



**TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP  
PENYELESAIAN KONFLIK TRANSAKSI LISAN (Studi Kasus  
Penyewaan Kamar Indekos di Kelurahan Panjang Wetan  
Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)



Oleh:

**NADIATUL GHORO**  
**NIM. 2014115014**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN**

**2020**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nadiatul Ghoro

NIM : 20141150114

Judul : **TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PENYELESAIAN KONFLIK TRANSAKSI LISAN (Studi Kasus Penyewaan Kamar Indekos di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan)**

Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis tulis. Apabila skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademis dan dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 26 Oktober 2019

Menyatakan



  
**NADIATUL GHORO**  
**NIM. 2014115014**





**Tarmidzi, M.S.I**

Ds. Larikan, Kec. Doro, Kab. Pekalongan  
RT.06/RW.02, Kode Pos 51191

---

### NOTA PEMBIMBING

Lamp. : 3 (Tiga) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi Sdri. **Nadiatul Ghor**

Kepada :  
Yth. Dekan Fakultas Syariah IAIN  
Pekalongan  
c/q. Ketua Jurusan Hukum Ekonomi  
Syariah  
di

PEKALONGAN

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah Skripsi Saudari:

Nama : Nadiatul Ghor

NIM : 214115001

Jurusan : Pendidikan Guru Madrasah Ibtidaiyah (PGMI)

Judul : **TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP  
PENYELESAIAN KONFLIK TRANSAKSI LISAN (Studi  
Kasus Penyewaan Kamar Indekos di Kelurahan Panjang  
Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan)**

Dengan ini mohon agar Skripsi Saudari tersebut segera dimunaqosahkan.

Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya, saya sampaikan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Pekalongan, 04 Maret 2019

Pembimbing,

**Tarmidzi, M.S.I**

**NIP. 1978022220160801094**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN  
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Kusuma Bangsa No. 9 Pekalongan Telp. (0285) 412575 Fax. (0285) 423418

**PENGESAHAN**

Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Pekalongan  
mengesahkan Skripsi Saudara:

Nama : **Nadiatul Ghoro**  
Nim : **2014115014**  
Judul : **Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penyelesaian Konflik  
Transaksi Lisan (Studi Kasus Penyewaan Kamar Indekos di  
Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara  
Kota Pekalongan)**

Telah diujikan pada hari Senin tanggal 04 November 2019 dan dinyatakan **LULUS** serta diterima sebagai sebagian syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Pembimbing,

**Tarmidzi, M.S.I**

NIP.19780222201608D1094

Dewan Penguji

Penguji I

**Dr. Siti Oomariyah, M.A**  
NIP. 196707081992032011

Penguji II

**Saif Askari, S.H, M.H**  
NIP.195807061990011002



04 November 2019

Ditandatangani oleh  
Dekan

**Dr. H. Akhmad Jalaludin, M.A**

NIP. 06222000031001



## TRANSLITERASI

Pedoman Transliterasi yang digunakan dalam penulisan buku ini adalah hasil Putusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia No. 158 Tahun 1987. Transliterasi tersebut digunakan untuk menulis kata-kata Arab yang dipandang belum diserap ke dalam bahasa Indonesia. Kata-kata Arab yang sudah diserap ke dalam bahasa Indonesia sebagaimana terlihat dalam Kamus Linguistik atau Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Secara garis besar pedoman transliterasi itu adalah sebagai berikut.

### 1. Konsonan

Fonem-fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi itu sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab dan transliterasi dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba	B	Be
ت	ta	T	Te
ث	sa	\$	es (dengan titik di atas)





ج	jim	J	Je
ح	ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	Kh	ka dan ha
د	dal	D	De
ذ	zal	Z	zet (dengan titik di atas)
ر	ra	R	Er
ز	zai	Z	Zet
س	sin	S	Es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	sad	\$	es (dengan titik di bawah)
ض	dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)



ع	'ain	,	koma terbalik (di atas)
غ	gain	G	Ge
ف	fa	F	Ef
ق	qaf	Q	Qi
ك	kaf	K	Ka
ل	lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	nun	N	En
و	wau	W	We
هـ	ha	H	Ha
ء	hamzah		Apostrof
ي	ya	Y	Ye



## 2. Vokal

Vokal tunggal	Vokal rangkap	Vokal panjang
أ = a		أ = ā
إ = i	أي = ai	إي = ī
أ = u	أو = au	أو = ū

## 3. Ta Marbutah

Ta Marbutah hidup dilambangkan dengan /t/

contoh:

مرأة جميلة      ditulis      *mar'atun jamīlah*

Ta marbutah mati dilambangkan dengan /h/

contoh:

فاطمة      ditulis      *fātimah*

## 4. Syaddad (*tasydid*, geminasi)

Tanda geminasi dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddad tersebut.

contoh:

رَبَّنَا      ditulis      *rabbānā*

الْبِر      ditulis      *al-birr*

## 5. Kata Sandang (artikel)

Kata sandang yang diikuti oleh “huruf syamsiyah” ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu bunyi /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.



contoh:

الشمس            ditulis            *asy-syamsu*

الرجل            ditulis            *ar-rojulu*

السيدة            ditulis            *as-sayyidah*

Kata sandang yang diikuti oleh “huruf qomariyah” di transliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu bunyi /I/ diikuti terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

contoh:

القمر            ditulis            *al-qamar*

البدیع            ditulis            *al-badi*

الجلال            ditulis            *al-jalāl*

#### 6. Huruf Hamzah

Hamzah yang berada di awal kata tidak ditransliterasikan. Akan tetapi, jika hamzah tersebut berada di tengah kata atau di akhir kata, huruf hamzah itu ditransliterasikan dengan apostrof /’/.

contoh:

امرت            ditulis            *umirtu*

شيء            ditulis            *syai’un*

## PERSEMBAHAN

*Alhamdulillah wa syukurulillah* kupersembahkan kepada Allah SWT, atas segala rahmat, ridho, dan juga kesempatan dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi dengan segala kekurangannya. Segala syukur kuucapkan kepada-Mu *Ya Rabb*, yang sudah menghadirkan orang-orang yang sangat berarti disekeliling saya, yang selalu memberi semangat dan doa, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Sholawat dan salam selalu terlimpahkan kepada Baginda Rasulullah SAW.

Saya persembahkan karya sederhana ini kepada orang-orang yang sangat saya cintai dan sayangi :

1. Kedua orang tua tercinta, Ibunda Ernawati dan Ayahanda Abdurohman atas segala do'a, cinta dan kasih sayang yang senantiasa memberikan cahaya disetiap langkahku.
2. Suamiku Tersayang, H. Nur Fikri Nahari Fasy S.Pd, M. Pd yang tak henti-hentinya mendo'akan, membimbing, mendukung dan menemani perjuanganku. Terimakasih karena telah membantu dengan sabar, ikhlas, dan penuh kasih sayang.
3. Calon anakku, terimakasih karena kamu sangat kuat dalam menemani ibu hingga penyelesaian skripsi ini.
4. Kedua adik-adikku Sailirrizqoh dan M. Haqqon Labib yang selalu menemani dan memberi dukungan dalam bentuk apapun.
5. Kepada Bapak Dr.H.Mohammad Fateh, M.Ag. yang selalu memberikan bimbingan, arahan serta motivasi.





6. Kepada Bapak Tarmidzi, M.S.I yang sudah membimbing saya dalam mengerjakan skripsi ini dan memberi arahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
7. Segenap dosen IAIN Pekalongan atas didikan dan bimbingannya selama ini.
8. Untuk sahabat-sahabatku Dewi Ratnasari, Fitri Fathiah, Himmatul Balighoh, Lisa Felicia, Santi dan Ina Avina terima kasih atas semangat dan dukungannya.
9. Teman-teman seperjuangan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Pekalongan angkatan 2015, serta almamater tercinta.

