Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

PENGALIHAN SEWA-MENYEWA KAMAR KOS BERDASARKAN PERJANJIAN TIDAK TERTULIS ANTARA PEMILIK DAN PENYEWA DI KELURAHAN SIMPANG BARU

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah Dan Hukum

IQBAL RAZA'AN
NIM : 11920714392

PROGRAM S1
ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
2023 M. / 1445 H

UIN SUSKA RIAU

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **PENGALIHAN SEWA-MENYEWA KAMAR KOS BERDASARKAN *PERJANJIAN TIDAK TERTULIS ANTARA PEMILIK DAN PENYEWA DI KELURAHAN* SIMPANG BARU**

Yang ditulis oleh:

Nama : Iqbal Raza'an
NIM : 11920714392
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah di*munaqasyahkan* pada:

Hari/Tanggal : Rabu, 29 November 2023
Pukul : 08.00 WIB
Tempat : Ruang Sidang Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Pekanbaru, 18 Desember 2023

TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua
Dr. H. Akmal Abdul Munir., Lc. MA ..... 1.

Sekretaris
Joni Alizon, S.H., M.H .....

Penguji 1
Dr. Nurhidayat, S.H., M.H .....

Penguji 2
Dr. Mahmuzar, M. Hum .....

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Dr. Zulkifli, M.Ag.
NIP. 19741006200501 1005

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

PENGESAHAN PERBAIKAN SKRIPSI

Skripsi dengan judul **PENGALIHAN SEWA-MENYEWA KAMAR KOS BERDASARKAN *PERJANJIAN TIDAK TERTULIS ANTARA PEMILIK DAN PENYEWA DI KELURAHAN* SIMPANG BARU**

Yang ditulis oleh:

Nama : Iqbal Raza'an
NIM : 11920714392
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah di*munaqasyahkan* pada:

Hari/Tanggal : Rabu, 29 November 2023
Pukul : 08.00 WIB
Tempat : Ruang Sidang Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Pekanbaru, 18 Desember 2023

TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua
Dr. H. Akmal Abdul Munir., Lc. MA .....

Sekretaris
Joni Alizon, S.H., M.H .....

Penguji 1
Dr. Nurhidayat, S.H., M.H .....

Penguji 2
Dr. Mahmuzar, M. Hum .....

Mengetahui:
Kabag T.U
Fakultas Syariah dan Hukum

Azmiati, S.Ag ,M.Si
NIP. 19721210 200003 2 003

HAK CIPTA DILINDUNGI UNDANG-UNDANG
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
©Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama	:	Iqbal Raza'an
NIM	:	11920714392
Tempat/Tgl.Lahir	:	Pekanbaru/ 09 Desember 2001
Fakultas	:	Syariah Dan Hukum
Prodi	:	Ilmu Hukum
Judul Skripsi	:	Pengalihan Sewa Menyewa Kamar Kos Berdasarkan Perjanjian Tidak Tertulis Antara Pemilik Dan Penyewa Di Kelurahan Simpang Baru

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Penulis Skripsi dengan judul sebagaimana tersebut di atas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri.
2. Semua kutipan pada karya tulis saya ini sudah disebutkan sumbernya.
3. Oleh karena itu Skripsi saya ini, saya menyatakan bebas dari plagiat.
4. Apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan Skripsi saya tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

Demikianlah Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Pekanbaru, 21 Desember 2023
Yang membuat pernyataan

Iqbal Raza'an
NIM. 11920714392

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

ABSTRAK

Iqbal Raza'an (2023): Pengalihan Sewa-Menyewa Kamar Kos Berdasarkan Perjanjian Tidak Tertulis Antara Pemilik dan Penyewa di Kelurahan Simpang Baru

Pasal 1559 KUH Perdata dengan jelas melarang mengulang sewakan objek sewa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan persetujuan dari pemilik kos, dan merupakan perbuatan melawan hukum. Namun faktanya di lapangan masih ada terjadi khususnya di Kos Bu Effi di Kelurahan Simpang Baru, bahwa pihak penyewa mengulang sewakan atau mengalihkan kamar kos kepada pihak ketiga tanpa seizin atau sepengetahuan pemilik kos.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengalihan sewa-menyewa kamar kos berdasarkan perjanjian tidak tertulis antara pemilik dan penyewa di Kelurahan Simpang Baru dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap pengalihan sewa-menyewa kamar kos berdasarkan perjanjian tidak tertulis antara pemilik dan penyewa di Kelurahan Simpang Baru.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, yakni apa yang dinyatakan responden secara tertulis ataupun secara lisan dan perilaku dicatat berdasarkan fakta yang ada di lapangan. Tahap selanjutnya penarikan kesimpulan yang penulis lakukan adalah dengan cara mengumpulkan data, kemudian menyusun, menganalisa, menjelaskannya.

Adapun hasil penelitian dapat dipahami perjanjian sewa-menyewa di kos Bu Effi antara pemilik dan penyewa dilakukan secara tidak tertulis atau lisan. Pengalihan sewa yang dilakukan penyewa yang sah kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik kos terjadi karena ada kegiatan yang mengharuskan penyewa untuk meninggalkan objek sewa dalam beberapa waktu dan agar uang sewa yang sudah dibayarkan tidak sia-sia, walaupun belum ada diperjanjikan namun hal ini jelas bertentangan dengan Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akibat hukum yang timbul dari pengalihan sewakan kos itu terhadap para pihak berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata adalah pemilik kos berhak untuk langsung memutuskan perjanjian dan dapat melakukan pembatalan perjanjian yang pernah dilakukan oleh para pihak dan meminta ganti kerugian. Akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa kos tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum. Upaya yang dilakukan dalam penyelesaian sewa-menyewa kos ini dilakukan dengan menindak sendiri dan musyarawarah.

Kata kunci: Perjanjian, Sewa-Menyewa, Kamar Kos

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah, segala puji untuk Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya kepada penulis. Sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Sholawat beserta salam tak lupanya diberikan kepada baginda Rasulullah SAW yang telah membawa ummatnya dari masa jahiliyah ke masa yang penuh ilmu pengetahuan.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu, mendukung dan memberikan motivasi, yang penulis sampaikan sebagai berikut:

1. Kedua orang tua, yaitu Alm. Dedi Hidayat S.P dan Ibunda Siti Aman Sihombing, S.Pd yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayangnya, serta memotivasi dan membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini, terimakasih atas doa dan ridhanya.
2. Bapak Prof. Dr. Khairunnas Rajab, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Sultan Syarif Kasim Riau.

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

3. Bapak Dr. Zulkifli, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sultan Syarif Kasim Riau, yang telah melayani keperluan mahasiswa menjadi sarjana yang baik.
4. Bapak Dr. Muhammad Darwis, S.H.I., M.H selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum Universitas Sultan Syarif Kasim Riau, yang telah memberikan arahan dalam penulisan skripsi ini. Serta Bapak Dr. M. Alpi Syahrin, S.H., M.H selaku Sekretaris Jurusan yang telah memberikan semangat dan motivasi.
5. Ibu Musrifah, S.H., M.H selaku pembimbing I skripsi dan Bapak Irfan Ridha, S.H., M.H selaku pembimbing II skripsi, yang telah banyak meluangkan waktu dan memberikan arahan, motivasi dan kemudahan selama penulisan skripsi ini.
6. Ibu Hj. Nuraini Sahu, S.H., M.H selaku Penasehat Akademis yang telah memberikan banyak arahan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Syariah dan Hukum.
7. Bapak Dr. H. Akmal Abdul Munir., Lc. MA selaku ketua sidang, Bapak Joni Alizon, S.H., M.H selaku sekertaris sidang, Bapak Dr. Nurhidayat, S.H., M.H selaku penguji I dan Bapak Dr. Mahmuzar, M. Hum selaku penguji II yang telah memberi masukan, saran serta bimbingannya dalam penulisan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen yang telah mengajar dan memberikan ilmunya kepada penulis selama proses perkuliahan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

9. Kepada teman-teman Ilmu Hukum E dan Konsentrasi Bisnis yang telah berbagi ilmu, wawasan selama perkuliahan. Serta teman-teman angkatan 2019 yang telah berjuang bersama-sama belajar untuk menjadi orang yang bermanfaat.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah diberikan dan mendapatkan ridhanya. Semoga skripsi ini memberi manfaat dan bisa menambah ilmu pengetahuan. Amin ya Rabbal ‘alamin.

