa-menyewa sangat kuat karena kedua dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Berdasarkan beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewamenyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lain terlalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa-menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang membutuhkan manusia dalam kehidupan. Adanya dasar hukum yang kuat di atas, dapat kita pahami bahwa sewa menyewa dalam Islam itu diperbolehkan, karena pada dasarnya manusia selalu terbentur pada keterbatasan serta kekurangan. Manusia yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan.

### **3. Syarat dan Rukun Ijarah**

#### **a. Rukun Ijarah**

Sebagai sebuah transaksi umum sewa menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lain. Rukun sewa menyewa adalah sesuatu yang merupakan bagian dari hakekat sewa menyewa, dan tidak akan terjadi sewa menyewa tanpa terpenuhinya rukun tersebut, sedangkan yang dimaksud syarat sewa menyewa

---

<sup>23</sup> Abu Bakar Jabir Al-Jaza'iri, *Minhajul Muslim : Pedoman Hidup Ideal Seorang Muslim, Diterjemahkan Oleh Andi Subarkah*, (Solo: Insan Kamil, 2008), h. 625

ialah sesuatu yang mesti ada dalam sewa menyewa, tetapi tidak termasuk salah satu bagian dari hakekat sewa menyewa itu sendiri. Rukun ijarah itu hanya satu, yaitu ijab (ungkapan menyewakan) dan qabul (persetujuan terhadap sewa menyewa). Jumhur Ulama mengatakan bahwa rukun ijarah itu ada empat, yaitu: orang yang berakad, sewa/ imbalan, manfaat dan shighat (ijab dan qabul).<sup>24</sup> Menurut jumhur Ulama rukun sewa menyewa ada empat macam, yaitu<sup>25</sup> :

- 1) Dua pihak yang melakukan akad, Dalam istilah hukum Islam orang yang menyewa disebut dengan Mu'jir, sedangkan orang yang menyewakan disebut dengan Musta'jir. Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk serta dewasa. Ijarah juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselihan.
- 2) Adanya akad (Ijab dan Qobul), akad adalah suatu perikatan antara Ijab dan Qobul oleh orang yang sekurang kurangnya telah mencapai umur tamyiz, yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan.
- 3) Ujrah (Imbalan/Upah), Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan Ujrah. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai

---

<sup>24</sup> Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (Ijarah) .... h. 88-89.

<sup>25</sup> Rizki Safitri, *Tinjauan Hukum Islam ....* , h. 30-33

harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya Ujrah diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli.

- 4) Objek / Manfaat Sewa Menyewa, Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan. Benda yang disewakan disyaratkan kekal zatnya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad. Objek Ijarah adalah sesuatu yang diharamkan oleh syara". Oleh sebab itu para Ulama fiqh sepakat menyatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuhan bayaran), dan orang Islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka. Menurut mereka objek sewa menyewa dalam contoh diatas merupakan menukar maksiat.

#### **b. Syarat Ijarah**

Syarat ijarah yang harus ada agar terpenuhi ketentuan ketentuan hukum Islam, sebagai berikut:<sup>26</sup>

- 1) Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.
- 2) Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab pemeliharannya, sehingga aset tersebut harus dapat memberi manfaat kepada penyewa.

---

<sup>26</sup> Harun Santoso & Anik, " Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah" *jurnal ilmiah Ekonomi Islam Vol 01 No 02 Juli 2015,* h. 108.

- 3) Akad ijarah dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti. Memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad ijarah masih tetap berlaku.
- 4) Kerelaan dua belah pihak yang melakukan ijarah, untuk kedua orang yang berakad menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh karena itu bagi orang yang belum berakal atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh) menurut mereka tidak sah akad ijarahnya. Akan tetapi ulama Hanafiyah dan Malikiyyah berpendapat bahwa kedua orang berakad itu tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang belum mumayyiz melakukan akad ijarah atas hartanya maka ia harus mendapat persetujuan dahulu dari walinya.
- 5) Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang akan diakadkan sehingga mencegah terjadinya perselisihan. Apabila salah seorang diantara mereka terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah.
- 6) Hendaklah barang yang dapat dijadikan transaksi (akad) yang dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara'. Apabila manfaat yang akan menjadi objek ijarah itu tidak jelas, maka adanya tidak sah. Kejelasan manfaat ini dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat ditangan penyewa.

- 7) Suatu objek ijarah hendaklah memiliki manfaat yang diperbolehkan, bukan sesuatu yang diharamkan.

#### 4. Kewajiban dalam Ijarah

##### a. Kewajiban orang yang menyewa (Mustajir)

Mustajir Merupakan sebutan untuk orang yang menyewakan barang atau jasa. Adapun berikut ini merupakan kewajiban dari mujir dalam sewa menyewa atau ijarah<sup>27</sup>:

- 1) Menjaga keutuhan barang yang disewa atau tidak rusak barang yang disewa.
- 2) Memberikan bayaran atau uang sewaan terhadap barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan.
- 3) Mematuhi segala ketentuan arah yang telah ditetapkan kedua belah pihak (yang menyewakan dan yang menyewa).
- 4) Perbaiki barang sewaan.

##### b. Kewajiban Orang yang menyewakan

Pihak yang menyewakan (Munir) mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu :

- 1) Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa
- 2) Memelihara barang yang disewakan Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentran daripada barang yang disewakans selam berlansungnya sewa.
- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentran daripada barang yang disewakans selam berlansungnya sewa.

#### 5. Berakhirnya Sewa Menyewa (Ijarah)

---

<sup>27</sup> KhumediJa"far, Hukum Perdata Islam di Indonesia, IAIN Raden Intan, Lampung, 2015, h.181.

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa menyewa adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut<sup>28</sup>:

- a. **Terjadinya aib pada barang sewaan**, Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.
- b. **Rusaknya barang yang disewakan**, Apabila barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi objek sewa. Atau seperti menyewakan rumah lalu rumah tersebut hancur, atau menyewakan tanah untuk ditanami lalu airnya berhenti.
- c. **Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa**, Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir.
- d. **Adanya uzur**, Yang dimaksud uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagai mestinya.

---

<sup>28</sup> Rizki Safitri, *Tinjauan Hukum Islam ....* , h, 47

## B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

### 1. Pengertian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan parapihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud. Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut *“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”*.

Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu *Huur onver huur*, menurut bahasa sehari-hari sewa artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang.<sup>29</sup> Perjanjian sewa-menyewa telah diatur di dalam Bab VII Buku ke III KUHPerdata yang berjudul *“Tentang Sewa-Menyewa”* yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600. Pengertian dari perjanjian sewa menyewa dalam pasal 1548 KUHPerdata, yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran.<sup>30</sup> Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran dan suatu harga tertentu.<sup>31</sup> Perjanjian sewa menyewa harus disesuaikan

---

<sup>29</sup> Prof. Subekti, S.H, *Hukum Perjanjian* , (Jakarta, PT. Intermedia, 1984) h. 90.

<sup>30</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 154

<sup>31</sup> Salim H.S., S.H., M.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2003) h. 59

dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdota yaitu:<sup>32</sup>

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Serta tiga unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu :<sup>33</sup> unsur *essensialia*, unsur *naturalia*, dan unsur *aksidentalia*. Setelah syarat-syarat telah dipenuhi oleh kedua belah pihak maka perjanjian sewa menyewa dapat dilaksanakan. Perjanjian sewa menyewa seperti halnya dengan perjanjianperjanjian pada umumnya yaitu perjanjian yang bersifat konsensual. Artinya, perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak yang

Dari uraian diatas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:

**a. Memberikan kenikmatan Suatu barang**

Dalam sewa menyewa, yang diserahkan oleh pihak yang menyewakan kepada penyewa adalah barang, dengan demikian barang yang diserahkan kepada penyewa bukan untuk dimiliki seperti halnya jual beli, melainkan hanya untuk dipakai / dinikmati kegunaannya. Oleh karena itu, dalam sewa menyewa penyerahan barang yang menjadi obyek perjanjian hanya bersifat penyerahan kekuasaan belaka. Perjanjian sewa menyewa mempunyai subjek dan objek dari perjanjian yang hendak

---

<sup>32</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 1320

<sup>33</sup> Suryodiningrat, *Azas - Azas Hukum Perikatan*, (Bandung, Transito,1985) h. 39

dilaksanakan. Subyek dari sewa menyewa yakni penyewa dan yang menyewakan. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Pihak yang akan menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewakan kepada pihak lain. Dalam hal ini yang menyewakan menyerahkan barang dibagi menjadi dua 2 kategori, yaitu yang pertama, Pemilik barang disebut sebagai pemilik barang karena barang yang hendak menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa tersebut memang merupakan miliknya yang sah dengan adanya tanda kepemilikan atas namanya. Yang kedua, Bukan sebagai pemilik barang, contohnya mobil yang disewakan di sebuah rental A merupakan mobil milik B yang dengan sepengetahuan dan izin si B mobil tersebut menjadi objek sewa rental A. Kemudian untuk pihak penyewa memiliki kewajiban untuk memberika imbalan harga sewa dari barang yang telah ia nikmati atau terima dalam perjanjian sewa menyewa.

**b. Adanya suatu barang**

Ketentuan tentang sewa menyewa yang termuat dalam Buku III Bab VII KUHPerdata berlaku untuk semua jenis perjanjian sewa menyewa, yaitu mengenai sewa menyewa dengan obyek barang tidak bergerak. Tentang barang yang dapat menjadi obyek sewa menyewa ini, Prof. Dr. R. Wijono Prodjodikoro, SH mengatakan sebagai berikut "Oleh karena maksud dari sewa menyewa adalah

untuk kemudian hari mengembalikan barang kepada pihak yang menyewakan, maka tidak mungkin ada persewaan barang yang pemakainya berakibat musnahnya barang itu misalnya barang-barang makanan". Yang dimaksud dengan objek hukum (*rechtsobject*) adalah segala sesuatu bermanfaat dan dapat dikuasai oleh subjek hukum serta dapat dijadikan objek dalam suatu hubungan hukum. Pada umumnya yang dapat dipandang sebagai objek hukum itu adalah urusan urusan (*zaken*) dan benda-benda (*goederen*). Pengertian benda dibedakan ke dalam benda berwujud dan benda tidak berwujud. Benda berwujud mencakup segala sesuatu yang dapat dilihat, dipegang, dan seringkali juga dapat diukur dan ditimbang, misalnya rumah, pohon, buku, mobil, dan sebagainya. Benda tidak berwujud mencakup semua jenis hak, seperti hak atas tagihan, hak cipta, hak merek, dan sebagainya. Selain itu, benda juga dibedakan ke dalam benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda yang karena sifatnya dapat dipindah tempatkan contohnya mobil, motor, bus, dll. Benda tidak bergerak atau benda tetap adalah benda-benda yang karena sifatnya sendiri atau karena tujuan pemanfaatannya tidak dapat atau tidak untuk dipindah tempatkan (misalnya lahan tanah, rumah, mesin tertentu dalam sebuah pabrik), atau karena penentuan hukum (penetapan undang-undang) dinyatakan sebagai Benda tidak bergerak.<sup>34</sup>

**c. Selama/dalam jangka waktu tertentu**

---

<sup>34</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Pengertian Ilmu Hukum*, (Bandung, PT. Alumni,2013) h. 84