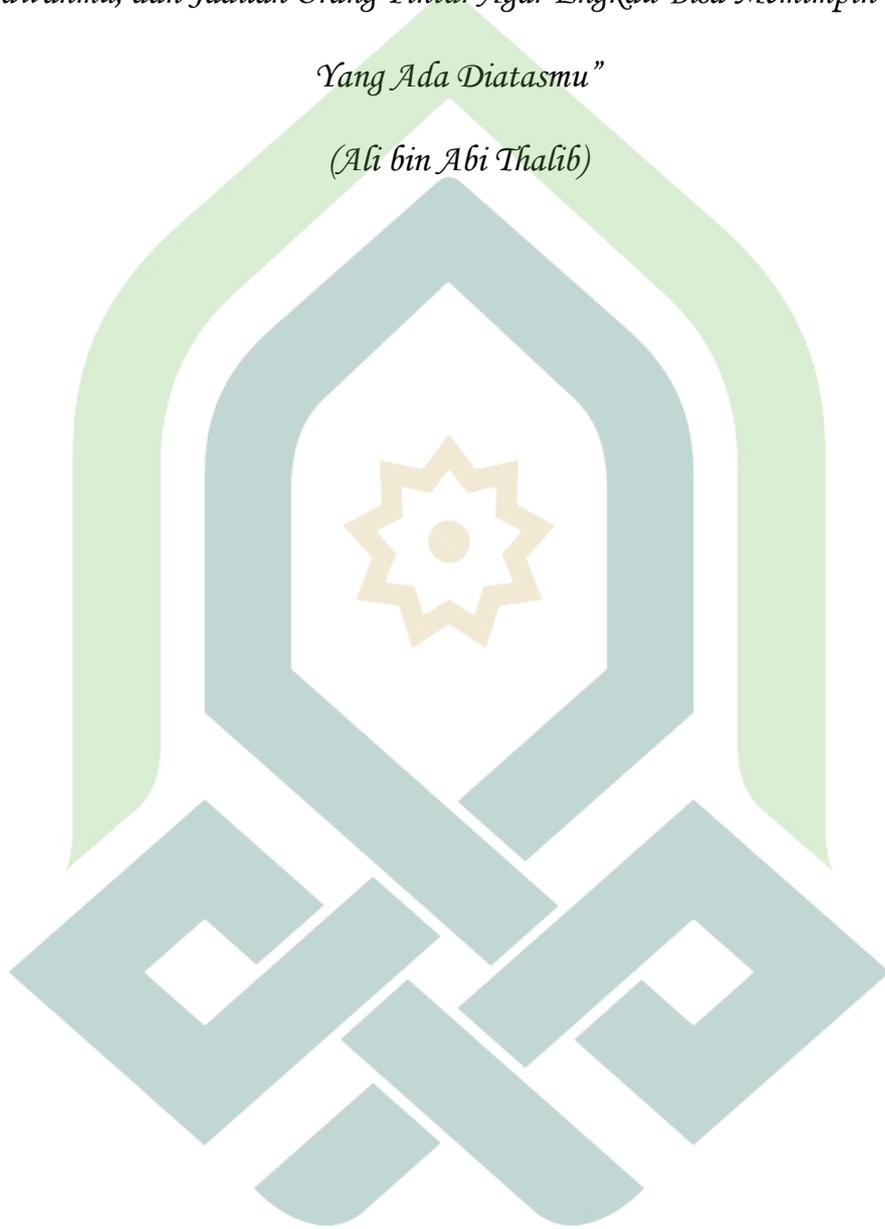


**MOTTO**

*“Jadilah Orang Kaya Agar Engkau Bisa Memimpin Orang Yang Ada  
Dibawahmu, dan Jadilah Orang Pintar Agar Engkau Bisa Memimpin Orang*

*Yang Ada Diatasmu”*

*(Ali bin Abi Thalib)*





## Abstrak

**GHORO, NADIATUL (2014115014)**, “Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Penyelesaian Konflik Transaksi Lisan (Studi Kasus Penyewaan Kamar Indekos di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan)”. Skripsi Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Pekalongan Tahun 2019.

Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan merupakan salah satu wilayah yang strategis untuk berwirausaha kamar indekos. Hal tersebut dikarenakan letaknya yang sangat dekat dengan salah satu kampus besar yakni IAIN Pekalongan. Realita yang terjadi baik pemilik maupun penyewa kamar indekos di Kelurahan Panjang Wetan hanya menggunakan akad atau transaksi lisan sebagai kesepakatan dalam perjanjian. Dengan demikian, banyak wanprestasi atau masalah yang muncul karena tidak adanya hitam diatas putih sebagai bukti. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui penerapan fiqih muamalah dalam praktik penyelesaian konflik di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan. Adapun sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, di mana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi atau gabungan, analisis data bersifat induktif dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, didapati isimpul bahwa praktik sewa-menyewa kamar indekos Kelurahan Panjang Wetan dalam bentuk transaksinya dilakukan secara lisan tanpa dihadirkan seorang saksi, hal ini atas dasar saling percaya dan menurut kebiasaan masyarakat setempat. Adapun dalam penyelesaian wanprestasi atau masalah lebih menekankan aspek perasaan dan kemanusiaan dengan cara negosiasi dan mediasi. Penyelesaian wanprestasi tersebut menemui juga menghasilkan perasaan saling menerima. Hasil analisis yang ditemukan, mengungkapkan bahwa praktik penyelesaian wanprestasi pada jasa sewa menyewa kamar indekos di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan dilakukan berdasarkan adat kebiasaan masyarakat setempat, memiliki hukum yang sah, dan tidak bertentangan dengan syariat Islam.

**Kata kunci: penyelesaian konflik, fiqih muamalah, jasa sewa menyewa kamar indekos**

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim,*

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. yang telah melimpahkan karunia-Nya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan, dan petunjuk sehingga skripsi yang berjudul ‘TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK KERJASAMA PENGELOLAAN TAMBAK IKAN (studi di Desa Jeruksari Kec. Tirto Kab. Pekalongan)’, dapat diselesaikan dengan baik. Shalawat serta salam selalu tucurahkan kepada baginda Nabiullah Muhammad Saw.

Dengan segala kerendahan hati, penyusun mengakui akan keterbatasan ilmu dan kemampuan yang dimiliki. Keberhasilan penulisan skripsi ini tidak lain atas bimbingan, arahan, serta motivasi dari berbagai pihak. Tak kalah pentingnya iringan do’a kedua orang tua tercinta yang telah sekian lama menantikan putrinya bisa mewujudkan harapan. Pantaslah bila penulis menghaturkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Dr.H. Ade Dedi Rohayana, M.Ag, selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pekalongan, dan selaku Dosen Wali Studi yang telah mengarahkan penulis untuk dapat menyelesaikan studi Strata satu (S1) ini dalam waktu singkat.
2. Bapak Dr. H. Akhmad Jalaludin, M.A, selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Pekalongan.





3. Dr. H.Mohammad Fateh, M.Ag, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (HES) IAIN Pekalongan, yang senantiasa membimbing, menasihati dan memberikan arahan.
4. Tarmidzi, M.S.I selaku Dosen Pembimbing skripsi saya, yang senantiasa telah membimbing, memberi arahan dan memberi motivasi sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Segenap dosen IAIN Pekalongan yang senantiasa mendidik dan memberikan ilmu pengetahuan.
6. Kedua orang tua penulis, atas segala dukungan, bimbingan, pengorbanan, do'a yang tulus, dan limpahan kasih sayang yang tidak dapat penulis ungkapkan dalam untaian kata-kata.
7. Semua pihak yang berjasa dalam penyusunan skripsi ini.