Wassalamu’alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pekanbaru, 28 Oktober 2023

Penulis

IQBAL RAZA’AN
NIM. 11920714392

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

DAFTAR ISI

ABSTRAK ..... **i**

KATA PENGANTAR ..... **ii**

DAFTAR ISI ..... **v**

DAFTAR TABEL ..... **vii**

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Pembatasan Masalah 8

C. Rumusan Masalah 8

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian 9

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Teori Perjanjian 11

B. Teori Sewa Menyewa 17

C. Teori Peralihan 24

D. Teori Perlindungan Hukum 25

E. Teori Tanggung Jawab 27

F. Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa-Menyewa 28

G. Penelitian Terdahulu 31

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian 35

B. Metode Pendekatan Penelitian 35

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

C. Lokasi Penelitian 36
D. Informan Penelitian 37
E. Sumber Data 38
F. Teknik Pengumpulan Data 39
G. Analisis Data 40

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengalihan sewa-menyewa kamar kos berdasarkan perjanjian tidak tertulis antara pemilik dan penyewa di Kelurahan Simpang Baru 41
B. Akibat hukum terhadap pengalihan sewa-menyewa kamar kos berdasarkan perjanjian tidak tertulis antara pemilik dan penyewa di Kelurahan Simpang Baru 51

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 57
B. Saran 58

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

DAFTAR TABEL

Tabel I. 1 Ingkar janji yang kerap kali terjadi …….6

Tabel III. 1 Daftar Informan Penelitian…...……...38

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia diciptakan sebagai makhluk sosial yang selalu berinteraksi satu sama lain dalam aktivitasnya, dan masing-masing memiliki peran yang berbeda. Ini disebabkan oleh banyaknya tuntutan yang ada dalam kehidupan yang mengharuskan seseorang bekerja agar dapat memenuhi kebutuhan hidup dirinya sendiri dan keluarganya. Salah satu kebutuhan itu adalah kebutuhan primer yakni papan dalam hal ini adalah rumah tempat tinggal yang dapat melindungi dari panas dan hujan.

Karena pertumbuhan penduduk yang sangat cepat, kebutuhan akan rumah juga meningkat, terutama di kota-kota besar. Masalah kekurangan rumah menjadi lebih parah karena harga rumah dan tanah terus meningkat. Akibatnya, beberapa orang tidak mampu untuk membeli rumah atau mendirikan rumah sendiri. Sehingga antara individu satu dan lain untuk membuat suatu perikatan yang dibutuhkan. Dalam hal ini "perjanjian atau *verbintenis* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan, harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak lain untuk menunaikan prestasi".[1] Perikatan dibentuk oleh perjanjian. Suatu perjanjian biasanya menerbitkan perikatan; namun, ada juga sumber-sumber lain yang menerbitkan perikatan. Sumber-sumber lain ini

[1] M. Yahya Harahap, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), h. 6

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

"tercakup dengan nama undang-undang",[2] sehingga ada perjanjian dan perundang-undang. Pasal 1233 KUHPerdata menyatakan bahwa "tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang", dan Pasal 1313 KUHPerdata menegaskan bahwa "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

Perjanjian adalah "suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu"[3]. Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, dan hal-hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Setiap perjanjian yang menciptakan ikatan di antara pihak yang berpartisipasi dalamnya, menurut Pasal 1338 (1) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andai kata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan[4]. Dalam hal ini sewa-menyewa adalah suatu perjanjian kosensual yang mengikat ketika terjadinya sepakat mengenai pokok-pokoknya yakni, barang dan harga.

[2] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1979), h. 1.
[3] Wirdjono Prodjodikaro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Gumur Bandung, 1979), h. 9.
[4] Suhamoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2004), h. 1.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan dari sesuatu barang kepada pihak yang lainnya selama waktu tertentu dan dengan syarat pembayaran harga yang akhirnya disanggupi oleh pihak tersebut. Dari pengertian diatas dapat dilihat, bahwa sewa menyewa merupakan:

1) Perjanjian antara pihak yang menyewakan (biasanya pemilik barang);
2) Pihak penyewa, di mana pihak yang menyewa menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk dinikmati sepenuhnya;
3) Penikmatan ini berlangsung selama jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir secara normal atau tidak secara normal. Salah satu jenis perumahan yang dapat disewa-menyewakan adalah kos-kosan, juga dikenal sebagai rumah kos. Biasanya kos-kosan dibangun dengan beberapa kamar yang berjejer yang menyatu dengan rumah pemilik kos atau setidaknya dekat dengan rumah pemilik kos untuk mempermudah pengawasan penghuni. Rumah ini disewakan untuk pendatang yang datang dari kota seperti kebanyakan penyewanya adalah pelajar, yang mana harga sewa kos-kosan “ramah dikantong pelajar”.

Secara umum perjanjian sewa-menyewa ini biasa dilakukan secara lisan oleh kedua belah pihak, yang mana cukup diucapkan saja tanpa adanya hitam diatas putih. Perjanjian lisan ini memiliki resiko yang tinggi bagi pihak yang menyewakan karena, rentan terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa, yang mana apabila hal itu terjadi tidak ada bukti yang dapat digunakan untuk menutut kerugian yang diderita penyewa. Seperti halnya yang terjadi dengan kos-kosan di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Binawidya Kota

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

Pekanbaru yang penulis teliti saat ini, dimana pemilik kos-kosan hanya melakukan perjanjian sewa-menyewa secara lisan, hal ini dikarenakan lebih praktis dan terlebih lagi pemilik kos menerapkan prinsip itikad baik.

Pemilik kos lebih memilih perjanjian lisan karena lebih praktis, dan tidak membutuhkan biaya dalam pembuatannya. "Perjanjian sewa-menyewa ini bisa dikatakan menggunakan asas konsesualisme yang mana sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya suatu formalitas".[5] Dengan kata lain asas ini pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Perjanjian sewa-menyewa secara lisan atau tidak tertulis banyak digunakan di masyarakat, tanpa terkecuali di kos Bu Effi yang berada di Kelurahan Simpang Baru. Adapun Kelurahan Simpang Baru memiliki luas 23,59 KM^2, dengan jumlah penduduk 49.913 jiwa, dan memiliki 135 RT serta 34 RW. Kelurahan Simpang Baru di sebelah timur berbatasan dengan Kelurahann Tobek Godang, di sebelah barat berbatasan dengan Kelurahan Air Putih, di sebelah utara berbatasan dengan Kelurahan Bina Widya, dan di sebelah selatan berbatasan dengan Kelurahan Tuah Karya.[6]

Di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Binawidya banyak sekali bisnis sewa - menyewa kamar kos. Daftar UMKM kos-kosan yang terdata dari Kelurahan Simpang Baru pada tahun 2022 adalah 15 Kos dan di tahun 2023 adalah 15 Kos, salah satunya adalah kos Bu Effi. Menurut wawancara penulis dengan pemilik kosan atau Bapak Dawadjar Darwis dalam sewa-menyewa kamar

[5] P. N. H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), h. 286.