Perkataan "waktu tertentu" dalam Pasal 1548 KUHPerdata tidaklah berarti bahwa untuk berlangsungnya sewa menyewa haruslah selalu ada waktu tertentu akan tetapi dalam hal demikian, masing-masing pihak harus selalu dapat menghentikan sewa menyewa tersebut, dengan perhatian tenggang waktu tertentu menurut adat kebiasaan setempat. Dalam praktik sewa-menyewa, yang dimaksud dengan "waktu tertentu" adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya, jumlah jam, hari, minggu, bulan, dan tahun. Menurut ketentuan Pasal 1579 KUHPerdata, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa-menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda yang disewakan, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya. Pasal ini ditujukan dan hanya dapat diberlakukan pada sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Contohnya seseorang yang sudah menyewakan bendanya untuk jangka waktu tiga tahun tidak dapat memutuskan sewa-menyewa jika jangka waktu tersebut belum berakhir walaupun dengan alasan hendak memakai sendiri benda yang disewakan tersebut. Akan tetapi, apabila pihak yang menyewakan benda tersebut tidak menentukan jangka waktu sewa, dia berhak menghentikan sewa-menyewa setiap saat dengan mengindahkan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian sewa-menyewa menurut kebiasaan setempat. Namun, ketentuan sewa-menyewa diatur dalam Buku III Bab VII KUHPdt berlaku untuk semua sewa-menyewa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik

dengan waktu tertentu maupun tidak tertentu karena waktu tertentu “bukan syarat mutlak” untuk perjanjian sewa menyewa

**d. Pembayaran suatu harga**

Dalam sewa menyewa, harga sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa harus berwujud dalam bentuk jumlah uang (pembayaran harga sewa yang paling umum). Lagi pula pembayaran cara tersebut adalah yang paling praktis dan mudah dilaksanakan. Dalam sewa menyewa, harga sewa selain dapat diwujudkan ke dalam pembayaran harga sewa menyewa perlu diperhatikan pengertian sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lainnya merupakan suatu perjanjian konsensual, berarti perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur pokok yaitu barang dan harga.<sup>35</sup>

Dalam Pasal 1579 KUHP, Pasal tersebut berbunyi : *“pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”*.<sup>9</sup> Pasal ini hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu. Misalnya untuk tiga tahun, penyewa tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan alasan bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi kalau ia menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, sudah barang

---

<sup>35</sup> Abdul Sani, *Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada C.V. Mutiara Transportation Di Kota Tegal*, 2005, h. 37-38.

tentu ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat. Meskipun demikian, perat

Sewa menyewa sama seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain membayar harga sewa. Jadi, barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan tadi bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.<sup>36</sup>

## **2. Subjek Dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa**

Didalam sebuah perjanjian terdapat dua subjek hukum yaitu manusia atau badan hukum yang memiliki hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban. Manusia sebagai subjek hukum mempunyai kewenangan untuk melaksanakan kewajiban dan menerima haknya. Selain itu manusia sebagai subjek hukum harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah, harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau di perbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.<sup>37</sup> Manusia

---

<sup>36</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 1579

<sup>37</sup> Prof. Subekti, S.H, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, PT. Intermedia, 1984) h.

sebagai subjek hukum berlaku sebagai pendukung hak dan kewajiban (subjek hukum/ *rechts subject*) mulai saat ia dilahirkan dan berakhir pada saat ia meninggal dunia. Jadi setiap manusia yang dilahirkan hidup menjadi subjek hukum dan berkaitan dengan itu mempunyai kewenangan hukum (*rechbevoegd*). Disamping manusia sebagai pembawa hak, badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan juga dipandang sebagai subjek hukum.<sup>38</sup>

Subjek yang berupa seorang manusia, harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah yaitu, harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.<sup>39</sup>

Para Pihak yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa disebut subjek perjanjian sewa- menyewa yang terdiri atas kreditur selaku pihak yang menyewakan dan debitur selaku pihak penyewa. Pihak yang menyewakan merupakan orang atau badan hukum yang memberikan kenikmatan dari suatu barang selama jangka waktu tertentu kepada pihak penyewa, atas prestasi itu pihak yang menyewakan berhak untuk memperoleh harga sewa dari pihak penyewa. Sedangkan pihak Penyewa adalah orang atau badan hukum yang mendapatkan kenikmatan atas suatu kenikmatan atas suatu barang selama jangka waktu tertentu dan penyewa berkewajiban untuk

---

38

<sup>39</sup> Komariah, S.H., M.Si., M.Hum, *Hukum Perdata*, Edisi Revisi, (Malang, UMM Press, 2017) h.16

membayar harga sewa.<sup>40</sup> Berikut merupakan hak dan kewajiban para pihak:

## **1. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan dan Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

### **a) Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu :

- 1) Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa
- 2) Memelihara barang yang disewakan
- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentrang daripada barang yang disewakan selama berlansungnya sewa.

Dalam pasal tersebut mengenai kewajiban yang pertama, hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda, bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Adapun mengenai penyerahan benda pada persetujuan sewa menyewa adalah "penyerahan nyata" atau feitelijk levering. Oleh karena itu dalam sewa menyewa daripadanya tidak dapat dintuntun penyerahan secara yuridis yaitu perbuatan hukum memindahkan hak milik atas suatu benda dari seorang kepada orang lain, cukup dengan jalan menyerahkan barang dibawah penguasaan si penyewa.<sup>41</sup>

Kewajiban penyewa yang kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah

---

<sup>40</sup> Wirjono Rodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, (Bandung, Mazdar Madju, 2000) h. 13

<sup>41</sup> M. Yahya Harahap, S.H, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung, PT. Alumni, 1986) h. 223

pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPperdata butir 2 KUHPperdata, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat 2 KUHPperdata menentukan, selama berlakunya sewa menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa menyewa sampai berakhirnya sewa menyewa tersebut. Tujuan utama pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan dan kenikmatan penyewaan.<sup>42</sup>

Kewajiban yang ketiga dari pihak yang menyewakan adalah memberi penikmatan yang tentram bagi pihak si penyewa, selama jangka waktu persetujuan sewa menyewa berjalan. Hakekat penikmatan yang tentram inilah yang ditentukan dalam pasal-pasal 1552, 2554, 1557, dan 1558 KUHP. Penikmatan yang tentram antara lain menanggung segala kekurangan yang merupakan cacat pada barang yang disewakan, pihak yang menyewakan tidak boleh merubah bangunan dan susunan barang yang disewa selama perjanjian sewa menyewa masih berlangsung, pihak yang menyewa bertanggung jawab atas cacat barang yang disewa apabila cacat tadi menghalangi pemakaian barang.<sup>17</sup> Terkait

---

<sup>42</sup> Rio Ch. Rondonuwu, *Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPperdata*, Lex Crimen, 2018, vol 7 no.6, Hal 9

dengan hak dari pihak yang menyewakan, yaitu berhak mendapatkan biaya sewa yang harus dibayar oleh pihak penyewa tepat waktunya sesuai dengan perjanjian, dan pihak yang menyewakan berhak untuk menuntut ganti rugi kepada pihak penyewa apabila barang yang disewakan rusak.

#### **b) Hak dan Kewajiban Penyewa**

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban para pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa sesuai dengan ketentuan pasal 1560 KUHP, yaitu:

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang "bapak rumah yang baik"

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang "bapak rumah yang baik" berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri. Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya (pasal 1561). Misalnya, sebuah rumah kediaman dipakai untuk perusahaan atau bengkel mobil, melakukan kegiatan diluar perjanjian sewa yang telah disepakati seperti menyewakan kembali/menjual/menggadaikan barang sewaan.

2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang

telah ditentukan

Salah satu kewajiban dari pihak penyewa adalah memberikan imbalah berupa suatu harga kepada pihak yang menyewakan karena telah menikmati barang yang telah ia pakai. Sewa menyewa termasuk perjanjian konsensual yaitu perjanjian yang dianggap sah atau ada setelah terjadi kesepakatan antara para pihak. Maka dari itu pihak penyewa harus memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Misalnya A menyewa mobil di rental C selama 1 minggu, A menginginkan dilakukan 2 (dua) kali pembayaran yang pertama saat perjanjian sewa menyewa dibuat dan yang kedua saat pengembalian barang sewaan. Maka A harus harus membayar harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan didalam perjanjian sewa. Jika A tidak mengindahkan perjanjian tersebut maka pihak yang menyewakan dapat meminta biaya kerugian berupa denda kepada A. Dari ketentuan diatas cukuplah jelas bahwa para kedua pihak tersebut memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati.

Objek dalam suatu perjanjian dapat diartikan sebagai hal yang diperlakukan oleh subjek itu berupa suatu perjanjian. kiranya bahwa Secara yurdis menurut pasal 409 KUHP, pengertian benda ialah segala sesuatu yang dapat menjadi objek hak milik.<sup>43</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan objek perjanjian sewa menyewa adalah

---

<sup>43</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 409

harga dan barang. Seperti apapun bentuknya dan berapapun jumlahnya tetap merupakan objek perjanjian sewa menyewa, sepanjang barang sewaan tersebut dikuasai oleh pihak yang menyewakan dan dikehendaki oleh penyewa untuk dinikmati kegunaannya. Dengan syarat barang tersebut halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan sesuai dengan pasal 1337 KUHPerdota. Dalam penelitian ini objek sewa menyewa yang dimaksud adalah benda bergerak berupa kendaraan bermotor yakni mobil dan motor khusus jenis mengangkut orang.

### **3. Bentuk Perjanjian**

Sewa menyewa termasuk perjanjian konsensual yaitu perjanjian yang dianggap sah atau ada setelah terjadi kesepakatan antara para pihak. Oleh undang-undang diadakan pembedaan terutama dalam hal akibat-akibatnya antara perjanjian sewa tertulis dan lisan. Menurut KUHPerdota bentuk perjanjian sewa menyewa ada 2 (dua) macam yaitu secara tertulis dan secara lisan. Hal ini sesuai yang tercantum dalam Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUHPerdota. Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Saat sewa dibuat tidak dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

**a) Sewa Tertulis**

Perjanjian sewa tertulis yaitu perjanjian sewa yang dilakukan secara tertulis. Didalamnya memuat ketentuan atau syarat-syarat yang disepakati oleh para pihak sehingga timbul perjanjian sewa menyewa. Mengenai perjanjian sewa menyewa secara tertulis ini diatur dalam ketentuan pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian yang dibuat tertulis ini juga merupakan alat bukti yang lebih kuat dari pada perjanjian secara lisan. Dalam perjanjian sewa menyewa kendaraan bermotor dikenal dua jenis perjanjian sewa menyewa, yaitu perjanjian sewa "lepas kunci" dan perjanjian sewa "dengan sopir".

**a. Perjanjian sewa "lepas kunci"**

yaitu perjanjian sewa menyewa kendaraan, dimana terjadi setelah ada kesepakatan sehingga timbul perjanjian sewa menyewa, kendaraan yang menjadi objek sewa menyewa diserahkan sepenuhnya kepada penyewa untuk dinikmati kegunaannya. Secara garis besar dalam perjanjian sewa "lepas kunci" ini mengandung arti bahwa setelah kendaraan diserahkan kepada penyewa maka penyewa bertanggung jawab penuh atas kendaraan tersebut sampai berakhirnya perjanjian sewa menyewa atau kendaraan diserahkan kepada yang menyewakan. Penyewa harus bertanggung jawab atas segala kerugian pada kendaraan.