Pekalongan, 26 Oktober 2019

Penulis

**NADIATUL GHORO**  
**NIM. 2014115014**



## DAFTAR ISI

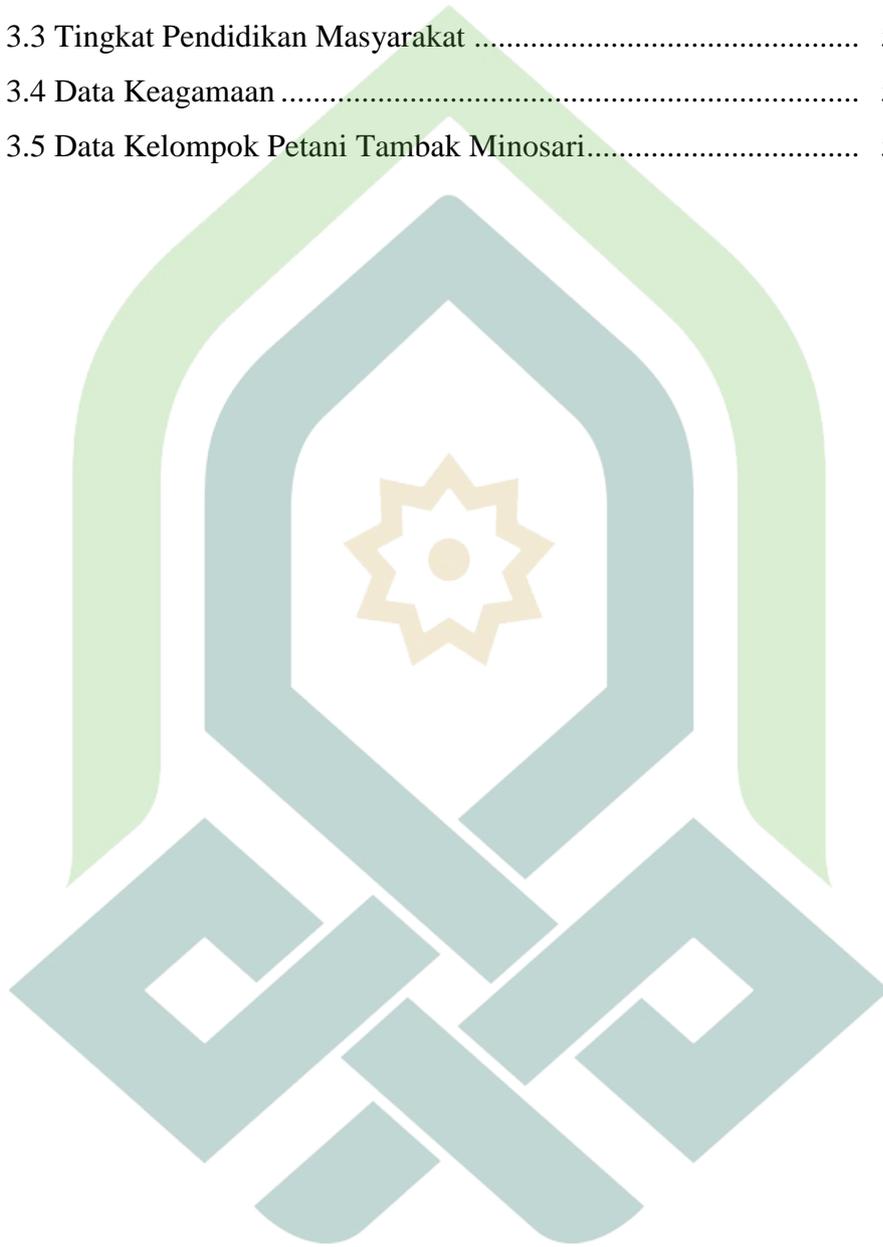
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN NOTA PEMBIMBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xviii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	4
E. Penelitian yang Relevan.....	5
F. Kerangka Teori .....	10
G. Metode Penelitian .....	15
H. Sistematika Penulisan .....	20
<b>BAB II SEWA-MENYEWA DAN PENYELESAIAN KONFLIK</b>	
<b>TRANSAKSI LISAN .....</b>	<b>22</b>
A. Sewa Menyewa .....	22
1. Pengertian Sewa Menyewa.....	22
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	23
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa.....	25
4. Macam-macam Sewa Meyewa.....	32
5. Objek Sewa Menyewa.....	36



6. Berakhirnya Sewa Menyewa.....	38
B. Penyelesaian Konflik .....	41
C. Keadaan Memaksa .....	45
D. Akad dan Transaksi .....	47
<b>BAB III GAMBARAN UMUM PRAKTIK PENYELESAIAN KONFLIK</b>	
<b>SEWA KAMAR INDEKOS DAN PENYELESAIAN KONFLIK DI</b>	
<b>PANJANG WETAN KECAMATAN PEKALONGAN UTARA KOTA</b>	
<b>PEKALONGAN .....</b>	<b>49</b>
A. Gambaran Umum Kelurahan Panjang Wetan.....	49
B. Gambaran Umum Kamar Indekosh di Kelurahan Panjang Wetan	
Kota Pekalongan.....	58
C. Praktik Akad Lisan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar	
Indekosh di Kelurahan Panjang Wetan Kota Pekalongan.....	62
<b>BAB IV ANALISIS TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP</b>	
<b>PENYELESAIAN KONFLIK TRANSAKSI LISAN.....</b>	<b>78</b>
A. Penyelesaian Konflik Transaksi Lisan Usaha Kamar Indekos di Panjang	
Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan.....	78
B. Analisis Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Jasa Sewa Kamar	
Indekos di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota	
Pekalongan .....	81
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>88</b>
A. Simpulan .....	88
B. Saran-Saran .....	89
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>91</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>92</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Jumlah Penduduk Berdasarkan Kelompok Usia.....	50
Tabel 3.2 Jenis Mata Pencaharian Masyarakat .....	50
Tabel 3.3 Tingkat Pendidikan Masyarakat .....	51
Tabel 3.4 Data Keagamaan .....	52
Tabel 3.5 Data Kelompok Petani Tambak Minosari.....	53





## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Akad merupakan hal yang penting dalam melakukan kegiatan yang berhubungan dengan jual-beli, sewa-menyewa atau yang berkaitan dengan transaksi terhadap orang lain. Transaksi yang dilakukan dalam berkehidupan dapat melalui dua jenis, yakni transaksi secara lisan dan transaksi secara tertulis. Pada pelaksanaannya, transaksi lisan maupun tertulis masih memiliki kelemahan-kelemahan yang merugikan salah satu pihak. Terlebih transaksi lisan yang tidak memiliki bukti transaksi.

Dalam hukum Islam, tidak ada larangan adanya perjanjian atau transaksi baik lisan atau tulisan jika kedua perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan Hukum Islam. Namun dalam prakteknya, transaksi lisan yang banyak menimbulkan permasalahan, karena tidak adanya kekuatan hukum jika terjadi suatu pelanggaran atau wanprestasi. Hal tersebut dapat menimbulkan konflik sosial karena salah satu pihak merasa dirugikan namun pihak lain juga merasa benar.

Masyarakat di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan dalam rangka memenuhi kebutuhannya melakukan penyewaan jasa pemanfaatan tempat tinggal atau usaha sewa-menyewa kamar indekos. Daerah Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan merupakan daerah yang strategis dimana merupakan daerah perkotaan yang disekitarnya terdapat beberapa perguruan tinggi,



salah satunya adalah kampus IAIN Pekalongan. Tanpa disadari, proses sewa-menyewa kamar indekos banyak menimbulkan permasalahan. Misalnya, ada seorang penyewa (*musta'jir*) akan menyewa kamar kos selama satu tahun dengan sistem uang sewa lunas dibayar dimuka, dan perjanjian tersebut sama-sama telah disetujui kedua belah pihak. Namun pada pelaksanaannya penyewa (*musta'jir*) membatalkan perjanjian tersebut dua bulan masa kontrak dan sisa waktu sepuluh bulan pemilik sewaan (*mu'jir*) tidak mengembalikan uang sewa tersebut.<sup>1</sup> Dengan hal tersebut Dewi Ratnasari (*mu'jir*) mendapatkan kerugian yang disebabkan oleh pengingkaran kesepakatan pada masa kontraknya.

Masalah lain yaitu dalam pelanggaran akad pada saat penyewa (*musta'jir*) atau pemilik sewaan (*mu'jir*) melanggar isi perjanjian yang tentunya mengakibatkan kerugian pada salah satu pihak. Misalnya, pemilik sewaan (*mu'jir*) sudah sepakat bahwa adanya pihak ketiga baik kerabat maupun teman yang ikut serta dalam penggunaan fasilitas kamar indekos tidak dibebankan untuk membayar. Namun pada prakteknya pemilik sewaan (*mu'jir*) meminta bayaran kepada penyewa (*musta'jir*) atas terpakainya fasilitas yang digunakan oleh pihak ketiga tersebut. Karena semua itu menggunakan akad lisan, maka akad sewa-menyewa tersebut banyak menimbulkan permasalahan.

Hasil wawancara yang lain terdapat permasalahan baru yang ditimbulkan karena adanya akad lisan, seperti dari awal perjanjian, penyewa

---

<sup>1</sup> Dewi Ratnasari, Penyewa Kos, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 31 Agustus 2018.

(*musta'jir*) dan pemilik sewaan (*mu'jir*) telah bersepakat bahwa tidak adanya tambahan biaya atas barang yang dibawa dari penyewa (*musta'jir*) kamar indekos. Misalnya setrika, laptop, kipas angin, semua sudah disepakati dalam awal perjanjian bahwa pemilik (*mu'jir*) kamar indekos membebaskan biaya listrik dan biaya fasilitas yang dibawa oleh penyewa (*musta'jir*) kamar indekos. Tetapi pada kenyataannya ketika Pemilik (*mu'jir*) kamar indekos melihat adanya fasilitas tambahan yang dibawa sendiri oleh penyewa (*musta'jir*) kamar indekos, maka pemilik (*mu'jir*) kamar indekos meminta biaya tambahan atas fasilitas yang di bawa oleh penyewa kamar indekos tersebut.<sup>2</sup>

Dari permasalahan-permasalahan tersebut terdapat pelanggaran akad lisan yang dilakukan oleh pemilik (*mu'jir*) atau penyewa (*musta'jir*) kamar indekos, yang mana dalam konsep akad lisan tersebut harus disepakati kedua belah pihak yang berakad dan pelaksanaan perjanjiannya sampai kontrak kesepakatan tersebut berakhir. Namun permasalahan pada penelitian ini masih banyak yang melakukan pelanggaran terhadap akad lisan tersebut yang bertentangan dengan ketentuan syariat.