[6] https://id.m.wikipedia.org/Diakses pada 9 Desember 2023.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

kos Bu Effi di Kelurahan Simpang Baru tentu ada isi perjanjian yang memuat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, berikut peneliti uraikan perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis antara pemilik Bapak Dawadjar Darwis dan penyewa Riwanto pada Tanggal 5 Februari 2023 sebagai berikut:

1) Hak dan Kewajiban Pemilik Kos Bu Effi di Kelurahan Simpang Baru. Pertama adalah hak untuk mendapatkan pembayaran dari sewa kos tersebut, kedua hak untuk memberikan aturan terhadap penyewa selama berada di kos tersebut, ketiga hak untuk menuntut ganti kerugian apabila terjadi kerusakan fasilitas kos yang diakibatkan kelalaian si penyewa. Sementara itu kewajiban pemilik kos adalah melaksanakan semua isi yang di perjanjikan, seperti memperbaiki kerusakan yang ada contohnya bohlam lampu, air keran yang tersumbat, dan lain-lain.
2) Hak dan Kewajiban Penyewa Kos Bu Effi di Kelurahan Simpang Baru Pertama adalah hak untuk mendapatkan penjelasan mengenai isi kontrak atau perjanjian, kedua hak untuk mendapatkan harga sewa yang sesuai, ketiga hak untuk mendapatkan properti yang layak huni, keempat hak untuk mendapatkan kenyamanan dan ketentraman, kelima hak untuk mendapatkan privasi. Sementara itu kewajiban penyewa adalah melaksanakan aturan yang telah diperjanjikan seperti tidak boleh membaya lawan jenis ke kamar kos kecuali sudah menikah, dilarang membawa minuman keras, apabila terdapat kerusakan fasilitas yang disebabkan kelalaian penyewa maka harus di ganti penyewa.[7]

Dari hasil pengamatan awal penulis, hal-hal yang kerap kali diingkari oleh penyewa kos di Kelurahan Simpang baru, Kecamatan Binawidya yaitu beberapa tidak membayar sewa sesuai dengan tanggal pembayaran yang disepakati, yang lain kabur dan tidak membayar, sampai dengan penyewa menyewakan kamar kos tersebut kepada pihak ketiga.

Berikut disajikan dalam tabel ingkar janji yang kerap kali terjadi yang dilakukan oleh penyewa kosan:

[7] Dawadjar Darwis, Pemilik Kos Bu Effi, *Wawancara*, 24 Oktober 2023.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Tabel I. 1

Ingkar janji yang kerap kali terjadi.

No	Jenis Pelanggaran	Tindakan Yang Diambil
1.	terlambat membayar sewa	peringatan secara lisan
2.	merokok didalam kamar	peringatan secara lisan
3.	membuat kebisingan	peringatan secara lisan
4.	merusak properti	membayar biaya perbaikian oleh penyewa
5.	menyewakan ulang kamar kos	pembatalan perjanjian sewa-menyewa

Sumber: Prapenelitian pada kos – kosan di Kelurahan Simpang Baru.

Dari tabel ingkar janji yang penulis paparkan di atas penyewa kerap kali melanggar peraturan yang telah di sepakati antara pemilik dan penyewa kamar kos. Tidak hanya itu, ternyata faktanya di lapangan ada beberapa pihak yang melakukan peralihan atau menyewakan ulang kamar kos kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari pemilik kos yang terjadi di Kos Bu Effi yang dimana pemiliknya adalah Bapak Dawadjar Darwis.

Menurut wawancara penulis dengan pemilik kosan atau Bapak Dawadjar Darwis yaitu adanya peralihan sewa kepada pihak ketiga yang dilakukan oleh penyewa atau Riwanto di Kos Bu Effi yaitu:

> “Memang benar pernah terjadi peralihan sewa yang dilakukan oleh penyewa kepada pihak ketiga. Sebelumnya memang tidak ada dalam perjanjian awal bahwa tidak boleh menyewakan kepada pihak lain, karna

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

saya baru mengetahui juga bahwa itu sebenarnya dilarang di dalam Undang-Undang".[8]

Dengan adanya kasus tersebut, pihak penyewa seharusnya tidak diperkenankan atau dilarang untuk mengulang sewakan kepada orang lain seperti terdapat pada Pasal 1559 KUH Perdata, yakni "Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang sewanya maupun melepaskan sewa nya kepada orang lain atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak di wajibkan mentaati perjanjiannya ulang sewa. Jika yang disewanya itu berupa sebuah rumah, yang didiami sendiri oleh penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri, menyewakan sebagian kepada orang lain, jika kekuasaan itu tidak telah dilarang dalam perjanjiannya".[9]

Dari latar belakang masalah yang dipaparkan diatas, oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti dan membahas dalam bentuk penelitian skripsi dengan judul **"Pengalihan Sewa-Menyewa Kamar Kos Berdasarkan Perjanjian Tidak Tertulis Antara Pemilik dan Penyewa di Kelurahan Simpang Baru".**

B. Batasan Masalah

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk menghindari adanya penyimpangan atau perluasan topik yang akan diteliti, sehingga penelitian lebih terarah dan memungkinkan terjadinya perdebatan, sehingga tujuan penelitian

[8] Dawadjar Darwis, Pemilik Kos Bu Effi, *Wawancara*, 24 Oktober 2023.
[9] Indonesia, Pasal 1559 KUHperdata.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

dapat tercapai. Adapun batasan masalah pada penelitian ini adalah tentang Peralihan sewa kepada pihak ketiga yang tidak diperizinkan berdasarkan Pasal 1559 KUHPerdata.

C. Rumusan Masalah

Berlandaskan uraian latar belakang diatas, maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengalihan sewa-menyewa kamar kos berdasarkan perjanjian tidak tertulis antara pemilik dan penyewa di Kelurahan Simpang Baru?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap pengalihan sewa-menyewa kamar kos berdasarkan perjanjian tidak tertulis antara pemilik dan penyewa di Kelurahan Simpang Baru?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

a. Untuk mengetahui pengalihan sewa-menyewa kamar kos berdasarkan perjanjian tidak tertulis antara pemilik dan penyewa di Kelurahan Simpang Baru.
b. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap pengalihan sewa-menyewa kamar kos berdasarkan perjanjian tidak tertulis antara pemilik dan penyewa di Kelurahan Simpang Baru.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yaitu:

a. Secara Teoritis

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

1) Penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai bahan penelitian lanjutan bagi pengembangan program studi Ilmu Hukum, khususnya bagi mahasiswa atau para peneliti yang akan melakukan penelitian dengan tema yang sama.

b. Secara Praktis

1) Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan serta sebagai syarat memperoleh gelar Sarjaan Hukum (S.H) pada jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

2) Bagi Masyarakat

Dengan dibuatnya penulisan ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat tentang perjanjian sewa-menyewa kamar kosan dan penyelesaian apabila terjadi wanprestasi.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Teori Perjanjian

Dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, istilah "perikatan" memiliki pengertian yang lebih luas daripada istilah "perjanjian". Pasal 1233 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perikatan dapat dibuat baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang maupun persetujuan.[10] Oleh karena itu, ada perikatan yang dibentuk oleh persetujuan atau perjanjian, dan ada perikatan yang dibentuk oleh undang-undang.

Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian; itu juga disebut persetujuan karena dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Para sarjana hukum berbagi pendapat tentang definisi perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, salah satunya adalah Subekti, yang menyatakan bahwa "perjanjian ialah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu berjanji untuk melaksanakan suatu hal".[11]

Perjanjian, menurut Sudikno Mertokusumo adalah hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hukum.[12] Suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang berjanji

[10] I ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), h. 42.
[11] Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), h. 1.
[12] Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), h. 97.

untuk melakukan sesuatu adalah perjanjian. Jika kita mempertimbangkan beberapa definisi, perjanjian mengandung unsur-unsur berikut:[13]

1) Subjek perjanjian adalah pihak yang terlibat dalam perjanjian ini, yang harus memiliki minimal dua orang. Orang atau badan hukum dapat menjadi subjek perjanjian. Subjek perjanjian harus memiliki wewenang untuk melaksanakan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh undang-undang.
2) Perjanjian antara pihak bersifat tetap daripada perundingan. Syarat-syarat subjek dan objek perjanjian biasanya dibahas dalam perundingan. Penerimaan syarat tawaran biasanya menunjukkan perjanjian tersebut. Pada dasarnya, apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya, dan apa yang dibicarakan dan ditawarkan adalah syarat-syarat dan subjek dari perjanjian.
3) Ada tujuan yang hendak dicapai dari perjanjian, terutama untuk memenuhi kebutuhan para pihak. Kebutuhan pihak hanya dapat dipenuhi melalui perjanjian dengan pihak lain. Selain itu, tujuan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.
4) Adanya prestasi yang akan dilaksanakan oleh Perjanjian menyebabkan adanya kewajiban untuk melaksanakan prestasi tersebut. Para pihak harus melakukan prestasi sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
5) Sahnya perjanjian didasarkan pada syarat-syarat tertentu, yang menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Ada beberapa elemen yang perlu diperjelas. Misalnya, konsep perjanjian berubah dari perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang awalnya dianggap hanya sebagai perbuatan. Namun, para sarjana kemudian mengubahnya menjadi perbuatan hukum dan akhirnya disebut sebagai hubungan hukum. Oleh karena itu, para ahli hukum perdata harus membedakan antara perbuatan hukum dan hubungan hukum. Perbedaan ini tidak hanya terletak pada bentuknya, tetapi juga pada substansi yang dibawa oleh arti perjanjian.

[13] Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1992), hal.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

Menurut R. Soeroso, Perbuatan Hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum dan karena akibat tersebut dapat dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.[14]

Hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*) diartikan sebagai hubungan antara dua atau lebih subyek hukum, hubungan mana terdiri atas ikatan antara individu dengan individu, antara individu dengan masyarakat atau antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lain. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.[15]

1. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sah suatu perjanjian terdiri dari dua komponen: komponen inti disebut *essensialia,* yang merupakan karakteristik yang harus ada di dalam perjanjian dan sifat yang menentukan atau menciptakan perjanjian, seperti perjanjian antara pihak dan objek perjanjian. Sebagai bagian bukan inti, bagian ini dibagi lagi menjadi subbagian yang disebut *naturalia* dan *accidentalia*. *Accidentalia* adalah sifat yang ditetapkan secara tegas oleh para pihak untuk perjanjian, seperti tempat tinggal para pihak. *Naturalia* adalah sifat bawaan perjanjian, seperti menjamin bahwa barang yang dijual tidak memiliki cacat.

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pejanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3) Suatu hal tertentu;

[14] Yunasril Ali, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika Jakarta, 2009. h. 55
[15] Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Penerbit: Sinar Grafika, Cetakan Kedelapan. 2006. h. 269.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

4) Suatu sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua di atas disebut sebagai syarat subjektif karena mereka berkaitan dengan pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif karena mereka berkaitan dengan objek yang dijanjikan. "Ada cacat kehendak (keliru, paksaan, atau penipuan) atau ketidakmampuan untuk membuat perjanjian yang dapat dibatalkan. Perjanjian tidak sah jika objeknya tidak dapat ditentukan atau sebabnya tidak sah".[16]

Sepakat, harus diberikan secara bebas, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada tiga alasan mengapa kesepakatan tidak dapat diberikan secara sukarela: paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Pasal 1321 menyatakan, "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksanaan atau penipuan".

Menurut Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penipuan adalah:

> *"Apabila salah satu pihak menggunakan kecurangan sehingga jelas bahwa pihak yang lain tidak membuat perjanjian jika tidak melakukan kecurangan tersebut, persetujuan dapat dibatalkan. Meskipun penipuan tidak dapat dipersangkakan, penipuan harus dibuktikan".*

Oleh karena itu, dalam kasus di mana satu pihak dengan sengaja memberikan informasi yang tidak benar atau palsu dikombinasikan dengan tipu muslihat untuk mendorong pihak lawannya untuk memberikan izin.

Kecakapan, Menurut Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-

[16] R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Putra Bardin, 1999), h. 61.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

undang tidak dinyatakan tidak cakap". Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melarang persetujuan tertentu terhadap orang-orang berikut: orang yang belum dewasa; orang yang ditaruh di bawah pengampuan; perempuan dalam undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang melarang membuat persetujuan tertentu.

Hal Tertentu dalam suatu perjanjian dimaksudkan Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, setidaknya dapat didefinisikan. Pasal 1333 dari Kode Hukum Perdata menyatakan bahwa "Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya" Tidak masalah jika jumlah barang tidak jelas, asalkan jumlah itu dapat ditemukan atau dihitung kemudian.

Sebab yang halal, dalam suatu perjanjian adalah tujuan dari suatu perjanjian itu sendiri[17]. Saat persetujuan dibuat, sahnya klausa suatu perjanjian ditentukan. Dalam kasus ini, alasan bukanlah hubungan sebab akibat atau alasan yang mendorong kedua belah pihak untuk mencapai perjanjian. Karena yang menjadi motif seseorang untuk mengadakan perjanjian tidak penting.

2. Berlakunya Suatu Perjanjian

Pada saat kedua belah pihak berada di satu tempat dan mencapai kata sepakat, perjanjian dibuat. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ini berarti bahwa saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan atau persetujuan mengenai hal-hal utama yang menjadi objek perjanjian, perjanjian dianggap dibuat.

Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

[17] *Ibid,* h. 62.

"Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Ketika kedua belah pihak mencapai kesepakatan, perjanjian tersebut menjadi undang-undang yang mengikat.

3. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Syarat objektif adalah yang berkenan dengan hal tertentu dan alasan yang sah, sedangkan syarat subjektif adalah syarat perjanjian yang berkaitan dengan kesepakatan dan kecakapan. Masing-masing syarat membawa konsekuensi yang berbeda. Salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan perjanjian ke Pengadilan jika syarat subjektif perjanjian, yaitu kesepakatan dan kecakapan pihak-pihak, tidak tepat atau tidak dipenuhi.

Pihak-pihak yang berkepentingan harus mengajukan pembatalan, dan meskipun salah satu pihak mungkin menolaknya, pembatalan harus dibuktikan. Hakim tidak dapat mengetahui kedua hal itu secara instan. Oleh karena itu, undang-undang memberikan hak kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan pembatalan mengenai cacat subjektif dari suatu perjanjian.

Perjanjian menjadi batal demi hukum jika syarat objektif (hal tertentu dan sebab yang halal) tidak terpenuhi atau cacat. Tidak ada suatu perjanjian di antara mereka secara hukum sejak awal. Karena hukum ini batal, tidak dapat ada pihak yang menuntut pihak yang lain di depan hakim; jabatannya adalah untuk menunjukkan bahwa tidak ada perjanjian.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

B. Teori Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur definisi sewa-menyewa, yang menyatakan:

> *"Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya".*

Dalam bahasa Belanda, sewa-menyewa disebut "*huurenverhuur*", dan dalam bahasa Inggris, sewa-menyewa disebut "*rent*" atau "*hire"*. Kedua istilah merujuk pada jenis kontrak yang melibatkan penyewaan barang atau jasa[18]. Menurut Subekti, dengan pemahaman:[19]

> "Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan barang untuk digunakan selama suatu jangka waktu tertentu, dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah ditetapkan untuk menggunakan barang tersebut pada waktu yang ditetapkan. Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan barang untuk digunakan selama suatu jangka waktu tertentu, dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah ditetapkan untuk menggunakan barang tersebut pada waktu yang ditetapkan".

Perjanjian sewa-menyewa, menurut Algra et al, adalah persetujuan untuk menggunakan suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu".[20]

---

[18] Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan (dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam dan :Hukum Adat)*, (Depok: Rajawali Pers. Cet. Ke-3, 2018), h. 29.

[19] Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2005), h. 164.