**b. Perjanjian sewa "dengan sopir"**

perjanjian sewa "dengan sopir" mempunyai pengertian bahwa setelah terjadi perjanjian dan kendaraan diserahkan kepada penyewa beserta

adanya sopir maka yang bertanggung jawab atas kendaraan yang menjadi objek sewa menyewa adalah pihak pengusaha rent a car.

**b) Sewa Lisan**

Perjanjian sewa lisan yaitu perjanjian sewa yang dilakukan secara lisan tanpa membuat perjanjian tertulis, cukup dengan kesepakatan kata dari para pihak. Hal ini dilakukan bila sudah ada kepercayaan yang benar-benar dari yang perusahaan rent a car kepada penyewa. Biasanya penyewa adalah pelanggan yang sudah sangat dipercaya atau kolega dekat dari pimpinan perusahaan mengingat besarnya tanggung jawab yang harus dipikul jika terjadi sesuatu pada objek sewa menyewa. Mengenai perjanjian lisan dalam sewa menyewa ini juga diakui dan diatur dalam pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

**2. Resiko Sebagai Akibat dari Perjanjian Sewa Menyewa**

Menurut Pasal 1553 KUHPPerdata, dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.<sup>25</sup> Dalam ketentuan pasal tersebut menjelaskan mengenai kemungkinan musnahnya barang yang disewa, sebaga akibat suatu kejadian yang tiba-tiba tidak dapat dielakkan. Jadi apabila barang yang disewa tersebut musnah dalam jangka waktu masa perjanjian sewa masih berlangsung, dapat

menimbulkan beberapa persoalan sebagai berikut: <sup>44</sup>

a. Musnah secara total (seluruhnya)

Jika barang yang disewakan oleh penyewa itu musnah secara keseluruhan di luar kesalahannya pada masa sewa, perjanjian sewa-menyewa itu gugur demi hukum dan yang menanggung risiko atas musnahnya barang tersebut adalah pihak yang menyewakan (Pasal 1553 KUH Perdata). Artinya, pihak yang menyewakan yang akan memperbaikinya dan menanggung segala kerugiannya.

b. Musnah sebagian barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa Musnah sebagian barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa Disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Berdasarkan Pasal 1554 KUHPerdata jika obyek perjanjian sewa menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu: Meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa, dan Meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa.

### 3. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi akibat dari suatu tindakan atau peristiwa tertentu, baik yang dikehendaki maupun tidak dikehendaki oleh para pihak. Namun pada dasarnya sewa menyewa akan berakhir jika: <sup>27</sup>

---

<sup>44</sup> Claudia Soleman, *Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Lex Privatum, 2018, Vol. IV No . 5, Hal 15.

**a. Ditentukan secara tertulis batas berakhirnya sewa menyewa (pasal 1570 KUHPerdara)**

Dalam perjanjian sewa menyewa berakhirnya perjanjian telah ditentukan secara tertulis bahwa sewa menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan para pihak. Jika lama waktu sewa menyewa telah ditentukan dalam surat perjanjian, maka perjanjian sewa berakhir tepat pada saat yang telah ditetapkan. Pengakhiran sewa dalam hal ini tidak memerlukan surat lain. Misalnya jika penyewa menyewa mobil lepas kunci selama lima hari, yakni mulai tanggal 1 sampai tanggal 5, maka akan dengan sendirinya perjanjian sewa itu berakhir tanggal 5. Namun apabila pihak yang menyewakan ingin menghentikan persewaan tersebut maka menurut ketentuan pasal 1579 KUHPerdara "Pemilik barang tidak dapat menghentikan persewaan dengan menyatakan bahwa ia akan memakai sendiri barangnya, kecuali apabila pada waktu membentuk perjanjian sewa menyewa ini diperbolehkan".

apabila waktu yang ditentukan telah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu, oleh karena itu jika waktu sewa menyewa yang ditentukan di dalam perjanjian telah habis maka pihak penyewa harus segera menyerahkan barang yang disewa dalam keadaan semula pada waktu barang diserahkan.

**b. Berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan** Dalam Pasal 1571 KUHPerdara disebutkan bahwa "Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak

berakhir pada waktu yang telah ditentukan, jika pihak lain ingin menghentikan sewanya, maka harus mengindahkan tenggang waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat". Ketentuan Pasal 1571 KUHPerdara tersebut, berakhirnya perjanjian sewa menyewa tidak disudahi dengan lewat waktu, melainkan sesudah diadakan pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak menghentikan sewa menyewa, dengan memperhatikan jangka waktu yang layak menurut kebiasaan setempat. Batas waktu antara penghentian dengan pengakhiran inilah yang disebut dengan jangka waktu penghentian.<sup>45</sup> Misalnya pemberitahuan penghentian dilakukan 1 Agustus dan diakhiri dengan 31 Desember inilah yang dimaksudkan dengan jangka waktu penghentian, jangka waktu penghentian tidak boleh terlalu pendek. Ukuran jangka waktu yang persis dianggap patut, tentu agak sulit menetapkannya. Namun demikian ukuran mendekati kepastian yang layak tadi harus berpedoman pada keputusan dan kebiasaan setempat.

**c. Penghentian sewa menyewa berakhir tanpa ditentukan batas waktu berakhirnya**

Dalam bentuk perjanjian sewa menyewa seperti ini, secara umum dapat kita tarik kesimpulan bahwa penghentian dan berakhirnya berjalan sampai pada saat yang dianggap pantas, oleh kedua belah pihak. Kesimpulan ini dikemukakan karena UU tidak mengatur cara pengakhiran perjanjian sewa menyewa tertulis dan lisan yang

---

<sup>45</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 1579

mempunyai batas waktu tertentu. Sebaiknya diserahkan penghentian yang selayaknya bagi kedua belah pihak. Atau batas waktu penghentian yang selayaknya berpedoman pada keputusan dan kebiasaan setempat. Dengan berpedoman pada kebiasaan setempat bisa saja pengakhiran sewa dalam jangka waktu seminggu, sebulan dan sebagainya.

### **C. Tinjauan Tentang Upaya Untuk Menekan Potensi Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

#### **a. Syarat Sahnya Perjanjian**

Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya tetapi tidak mengikat dan tidak wajib dilaksanakan. Apabila dilaksanakan dan menimbulkan sengketa kemudian diajukan ke pengadilan, pengadilan akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal. Maka dari itu pentingnya suatu perjanjian harus sesuai dengan syarat sah nya perjanjian. adapun syarat sah nya perjanjian menurut pasal 1320 KUHP:<sup>46</sup>

##### 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Yang dikehendaki oleh pihak satu juga dikehendaki oleh pihak lan.

---

<sup>46</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 1320

Kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus diberikan secara bebas. Menurut asas konsensualitas, perjanjian lahir setelah detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai pokok perjanjian. Para pihak yang dimaksud adalah kreditur yaitu dan debitur.<sup>47</sup>

## 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Menurut pasal 1329 KUHPer menyatakan "Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan cakap".<sup>48</sup> Batas usia dewasa menurut KUHPerdato adalah usia 21 tahun, sedangkan menurut Undang- Undang No.1 tahun 1974 tentang perkawinan Pasal 47 ayat (1) dan Pasal 50 ayat (1) batas usia dewasa adalah usia 18 tahun.yang dimaksud dengan orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian dalam pasal 1330 KUHPerdato yaitu:<sup>49</sup>

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Orang-orang dibawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu

---

<sup>47</sup> Agus Suki Widodo, *Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Bermotor Di Surakarta*, (Universitas Diponegoro Semarang, 2004) h. 23

<sup>48</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 1329

<sup>49</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 1330

### 3) Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, dalam hal ini adalah objek perjanjian dan prestasi yang harus dipenuhi.

Berdasarkan pasal 1333 KUHPerdata,<sup>50</sup> “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”, tidak menjadi halangan jika jumlah barang tidak tentu, asal barang tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Jika objek perjanjian atau objek perjanjian tersebut tidak jelas maka perjanjian dapat dibatalkan.<sup>51</sup> Syarat-syarat untuk menjadi objek perjanjian adalah:<sup>46</sup>

- a) Barang-barang yang diperdagangkan (pasal 1332 KUHPdt)
- b) Barang-barang yang sedikitnya dapat ditentukan jenisnya pasal 1333 KUHPdt).
- c) Barang-barang yang akan ada di kemudian hari (pasal 1334 ayat 1 KUHPdt), kecuali warisan yang belum terbuka (pasal 1334 ayat 2 KUHPdt)

Oleh karena itu, apabila syarat ini tidak dipenuhi, maka akan berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

### 4) Suatu sebab yang halal

Jenis-jenis perjanjian tertentu yang dengan jelas bertentangan dengan ketertiban umum tidak dibenarkan sama sekali oleh hukum (Abdul Kadir

---

<sup>50</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 1333

<sup>51</sup> Bagus Aldrian, 2011, *Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Di Kota Magelang*, <http://lib.unnes.ac.id/id/eprint/7405>, Hal 16.

Muhammad. 1982:94).

menurut pasal 1337 KUHPerdara yang berisi, "suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusialaan dan ketertiban umum". Oleh karena itu apabila suatu perjanjian itu batal demi hukum, artinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada sejak semula tanpa dimintakan pembatalan dimuka hakim.<sup>52</sup>

Syarat sahnya perjanjian yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerrdara nomor 1 dan 2 merupakan syarat subjektif karena syarat tersebut harus dipenuhi oleh subyek atau para pihak dalam perjanjian. Sedangkan syarat nomor 3 dan 4 merupakan syarat objektif, karena syarat tersebut harus dipenuhi oleh obyek perjanjian. Akibat hukum apabila perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, misalnya kesepakatan para pihak tidak sempurna atau para pihak tidak sempurna atau para pihak/salah satu pihak tidak cakap bertindak dalam hukum (karena belum dewasa atau ditaruh dibawah pengampuan), adalah: perjanjian dapat dibatalkan (*Vernietigbaar*). Artinya:

- 1) Perjanjian tersebut batal apabila ada yang memohonkan pembatalan ke pengadilan.
- 2) Batalnya perjanjian sejak ada Putusan Pengadilan yang sudah *inraht* (telah berkekuatan hukum tetap).
- 3) Akibat hukum yang terbit sejak lahirnya perjanjian hingga perjanjian dibatalkan diakui

---

<sup>52</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 1337

ole Undang-Undang.

Seangkan akibat hukum apabilaperjanjian tidak memenuhi syarat hukum apabila perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, misalnya objek perjanjian tidak ditentukan jenis, ukuran, atau obyek perjanjian merupakan barang-barang diluar perdagangan, adalah: perjanjian batal demi hukum (*nietigbaar*). Artinya:<sup>52</sup>

- 1) Tanpa dimohonkan pembatalan perjanjian tersebut sudah batal sejak saat diadakan perjanjian. Dengan demikian undang-undangn tidak mengakui telah terjadi perjnjian antara para pihak.
- 2) Akibat hukum yang terbit dari undang-undang yang batal demi hukum (*nietigbaar*) tidak diakui oleh undang-undang.