Dari permasalahan tersebut peneliti tertarik untuk meneliti dan mengangkat permasalahan tersebut ke dalam skripsi yang berjudul **“TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP PENYELESAIAN KONFLIK TRANSAKSI LISAN (Studi Kasus Penyewaan Kamar**

---

<sup>2</sup>Umamah, Penyewa Kos, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 31 Agustus 2018.



**Indekos di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan)”**

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana penyelesaian konflik yang timbul dari transaksi lisan terhadap penyewaan kamar indekos di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara kota Pekalongan?
2. Bagaimana tinjauan fikih muamalah terhadap penyelesaian konflik yang timbul pada penyewaan kamar indekos di kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui penyelesaian konflik yang timbul dari transaksi lisan terhadap penyewaan kamar indekos di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara kota Pekalongan.
2. Untuk mengetahui tinjauan fikih muamalah terhadap penyelesaian konflik yang timbul pada penyewaan kamar indekos di kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan.

**D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Praktis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada penyewa, pemilik kamar indekost dalam bertransaksi secara lisan agar konflik yang muncul dapat diselesaikan secara islami.

b. Hasil Penelitian ini diharapkan menjadi masukan kepada pihak yang bertransaksi secara lisan dalam menghadapi konflik yang muncul agar diselesaikan secara Islami.

## 2. Manfaat Akademis

- a. Hasil penelitian yang dilakukan mampu memberikan wawasan keilmuan dibidang hukum ekonomi syariah khususnya dalam transaksi lisan.
- b. Hasil dari penelitian ini mampu menjadi salah satu referensi bagi penelitian sejenis yang akan dilaksanakan pada waktu mendatang.

## E. Tinjauan Pustaka

### 1. Penelitian yang Relevan

Pembahasan tentang *ijarah* atau sewa menyewa sudah banyak diulas pada penelitian sebelumnya yang juga membahas hal yang sama yakni sewa menyewa. Apalagi tentang perjanjian akad sewa-menyewa (*ijarah*), namun penelitian terdahulu ini dimaksudkan untuk mengemukakan teori-teori yang relevan dengan masalah yang diteliti. Dari segi ini, maka penelitian terdahulu yang akan menjadi dasar pemikiran dalam penyusunan penelitian ini sebagai berikut:

Penelitian pertama adalah "Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata", oleh Baharudin Muhammad Hasan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya tahun 2017. Dari penelitian tersebut, peneliti menggunakan metode pendekatan *kualitatif*

*deskriptif* yang menghasilkan penelitian bahwa tinjauan hukum perdata, perjanjian sewa-menyewa secara lisan memiliki kekuatan hukum yang lemah karena dalam kasus perdata pembuktian adalah salah satu unsur penting untuk menunjukkan kebenaran pernyataan dari para pihak.<sup>3</sup>

Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Badrudin M.H dengan penelitian yang dilakukan terdapat pada objek enelitiannya. Penelitian Badrudin M.H meneliti tentang penyewaan Ruko sedangkan penelitian ini meneliti tentang penyewaan kamar indekos.

Penelitian kedua adalah “Pelaksanaan *Urbun* Dalam Sewa-menyewa Kamar Kos di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar Berdasar Teori Masalahah”, oleh Safriyati Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh Tahun 2018. Metode yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah *deskriptif analisis*, dengan hasil penelitian bahwa dalam penerapan *urbun* menurut pendapat jumbuh ulama tidak dibolehkan dikarenakan ada spekulasi, ketidak pastian, memakan hak orang lain secara bathil.<sup>4</sup>

Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Safriyati dengan penelitian yang dilakukan terdapat pada objek penelitiannya. Penelitian Safriyati meneliti tentang pelaksanaan *Urbun* dalam sewa-menyewa

<sup>3</sup> Baharudin Muhammad Hasan, “Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di Kota Palangka Raya Ditinjau dari Hukum Perdata”, *Skripsi Sarjana Hukum*, (Palangka Raya: Institut Agama Islam Palangka Raya, 2017)

<sup>4</sup> Safriyati, “Pelaksanaan *Urbun* dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Berdasarkan Teori *Maslahah*”, *Skripsi Sarjana Hukum Ekonomi Syariah*, (Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2018)



kamar kos sedangkan penelitian ini meneliti tentang penyelesaian konflik yang timbul dari akad lisan pada penyewaan kamar indekos.

Selanjutnya penelitian ketiga adalah “Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Hukum Islam”, oleh Isnatul Fitriyah Fakultas syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2012. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, interview dan dokumentasi. Sementara analisis datanya menggunakan analisis secara kualitatif. Hasil penelitiannya dapat disimpulkan bahwa kesepakatan akad ijarah tersebut tidak sesuai dengan asas akad syariah yakni *luzum*/tidak berubah dan asas transparasi. Tinjauan undang-undang Nomor 8 tahun 1999 adalah tidak adanya kesepakatan awal perjanjian jika selama liburan semester selama satu atau dua bulan disebutkan membayar fasilitas kos meskipun tidak dimanfaatkan.<sup>5</sup> Perbedaan pada penelitian ini dengan penelitian yang peneliti lakukan adalah wanprestasi terjadi dalam hal pemanfaatan, sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti adalah masalah pembayaran biaya tambahan.

Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Isnatul Fitriyah dengan penelitian yang dilakukan terdapat pada tinjauan penelitiannya, yakni

---

<sup>5</sup> Isnatul Fitriyah, “Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Hukum Islam”, *Skripsi Sarjana Hukum*, (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2012)



penelitian ini menggunakan hukum fikih muamalah sedangkan penelitian Fitriyah menggunakan tinjauan Undang-undang tentang perlindungan konsumen.

Penelitian keempat yaitu “Problematika Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos dengan Perjanjian Lisan”, oleh Jihan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta Tahun 2017. Metode penelitian menggunakan metode yuridis empiris yang bersifat dekriptif. Metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan studi lapangan yang dilakukan dengan wawancara, kemudian data dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitiannya menjelaskan bahwa perjanjian sewa-menyewa di Rumah Kos Wisma pratiwi tidak sesuai dengan peraturan yang terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena dalam prakteknya banyak sekali kebiasaan-kebiasaan hukum yang memang secara khusus belum diatur dalam perturan perundang-undangan.<sup>6</sup>

Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Jihan dengan penelitian yang dilakukan terdapat pada objeknya, yakni penelitian ini menggunakan tinjauan hukum fikih muamalah sedangkan penelitian Jihan membahas problematikanya saja. dengan hal ersebut maka penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti lebih terperinci dibandingkan dengan penelitian Jihan.

---

<sup>6</sup> Jihan, “Problematika perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos dengan Perjanjian Lisan”, *Skripsi Sarjana Hukum*, (Surakarta: Universitas Muhammadiyah, 2017)



Penelitian kelima yaitu jurnal yang berjudul “Asas-asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum kontrak Syari’ah” yang ditulis oleh Rahmani Timorita Yulianti. Metode yang digunakan yaitu kajian konseptual teoritik dan dikombinasi dengan model kajian empirik atas persoalan-persoalan ekonomi kontemporer. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa dalam hukum kontrak syariah, paling tidak terdapat 14 macam atas perjanjian yang dapat digunakan sebagai landasan berpikir dan bertransaksi dalam penegakan hukum kontrak syariah tersebut. Asas-asas perjanjian itu adalah asas ilahiah, asas konsensualitas, asas kebebasan berkontrak, asas kebolehan, asas perjanjian itu mengikat, asas keseimbangan prestasi, asas keadilan, asas persamaan, asas kejujuran, asas tertulis, asas kepastian hukum, asas iktikad baik, asas kepribadian, dan asas kemanfaatan atau kemaslahatan. Dari semua asas yang telah disebutkan, maka kaum muslimin bebas memilih akad selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dan tujuan hukum Islam.<sup>7</sup>

Perbedaan penelitian milik Rahmani Timorita Yulianti di atas dengan penelitian milik peneliti yaitu jika penelitian milik Rahmani Timorita Yulianti membahas berbagai macam asas dalam berakad sedangkan penelitian milik peneliti hanya membahas akad lisannya saja.