[20] Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), h. 58.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sewa-menyewa adalah jenis perjanjian nominat yang diatur dalam Hukum Perdata. Jenis perjanjian baru muncul sebagai akibat dari keinginan untuk kontrak bebas. Yang pertama adalah perjanjian sewa-menyewa, tetapi kemudian berkembang menjadi sewa beli, yang menurut Salim HS, merupakan kombinasi dari dua jenis hukum: sewa-menyewa dan jual beli. Si penjual sewa dapat mengambil barang yang dijadikan objek sewa beli jika penyewa beli tidak dapat membayarnya sesuai kesepakatan. "Namun, setelah pembayaran angsurannya selesai, barang itu menjadi objek jual beli. Karena itu, pihak-pihak tersebut dapat mengembalikan nama properti sewa beli tersebut".[21]

Dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak: pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan harus menyerahkan barangnya untuk digunakan oleh pihak penyewa dan membayar harga sewa. Perjanjian sewa-menyewa umumnya adalah perjanjian konsensual. Artinya, ia menjadi sah dan mengikat pada saat kesepakatan mengenai unsur-unsur utama, yaitu barang dan harga, tercapai.

Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak yang satu harus menyerahkan barangnya untuk dinikmati pihak yang lain dan pihak yang terakhir harus membayar sewa untuk barang tersebut. Barang yang diserahkan bukan untuk dimiliki, tetapi hanya untuk digunakan dan dimanfaatkan. Dengan kata lain, penyewa hanya menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa.

Setelah mempertimbangkan beberapa definisi perjanjian sewa-menyewa di atas, dapat disimpulkan bahwa karakteristik perjanjian sewa-menyewa, yaitu:

[21] Zaeni Asyhadie, *Loc.cit*.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1) Dalam perjanjian sewa-menyewa, ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang memiliki barang, dan pihak yang kedua adalah pihak yang ingin menikmati barang.
2) Ada tiga komponen utama: barang, harga, dan jangka waktu sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa, pembayaran sewa barang tidak harus berupa uang tetapi dapat berupa barang atau jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagian imbalan atas penggunaan benda sewa. Dalam jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian, hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas.
3) Dianggap sebagai perjanjian konsensual, perjanjian sewa-menyewa hanya sah dan mengikat jika para pihak telah mencapai kesepakatan tentang komponen utama, yaitu harga dan barang. KUHPerdata tidak menjelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa, sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Namun, dalam praktik, perjanjian sewa-menyewa bangunan biasanya dibuat dalam bentuk tertulis. Karena penyewa adalah pihak yang lemah, penyewa biasanya adalah pihak yang menentukan isi perjanjian sewa-menyewa.[22]

Sebagai bapak rumah yang baik, penyewa harus memakai barang sewa seolah-olah itu milik mereka sendiri. Jika penyewa memakai barang sewa untuk alasan lain daripada yang seharusnya, penyewa dapat membatalkan sewa. Menurut Pasal 1559 KUHPerdata, penyewa bertanggung jawab atas semua kerusakan yang disebabkan oleh kesalahannya. Selain itu, jika tidak diizinkan, penyewa tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain. Hal ini dilakukan dengan ancaman pembatalan perjanjian sewa, penggantian biaya, dan pembatalan perjanjian sewa.

2. Subjek-Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Subjek perjanjian sewa-menyewa ini terdiri dari pihak penyewa dan pihak penyewa. Subjek hukum terdiri dari "suatu pendukung hak, yaitu manusia atau

[22] Zaeni Asyhadie, *Op.Cit*, h. 135.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

badan yang menurut suatu subjek hukum memiliki otoritas untuk mendukung hak".[23] Selain itu, dapat disebutkan bahwa "subjek hukum adalah sesuatu yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban".[24]

Subjek hukum terdiri dari dua jenis: manusia dan badan hukum. Namun, menurut hukum kontemporer, setiap individu, tanpa memandang agama dan kebudayaan, dapat menjadi subjek hukum. "Sebagai subjek hukum, manusia memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajiban dan menerima haknya. Dengan kata lain, mereka memiliki kemampuan untuk melakukan tindakan hukum".[25]

Selain manusia, subjek hukum juga termasuk badan hukum. Organisasi atau kelompok adalah badan hukum. Dengan demikian, sebagai subjek hukum, badan hukum memiliki kemampuan untuk bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) dengan cara yang sama seperti individu yang diciptakan oleh hukum. Oleh karena itu, badan hukum memiliki kekuatan yang sama dengan anggota-anggotanya, terlepas dari kekayaan mereka. Oleh karena itu, badan hukum dapat bertindak dengan perantaraan pengurus-pengurusnya.

Menurut Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja, objek perjanjian adalah:

> "Setiap hal berguna, dapat dimiliki oleh subjek hukum, dan dapat digunakan sebagai objek hubungan hukum. Bisnis (*zaken*) dan barang (*goederen*) biasanya dapat dianggap sebagai objek hukum. Ada dua kategori benda: benda berwujud dan benda tidak berwujud. Benda tidak berwujud mencakup semua jenis hak, seperti hak cipta, hak merek, dan hak atas tagihan, serta segala sesuatu yang dapat dilihat, dipegang, dan sering diukur dan ditimbang. Selain itu, benda dibagi menjadi kategori bergerak dan tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda yang dapat dipindah tempatkan karena sifatnya. Benda tidak bergerak atau benda tetap

[23] Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, (Jakarta: CV Rajawali, 1982), h. 129.
[24] Dudu Duswara M, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Refika Aditama, 2001), h. 32.
[25] *Ibid*, h. 33.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

adalah benda-benda yang karena sifatnya sendiri atau tujuan pemanfaatannya tidak dapat atau tidak dapat dipindah tempatkan (misalnya, tanah, rumah, mesin tertentu di pabrik), atau karena penetapan hukum (undang-undang) dinyatakan sebagai benda tidak bergerak".[26]

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Subjek dari perjanjian sewa menyewa adalah kehadiran pihak penyewa dan pihak menyewa, yang menentukan hak dan tanggung jawab masing-masing pihak, Dalam perjanjian sewa-menyewa menurut Undang-Undang Hukum Perdata, pihak yang menyewakan memiliki hak untuk menerima harga sewa yang telah ditentukan, sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan adalah:

1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa (Pasal 1550 ayat (1) UU Hukum Perdata);
2) memelihara barang yang disewakan dengan cara yang dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) dari Kode Hukum Perdata);
3) memberi penyewa hak untuk menikmati properti yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) UU Hukum Perdata);
4) Melakukan perbaikan bersamaan (Pasal 1551 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
5) tanggung jawab untuk kerusakan barang yang disewakan (Pasal 1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Dalam perjanjian sewa menyewa, yang menjadi kewajiban para penyewa adalah:

1) Menggunakan barang sewa seolah-olah itu milik Anda sendiri;
2) Membayar biaya sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa para pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian.

[26] Mochtar Kusumaatmadja, *Pengertian Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Alumni, 2013), h. 84.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

4. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Meskipun sewa-menyewa adalah perjanjian konsensuil, Undang-Undang membedakan sewa-menyewa tertulis dan lisan. Menurut Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu".

Menurut Pasal 1571 KUHPerdata:

> *"Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggangtenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat".*

Selain peraturan di atas, perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir jika salah satu pihak memutuskan untuk mengakhirinya, dan barang yang diperjanjikan dapat musnah jika salah satu pihak tidak melakukannya. Menurut P.N.H Simanjuntak:[27]

Menurut Pasal 1576 ayat (1) UU Hukum Perdata*:*

> *"Penjualan barang yang disewa, suatu persewaan yang telah dibuat sebelumnya, tidak dapat diputuskan kecuali jika telah disepakati pada waktu penyewaan. Menurut Pasal 1575 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian sewa-menyewa tidak selalu hapus dengan meninggalnya pihak penyewa, tetapi hanya hak sewanya yang hilang".*

C. Teori Peralihan

Salah satu peristiwa atau perbuatan hukum yang menyebabkan hak pemilik berpindah ke orang lain disebut "peralihan hak". Peralihan ini dapat terjadi secara disengaja karena peristiwa hukum seperti jual beli, sewa-menyewa,

[27] P.N.H Simanjuntak, *Op. cit*, h. 309.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

dan sebagainya, atau secara tidak disengaja karena peristiwa hukum seperti warisan.