#### **b. Arti Penting Perjanjian Dibuat Dalam Bentuk Tertulis**

Secara umum bentuk perjanjian sewa menyewa ada dua macam yaitu perjanjian sewa menyewa dalam bentuk lisan dan perjanjian sewa menyewa dalam bentuk tertulis. Namun perjanjian sebaiknya dilakukan secara tertulis meskipun perjanjian yang dibuat secara lisan pun tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajibam dari pihak yang bersepakat, namun untuk kemudahan pembuktian perjanjian tertulis memiliki keunggulan tersendiri dan meminimalisir kerugian yang diderita oleh masing- masing pihak. Menurut Hassanudin Rahmat, perjanjian sebaiknya dilakukan secara tertulis dengan alasan sebagai berikut:<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Hassanudin Rahmat, *Legal Drafting*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000) h. 2

- a) Perjanjian tertulis adalah alat untuk menunjukkan perjanjian tersebut memenuhi persyaratan hukum perjanjian
- b) Perjanjian tertulis dapat digunakan sebagai alat untuk saling memantau para pihak dalam melaksanakan wanprestasi
- c) Perjanjian tertulis sengaja dibuat agar lebih mudah mengajukan ganti rugi kepada pihak yang merasa dirugikan.

### c. Tinjauan Tentang Upaya Kreditur Apabila Debitur Wanprestasi

Apabila debitur melakukan wanprestasi, maka debitur dapat dikenakan sanksi atau hukuman yang diterima oleh debitur, yaitu:

- a) Dipaksa untuk memenuhi perikatan
- b) Membayar kerugian yang diterima oleh kreditur  
Menurut pasal 1246 KUHPerdara, ganti rugi yang dibebankan oleh debitur menjadi 2 (dua) bagian diantaranya: kerugian yang nyata diderita oleh kreditur disebut dengan *damnum emergens*, dan keuntungan yang harus diperoleh disebut *lucrum cesans*.
- c) Pembatalan atau pemecahan perikatan  
Tujuan dari perjanjian yaitu kedua belah pihak kembali pada saat awal perjanjian. Jika saat awal perjanjian pihak menerima sesuatu dari pihak lain berupa uang atau barang maka hal itu harus dikembalikan
- d) Peralihan resiko  
Hal tersebut diatur dalam pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara, yang dimaksudkan dengan resiko yaitu keajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan salah

satu pihak yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian

- e) Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di Pengadilan dalam ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR dijelaskan bahwa “pihak yang dikalahkan wajib membayar perkara”.

Terhadap kreditur yang melakukan wanprestasi, kreditur dapat memilih tuntutan sebagai berikut:

- a. Pemenuhan perjanjian
  - b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
  - c. Ganti rugi saja
  - d. Pembatalan perjanjian
  - e. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi
- d. Tinjauan Umum Tentang Ancaman Hukuman (Poenale Sanctie) Apabila Debitur Wanprestasi**

Menurut pasal 1340 KUHPerdata demi pelaksanaan perikata debitur yang tidak melaksanakan perikatan dapat dikenakan denda yang jumlahnya telah disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam Undang-Undang dipergunakan istilah “Ancaman Hukuman/*Poenale Sanctie*” yang dimaksudkan sebenarnya adalah “hukuman denda”, bukan hukuman penjara ataupun hukuman mati. Dalam hal ini menurut ketentuan pasal 1307 KUHPerdata membantu menjelaskan pengertian “hukuman” yang dimaksud adalah ganti rugi, biaya, dan bunga yang diderita oleh kreditur karena debitur tidak melaksanakan perikatan. Makud dari ancaman denda adalah:<sup>54</sup>

- a) Memberi dorongan kepada kreditur agar melakanakan perikatan

---

<sup>54</sup> RM. Suryodiningrat, *Azas-Azas Hukum Perikatan*, (Bandung, Penerbit Tarsito, 1979) h. 75-76

- b) Mencegah perundungan bentuk-bentuk mengenai ganti rugi.

Ancaman denda ini dipergunakan demi kepentingan kedua belah pihak, baik bagi debitur yang telah mengetahui dengan pasti besarnya ganti rugi yang ia harus bayar dalam hal wanprestasi, maupun bagi kreditur yang dibebaskan dari beban berat untuk membuktikan besarnya kerugian yang dideritanya selain itu kreditur juga tidak dapat menuntut ganti rugi yang lebih besar dari pada denda yang telah ditetapkan.<sup>56</sup>

#### **e. Tinjauan Umum Tentang Jaminan**

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah zekherheid atau cautie yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi prestasi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya. Jaminan diatur dalam pasal 1131 KUHPerdara yang menetapkan bahwa segala hak dan kebendaan debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Fungsi dari jaminan adalah untuk menjamin terlaksananya prestasi oleh debitur.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kendaraan bermotor, untuk menjamin terlaksananya prestasi terdapat jaminan yang bernilai ekonomis yang harus diberikan oleh penyewa. Jaminan yang digunakan biasanya berupa sebuah sepeda motor beserta surat-suratnya seperti STNK/BPKB. Apabila dalam pelaksanaannya penyewa tidak dapat memenuhi prestasinya maka Langkah yang dapat dilakukan oleh pihak yang menyewakan/ rent a car adalah menguakan barang jamian yang biasanya

disebut jaminan gadai. Menurut pasal 1150 KUHPerdara, Jaminan gadai ialah hak yang diperoleh kreditur atau suatu barang bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu hutang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu dari kreditur lainnya, kecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya mana yang harus didahulukan. Obyek dari jaminan gadai adalah benda bergerak baik berwujud maupun tidak berwujud yaitu yang berupa surat-surat piutang atas bawa, atas tunjuk, dan atas nama.



## BAB III

### GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

#### A. Letak Geografis Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah

Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah merupakan pemekaran dari dua kecamatan yang berbeda antara kecamatan Talang Empat dengan kecamatan Taba Penanjung. Dalam rangka upaya pemerataan pembangunan, memperpendek rentang kendali pelayanan pemberdayaan dan pembinaan kepada masyarakat serta untuk melaksanakan amanah Pasal 7 UU no. 24 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Bengkulu Tengah di Provinsi Bengkulu dan mengakomodir aspirasi yang timbul dari masyarakat, perlu membentuk Kecamatan baru yang merupakan penggabungan bagian dari beberapa Kecamatan yang bersandingan; Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah no. 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan, dinyatakan Kecamatan dibentuk di wilayah Kabupaten/ Kota dengan Peraturan Daerah.<sup>55</sup>

Secara geografis Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah memiliki 11 Desa/Kelurahan ( Bukit, Gajah Mati, Karang Nanding, Kota Niur, Lagan, Lagan Bungin, Padang Siring, Pagar Gunung, Pagar Jati, Semidang, Taba Lagan). dengan luas Kecamatan 8.059 (Ha) Dengan batas wilayah kelurahan sebagai berikut<sup>56</sup>:

1. Sebelah utara : Kecamatan Karang Tinggi
2. Sebelah Selatan : Kecamatan Sukaraja Kabupaten Seluma
3. Sebelah Timur : Kecamatan Taba Penanjung
4. Sebelah Barat : Kecamatan Talang Empat

---

<sup>55</sup> Peraturan Daerah (PERDA) NO. 3, Lembaran Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Tahun 2018 Nomor 3

<sup>56</sup> Data dari Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah

## B. Keadaan Demografi

Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu merupakan wilayah dimana penduduknya sangat kompleks terlihat dari latarbelakang penduduknya yang beragam suku, agama, pendidikan, sosial, ekonomi maupun budaya. Jumlah penduduk Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah 5.410 jiwa dengan jumlah KK 1.667<sup>57</sup>.

Tabel 3.1

### Kependudukan Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah

Desa	KK	Jiwa
Lagan	118	432
Taba Lagan	293	1029
Buki	227	792
Lagan Bungin	178	309
Pagar Jati	141	452
Gajah Mati	164	578
Semidang	105	372
Karang Nanding	130	463
Padang Siring	59	200
Pagar Gunung	65	202
Kota Nur	187	609
<b>Total</b>	<b>1.667</b>	<b>5.410</b>

Sumber dari Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu berdasarkan data 202/2022

## C. Kondisi kependidikan

Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah terdiri dari berbagai usia termasuk juga didalamnya usia sekolah Fasilitas pendidikan yang di miliki oleh Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah seperti Sekolah Dasar

<sup>57</sup> Data dari Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah

(SD), sekolah menengah pertama (SMP) 3 bah, sekolah Menengah Atas (SMA). Berikut tabel fasilitas Pendidikan:

**Tabel 3.2**

**Sarana kependidikan Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah**

<b>Instansi</b>	<b>Jumlah</b>
1. SD	3
2. SLTP	2
3. SLTA	1

*Sumber dari Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah berdasarkan data 2021 \ 2022*

**D. Sarana dan prasarana pelayanan masyarakat**

Dalam kehidupan bersosial terutama dalam tatanan masyarakat sangat penting adanya sarana dan prasarana yang memadahi dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat seperti sarana kesehatan, keamanan dan lingkungan maupun sarana prasarana yang bersifat umum lainnya. Berikut ini merupakan tabel sarana prasarana yang ada di kelurahan sidomulyo kecamatan gading cempaka kota bengkulu.

**Tabel 3.3**

**Sarana prasarana Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah**

<p><b>Prasarana kesehatan : 11 buah</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apotik (4)</li> <li>2. Posyandu</li> <li>3. Penyuluhan KB</li> </ol>
<p><b>Prasarana Pendidikan : 3 Buah</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. SD</li> <li>2. SLTP</li> <li>3. SLTA</li> </ol>

**Prasarana Peribadatan**

1. Masjid
2. Musholah
3. Gereja

*Sumber dari Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah berdasarkan data 2021\2022*

**E. Kondisi Agama**

Agama adalah sistem yang mengatur kepercayaan serta peribadatan kepada Tuhan (atau sejenisnya) serta tata kaidah yang berhubungan dengan adat istiadat, dan pandangan dunia yang menghubungkan manusia dengan tatanan kehidupan, pelaksanaan agama bisa dipengaruhi oleh adat istiadat daerah setempat.<sup>58</sup> di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah yang merupakan daerah bermasyarakat tentu memiliki latarbelakang agama yang berbeda namun tetap pada satu kesatuan di kelurahan ini agama yang di anut warga ialah islam dan kristen.



---

<sup>58</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Agama> diakses pada 20 Desember 2022, pukul 11:39 WIB

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Proses Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah

Kecamatan Semidang Lagan merupakan salah satu Kecamatan yang terletak di daerah Kabupaten Bengkulu Tengah. Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah adalah suatu kelompok masyarakat yang tergabung di dalamnya bermacam-macam suku bangsa antara satu dengan yang lainnya, namun di antara satu dengan yang lainnya masyarakat Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah dalam kehidupan bermasyarakat tampak saling menjaga hubungan tali silaturahmi baik antara masyarakat sederhana maupun dengan masyarakat pendatang.

Masyarakat Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah memiliki tingkat ekonomi yang berbeda-beda dan mempunyai penghasilan yang bermacam-macam, ada yang sebagai Pegawai Negeri Sipil, karyawan swasta, buruh tani, peternak dan sebagainya. Masyarakat daerah ini pada umumnya orang-orang yang beragama islam yang berasal dari berbagai daerah, seperti orang-orang dari daerah Sumatera Selatan, Rejang Lebong, dan masih banyak orang-orang dari daerah lainnya selain orang aslinya yang mempunyai kepentingan di daerah ini.<sup>59</sup>

Masyarakat atau orang-orang yang telah lama menetap di daerah Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah mereka memiliki rumah untuk tempat tinggalnya bersama keluarga, bahkan bagi mereka yang memiliki ekonomi yang memadai mereka mempunyai inisiatif untuk membuat rumah dilahan lain yang dimilikinya untuk dapat disewakan bagi orang-orang yang ingin menempatnya.