---

<sup>7</sup>Rahmani Timorita Yulianti, “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah”, (*La\_Riba: Jurnal Ekonomi Islam*, No. 1, Juli, 2008), hh. 105-106





## F. Kerangka Teori

### 1. Pengertian Ijarah

Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan “*Al-Ijarah*”, yang dapat diartikan bahwa sewa-menyewa itu adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, dan manfaat seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.

Di dalam hukum Islam orang yang menyewakan disebut *Mu'ajir*, sedangkan orang yang menyewa disebut dengan *musta'jir*, benda yang disewakan diistilahkan dengan ma'jur dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan ujah.<sup>8</sup>

### 2. Rukun dan Syarat Ijarah

Menurut Hanafiyah rukun *al-ijarah* hanya satu yaitu ijab dan qobul dari dua belah pihak yang bertransaksi. Adapun menurut jumhur ulama rukun ijarah ada empat yaitu:

1. Dua orang yang berakad
2. Sighat (ijab dan qobul)
3. Sewa atau imbalan

---

<sup>8</sup> Chairuman Pasaribu dkk, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), h. 52.

#### 4. Manfaat

Adapun syarat-syarat *al-ijarah* sebagaimana ditulis Nasruen Harun sebagai berikut:

1. Yang terkait dengan orang yang berakad disyatkan telah baligh dan berakal.
2. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *al-ijarah*.
3. Manfaat yang menjadi objek *al-ijarah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari.
4. Objek *al-ijarah* itu tidak boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya.
5. Objek *al-ijarah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara'.
6. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa.
7. Objek *al-ijarah* itu sesuatu yang bias adisewakan seperti rumah, kendaraan, dan alat-alat perkantoran.
8. Upah atau sewa dalam *al-ijarah* harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.<sup>9</sup>

#### 3. Berakhirnya Akad Ijarah

Para ulama fikih menyatakan bahwa akad ijarah akan berakhir apabila:

1. Obyek hilang atau musnah seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.

<sup>9</sup> Abdul Rahman Ghazaly, M.A dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2012), hh. 278-230





2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *al-ijarah* telah berakhir.
3. Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad *al-ijarah*, menurut mereka tidak boleh diwariskan sedangkan menurut jumhur ulama, akad *al-ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena manfaat, menurut mereka boleh diwariskan dan *al-ijarah* sama dengan jual beli yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.
4. Menurut ulama Hanafiyah apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait hutang yang banyak, maka akad *al-ijarah* batal.<sup>10</sup>

a. Pembatalan Akad Menurut Ahli

Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian dapat menyebabkan perjanjian berakhir, misalnya karena pihak yang melakukan perjanjian tidak memenuhi syarat kecakapan hukum. Tata cara pembatalan yang disepakati dalam perjanjian juga dapat menjadi dasar berakhirnya perjanjian. Perjanjian hanya dapat terjadi atas dasar kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara atau dengan putusan pengadilan yang didasarkan pada pasal 1266 KUHP.

Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya *Asas-Asas Hukum Perjanjian* membagi pembatalan menjadi dua bagian, yaitu: Pembatalan Absolut, yaitu pembatalan yang terjadi apabila harus dianggap batal,

<sup>10</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 237

meskipun tidak diminta oleh suatu pihak. Dan perjanjian seperti dianggap tidak ada sejak semula dan terhadap siapapun juga. Kedua yaitu pembatalan tak mutlak yaitu pembatalan yang terjadi hanya jika diminta oleh pihak yang melakukan perjanjian dan hanya berlaku untuk para pihak itu.<sup>11</sup>

b. Cara Menyelesaikan konflik

Ada dua cara untuk menyelesaikan konflik sebelum melakukan transaksi dan ketika transaksi itu berlangsung.

1. Menyelesaikan konflik sebelum transaksi dilakukan.

Seringkali terjadi perbedaan pendapat diantara kedua pihak yang melakukan akad (sewa-menyewa) tentang jumlah upah yang harus diterima atau diberikan padahal ijarah dikategorikan shohih. Apabila terjadi perbedaan sebelum diterimanya jasa, maka keduanya harus bersumpah, sebagaimana disebutkan pada hadist Rosulullah SAW:

إذا اختلف المتبايعان تحالفا وترادا. (رواه اصحاب السنن الاربعة واحمد والشافع)

“Jika terjadi perbedaan di antar orang yang berjual beli, keduanya harus saling bersumpah dan mengembalikan.” (HR. Ashab Sunan Al-Arba’ah, Ahmad, dan Imam Syafi’I)”

Dengan Hadist tersebut, jika keduanya bersumpah, maka ijarah menjadi batal.

2. Menyelesaikan konflik ketika transaksi masih berlangsung.

<sup>11</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asa Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Mandar Maju, 2000), h. 196



Ketika transaksi masih berlangsung, tetapi salah satu pihak tidak menunaikan kwajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>12</sup>

Istilah musyawarah berasal dari kata مشاورة . Ia adalah masdar dari kata kerja syawara-yusyawiru, yang berakar kata syin, waw, dan ra" dengan pola fa"ala. Struktur akar kata tersebut bermakna pokok "menampakkan dan menawarkan sesuatu" dari makna terakhir ini muncul ungkapan syawartu fulanan fi amri (aku mengambil pendapat si Fulan mengenai urusanku).<sup>21</sup>

Pendapat senada mengemukakan bahwa musyawarah pada mulanya bermakna "mengeluarkan madu dari sarang lebah". Makna ini kemudian berkembang sehingga mencakup segala sesuatu yang dapat diambil atau dikeluarkan dari yang lain (termasuk pendapat). Karenanya, kata musyawarah pada dasarnya hanya digunakan untuk hal-hal yang baik, sejalan dengan makna dasarnya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, musyawarah diartikan sebagai: pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah bersama. Selain itu dipakai juga kata musyawarah yang berarti berunding dan berembuk.<sup>22</sup>

Penelusuran terhadap ayat-ayat al-Qur"an yang bertemakan musyawarah menunjukkan bahwa terdapat ayat al-Qur"an yang akar

<sup>12</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Edisi Kedua, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008), h. 110.



katanya merujuk kepada musyawarah. Ayat tersebut antara lain adalah QS. Al-Syura (42) : yang artinya *“Dan (bagi) orang-orang yang menerima (mematuhi) seruan Tuhan-Nya dan mendirikan sholat, sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah antara mereka; dan mereka menafkahkan sebagian dari rezki yang kami berikan kepada mereka”*.

Ayat di atas, secara redaksional ditujukan kepada Nabi Muhammad SAW. Agar memusyawarahkan persoalan-persoalan tertentu dengan sahabat atau anggota masyarakatnya. Akan tetapi, ayat itu juga merupakan petunjuk kepada setiap muslim, khususnya kepada setiap pemimpin, agar bermusyawarah dengan anggota-anggotanya.

## G. Metode Penelitian

### 1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan.

### 2. Jenis Penelitian dan Pendekatan

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan. Adapun yang dimaksud dengan penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dengan melihat kejadian-kejadian atau konflik yang terjadi pada lokasi secara langsung. Jadi dalam penelitian ini peneliti berusaha semaksimal mungkin mendeskripsikan suatu gejala peristiwa, kejadian yang terjadi pada masa sekarang atau mengambil masalah-

masalah aktual mengenai tentang masalah yang timbul dari akad lisan dalam sewa menyewa sebagaimana adanya pada penelitian.

Penelitian ini dilaksanakan dengan pendekatan kualitatif yang berarti prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar dan bukan angka-angka. Penelitian ini didasarkan pada undang-undang dan juga fakta-fakta sosial yang terjadi dalam masyarakat dilapangan. Dengan metode tersebut akan diperoleh gambaran secara mendalam mengenai peristiwa dan fakta di lapangan.<sup>13</sup>

### 3. Subjek dan objek penelitian

- a. Subjek penelitian adalah pemilik dan penyewa kamar indekos
- b. objek penelitian adalah sewa menyewa kamar indekos.

### 4. Jenis Data

Data adalah kumpulan informasi atau keterangan-keterangan dari suatu hal yang diperoleh melalui pengamatan atau pencarian ke sumber-sumber tertentu. Data dibedakan menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder.