Peralihan hak, juga dikenal sebagai pemindahan hak, adalah tindakan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan pemindahan hak, pemindahan hak menunjukkan adanya tindakan ilegal yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan tujuan memberikan hak kepada orang lain.

Dalam perjanjian sewa menyewa, teori peralihan mengacu pada gagasan tentang bagaimana perubahan dalam kepemilikan, manajemen, atau kontrol properti yang disewa dapat mempengaruhi hubungan antara penyewa dan pemilik properti. Teori ini membahas hak dan tanggung jawab yang dimiliki oleh masing-masing pihak ketika keadaan kepemilikan atau manajemen properti yang disewa berubah.

Pada dasarnya, teori peralihan dalam perjanjian sewa menyewa melibatkan pertimbangan hak, kewajiban, dan tanggung jawab yang perlu diperhatikan ketika situasi kepemilikan atau pengelolaan properti berubah. Semua pihak yang terlibat (penyewa lama, penyewa baru, pemilik lama, pemilik baru) harus memahami dan menyesuaikan hak dan kewajiban mereka sesuai dengan hukum yang berlaku dan ketentuan dalam perjanjian sewa-menyewa saat ini.

Pihak penyewa tidak diperkenankan atau dilarang untuk mengulang sewakan kepada orang lain seperti terdapat pada Pasal 1559 KUH Perdata, yakni:

> *"Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang sewanya maupun melepaskan sewa nya kepada orang lain atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak di wajibkan mentaati perjanjiannya ulang sewa. Jika yang disewanya itu berupa sebuah rumah, yang didiami sendiri oleh penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri, menyewakan sebagian kepada orang lain, jika kekuasaan itu tidak telah dilarang dalam perjanjiannya."

D. Teori Perlindungan Hukum

Teori hukum alam, juga dikenal sebagai aliran hukum alam, adalah sumber teori perlindungan hukum ini. "Menurut aliran ini, hukum berasal dari Tuhan, yang bersifat universal dan abadi, dan tidak ada perbedaan antara hukum dan moral. Para penganut aliran ini percaya bahwa hukum dan moral adalah representasi dan aturan internal dan eksternal dari kehidupan manusia"[28].

Teori perlindungan hukum adalah salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji karena fokus penelitian teori ini adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Teori ini menargetkan masyarakat yang lemah secara ekonomi dan yuridis. Teori perlindungan hukum (dalam bahasa Inggris, "*Legal Protection Theory*") dan "*teori van de wettelijke bescherming*" (dalam bahasa Belanda), "teori perlindungan hukum dimana Perlindungan secara gramatikal berarti tempat perlindungan; atau hal (perbuatan) perlindungan".[29]

Teori perlindungan hukum adalah teori yang mempelajari dan menganalisis adanya wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi, dan objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. "Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum meliputi adanya wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang

[28] Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), h. 53.
[29] Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.cit*, h. 259.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

dilindungi, dan objek perlindungan hukum. Dalam setiap perundang-undangan, yang menjadi wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan atau diberikan oleh hukum kepada subjeknya".[30]

Pada dasarnya, teori perlindungan hukum berkaitan dengan pelayanan masyarakat. Roscou Pound mengatakan bahwa hukum adalah alat rekayasa sosial. Kepentingan manusia adalah hak yang dilindungi dan dipenuhi oleh manusia dalam bidang hukum[31].

Menurut Phillipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat adalah tindakan preventif dan represif pemerintah. "Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk menghindari sengketa, yang mendorong pemerintah untuk membuat keputusan yang hati-hati berdasarkan diskresi, dan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan"[32].

E. Teori Tanggung Jawab

Hans Kelsen menciptakan teori tanggung jawab hukum (*legal liability*). Teori tradisional tanggung jawab membedakan teori tanggung jawab hukum. dibagi menjadi dua kategori, yaitu:

1. Tanggung jawab yang didasarkan pada kesalahan
2. Tanggung jawab mutlak

Tanggung jawab yang didasarkan pada kesalahan adalah tanggung jawab yang ditanggung oleh subyek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan yang

[30] *Ibid*., h. 260.
[31] *Ibid.*
[32] Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), h. 29.

melanggar hukum atau perbuatan pidana karena kelengahan atau kelalaian. Kelengahan atau kelalaian adalah ketika subyek hukum atau pelaku lengah, tidak hati-hati, tidak mengindahkan tanggung jawabnya, atau lupa melaksanakan tanggung jawabnya.

1. Tanggung jawab mutlak dalam masyarakat primitif
2. Tanggung jawab mutlak dalam masyarakat modern

Tanggung jawab primitif berbeda dengan tanggung jawab modern dalam hal berikut:

Tanggung jawab mutlak dalam hukum primitif:

1. Tiada yang mewajibkan seseorang untuk melakukan apa yang diperlukan untuk menghindari hasil dari tindakannya yang membahayakan orang lain.
2. Hukum masyarakat primitif tidak membatasi sanksi pada kasus-kasus di mana akibat yang membahayakan telah diantisipasi dan dikehendaki oleh penjahat.
3. Kewajiban untuk melakukan kehati-hatian diperlukan.
4. Sanksi dilekatkan pada suatu tindakan meskipun akibat yang membahayakan telah ditimbulkan tanpa menghiraukan kehati-hatian yang diperlukan.

Tanggung jawab mutlak masyarakat modern meliputi:

1. Mempunyai kecenderungan untuk menghindari keadaan yang tidak sepenuhnya mewajibkan dia untuk mengambil tindakan, seperti keadaan normal;
2. Dapat menghindari akibat dari tindakan manusia yang membahayakan; dan
3. Jika tindakan seorang individu telah menimbulkan akibat yang membahayakan pada seorang individu lainnya, dia dapat terbebas dari sanksi pidana atau perdata dengan membuktikan bahwa dia tidak menduga atau tidak menghendaki akibat yang membahayakan; serta

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Yang bersangkutan harus dapat menghindari akibat yang membahayakan tersebut karena mereka telah memenuhi kewajiban hukum untuk mengambil tindakan yang dalam keadaan normal.[33]

F. Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa dalam Islam diistilahkan dengan "*Al-ijarah*", menurut pengertian hukum Islam sewa-menyewa itu diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pergantian.[34]

Adapun dasar hukum sewa-menyewa terdapat dalam Al-Quran surat Al-Baqarah ayat 223 sebagai berikut:

> "Dan jika ingin anakmu disusukan orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan". (QS. Al-Baqarah: 223).

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan, jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusnya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup

[33] Salim HS & Erlies Septiana, *Penerapan Teori Hukum Tanggung jawab Hukum* (*Legal Liability Theory*), ed. 1, Cetakan Kesatu. (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 212

[34] Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 52.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

kemungkinan pembatalan perjanjian (*pasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan dan dasar yang kuat.

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa menyewa adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:

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, missalnya 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 apa yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi objek sewa.

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. Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

adanya uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdangang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya.

G. Penelitian Terdahulu

Menurut pemeriksaan yang dilakukan oleh penulis di Perpustakaan Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, tidak ada penelitian sebelumnya tentang Analisis Hukum Faktor Yang Mempengaruhi Peralihan Sewa Kamar Kos Kepada Pihak Ketiga Serta Perlindungan Terhadap Pemilik Kos. Penulis juga melakukan penelusuran terhadap penelitian yang serupa. Dalam hal judul yang berkaitan dengan penelitian yang dibahas adalah:

1) Skripsi Karya Fitri Yasni Mulia

Diteliti pada tahun 2021, Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, dengan judul Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.