Sewa-menyewa rumah pada saat sekarang ini tidaklah asing bagi kita, ini merupakan suatu perbuatan yang sering dilakukan

---

<sup>59</sup> Depi Junaidi, S.I.P., M.H , Wawancara, Camat Semidang Lagan Bengkulu Tengah, 23 Desember 2022

oleh orang-orang di sekeliling kita terutama bagi masyarakat yang ada di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah khusus orang Islam. Sewa-menyewa rumah yang terjadi di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah pada umumnya lebih dikenal dengan sewa-menyewa rumah, bagi masyarakat yang tingkat ekonominya di atas mereka sengaja membangun rumah sewaan untuk dapat disewakan bagi orang-orang yang membutuhkannya.

Sewa-menyewa rumah di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah biasanya dilakukan dengan sistem jangka waktu yang tidak ditentukan selama penyewa masih ingin menempatnya dan masih sesuai dengan akad ijarah pada awalnya dan uang sewa dibayar per bulan, namun ada juga penyewa yang menyewa rumah dengan sistem kontrak dan uang sewa dibayar pertahun dan telah ditetapkan tanggal pembayarannya sesuai dengan kesepakatan antara keduanya.

Hasil wawancara tentang pelaksanaan Masyarakat Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah. ada 3 responden yang berhasil peneliti wawancarai.

Responden Pertama sebagai pemilik rumah sewaan bernama Marjohan Taufik (50 th), Alamat Rumah di Tabalagan Bengkulu Tengah, Peneliti melakukan wawancara langsung di kediaman pemilik rumah atau responden Pada tanggal 24 Desember 2022 pukul 09.00-09.40 WIB, lokasi rumahnya di pasar dan di jalan Raya Semidang Lagan Bengkulu Tengah.

Berawal dari memiliki lahan kosong yang startegis yakni berada dipinggir jalan pada tahun 2015 Pak Marjohan memiliki inisiatif untuk membangun lahan kosong tersebut menjadi beberapa rumah untuk disewakan/dikontrakkan. Hingga saat ini Pak Marjohan memiliki rumah kontrakan untuk disewakan sebanyak 5 pintu." Pelaksanaan sewa rumah yang saya lakukan selama ini para calon penyewa yang ingin menyewa rumah milik saya dapat memilih sendiri jangka waktunya yakni bisa bulanan

ataupun dapat juga menyewa rumah tahunan. Untuk harga sewa rumah bulanan perbulan Rp. 250.000 dan Untuk sewa tahunan sebesar Rp. 3.000.000.,

Cara pembayarannya untuk sewa bulanan calon penyewa rumah membayar uang sewa diawal sebelum menempati rumah, hal ini kata beliau bertujuan untuk menghindari penyewa pergi dari rumah sewaan sebelum membayar uang sewa. Dan untuk sewa tahunan minimal calon penyewa rumah membayar separuh (Rp.1.500.000) dari keseluruhan uang sewa, namun dalam beberapa kasus Pak Marjohan tidak mematok harus membayar separuh (Rp.1.500.000) dulu untuk sewa tahunan bisa membayar 3 Bulan dulu artinya calon penyewa dapat membayar dimuka sebesar Rp. 750.000.

<sup>67</sup> Marjohan Taufik, Wawancara, Pemilik Rumah Sewa, 24 Desember 2022

Pak Marjohan melanjutkan wawancaranya dengan menjelaskan akad yang dibuat selama ini dalam sewa rumah milik dia. “ Sewa rumah ditempat saya tidak dilakukan secara tertulis hanya saja menggunakan kwitansi yang bermaterai dimana isi kwitansi tersebut menjelaskan jumlah uang yang telah dibayar dan juga menjelaskan tanggal kapan awal dimulainya sewa rumah dan menjelaskan kapan berakhirnya sewa rumah. Dan kwitansi ini juga digunakan sebagai bukti calon penyewa rumah telah membayar uang sewanya kepada saya.

Untuk hak dan kewajiban sewa menyewa rumah pak Marjohan menjelaskan. “ biaya pembayaran listrik (PLN) adalah merupakan tanggung jawab penyewa rumah, artinya setiap bulan para penyewa rumah membayar listrik atau membeli token listrik rumah sewaan nya masing-masing. Beliau melanjutkan apabila ada kerusakan pada rumah sewa miliknya adalah tanggung jawab pemilik rumah sewa, seperti genteng bocor atau toilet rusak misalnya. beliau melanjutkan untuk para penyewa rumah agar menjaga atau tidak merusak bangunan rumah dan hendaknya

menjaga kebersihan rumah sewanya. Kalau rumahnya bersih sering disapu kan yang nunggu juga sehat ujar beliau. Beliau menjelaskan permasalahan dalam sewa rumah miliknya. “ kalo ada dari para penyewa rumah millik saya ada yang menunggak dalam pembayaran uang sewa, biasanya saya beri tempo satu minggu untuk membayar tunggaknya. Ini biasanya kadang terjadi pada sewa rumah yang mengambil sewa tahunan. Dan jika 3 minggu sudah diberi tempo Pak

<sup>68</sup> Marjohan Taufik, Wawancara, Pemilik Rumah Sewa, 24 Desember 2022

Marjohan memutuskan untuk tidak melakukan sewa menyewa lagi kepada orang tersebut.

Terkait hak dan kewajiban antara pemilik rumah sewa dan penyewa diatas Pak Marjohan menjelaskan tidak dilakukan secara tertulis, hanya dijelaskan dan disampaikan secara lisan saja kepada penyewa rumah kontrakan.<sup>60</sup>

Responden kedua sebagai pemilik rumah sewaan bernama Indra (59 th), Alamat Rumah di Desa Tabalagan Kecamatan Semidang Bengkulu Tengah, Peneliti melakukan wawancara langsung di kediaman pemilik rumah atau responden Pada tanggal 24 Desember 2022 pukul 15.00-16.30 WIB.

Ditemui dirumahnya Pak Indra menjelaskan pelaksanaan sewa menyewa rumah miliknya. “ Saya sudah lama sekali melakukan usaha sewa menyewa rumah sekitar sejak Tahun 2000, kurang lebih 20 Tahun ujarnya. Saya memiliki 3 rumah untuk disewakan didaerah Kecamatan Semidang ini, Alhamdulillah tiap tahunnya tidak pernah kosong. Dahulu rumah sewaan itu adalah rumah tinggal beliau sebelum direnopasi dan membangun rumah baru yang sekarang beliau tempati.

Sewa rumah milik Pak Indra memiliki pasilitas satu kamar, dapur dan wc, ujar beliau memang dinding rumah sewaan yang

---

<sup>60</sup> Marjohan Taufik, Wawancara, Pemilik Rumah Sewa, 24 Desember 2022

dia miliki masih menggunakan kayu dan belum dipermanenkan menggunakan tembok bata, hal ini juga membuat sewa rumah milik Pak Indra dibawah harga sewa erumah lainnya yang ada di Kecamatan Semidang.

Untuk sewa rumah perbulan milik Pak Indra yaitu sebesar Rp. 200.000., dan untuk tahunan sebesar Rp. 2.400.000., untuk teknis pembayaran Pak Indra menjelaskan dapat dicicil dan harus selesai dibayar pada akhir tanggal jatuh tempo dan biaya sewa rumah tidak berubah sampai akhir perjanjian sewa. Beliau juga menjelaskan rumah sewa miliknya juga terkadang masih disewa oleh familinya yang baru menikah misalnya sementara belum memiliki rumah menyewa rumah miliknya. Listrik bayar sendiri oleh penyewa dan kalo ada kerusakan maka ditanggung oleh pemilik rumah sewa. Kalau ada yang bocor atau kerusakan lainnya biasanya saya urus sendiri kebetulan saya bisa jadi tukang sedikit sedikit ujar beliau.

Semua perjanjian diatas tidak dilakukan secara tertulis hanya dilakukan melalui lisan saja. Dan standar disini biasanya menggunakan kwitansi pembayaran.<sup>61</sup>

Responden ketiga sebagai penyewa rumah sewaan bernama Dwi (29 th), Alamat Rumah di Desa Tabalagan Kecamatan Semidang Bengkulu Tengah, Peneliti melakukan wawancara langsung di kediaman pemilik rumah atau responden Pada tanggal 27 Desember 2022 pukul 16.00-16.30 WIB.

Pak Dwi Menjelaskan sangat terbantu sekali dengan adanya sewa rumah di Kecamatan Semidang. “ Sayakan kerjanya belum mantap mas, dan sudah memiliki anak dan istri sementara ini saya belum memiliki rumah sendiri. Jadi saya menyewa salah satu rumah milik Pak Marjohan. Alhamdulillah sudah hampir 2 tahun saya menyewa disini, saya bayar sewanya bulanan pernah terlambat bayar tapi masih dalam toleransi pemilik rumah ujar beliau.

---

<sup>61</sup> Pak Indra, Wawancara, Pemilikir Rumah Sewa, 24 Desember 2022

Karena sudah lama menyewa beliau mengatakan. “ karena sudah hampir 2 tahun tinggal disini untuk pembayaran sewa rumahnya tidak pernah tertulis, beliau langsung datang kepemilik rumah dan melakukan pembayaran sewa rumah dan dilakukan secara lisan saja. Dan untuk kerusakan yang terjadi pada rumah sewaaan yang beliau huni apabila terjadi kerusakan maka pemilik rumah bertanggung jawab untuk memperbaiki kerusakan tadi.<sup>62</sup>

### **B. Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah Dalam Perspektif Hukum Islam**

Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola perilaku manusia agar dalam setiap tindakannya tidak menimbulkan kemadharatan baik bagi dirinya sendiri maupun bagi pihak lain. Dengan demikian, diharapkan setiap manusia dapat mengambil manfaat antara satu dan yang lainnya dengan jalan yang lurus sesuai dengan norma-norma agama tanpa kecurangan dan kebathilan.

Demikian pula dengan sewa menyewa, menurut hukum Islam sewa menyewa itu distilahkan dengan Ijarah yang bermakna suatau jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pergantian.<sup>63</sup>

Praktik sewa menyewa rumah yang ada di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu tengah yang merupakan tempat peneliti melakukan penelitian dan kemudian proses sewa menyewa rumah tersebut peneliti analisis dengan sistem ijarah dalam hukum Islam maka dapat diambil beberapa analisis kesimpulan :

#### 1. Tahap Penawaran

Islam memberikan kebebasan kepada umatnya untuk mentasharufkan<sup>64</sup> hak miliknya selama tidak bertentangan

---

<sup>62</sup> Pak Dwi, Wawancara, Penyewa Rumah, 27 Desember 2022

<sup>63</sup> Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2005) h. 113

<sup>64</sup> *Tasharruf* adalah sesuatu yang dilakukan oleh seseorang berdasarkan Iradah(kehendaknya) dan syara'menetapkan atasnya konsekuensi yang

dengan ketetapan hukum. Tahap penawaran merupakan langkah awal dari para pihak untuk mentasharrufkan hak miliknya sebagai upaya mencari riziqi. Tahapan ini merupakan langkah untuk menunjukkan maksud para pihak mengadakan akad sewa menyewa rumah. Tanpa ada penawaran, tidak akan terjadi akad sewa menyewa rumah seperti praktek sewa menyewa rumah yang terjadi di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah biasanya orang yang akan menyewa tidak banyak penawaran karena sudah jelas perbedaan apa yang ditawarkan baik itu bentuk bangunan, ukuran ataupun fasilitas yang disediakan oleh penyewa. Jadi orang yang menyewakan memahami dan memaklumi harga yang ditarifkan, dengan melihat dari apa yang sudah tersedia keduanya akan menyepakati perjanjian tersebut.