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan alat pengambilan data langsung pada subjek sebagai sumber informasi yang dicari.<sup>14</sup> Dalam hal ini

<sup>13</sup>A. Fauzi, *Metode Penelitian A*, (Malang: UIN Malang, 2014)

<sup>14</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003), h. 91.

sumber data tersebut adalah penyewa dan pemilik sewaan kamar indekos di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan

b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh melalui pihak lain, tidak langsung diperoleh peneliti dari subjek penelitiannya.<sup>15</sup> Sumber data sekunder yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, yaitu:

- 1) Buku Penduduk sementara
- 2) Pokok-pokok Hukum Islam

#### 5. Metode Pengumpulan Data

a. Metode Observasi bisa diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan dengan sistematis fenomena yang diselidiki tentang jasa penyewaan kamar indekos, agar memperoleh data yang akurat dan valid untuk menyusun penelitian. Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara dengan para pihak yang terkait dalam penyewaan kamar indekos dalam akad lisan di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan.

b. Metode wawancara yaitu suatu proses interaksi dan komunikasi, guna memperoleh data secara langsung yang dapat mempermudah menyusun untuk menganalisis dalam melakukan penelitian. wawancara tersebut di tujukan pada subyek penelitian yang ada kaitannya dengan sewa-menyewa kamar indekos yakni penyewa dan pemilik kamar indekos.

<sup>15</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*,...h.. 91.



- c. Metode Dokumentasi, yaitu pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan pada subyek penelitian, namun melalui dokumen.<sup>16</sup> Dalam penelitian ini, hasil dari metode dokumentasi yang digunakan berupa foto wawancara dengan penyewa dan pemilik kamar indekos dan beberapa fasilitas.

#### 6. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan Analisis Deskriptif Kualitatif bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis data yang diperoleh, serta untuk memberikan penjelasan dalam menganalisa masalah berdasarkan teori-teori, kemudian disimpulkan. Selanjutnya disusun dalam bentuk karya ilmiah yang berupa penulisan hukum.<sup>17</sup>

Dalam menyusun penelitian ini menggunakan beberapa langkah dan tahapan untuk menyajikan data yang diperoleh. Tahapan-tahapan tersebut diantaranya:

##### a. Reduksi Data

Setelah data-data didapat melalui hasil pengamatan, wawancara dan dokumen terkait transaksi lisan penyewaan kamar indekost. Kemudian dilakukan reduksi data yaitu diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan, perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan lapangan.

<sup>16</sup> Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian* (Bandung: Pustaka Setia, 2008), h.. 19.

<sup>17</sup> Winarno Surakhman, *Pengantar Penelitian Ilmiah*, (Bandung: Tarsito, 1989), h. 22.

Dalam proses reduksi ini, peneliti dapat melakukan pilihan-pilihan terhadap data yang hendak dikode, mana yang dibuang, mana yang merupakan ringkasan, dan cerita-cerita yang sedang berkembang. Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasikan data dengan cara sedemikian rupa sehingga kesimpulan akhirnya dapat ditarik.

b. Penyajian Data (*Display Data*)

Setelah data-data tersebut sudah dipilah sesuai yang dibutuhkan dalam penelitian, maka langkah selanjutnya yaitu tahap penyajian data. Penyajian data adalah menyajikan sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.<sup>18</sup>

c. Kesimpulan Verifikasi

Menarik kesimpulan dan verifikasi dilakukan sejak awal terhadap data yang diperoleh, tetapi kesimpulannya masih kabur, diragukan tetapi semakin bertambahnya data maka kesimpulan itu lebih “*Grounded*” (berbasis data lapangan). Kesimpulan harus diverifikasi selama penelitian masih berlangsung.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Etta Mamang Sangadj dan Sopiah, *Metodologi Penelitian: Pendekatan Praktis dalam Penelitian* (Yogyakarta: Andi Offset, 2010), h. 200.

<sup>19</sup> Uhar Saputra, *Metode Penelitian : Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan* (Bandung: Refika Aditama, 2012), h. 219.



## H. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan pembahasan yang sistematis dan konsisten, perlu disusun sistematika dalam penulisan proposal ini, adapun sistematika pelaporan proposal ini yaitu sebagai berikut :

**BAB I** : Merupakan bagian yang berisi pendahuluan. Dalam bab ini peneliti menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

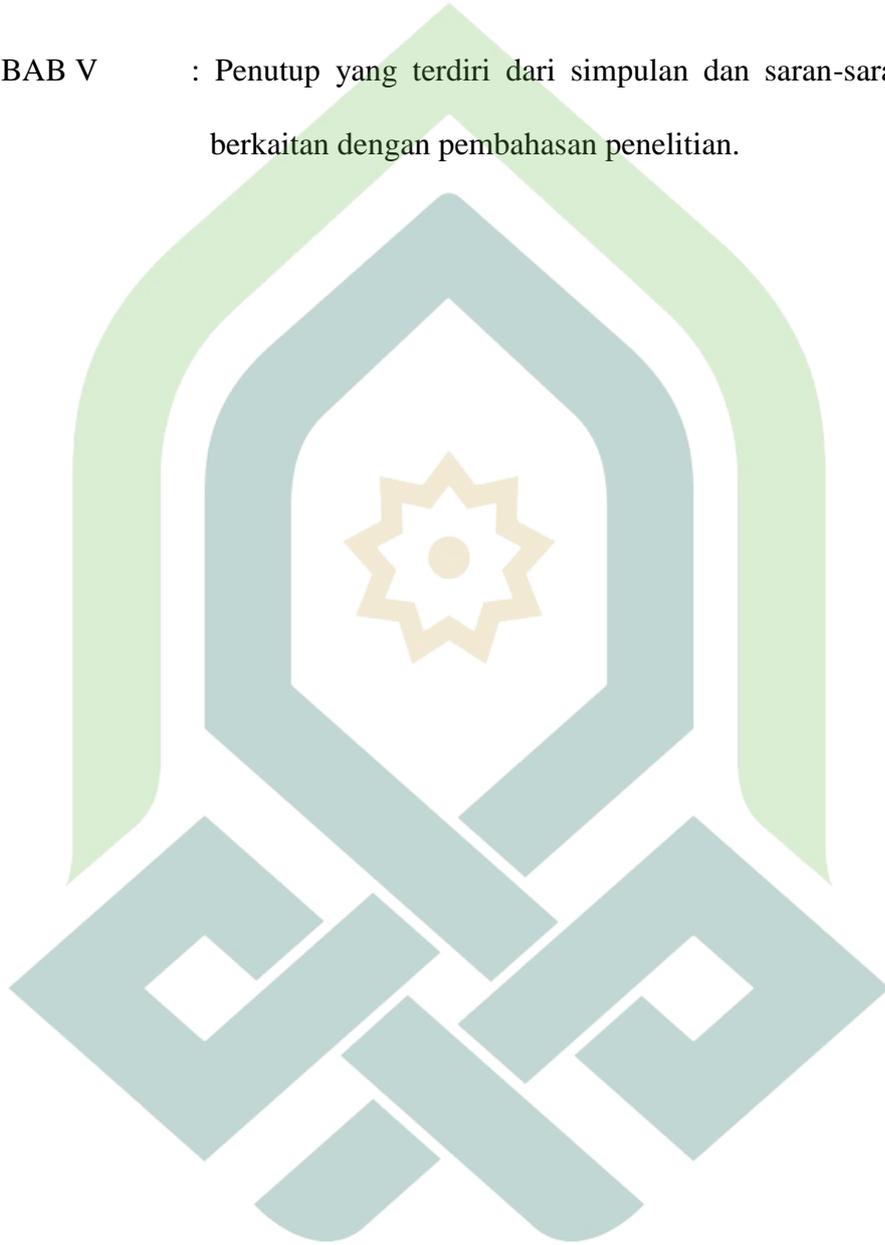
**BAB II** : Berisi konsep atau teori tinjauan fikih muamalah terhadap akad lisan penyewaan dan penyelesaian konflik transaksi lisan.

**BAB III** : Berisi mengenai gambaran umum tempat penyewaan kamar indekos di Kelurahan Panjang Wetan, Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan dan praktik penyelesaian konflik transaksi lisan pada penyewaan kamar indekos di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan.

**BAB IV** : Analisis hasil penelitian. Berisikan tentang analisis fikih muamalah terhadap akad lisan penyewaan kamar indekos di

Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara  
Kota Pekalongan.

BAB V : Penutup yang terdiri dari simpulan dan saran-saran yang  
berkaitan dengan pembahasan penelitian.