Pada skripsi ini membahas pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kos sri mayang jaya yang hanya dilakukan secara lisan yang mana perjanjian lisan kurang mempunyai kekuatan hukum dan akan sulit apabila ingin melakukan pembuktian jika terjadi wanprestasi, demikian hal tersebut sangat mudah memunculkan sengketa atau problematika dikemudian hari.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

Persamaan penelitian diatas dengan penelitian saya yaitu sama-sama meneliti tentang sewa menyewa kamar kos secara lisan namun, terdapat perbedaan juga. Perbedaannya dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu, Penulis melakukan penelitian di Kos Bu Effi di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Binawidya Kota Pekanbaru dan penelitian tersebut membahas tentang pengalihan sewa menyewa kamar kos berdasarkan perjanjian tidak tertulis antara pemilik dan penyewa di Kelurahan Simpang Baru dan akibat hukum terhadap pengalihan seewa menyewa kamar kos berdasarkan perjanjian tidak tertulis antara pemilik dan penyewa.[35]

2) Skripsi Firani Shinta

Skripsi yang berjudul: Upaya Penyelesaian Pihak Pemilik Kamar Kos Terhadap Pihak Penyewa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos dijalan Danau Sentarum Gang Mufakat Pontianak, yang disusun oleh Firani Shinta pada tahun 2017. Dalam Penelitian ini membahas tentang perjanjian sewa-menyewa kamar kos secara lisan oleh kedua belah pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Namun berjalannya waktu terdapat kelalaian mengenai pembayaran sewa yang terlambat dan merugikan pemilik kos.

Persamaan penelitian diatas dengan penelitian saya yaitu sama-sama meneliti tentang sewa menyewa. Perbedaannya dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu, Penulis melakukan penelitian di Kos Bu Effi di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Binawidya Kota Pekanbaru dan penelitian tersebut membahas tentang pengalihan sewa menyewa kamar kos berdasarkan perjanjian tidak tertulis

[35] Skripsi, Fitri Yasni Mulia, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru*, (Pekanbaru: Repository Universitas Islam Riau, 2021).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

antara pemilik dan penyewa di Kelurahan Simpang Baru dan akibat hukum terhadap pengalihan seewa menyewa kamar kos berdasarkan perjanjian tidak tertulis antara pemilik dan penyewa.

3) Skripsi Karya Jihan

Diteliti pada tahun 2017, dengan judul Problematika Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos Dengan Perjanjian Lisan (Studi Kasus Di Rumah Kos Wisma Pratiwi).

Skripsi ini meneliti problematika yang timbul akibat perjanjian yang disepakati oleh para pihak secara lisan. Problematika yang timbul antara lain kenaikan harga sepihak yang dilakukan oleh pemilik rumah kos serta problematika lain, seperti kepastian hukum terhadap penghuni kamar kos Wisma Pratiwi atas resiko hilangnya barang-barang milik penghuni kos.

Persamaan penelitian diatas dengan penelitian saya yaitu sama-sama meneliti perjanjian sewa menyewa kamar kos namun terdapat perbedaan. Perbedaannya dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu, Penulis melakukan penelitian di Kos Bu Effi di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Binawidya Kota Pekanbaru dan penelitian tersebut membahas tentang pengalihan sewa menyewa kamar kos berdasarkan perjanjian tidak tertulis antara pemilik dan penyewa di Kelurahan Simpang Baru dan akibat hukum terhadap pengalihan seewa menyewa kamar kos berdasarkan perjanjian tidak tertulis antara pemilik dan penyewa dan kemudian penelitian ini membahas perjanjian sewa-menyewa kosan wisma pratiwi ini tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang

berlaku. Problematika yang timbul salah satunya masalah yang adalah kenaikan harga sepihak yang dilakukan oleh pemilik rumah kos serta masalah lain, seperti kepastian hukum bagi penghuni kamar kos Wisma Pratiwi bahwa mereka tidak akan kehilangan barang-barang mereka.[36]

[36] Skripsi, Jihan, *Problematika Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos Dengan Perjanjian Lisan (Studi Kasus di Rumah Kos Wisma Pratiwi)*, (Repository: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017).

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penulis melakukan studi hukum sosiologis. Yang mana studi ini mempelajari hukum perilaku secara nyata atau aktual sebagai fenomena sosial yang dilakukan untuk menemukan data dan fakta yang diperlukan.[37] Jadi jenis penelitian hukum sosiologis adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum dilingkungan masyarakat. Penelitian ini dilakukan dengan cara survei atau turun ke lapangan untuk mendapatkan informasi sebagai bahan pembuatan penelitian.

B. Metode Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan efektivitas hukum yang mana mengkaji bahwa suatu perbuatan atau tindakan telah diterapkan sesuai dengan sebagaimana mestinya yang telah diatur dalam norma-norma hukum serta memastikan bahwa kenyataan sudah diterapkan dan dipatuhi sesuai dengan norma-norma hukum yang telah dibuat.[38]

C. Lokasi Penelitian

[37] Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), h. 15.

[38] Sri Mamudji, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), h. 15.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

Dalam memperoleh data serta informasi penelitian ini penulis mengambil lokasi penelitian pada kos di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Binawidya Kota Pekanbaru, Alasan Penulis memilih lokasi tersebut karena di kelurahan ini terdapat banyak bangunan kos-kosan yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini dan beberapa kali terdapat adanya peralihan sewa kepada pihak ketiga pada kos tersebut namun masih belum menemukan penyelesaian dan upaya pencegahan pada permasalahan peralihan sewa kamar kos kepada pihak ketiga, hal ini yang membuat penulis tertarik menjadikan kos tersebut sebagai lokasi penelitian.

Adapun gambaran Lokasi penelitian yaitu:

1. Sejarah Kelurahan Simpang Baru

Sebelum pemekaran, Kecamatan Binawidya disebut sebagai Kecamatan Tampan dengan luas wilayah 23,59 Km² dan dengan jumlah penduduk ±49.913 jiwa serta jumlah RT dan RW sebanyak 152 RT dan 34 RW pada akhir tahun 2016.

2. Kondisi Geografis

Simpang Baru dapat disebut kelurahan terluas dibandingkan kelurahan lain yang terdapat di Kecamatan Binawidya Pekanbaru, dengan luas wilayah 23,59 Km². Simpang Baru memiliki jarak tempuh yang relatif dekat dengan pusat kota Pekanbaru, yaitu sekitar setengah jam perjalanan jika menggunakan kendaraan.

3. Batas Wilayah

a. Sebelah Utara berbatasan Kelurahan Bina Widya.
b. Sebelah Timur berbatasan Kelurahan Tobek Godang.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

c. Sebelah Selatan berbatasan Kelurahan Tuah Karya.

d. Sebalah Barat berbatasan Kelurahan Air Dingin.

D. Informan Penelitian

Guna mendapatkan data dan informasi, maka diperlukan informan penelitian untuk memberikan informasi tentang suatu kejadian atau suatu hal kepada peneliti. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa seorang informan merupakan seseorang yang memiliki informasi tentang data yang dibutuhkan. Ada dua kategori informan yang peneliti gunakan dalam penelitian kualitatif ini, yaitu informan utama dan informan pendukung.[39]

1. Informan Utama, yaitu informan yang mengetahui secara teknis dan detail tentang masalah penelitian yang akan dipelajari
2. Informan Pendukung, yakni orang yang memberikan informasi tambahan yang bermanfaat & relevan, dan pihak yang terkait dengan penelitian yang sedang diteliti

Dalam penelitian ini, Teknik pengambilan data dilakukan melalui cara *Purposive Sampling* yaitu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.[40]

[39] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2010), h. 219.

[40] Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 49-53

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

Tabel III. 1
Daftar Informan Penelitian

No	Informan	Ket	Jumlah Informan
1.	Pemilik Kos	Informan Utama	1
2.	Penyewa Kos	Informan Utama	1
3.	Pihak Ketiga	Informan Utama	1
4.	RT	Informan Pendukung	1
5.	Tetangga Kos Bu Effi	Informan Pendukung	1

Sumber: data primer tahun 2023

E. Jenis dan Sumber Data

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu data yang didapatkan dan dikumpulkan secara langsung atau data yang masih asli seperti apa adanya. Data yang diperoleh langsung dari lapangan atau tempat lokasi penelitian baik dengan wawancara (*interview*) dengan Bapak Dawadjar Darwis selaku pemilik kos dan Riwanto sebagai penyewa dan melakukan metode pengamatan (*observasi*).