## 2. Tahap Transaksi

Dalam melakukan kegiatan muamalah, banyak hal yang harus diperhatikan berkaitan sah dan tidaknya akad muamalah yang dilakukan. Akad yang sah dapat dilihat dari terpenuhinya rukun dan syarat-syarat akad tersebut. Dalam tahapan transaksi ini dapat dilihat pemenuhan rukun dan syarat-syarat sahnya penyewaan sesuai hukum Islam, oleh karena itu melalui tahapan ini penulis akan menganalisis beberapa hal termasuk dalam pemenuhan rukun dan syarat sewa menyewa (ijarah).

### a. Orang yang melakukan akad (aqidain)

Orang yang melakukan akad sewa menyewa disyaratkan telah baligh dan berakal sehat. Bagi anak yang telah mumayyiz diperbolehkan melakukan akad

dengan izin dari walinya.<sup>65</sup> Syarat lain bagi orang yang melakukan akad adalah adanya kerelaan dari masing-masing pihak, jika terdapat unsur paksaan maka akad sewa menyewa tersebut tidak sah.

Dalam praktek sewa menyewa rumah dinas di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah, rukun dan syarat di atas telah terpenuhi. Masing-masing pihak yang melakukan akad sewa menyewa adalah orang-orang yang telah baligh dan berakal sehat. Mereka juga mengadakan akad berdasarkan inisiatif mereka sendiri dengan kerelaan dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

b. Penetapan harga

Harga ditentukan setelah adanya tahap penawaran dari penyewa kepada pihak yang akan menyewa. Hal ini sesuai dengan ajaran Islam yang memberikan hak khiyar yang dalam hal ini berlaku hak khiyar majlis.<sup>66</sup> Kepada manusia dalam melakukan kegiatan ekonomi, upah/harga sewa dalam sewa menyewa disyaratkan harus jelas, tertentu dan bernilai harta. Jelas dan tertentu dalam hal ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan dikemudian hari. Rukun dan syarat tersebut juga terpenuhi sewa menyewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak.

c. Sighat (ijab dan qabul)

Ijab dan qabul dilaksanakan oleh kedua belah pihak yaitu pensiun dengan pihak lain dengan perkataan yang menunjukkan persetujuan keduanya. Namun langkah baiknya untuk dicatatkan untuk bukti di

---

<sup>65</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (fiqh muamalat)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003) h. 231

<sup>66</sup> Khiyar majlis yaitu hak setiap aqidain untuk memilih antara meneruskan akad atau mengurungkan sepanjang keduanya belum berpisah.

suatu hari ketika ada permasalahan. Proses sewa menyewa yang ada di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah tidak melakukan pencatatan perjanjian secara tertulis namun menggunakan kwitansi sebagai bukti pembayaran.

### 3. Obyek sewa

Untuk sahnya sewa menyewa, maka barang/obyek sewa harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Manfaat sesuatu yang diakadkan diketahui secara sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya persengketaan.
- b. Sesuatu yang diakadkan bisa diambil manfaatnya secara sempurna dan secara syar'i. diantara para ulama ada yang mensyaratkan ini dan melarang penyewaan barang milik persekutuan kepada selain sekutu. Menurut jumhur fuqaha, barang milik persekutuan atau bersama boleh disewakan secara mutlak, baik kepada sekutu maupun kepada orang lain, karena barang milik persekutuan memiliki manfaat. Penyerahan bisa dilakukan dengan pengosongan atau dengan pembagian manfaat, sebagian hal itu boleh dilakukan dalam jual beli. Dan penyewaan adalah salah satu jenis jual beli. Apabila pembagian manfaat tidak ditentukan maka penyewaan batal.
- c. Barang yang disewa bisa diserahkan bersama manfaat yang dimuatnya.
- d. Manfaat yang diakadkan hukumnya mubah, bukan haram dan bukan wajib. Tidak boleh melakukan penyewaan untuk perbuatan maksiat wajib ditinggalkan.

Dalam praktek sewa menyewa di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah syarat-syarat objek

sewa sudah memenuhi syarat. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan tidak ada permasalahan dan tidak bertentangan dengan hukum Islam.

#### 4. Berakhirnya Sewa Menyewa

Akad sewa menyewa akan menjadi batal dan berakhir disebabkan berakhirnya masa sewa menyewa yang telah disepakati kedua belah pihak. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti terjadi bencana yang menyebabkan rumah tersebut tidak memberikan manfaat atau tidak bisa di tempati, maka hal ini tidak dapat menyebabkan batalnya akad sewa menyewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Berdasarkan analisis yang telah penulis paparkan di atas dan berdasarkan landasan teori sewa menyewa dalam hukum Islam pada BAB II maka dalam pelaksanaan praktek sewa menyewa di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah pada tahapan berakhirnya sewa ini tidak bertentangan dengan ketentuan hukum Islam.

### **C. Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah Dalam Perspektif Hukum Perdata**

Perjanjian pada umumnya diatur dalam Bab II, ketentuan khusus diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVII ditambah Bab VIIA. Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi : "Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul "Tentang Sewa-Menyewa" yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa: "Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya

kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya."

Di KUHPerdata pengaturan mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa dibedakan berdasarkan bentuk perjanjiannya, yaitu apakah sewa menyewa itu dibuat secara tertulis ataukah dilakukan secara lisan, dan juga apakah perjanjian sewa menyewa itu dibuat dengan batas waktu ataukah tidak. Dengan demikian perbedaan itu didasarkan pada dua hal, yaitu bentuk perjanjian dan ketentuan waktu. Berikut ini uraian mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

- a. Perjanjian sewa menyewa dengan batas waktu
  1. Perjanjian sewa menyewa tertulis, dalam Pasal 1570 KUH Perdata disebutkan bahwa: "jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukanya suatu pemberitahuan untuk itu". Dengan demikian apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis, maka perjanjian itu berakhir setelah jangka waktu sewa selesai. Untuk pengakhirannya tanpa hams didahului adanya pemberitahuan atau somasi.
  2. Perjanjian sewa menyewa lisan, diatur dalam pasal 1571 KUH Perdata yang berbunyi: "jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang telah ditentukan, melainkan jika pihak lain menyatakan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat."
- b. Batas akhir sewa-menyewa tidak ditentukan waktunya, Penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa pada saat yang dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur berakhirnya perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu,

sehingga penghentiannya diserahkan pada kesepakatan kedua belah pihak.

Permasalahan atau pelanggaran perjanjian sewa menyewa merupakan suatu hal yang pasti akan pernah terjadi, dalam penyelesaiannya sendiri Pembuktian adalah salah satu hal penting untuk membantu para pihak agar menyadari kesalahan yang disengaja maupun tidak disengaja. Pembuktian dalam kasus perdata menjadi pertimbangan hukum untuk memutuskan suatu perkara. Pembuktian diatur dalam KUHPerdota Buku IV bab I yang menjelaskan pembuktian pada umumnya, bunyi Pasal 1865 "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu." Dan pasal 1866 "Alat pembuktian meliputi: bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, sumpah.

Berdasarkan hasil penilitan proses sewa menyewa rumah yang ada di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Utara telah sesuai dengan aturan perajian sewa menyewa yang terdapat dalam hukum perdata, hanya saja mayoritas masyarakat masih menggunakan perjanjian lisan atau tidak tertulis.

Menurut hemat penulis, Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis sesungguhnya tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Perjanjian yang dibuat secara lisan memiliki kekuatan hukum atau kepastian hukum yang lemah apabila ada masalah atau pelanggaran dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian. Seperti yang dijelaskan di atas pembuktian ialah menjadi pertimbangan hukum untuk memutuskan suatu perkara. Inilah salah satu hal penting mengapa Perjanjian harus dibuat tertulis karena akan memudahkan pembuktian, acuan bekerjasama dan melaksanakan transaksi. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat perbedaan pendapat dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat para pihak menjadi lebih bertanggung jawab dalam memenuhi hak dan kewajibannya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Sewa-menyewa rumah pada saat sekarang ini tidaklah asing bagi kita, ini merupakan suatu perbuatan yang sering dilakukan oleh orang-orang di sekeliling kita terutama bagi masyarakat yang ada di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah khusus orang Islam. Sewa-menyewa rumah yang terjadi di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah pada umumnya lebih dikenal dengan sewa-menyewa rumah, bagi masyarakat yang tingkat ekonominya di atas mereka sengaja membangun rumah sewaan untuk dapat disewakan bagi orang-orang yang membutuhkannya. Berdasarkan hasil wawancara tentang pelaksanaan Masyarakat Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah bahwasannya kegiatan swa menyewa ydilakukan dengan lisan atau tidak tertulis.
2. Praktik sewa menyewa rumah yang ada di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu tengah yang merupakan tempat peneliti melakukan penelitian dan kemudian proses sewa menyewa rumah tersebut peneliti analisis dengan sistem ijarah dalam hukum Islam maka dapat diambil analisis kesimpulan bahwasanya praktik sewa menyewa tersebut sudah sesuai dengan Hukum Islam, karena telah terpenuhinya sayarat dan rukun ijarah dan adanya prinsip tolong menolong ta'awanu.
3. Di KUHPerdata pengaturan mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa dibedakan berdasarkan bentuk perjanjiannya, yaitu apakah sewa menyewa itu dibuat secara tertulis ataukah dilakukan secara lisan, dan juga apakah perjanjian sewa menyewa itu dibuat dengan batas waktu

ataukah tidak. Dengan demikian perbedaan itu didasarkan pada dua hal, yaitu bentuk perjanjian dan ketentuan waktu. Berdasarkan hasil penilitan proses sewa menyewa rumah yang ada di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Utara telah sesuai dengan aturan perjanjian sewa menyewa yang terdapat dalam hukum perdata, hanya saja mayoritas masyarakat masih menggunakan perjanjian lisan atau tidak tertulis.

## **B. Saran**

Menurut hemat penulis, Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis sesungguhnya tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Perjanjian yang dibuat secara lisan memiliki kekuatan hukum atau kepastian hukum yang lemah apabila ada masalah atau pelanggaran dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian. Seperti yang dijelaskan di atas pembuktian ialah menjadi pertimbangan hukum untuk memutuskan suatu perkara. Inilah salah satu hal penting mengapa Perjanjian harus dibuat tertulis karena akan memudahkan pembuktian, acuan bekerjasama dan melaksanakan transaksi. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat perbedaan pendapat dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat para pihak menjadi lebih bertanggung jawab dalam memenuhi hak dan kewajibannya.