## BAB V

### PENUTUP

#### A. Simpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan, maka disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Perjanjian melalui akad lisan dalam proses sewa menyewa kamar indekos di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan merupakan hal yang wajar dan menjadi kebiasaan bagi pemilik maupun penyewa kamar indekos. Selanjutnya, akad menggunakan tulisan justru dianggap sebuah hal yang tabu untuk perjanjian sewa menyewa kamar indekos. Kejadian yang terdapat di Kelurahan Panjang Wetan tersebut menjadikan banyak timbulnya masalah dalam menjalankan perjanjian. Masalah pertama yakni pemberian sanksi berupa tambahan biaya yang dikarenakan penyewa membawa teman kuliah untuk bermalam dan menggunakan fasilitas seperti air dan listrik secara berkala. Masalah yang kedua adalah tidak dikembalikannya uang sisa sewa kamar kos karena penyewa tidak melanjutkan untuk berada pada tempat kosnya dengan alasan tidak betah tanpa memebrikan penjelasan terlebih dahulu. Masalah ketiga adalah terlambat dalam membayar uang sewa kos.
2. Ditinjau dari hukum islam, sewa menyewa kamar indekos di Kelurahan Panjang Wetan hukumnya sah dan semua syarat dan rukun menyewa (*ijarah*) sudah terpenuhi. Hukum penyelesaian konflik dalam penyewaan kamar indekos di Kelurahan Panjang Wetan sudah dilaksanakan dengan

secara musyawarah dan *islah* dengan mempertimbangkan asas saling *ridho*. Selain itu, terdapat pula penyelesaian masalah yang dilakukan dengan melibatkan pihak ketiga sebagai orang yang memediasi.

## B. Saran

Setelah peneliti melakukan penelitian di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan tentang sewa-menyewa kamar indekos, maka peneliti tidak lupa menyampaikan beberapa saran, dengan harapan akan memberikan manfaat bagi seruruh pihak diantaranya adalah :

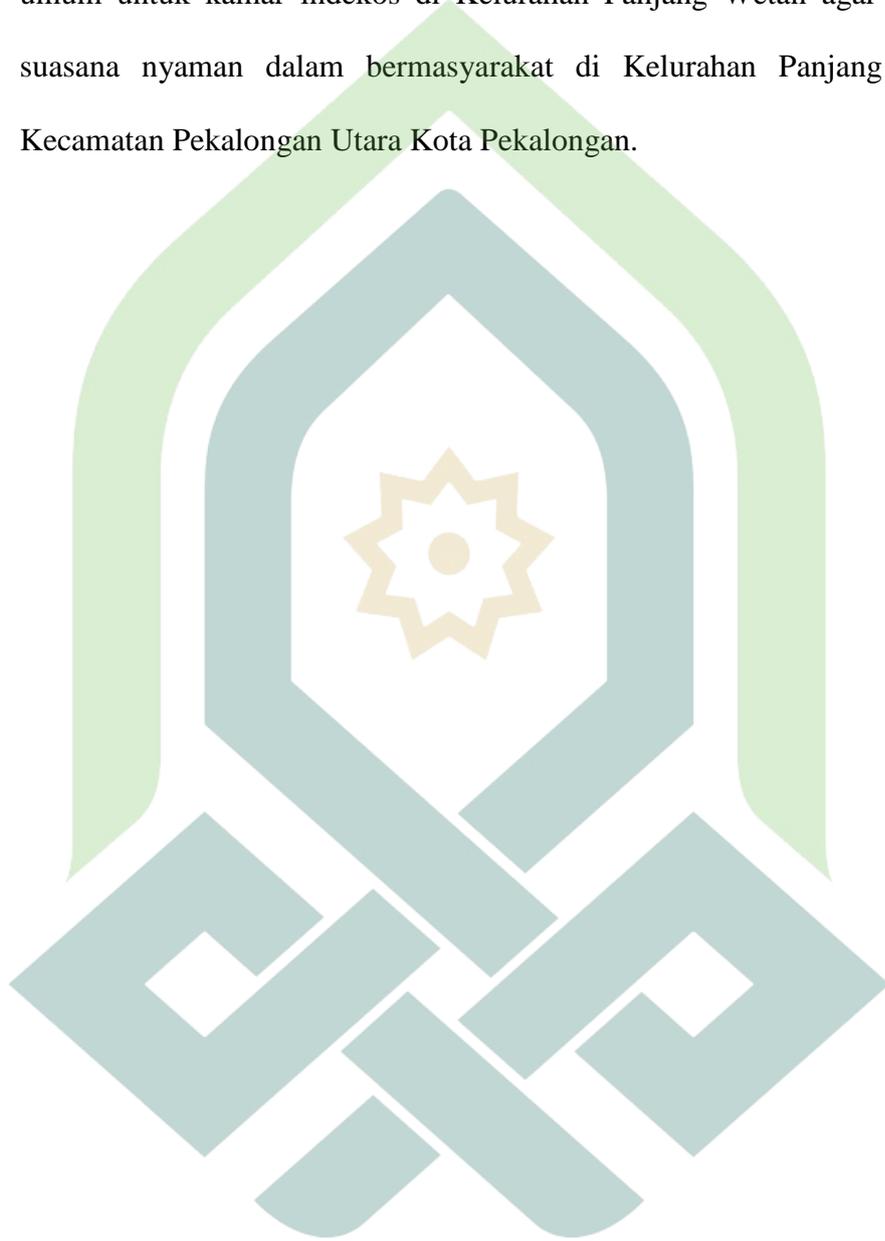
1. Untuk Pemilik dan penyewa jasa penyewaan kamar indekos di Kelurahan Panjang Wetan

Sebelum memulai suatu sewa-menyewa, hendaknya diadakan perjanjian atau kesepakatan secara lisan dan tertulis antara kedua belah pihak yaitu penyewa dan pemilik sewa, sehingga hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat di ketahui dengan jelas dan akhirnya tidak menimbulkan ketidak jelasan atau kesalah pahaman dikemudian hari, dan masing-masing pihak tidak ada yang merasa dirugikan.

2. Untuk Perangkat Kelurahan di Kelurahan Panjang Wetan

Mengingat penyewaan kamar indekos bagi masyarakat di lingkungan Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan, menjadi sarana penunjang dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal sementara dan sebagai sumber penghasilan bagi pemilik kamar

indekos, maka hendaklah aparat Kelurahan juga ikut terlibat dalam pengaturan paraktek sewa menyewa ini, seperti dibuatnya peraturan yang umum untuk kamar indekos di Kelurahan Panjang Wetan agar tercipta suasana nyaman dalam bermasyarakat di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdulkadir, Muhammad. 1986. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni.
- Abi Husein, Al-Imam. 2011. *Shahih Muslim Jilid 3*. Jakarta: Maktabah Dahlan Indonesia.
- Afandi, M Yazid. 2014. *Fiqh Muamalah Cetakan I*. Yogyakarta: Logung Pustaka.
- Al-Bugha, Musthafa Dib. 2019. *Buku pintar Transksi Syariah*.
- Al-Hafidz, Al-Imam. 2011. *Sunan Daud Maktabah Dahlan Indonesia*.
- Anwar, Syamsul. 2007. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ascarya. 2008. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Az-Zuhaili, Wahbah. 2011. *Fikih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*. Jakarta: Gema Insani.
- Badruzaman, Mariam Darus. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Departemen Agama RI. 1987. *Berita Acara Persidangan Peradilan Agama, Direktorat Jenderal Pembinaan Kelembagaan Agama Islam*.
- Djazuli, Ahmad. 2014. *Kaidah-Kaidah Fikih Cet ke-14*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Fajari, dkk. 2019. *Mengungkap Asal-Usul Nama Kelurahan di Kota Pekalongan*. Pekalongan: KPAD Kota Pekalongan.
- Fauzi. 2014. *Metode Penelitian A*. Malang: UIN Malang.
- Ghazaly, Abdul Rahman. dkk. 2012. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana.
- Raharjo, Handri. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.



- Haroen, Nasrun. 2007. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Hasan, M. Ali. 2003. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Idri. 2015. *Hadis Ekonomi*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Jalaluddin, Imam. 2006. *Tafsir Jalalain*. Bandung: Sinar Baru Algesindo.
- Labib Mz. 2006. *Etika Bisnis Islam*. Surabaya: Bintang Usaha Jaya.
- Mas'adi, Ghufran. 2002. *Fiqh Mu'amalah Konstektual*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Musthafa. 2010. *Menjalin Kerja Sama Bisnis dan Menyelesaikan Sengketa Berdasarkan Panduan Islam, Cet. I*. Jakarta Selatan: Hikmah.
- Pasaribu, Chairuman, dkk. 1994. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2000. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Mandar Maju.
- Prodjodikoro, Wirjono. 1979. *Asas-asas Hukum Perdata Internasional*. Bandung: Penerbit Sumur Bandung.
- Sabiq, Sayid. 1997. *Fiqh Sunnah Jilid 13*. Al-ma'arif. Bandung.
- Saebani, Beni Ahmad. 2008. *Metode Penelitian*. Bandung: Pustaka Setia.
- Saifuddin, Azwar. 2003. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Saliman, Abdul R. 2004. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Jakarta : Kencana.
- Sangadj, Etta Mamang dan Sopiah. 2010. *Metodologi Penelitish: Pendekatan Praktis dalam Penelitian*. Yogyakarta: Andi Offset.