2. Bahan Hukum Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang didapatkan dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan penelitian dan peraturan perundang-undangan. seperti dokumen resmi, buku, undang- undang dan lain-lain yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia.

F. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan melakukan observasi atau pengamatan langsung ke lapangan. Maka teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara:

a. Observasi

Observasi adalah cara yang sistematik dan selektif dalam mengamati suatu fenomena yang terjadi dalam masyarakat.

b. Wawancara

Wawancara merupakan upaya untuk memperoleh informasi yang dilakukan melalui proses tanya-jawab antara peneliti dengan subjek yang diteliti yaitu antara pemilik, penyewa, RT/RW dan Tetangga Kosan.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah kegiatan pengumpulan data tertulis yang berisikan pemikiran, penjelasan dan keterangan tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

d. Studi Pustaka

Peneliti mencari data atau informasi melalui jurnal, buku-buku referensi yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti. Metode ini digunakan gunakan mencari data sekunder yang bisa mendukung data primer.[41]

G. Teknik Analisis Data

Dalam Penelitian ini langkah yang dilakukan adalah mengumpulkan dan menyusun data serta informasi yang didapatkan dari instrumen penelitian, kemudian disusun dan diatur berdasarkan pengelompokan yang sesuai dengan tiap-tiap pokok pembahasan dalam masalah penelitian ini. Setelah data berhasil dikumpulkan, diteliti menyangkut kejelasannya, konsistennya, dan hubungannya dengan pokok masalah kemudian ditarik kesimpulan dari hal-hal umum ke khusus, sehingga dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini, metode yang penulis lakukan adalah metode Deskriptif Kualitatif, yakni apa yang dinyatakan responden secara tertulis ataupun secara lisan dan perilaku dicatat berdasarkan fakta yang ada di lapangan. Tahap selanjutnya penarikan kesimpulan yang penulis lakukan adalah dengan cara mengumpulkan data, kemudian menyusun, menganalisa, menjelaskannya.[42]

UIN SUSKA RIAU

[41] Suwartono, *Dasar-Dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: CV Andi Offset, 2014), h. 41.

[42] *Ibid.*, h. 43.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan sebelumnya dapat dipahami bahwa:

1. Perjanjian sewa-menyewa di kos Bu Effi antara pemilik dan penyewa dilakukan secara tidak tertulis atau lisan. Pengalihan sewa yang dilakukan penyewa yang sah kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik kos terjadi karena ada kegiatan yang mengharuskan penyewa untuk meninggalkan objek sewa dalam beberapa waktu dan agar uang sewa yang sudah dibayarkan tidak sia-sia, walaupun belum ada diperjanjikan namun hal ini jelas bertentangan dengan Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Akibat hukum yang timbul dari pengalihan sewakan kos itu terhadap para pihak berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata adalah pemilik kos berhak untuk langsung memutuskan perjanjian dan dapat melakukan pembatalan perjanjian yang pernah dilakukan oleh para pihak dan meminta ganti kerugian. Akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa kos tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum. Upaya yang dilakukan dalam penyelesaian sewa-menyewa kos ini dilakukan dengan menindak sendiri dan musyarawarah.

B. Saran

1. Untuk pemilik kos di Kelurahan Simpang Baru dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa hendaknya dengan perjanjian tertulis supaya meminimalisir hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari serta lebih menjamin kepastian hukum.
2. Untuk penyewa sebaiknya lebih memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sangat berguna dan bermanfaat agar dapat lebih memahami hak dan kewajiban masing-masing.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Asyhadie, Zaeni. *Hukum Keperdataan (dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam dan :Hukum Adat)*, Depok: Rajawali Pers. Cet. Ke-3, 2018.

Duswara M, Dudu. Pengantar Ilmu Hukum, Bandung: Refika Aditama, 2001.

H.S, Salim. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

Kadir Muhammad, Abdul. *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1992.

ketut Oka Setiawan, I. *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Kusumaatmadja, Mochtar. Pengertian Ilmu Hukum, Bandung: PT. Alumni, 2013.

Kusnardi. Moh dan Harmaily Ibrahim. *Hukum Tata Negara Indonesia*, Jakarta: Sinar Bakti, 1988.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenai Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1998.

Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2003.

Muhaimin. Metode Penelitian Hukum, Mataram: Mataram University Press, 2020.

P.N.H Simanjuntak. *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.

Pasaribu Chairuman dan Suhrawadi K. Lubis. *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987.

Prodjodikaro, Wirdjono. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Gumur bandung, 1979.

Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Septiana Nurbani, Erlies. *Penerapan teori hukum pada penelitian tesis dan disertasi*, Jakarta : Rajawali Pers, 2016.

Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra Bardin, 1999.

Soekanto, Soerjono. *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: CV Rajawali, 1982.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1979.

Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: CV. ALFABETA, 2014.

Suhamoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana, 2004.

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika,2020.

Yahya Harahap. M. *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, Bandung :Alumni, 1986.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

C. Jurnal dan Artikel Ilmiah

Anggi, Renaldo. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo (Studi kasus dalam sewa-menyewa rumah di Desa Negara- Ratu Natar Lampung Selatan)*, (Repository: UIN Raden Intan Lampung, 2017).

Arafat, Yassir. *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum yang Seimbang, Jurnal Rechtens. Universitas Islam Jember*, Vol IV, No. 2. Edisi 2 Desember 2015.

Jihan. *Problematika Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos Dengan Perjaanjian Lisan (Studi Kasus di Rumah Kos Wisma Pratiwi)*, (Repository: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017).

Malahayati, dkk. "*Konsep Perlindungan Hukum Dan Hak Asasi Manusia Terhadap Penata Pelaksana Rumah Tangga Indonesia*", Jurnal Nanggroe, Fakultas hukum Universitas Malikussaleh Vol 4 N0. 1 April 2015.

Setiono, Tesis. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Yasni Mulia, Fitri. *Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru*, (Pekanbaru: Repository Universitas Islam Riau, 2021).

D. Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia, https://kbbi.web.id/

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

LAMPIRAN I

PEDOMAN WAWANCARA INFORMAN PEMILIK KOS

No.	Pertanyaan
1.	Berapa lama bapak/ ibu sudah menyewakan kamar kost-kostan disini?
2.	Bagaimana prosedur perjanjian sewa menyewa kamar kostan ini?
3.	Apakah perjanjian secara tertulis atau tidak terhadap perjanjian sewa menyewa ini?
4.	Apakah selama menyewa kamar kost disini terdapat aturan tertentu yang harus dipatuhi oleh penghuni kostan?
5.	Bagaimana bentuk sanksi yang diberikan apabila aturan tersebut dilanggar?
6.	Apakah pernah terjadi pengalih sewakan/ penyewa yang menyewa ulangkan kembali kamar kost kepada pihak ketiga?
7.	Apakah bapak/ ibu mengetahui penyebab terjadinya hal tersebut?
8.	Apakah selama menyewa kamar kostan kepada pihak ketiga terjadi hal yang tidak diinginkan? Seperti pengrusakan atau perbuatan yang tidak bertanggung jawab lainnya?
9.	Bagaimana bentuk penyelesaian dari pelanggaran mengalih sewakan/ menyewa ulangkan kamar kostan?

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

LAMPIRAN III

DOKUMENTASI WAWANCARA INFORMAN PEMILIK KOS

UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DOKUMENTASI WAWANCARA PENYEWA KOS

Syarif Kasim Riau

DOKUMENTASI WAWANCARA PENYEWA SEBAGAI PIHAK KETIGA

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

DOKUMENTASI WAWANCARA KETUA RT 02

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DOKUMENTASI KETUA RW 07

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DOKUMENTASI WAWANCARA TETANGGA KOS BU EFFI

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© H u State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.