## DAFTAR PUSTKA

### BUKU-BUKU

- Abu Bakar Jabir Al-Jaza'iri, *Minhajul Muslim : Pedoman Hidup Ideal Seorang Muslim, Diterjemahkan Oleh Andi Subarkah*, (Solo: Insan Kamil, 2008)
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007)
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2015)
- Ahsin W. Alhafidz, *Kamus Fiqh*, (Jakarta: Amzah, 2013)
- Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* , (Jakarta: Balai Pustaka)
- Hassanudin Rahmat, *Legal Drafting*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000)
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2005)
- Komariah, S.H., M.Si., M.Hum, *Hukum Perdata*, Edisi Revisi, (Malang, UMM Press, 2017)
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (fiqh muamalat)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003)
- M. Yahya Harahap, S.H, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung, PT. Alumni, 1986)
- Marjohan Taufik, *Wawancara, Pemilik Rumah Sewa*, 24 Desember 2022
- Mochtar Kusumaatmadja, *Pengertian Ilmu Hukum*, (Bandung, PT. Alumni, 2013)
- Prof. Subekti, S.H, *Hukum Perjanjian* , (Jakarta, PT. Intermasa, 1984)
- RM. Suryodiningrat, *Azas-Azas Hukum Perikatan*, (Bandung, Penerbit Tarsito, 1979)
- Salim H.S., S.H., M.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2003)
- Sudarsono, *Kamus Hukum* , (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2007)
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif* ( Bandung: Alfabeta, 2014)
- Sugiyono, *metode penelitian : kualitatif, kuantitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2018)
- Suryodiningrat, *Azas - Azas Hukum Perikatan*, (Bandung, Transito, 1985)
- Tasharruf* adalah sesuatu yang dilakukan oleh seseorang berdasarkan Iradah(kehendaknya) dan syara'menetapkan

atasnya konsekuensi yang berkaitan dengan hak. Baca :Ghufron A. Mas'adi, Fiqh Muamalah Kontekstual, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002  
Wirjono Rodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, (Bandung, Mazdar Madju, 2000)

## UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)

Peraturan Daerah (PERDA) NO. 3, Lembaran Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Tahun 2018 Nomor 3

## JURNAL, ARTIKEL, INTERNET, SKRIPSI, DAN WAWANCARA

Abdul Sani, *Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada C.V. Mutiara Transportation Di Kota Tegal*, 2005

Agus Aldrian, 2011, *Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Di Kota Magelang*,  
<http://lib.unnes.ac.id/id/eprint/7405>

Agus Suki Widodo, *Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Bermotor Di Surakarta*, (Universitas Diponegoro Semarang, 2004)

Ahmad Rijali, Analisis Data Kualitatif , *Jurnal Alhadharah Vol 17 No 33 Januari-juni 2018*

Aliya Sandra Dewi . "Perjanjian Berbahasa Asing yang Dibuat Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris." , *Jurnal Cita Hukum Vol I No 1 Juni 2013*

Baharudin Muhammad Hasan, skripsi dengan judul *Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata*, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya Fakultas Syari'ah Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah 1437 H / 2017 M

Claudia Soleman, *Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Lex Privatum, 2018, Vol. IV No . 5

Data dari Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah

Depi Junaidi, S.I.P., M.H , Wawancara, Camat Semidang Lagan Bengkulu Tengah, 23 Desember 2022

Enggar Devian, *Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Perdata Tentang Sewa Menyewa Rumah Kepada Orang Yang Belum Dewasa (Studi Pada Rumah Sewa Di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5, Sukarame, Bandar Lampung)*, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 1442h/2020m

Hartana, "Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara).", *Jurnal Komunikasi Hukum Volume 2 Nomor 2 Agustus 2016*

Harun Santoso & Anik, "Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah" *jurnal ilmiah Ekonomi Islam Vol 01 No 02 Juli 2015*,. h. 108.

<https://id.wikipedia.org/wiki/Agama> diakses pada 20 Desember 2022, pukul 11:39 WIB

<https://www.rmolbengkulu.id/kasus-penipuan-direktur-propertiditahan-polda-bengkulu>. Di akses pada tanggal 15 November 2022, Pukul 08:32 WIB

Ibnur Razi, *Kedudukan Uang Paskot Dalam Sewa Menyewa Rumah Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Dan Fiqh Muamalah Di Perumahan Elina Malana Ponco*, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (Iain) Batusangkar 2021

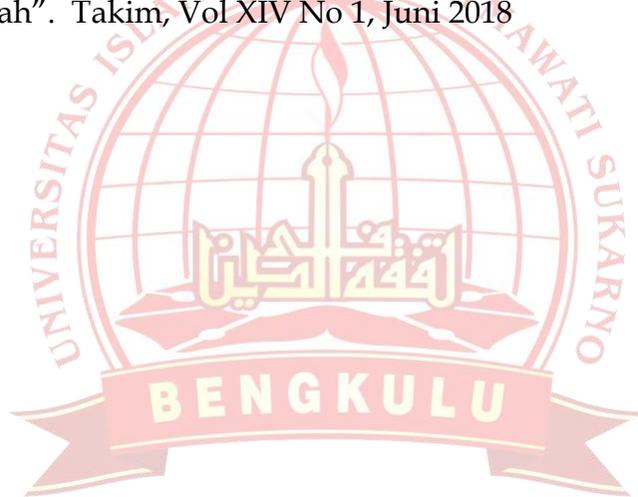
Khiyar majlis yaitu hak setiap aqidain untuk memilih antara meneruskan akad atau mengurungkan sepanjang keduanya belum berpisah.

<sup>1</sup>Khumedija<sup>far</sup>, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, IAIN Raden Intan, Lampung, 2015

M. Kholilur Rachman, *Studi Komparasi Hukum Islam Dan Kitab Undang Undang Hukum Perdata Terhadap Sewa Menyewa Tanah Pertanian*, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Fakultas Syari'ah Dan Hukum Jurusan Hukum Perdata Islam Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) Surabaya 2016

Pak Dwi, Wawancara, Penyewa Rumah, 27 Desember 2022

- Pak Indra, Wawancara, Pemilikir Rumah Sewa, 24 Desember 2022
- Redati Tsaniya S., *Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Hadapan Notaris*, Program Studi (S.1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang 2021
- Rio Ch. Rondonuwu, *Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdara, Lex Crimen*, 2018, vol 7 no.6
- Rizki Safitri, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang)*, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 1439 H /2018 M, h. 29
- Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah". *Takim*, Vol XIV No 1, Juni 2018



**L**

**A**

**M**

**P**

**I**

**R**

**A**

**N**



## SURAT KETERANGAN PLAGIASI

Tim Uji Pengawas Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Bengkulu

Menerangkan bahwa:

Nama : Angga Setiawan

Nim : 1911120015

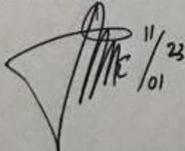
Prodi : HES

Judul Skripsi : Perjanjian Tentang Sewa Menyewa Rumah dalam Perspektif  
Hukum Islam dan Hukum Perdata (Studi Di Kecamatan Semidang  
Lagan Bengkulu Tengah)

Telah dilakukan Uji Plagiasi terhadap skripsi sebagaimana tersebut diatas, dengan tidak ditemukan karya tulis yang bersumber dari hasil karya orang lain dengan presentasi plagiasi 27%.

Demikian surat keterangan plagiasi ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ketua Tim Uji Plagiasi,



Hidayat Darussalam, M.E.Sy  
NIP: 198611072020121008

Yang Menyatakan,



Angga Setiawan

L  
A  
M  
P  
I  
R  
A  
N



1. IDENTITAS MAHASISWA

Nama : Angga Setiawan  
 NIM : 1911120015  
 Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
 Semester : 6

- Judul Proposal yang diusulkan :
1. Tinjauan hukum Islam terhadap jual beli karet dengan modus tambahan kadar air atau kefir kayu (studi kasus ds. Iqbalin)
  2. Tinjauan hukum Islam terhadap jual beli menggunakan sistem Real Money Trading game hulu domino
  3. Studi komparasi konsep perjanjian sewa menelaah rumah menurut kitab w hukum perdata dan hukum Islam

II. PROSES KONSULTASI

a. Konsultasi dengan Pembimbing Akademik

Catatan: Masih open

PA

b. Konsultasi dengan Dosen Bidang Ilmu

Catatan: Studi komparasi perjanjian dalam hukum Islam dan perjanjian dalam kitab w hukum perdata tentang sewa menelaah rumah.

Dosen

Edi Mulyono

III. JUDUL YANG DIUSULKAN  
 Setelah konsultasi dengan Pembimbing Akademik dan Dosen Bidang Ilmu, maka judul yang saya usulkan adalah : Studi komparasi perjanjian dalam hukum Islam dan perjanjian dalam kitab w hukum perdata tentang sewa menelaah rumah

Bengkulu, 01. September  
 Mahasiswa

Mengetahui,  
 Ka. Prodi HES/HTN/HKI

(BADRAN TADAN, M.S.I)  
 NIP. 198612092019031002

(ANGGA SETIAWAN)



**KEMENTERIAN AGAMA RI  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU  
FAKULTAS SYARIAH**

ALAMAT : Jl. Raden patahi pagar dawa Bengkulu Tlp. (0736) 61171, 61172, 61276 Fax. (0736) 51171

**BUKTI MENGHADIRI SEMINAR PROPOSAL**

Nama : **Angga Setiawan**  
 Nim : **1911120015**  
 Jur/Prodi : **Hukum Ekonomi Syariah**

No	Hari/ Tanggal Waktu	Nama Mahasiswa Yang Ujian	Judul Proposal	Penyeminar	TTD Penyeminar
1.	Kamis 23 September 2021	Yusika Sari	Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap prosedur seminar proposal di desa...	1. Dr. Rohmad, M.A 2. Ismail Jalili, P.H.D	1. 2.
2.	Kamis 23/09/2021	Anggi Purpanita	Tinjauan Akad Islam terhadap pemeliharaan zone Sapi di desa lokasi kecamatan Perreuka kab Seluma	1. Dr. Supardi, M.AG 2. Dr. Iwan Ramadhan Sitorus, M.HI	1. 2.
3.	Jelasa 28/09 2021	Epi Puspita Sundari	Tinjauan hqs terhadap benda perlatihan kopsy cabang amalak mo	1. Dr. Supardi, M.AG 2. Haidar, M.Pd	1. 2.
4.	28/2021 Senin/September	Ahmad Setan	Analisis Pembinaan Uraan Analisis Perilaku Pasar Marketing dan website e-Commerce dengan menggunakan metode kualitatif di desa...	1. Dr. Yudianto, M.AG 2. Fauzan, M.HI	1. 2.
5.		Gusti Randa	Sistem Urah Fuda Kertapan HES di desa ABG	1. Dr. Rohmad, M.A 2. Wahyu Abdu Lufar, M.HI	1. 2.
6.	Senin 5/10/2021	Sarah Salsinda	Analisis hukum terhadap sistem perkebunan padi di desa...	1. Dr. Iim Fatmahan, MA 2. Drs. Haidi Kasri, M.HI	1. 2.
7.	Senin 5/10/2021	Fitri Andriyani	Perubahan peran higgs dan per bush di desa...	1. Dr. Iim Fatmahan, MA 2. Dr. Iwan Ramadhan Sitorus, M.HI	1. 2.
8.	Rabu 6/10/2021	Geon amanda	Tinjauan hukum terhadap praktik trading saham di desa...	1. Dr. Taha Andika, M.AG 2. Dr. Iwan Ramadhan Sitorus, M.HI	1. 2.
9.	Jumat 8/10/2021	Elmi Aftani	Tinjauan hukum terhadap pelaksanaan pembagian zakat di desa...	1. WPTG Gusman, Syah, M.HI 2. Dr. Zulfah Madia, M.AG	1. 2.
10.	Senin 8/10/2021	Dusti magdalena	Pelaksanaan hukum dan kebijakan usay bisnis di desa...	1. Dr. Rohmad, MA 2. Wahyu Abdu Lufar, M.HI	1. 2.