Saputra, Uhar. 2012. *Metode Penelitian : Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan*

Bandung:

Satrio, J. 1999. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.

Shiddieqy, TM. Hasbi Ash. 1997. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Semarang:

Pustaka Rizqi Putra.

Subekti. 1998. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Penerbit Intermedia.

Suhendi, Hendi. 2002. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Surakhman, Winarno. 1989. *Pengantar Penelitian Ilmiah*. Bandung: Tarsito.

Suwiknyo, Dwi. 2010. *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*. Jogjakarta:

Pustaka Pelajar.

Taimiyah, Ibn dan Ibn Qayim. 1975. *Hukum Islam Dalam Timbangan Akal dan*

*Hikmah*. Jakarta: Pustaka Azzam.

Ya'qub, Hamzah. 1984. *Kode Etik Dagang Menurut Islam*. Bandung:

Diponegoro.

### **Jurnal**

Yulianti, Rahmani Timorita. 2008. "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum

*Kontrak Syari'ah*". *La\_Riba: Jurnal Ekonomi Islam*. No. 1.

### **Internet**

Badan Pusat Statistik Kota Pekalongan. 2018. (Pekalongan: BPS Kota Pekalongan, 2018). (Diakses tanggal 29 Juli 2019).

[https://id.wikisource.org/wiki/Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 diakses 13/10/2019\\_16;00](https://id.wikisource.org/wiki/Undang-Undang_Republik_Indonesia_Nomor_30_Tahun_1999_diakses_13/10/2019_16;00)

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia. Diakses [https://id.wikisource.org/wiki/Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 diakses 13/10/2019\\_16;00](https://id.wikisource.org/wiki/Undang-Undang_Republik_Indonesia_Nomor_30_Tahun_1999_diakses_13/10/2019_16;00)



### Skripsi

Fitriyah, Isnatul. 2012. *“Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Hukum Islam”*. (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim).

Hasan, Baharudin Muhammad. 2017. *“Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di Kota Palangka Raya Ditinjau dari Hukum Perdata”*. (Palangka Raya: Institut Agama Islam Palangka Raya).

Jihan. 2017. *“Problematika perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos dengan Perjanjian Lisan”*. (Surakarta: Universitas Muhammadiyah).

Safriyati. 2018. *“Pelaksanaan Urbun dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Berdasarkan Teori Masalahah”*. (Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry).

### Wawancara

Basuki, Amat. Wawancara Pribadi. 15 Mei 2019

Eliyanah. Wawancara Pribadi. 23 Oktober 2019

Fina. Wawancara pribadi. 06 Mei 2019

Kanthi. Wawancara Pribadi. 26 Mei 2019.

Muchidin. Wawancara Pribadi. 23 Agustus 2019

Muslimah. Wawancara Pribadi. 17 Mei 2019

Nahdiyah. Wawancara Pribadi. 20 Mei 2019.

Ratnasari, Dewi. Wawancara Pribadi. 31 Agustus 2018.

Rasdim. Wawancara Pribadi. 18 Mei 2019.

Rohmat. Wawancara Pribadi. 23 Agustus 2019.

Selirrizqoh. Wawancara Pribadi. 18 Mei 2019.

Selamet. Wawancara Pribadi. 5 Mei 2019

Subyantoro. Wawancara Pribadi. 23 Agustus 2019.

Umamah. Wawancara Pribadi. 31 Agustus 2018.

Wawan. Wawancara Pribadi. 29 Mei 2019.

Zulfana, Izza. Wawancara Pribadi. 06 Mei 2019.





## LAMPIRAN FOTO



Wawancara dengan Pemilik Kos di Kelurahan Panjang Wetan



Wawancara dengan Penyewa Kos



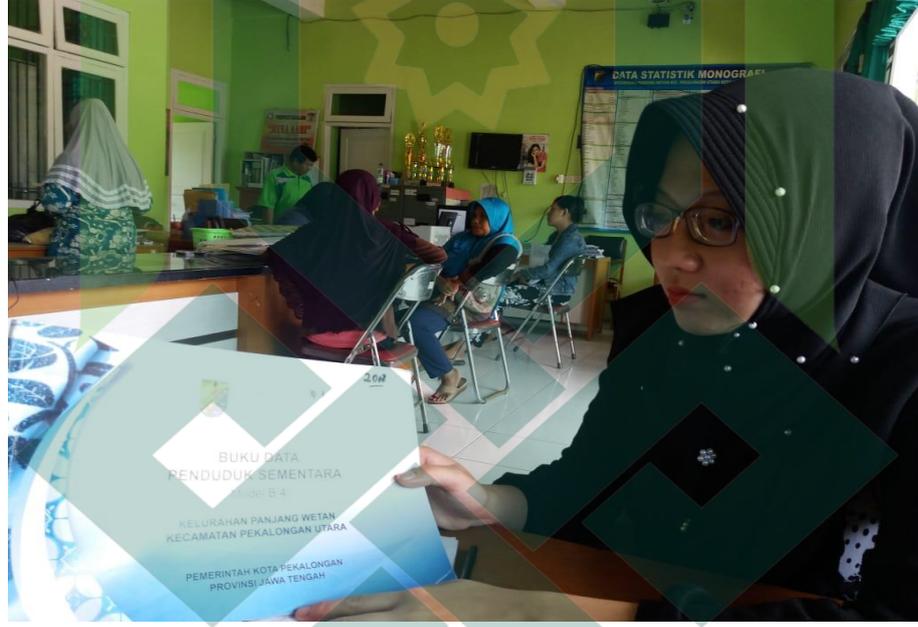
Wawancara dengan Penyewa Kos



Wawancara dengan Penyewa Kos



Staff Kelurahan Panjang Wetan





## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. IDENTITAS PRIBADI

Nama : Nadiatul Ghoru  
Tempat, Tanggal Lahir : Pekalongan, 17 Agustus 1997  
NIM : 2014115014  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Alamat : Desa krompeng. RT/RW 003/001, Kecamatan  
Talun, Kabupaten Pekalongan.  
Email : nadiafikriyasin@gmail.com

### B. DATA ORANG TUA

Nama Ayah : ABD. Rohman  
Nama Ibu : Ernawati  
Alamat : Desa krompeng. RT/RW 003/001, Kecamatan  
Talun, Kabupaten Pekalongan.

### RIWAYAT PENDIDIKAN

1. TK Dharma Wanita Pandansari (Tahun Lulus 2003)
2. SD N 02 Krompeng (Tahun Lulus 2009)
3. MTS Tholabuddin Masin (Tahun Lulus 2012)
4. MASS Proto (Tahun Lulus 2015)
5. IAIN Pekalongan (Angkatan 2015)

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN  
UNIT PERPUSTAKAAN

Jl.Kusuma bangsa No.9 Pekalongan.Telp.(0285) 412575 Faks (0285) 423418  
Website :perpustakaan iain-pekalongan.ac.id |Email : perpustakaan@iain pekalongan. ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika IAIN Pekalongan, yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **NADIATUL GHORO**  
Nim : **2014115014**  
Jurusan/Fakultas : **Hukum Ekonomi Syariah**

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada  
Perpustakaan IAIN Pekalongan, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Tugas Akhir  Skripsi  Tesis  Desertasi  Lain-lain (.....)

**“Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penyelesaian Konflik Transaksi Lisan (Studi Kasus  
Penyewaan Kamar Indekos di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan  
Pekalongan Utara Kota Pekalongan)”**

beserta perangkat yang di perlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksekutif ini  
Perpustakaan IAIN Pekalongan berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan,  
mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan  
menampilkan/mempublikasikannya lewat internet atau media lain secara **fulltext** untuk  
kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama  
saya sebagai penulis/pencipta atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan  
IAIN Pekalongan, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta  
dalam karya ilmiah saya ini

Dengan demikian ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Pekalongan, **7** Juni 2020



**NADIATUL GHORO**  
**NIM. 2014115014**

NB: Harap diisi, ditempel meterai dan ditandatangani  
Kemudian diformat pdf dan dimasukkan dalam cd.