Bengkulu, ... 2021  
 Ka. Prodi HES

NIP: \_\_\_\_\_



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Sebelah Kota Bengkulu 38211  
Telepon (0736) 51276-51171-51172 Faximile (0736) 51171  
Website [www.iainbengkulu.ac.id](http://www.iainbengkulu.ac.id)

DAFTAR HADIR SEMINAR PROPOSAL MAHASISWA

Hari/ Tanggal

: .....  
: Angga Setiawan

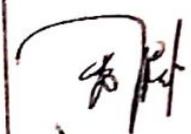
Nama

: .....  
: 1911120015

NIM

: .....  
: Hukum Ekonomi Syariah

Jurusan/ Prodi

JUDUL PROPOSAL	TANDA TANGAN MAHASISWA	NAMA PENYEMINAR	TANDA TANGAN PENYEMINAR
	 (Angga Setiawan)	1. <u>Dr. Lim Fahrurah, MA</u>	
		2. <u>Gudarsi M.Pd</u>	

Wassalam  
Ka. Prodi HKI/ HES/HTN

  
Badrun Tamam, M.S.I  
NIP. 19861209201903102



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Selebar Kota Bengkulu 38211  
Telepon (0736) 51276-51171-51172 Faximile (0736) 51171  
Website: [www.iainbengkulu.ac.id](http://www.iainbengkulu.ac.id)

CATATAN PERBAIKAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Angga Setiawan  
Jurusan / Prodi : 191120015 Hukum Ekonomi Syariah

NO	PERMASALAHAN	KETERANGAN
1	Catatan Baca Al-Qur'an:	Lulus/ Tidak Lulus Saran: Harus sering baca Quran.
2	Catatan Hasil Seminar Proposal:	

\*Coret yang tidak Perlu

Bengkulu,  
Penyeminar, I

Dr. Lim Fahimah, LC.MA  
NIP. 19750712200604001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Selebar Kota Bengkulu 38211  
Telepon (0736) 51276-51171-51172 Faximile (0736) 51171  
Website: www.iainbengkulu.ac.id

CATATAN PERBAIKAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama  
Jurusan / Prodi

: Angga Setiawan  
: 191120015... Hukum Ekonomi Syariah

NO	PERMASALAHAN	KETERANGAN
1	Catatan Baca Al-Qur'an: Perbaiki bacaan, terutama huruf tajwid	<u>Lulus/ Tidak Lulus*</u> Saran:
2	Catatan Hasil Seminar Proposal: - Sebaiknya jadikan studi lapangan. - Perbaiki penulisan Arab dan footnote. - Tambahkan sistematika penulisan. - Tambahkan sumber yg relevan.	

\*Coret yang tidak Perlu

Bengkulu,  
Penyeminar, II

Gitarsi M.Pd

NIP.199108222019032006

## HALAMAN PENGESAHAN

Proposal Skripsi yang berjudul perjanjian tentang sewa menyewa rumah dalam perspektif hukum islam dan hukum perdata ( STUDI DI KECAMATAN SEMBILANG LAGAN BENGKULU TENGAH ) yang disusun oleh :

Nama : Angga setiawan

NIM : 1911120015

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Telah diujikan oleh Tim Penguji Proposal Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Fatmawati Sukarno Bengkulu pada:

Hari : Senin

Tanggal: 26 september 2022

Proposal Skripsi ini telah diperbaiki sesuai dengan saran-saran Tim Penguji. Oleh karenanya sudah dapat diusulkan untuk menetapkan Syarat Keputusan (SK) Pembimbing Skripsi.

Bengkulu, September

2022

Penyeminar II

Penyeminar I



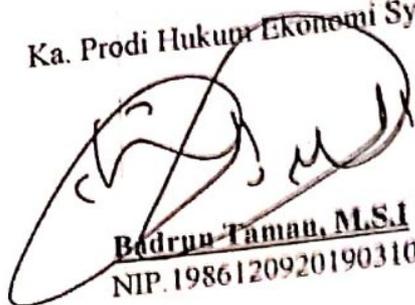
**Dr. Iim Fahimah, Lc., MA**  
NIP. 197307122006042001



**Giyarsih, M.Pd**  
NIP. 198202122011011009

Mengetahui,

Ka. Prodi Hukum Ekonomi Syariah



**Bdrun Tamau, M.S.I**  
NIP. 198612092019031002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 39211  
Telepon (0736) 51276-51171-51172- Faksimili (0736) 51171-51172  
Website: www.uinfastr Bengkulu.ac.id

1 Desember 2022

Nomor  
Lampiran  
Perihal

: /Un.23/F.I/PP.00.9/12/2022  
:-  
: Penyampaian Surat Penunjukan  
Pembimbing Skripsi

Yth. Bapak/ Ibu :

Bapak/ Ibu .....

Dosen Pembimbing Skripsi Mahasiswa.

Di

Bengkulu

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Sehubungan dengan penyelesaian skripsi mahasiswa Fakultas Syariah UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu tahun 2022, maka dimohon kepada Bapak/Ibu untuk membimbing skripsi mahasiswa sebagaimana Surat Penunjukan terlampir.

Demikian disampaikan, terimakasih



An. Dekan,

Miti Yarmunida, M.Ag  
NIP. 19770505200710 2 002

Tembusan :

1. Rektor UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu
2. Arsip



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211  
Telepon (0736) 51276-51171-51172 Faksimili (0736) 51171-51172  
Website: [www.uinfasbengkulu.ac.id](http://www.uinfasbengkulu.ac.id)

SURAT PENUNJUKAN

Nomor : /Un.23/ F.I/PP.00.9/12/2022

Dalam rangka penyelesaian akhir studi mahasiswa maka Dekan Fakultas Syariah UTN Fatmawati Sukarno Bengkulu dengan ini menunjuk Dosen :

- |            |                              |
|------------|------------------------------|
| 1. N A M A | : Dr. Iim Fahimah, Lc., MA   |
| NIP.       | : 197307122006042001         |
| Tugas      | : Pembimbing I               |
| 2. N A M A | : Hidayat Darussalam, M.E.Sy |
| NIP        | : 198611072020121008         |
| Tugas      | : Pembimbing II              |

Untuk membimbing, mengarahkan, dan mempersiapkan hal-hal yang berkaitan dengan penyusunan draft skripsi, kegiatan penelitian sampai persiapan ujian munaqasyah bagi mahasiswa yang namanya tertera di bawah ini :

- |               |  |
|---------------|--|
| N A M A       | : Angga Setiawan   |
| NIM/Prodi     | : 1911120015/HES   |
| Judul Skripsi | : Studi Komparasi Perjanjian Dalam Hukum Islam dan Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Sewa-menyewa Rumah |

Demikian surat penunjukan ini dibuat untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Bengkulu  
Pada Tanggal : 01 Desember 2022

Dekan,  
Dekan I



*[Signature]*  
Dioniti Yarmunida, M.Ag  
NIP. 19770505200710 2 002

Tembusan :

1. Wakil Rektor I
2. Dosen yang bersangkutan
3. Mahasiswa yang bersangkutan



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Angga Setiawan  
NIM : 1911120015  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Pembimbing III :  
Judul Skripsi : Perjanjian tentang Sewa Menyewa Rumah dalam Perspektif Hukum Islam dan hukum Perdata

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing I/II	Paraf Pembimbing
	Senin 2 Januari 2023	Bab I	Buat outline	f
		Bab II	perbaiki outline	f
		Bab II	Tambah Hadis dan UU. diperbaiki	f
		Bab III	ACC	f
	Rabu 4 Januari 2023	Bab III	Tambah informasi dan gambar	f
		Bab III		f
	Kamis 5 Januari 2023	Bab IV	Tambah wawan cara (data)	f
		Bab V	perbaiki kesimpulan	
		Bab V	ACC	

Bengkulu, 11.01.2023M

..... H  
Pembimbing III

(Dr. Iim Fahimah, LL.M.)  
NIP. 19730712200604001

Mengetahui,  
Kaprosdi HKI/HES/HTN

(Ety) Mike MH  
NIP. 198811192019032010



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Angga Setiawan  
NIM : 1911120015  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Pembimbing (II) : Perjanjian Perkawinan  
Judul Skripsi : Perjanjian Perkawinan  
Perjanjian Perkawinan Dalam  
Hukum Perdata.

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing (II)	Uraian Pembimbingan
1	Senin 15 Desember 2022	Metodologi Penelitian	Kel. I.	+
2	Juin 6 Desember 02	Outline/ Daftar isi		+
3	Jumat 10 Desember 02	Landasan teori A. Konsep Jarak B. Konsep Perjanjian	Kel. Bab II	+
4	Jumat 16 Desember	Daftar Pertanyaan Penelitian	Kel. Bab III	+
5	Kamis 22 Desember 02	Perbaiki hal Pustaka	Kel. Bab IV	+
6	Rabu 28 Desember 02		Kel. Bab V	+

Bengkulu, 04.01.23M

Mengetahui,  
Kaprosdi HKI/HES/HTN

(ETN Mike MH)  
NIP. 19881102019032010

Pembimbing (II)  
H  
Hi Daryat Daryatlan  
NIP. 198607201912008

## PEDOMAN WAWANCARA

### A. IDENTITAS PENELITIAN

Nama : Angga Setiawan  
NIM : 1911120015  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Praktik Perjanjian Tentang Sewa Menyewa Rumah Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata

---

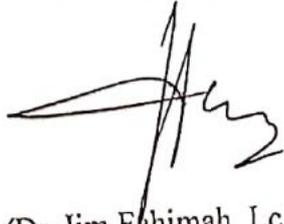
### B. Pertanyaan

Agar dalam penelitian ini lebih terencana maka penulis membuat daftar pertanyaan seperti yang ada pada rumusan masalah:

1. Bagaimana Awal dan Sudah berapa lama dalam melakukan perjanjian sewa menyewa rumah ?
2. Bagaimana bapak/ibu membuat perjanjian sewa menyewa rumah apakah secara lisan atau tertulis ?
3. Apakah alasan membuat atau tidak membuat perjanjian tersebut ?
4. Bagaimana hak dan kewajiban yang dilakukan dalam perjanjian sewa menyewa rumah ?
5. Apakah Masalah yang pernah terjadi dalam melakukan Perjanjian sewa menyewa ?
6. Jika terjadi kerusakan pada rumah sewaan, siapakah yang bertanggung jawab ?
7. Apakah masalah yang pernah terjadi dalam melakukan perjanjian sewa menyewa ?
8. Apa alasan anda melakukan sewa rumah di Kecamatan Semidang Lagan ?
9. Sudah berapa lama Bapak/Ibu menyewa rumah di Kecamatan Semidang Lagan ?

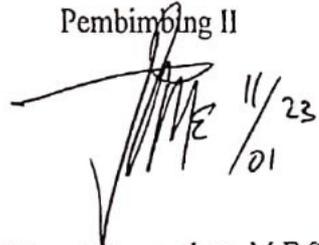
10. Apakah kekurangan dan kelebihan dalam perjanjian sewa rumah  
di Kecamatan Semidang Lagan ?

Pembimbing I



(Dr. Iim Fahimah, Lc. M.A)  
NIP. 197307122006042001

Pembimbing II



(Hidayat Darussalam, M.E.Sy  
NIP. 198611072020121008

Wawancara dengan Pak Marjohan dan Pak Indra



