

**ANALISIS HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM  
TERHADAP PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN  
SEWA MENYEWA RUMAH DI PERUMAHAN KASABA  
JALAN KANFER 1 NO 6 DESA KALISALAK  
KECAMATAN BATANG**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat  
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh:

**DIAN RESTU SALSABILA**  
**NIM. 1217069**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN  
2022**

**ANALISIS HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM  
TERHADAP PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN  
SEWA MENYEWA RUMAH DI PERUMAHAN KASABA  
JALAN KANFER 1 NO 6 DESA KALISALAK  
KECAMATAN BATANG**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat  
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh:

**DIAN RESTU SALSABILA**  
**NIM. 1217069**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN  
2022**

## **SURAT PERNYATAAN**

### **KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DIAN RESTU SALSABILA

NIM : 1217069

Judul Skripsi : **ANALISIS HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DI PERUMAHAN KASABA JALAN KANFER 1 NO 6 DESA KALISALAK KECAMATAN BATANG**

Menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila dikemudian hari skripsi ini plagiat, penulis bersedia mendapat sanksi akademik yaitu di cabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini telah dibuat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 27 Desember 2021

Yang Menyatakan,



**DIAN RESTU SALSABILA**  
**NIM. 1217069**

## NOTA PEMBIMBING

**Dr. Karimatul Khasanah., M.S.I.**

Desa Karang Sari, Kec. Karanganyar, Kab. Pekalongan

Lamp : 3 (tiga) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi Sdri. Dian Restu Salsabila

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 Saudara/i:

Nama : **DIAN RESTU SALSABILA**

Nim : **1217069**

Jurusan : **HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Judul Skripsi : **ANALISIS HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH DI PERUMAHAN KASABA JALAN KANFER 1 NO 6 DESA KALISALAK KECAMATAN BATANG**

Dengan ini mohon agar Skripsi Saudari tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

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

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Pekalongan, 27 Desember 2021

Pembimbing



**Dr. Karimatul Khasanah., M.S.I**

NIP:198712242018012002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN  
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Kampus 2 : Jl. Pahlawan Km 5 Kajen Kab. Pekalongan. Telp. 082329346517  
Website: fasya.iainpekalongan.ac.id || Email: fasya@iainpekalongan.ac.id

**PENGESAHAN**

Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pekalongan  
mengesahkan skripsi Saudara :

Nama : **DIAN RESTU SALSABILA**  
NIM : **1217069**  
Judul : **ANALISIS HUKUM POSITIF DAN HUKUM  
ISLAM TERHADAP PEMBATALAN SEPIHAK  
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH DI  
PERUMAHAN KASABA JALAN KANFER 1 NO 6  
DESA KALISALAK KECAMATAN BATANG**

Telah diujikan pada hari Rabu, tanggal 5 Januari 2022 dan dinyatakan **LULUS**  
serta diterima sebagai sebagian syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum  
(S.H).

Pembimbing,

**Dr. Karimatul Khasanah, M.S.I**  
NIP. 19871224 201801 2 002

**Dewan Penguji**

**Penguji I**

**Teti Hadiati, M.H.I**  
NITK. 19801127 201608 D2 007

**Penguji II**

**Dahrul Muftadin, M.H.I**  
NIP. 19840615 201801 1 001



Pekalongan, 5 Januari 2022  
Disahkan oleh Dekan

**Dr. Akhmad Jalaludin, M.A**  
NIP. 19730622 200003 1 001

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penulisan skripsi ini berpedoman pada *Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia*, tertanggal 22 Januari Nomor : 158 Tahun 1987 dan Nomor 0543b/U/1987.

### A. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba	B	Be
ت	ta	T	Te
ث	sa	Š	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	Ẓ	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	Ṣ	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

## B. Vokal

Vokal tunggal	Vokal rangkap	Vokal panjang
أ = a		أ = ā
إ = i	أَي = ai	إِي = ī
أ = u	أَوْ = au	أُو = ū

### C. Ta Marbutah

1. Ta Marbutah hidup dilambangkan dengan /t/

Contoh :

مرأة جميلة            ditulis            *mar'atun jam lah*

2. Ta Marbutah mati dilambangkan dengan /h/

Contoh :

فاطمة                    ditulis            *f timah*

### D. Syaddad (*Tasydid*, Geminasi)

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

contoh:

رَبَّنَا                    ditulis            *rabbān*

الْبِرِّ                      ditulis            *al-birr*

### E. Kata Sandang

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” ditransliterasikan 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-jal l*

#### **F. 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**

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, kenikmatan, dan keberkahan dalam hidup.
2. Kedua orang tua saya, ayah dan ibu yang selalu mendampingi serta mendidik saya dengan kasih sayang, yang selalu mendoakan dan memberikan motivasi dari awal hingga ahir pengerjaan skripsi ini.
3. Untuk kedua kakak dan adik saya yang senantiasa selalu memberikan semangat dan dukungan dalam pengerjaan skripsi ini.
4. Sahabat-sahabat saya, M Hamdi, Baretta Ferin I, Fina Lulu Hasna S, Intan Nur L, Lia Ainur R, Mila Diya R, Nisfa'ul Khusna, Elly Ani, Fadila Putri, Silviana Arba, yang telah membantu, memberikan semangat dan dukungan selama ini.
5. Teman-teman saya, seluruh mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2017 yang telah membantu dan memberikan dukungan selama ini.
6. Kepada narasumber yang telah berpartisipasi dan membantu dalam penelitian skripsi ini.

## **MOTTO**

“Sebaik-baiknya Manusia Adalah Yang Bermanfaat Bagi Orang Lain”

## ABSTRAK

**DIAN RESTU SALSABILA (NIM: 1217969).** “Analisis Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang”. Skripsi Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Pekalongan Tahun 2021.

Perjanjian sewa menyewa rumah merupakan hal yang lazim dilakukan oleh masyarakat. Salah satunya adalah sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang. Dalam praktiknya, terjadi pembatalan sepihak di dalam perjanjian. Kasus dalam penelitian, pembatalan sepihak dilakukan oleh penyewa. Pembatalan tersebut tentunya sangat merugikan pihak pemilik rumah. Hal ini menjadi ketertarikan bagi peneliti mengkaji secara mendalam atas pembatalan sepihak yang dilakukan oleh penyewa. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang dan untuk mengetahui analisis hukum positif dan hukum islam terhadap pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang. Selain itu kegunaan dari penelitian ini adalah memberikan pengetahuan tentang bagaimana analisis hukum adanya pembatalan sepihak dalam perjanjian sewa menyewa dan menjadi gambaran bagi masyarakat untuk mengetahui analisis hukum adanya pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan, dengan pendekatan sosiologi hukum. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Metode analisis data dilakukan dengan reduksi, penyajian data, dan kesimpulan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa praktik perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang telah sesuai dengan syarat dan rukun perjanjian sewa menyewa dalam hukum islam dan juga sesuai dengan syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Terkait akibat hukum dari pembatalan sepihak dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh penyewa menurut hukum islam, yaitu berakhirnya akad karena terminasi yang di *fasakh* berdasarkan kesepakatan bersama (*al-iqalah*) menjadikan para pihak yang melakukan akad sewa menyewa kembali ke status semula seperti sebelum terjadinya kontrak. Sedangkan menurut hukum positif tidak dilaksanakannya suatu perjanjian sehingga mengakibatkan pengembalian pada posisi semula seperti sebelum terjadinya perjanjian dikarenakan penyewa melakukan wanprestasi.

**Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Pembatalan Sepihak**

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmannirahim*

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga setelah melalui beberapa proses, dalam keterbatasan waktu, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Tujuan penulisan skripsi ini untuk memahami syarat menyelesaikan Pendidikan Strata 1 (S1) pada Fakultas Syari'ah IAIN Pekalongan. Selanjutnya dengan segala kerendahan hati penulis memohon petunjuk dan bimbingan kepada Allah SWT, agar penulis dapat mengemban amanah atas ilmu yang selama ini penulis tekuni, semoga ilmu yang diberikan kepada penulis selama ini dapat bermanfaat di dunia dan akhirat.

Penulis bersyukur atas terselesaikannya skripsi yang berjudul **“ANALISIS HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH DI PERUMAHAN KASABA JALAN KANFER 1 NO 6 DESA KALISALAK KECAMATAN BATANG”**. Dalam proses pelaksanaan perkuliahan sampai penulisan skripsi ini, tentunya banyak pihak yang telah memberikan dan mendukung dalam proses penulisan skripsi ini. Dengan segala ketulusan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada:


1. Dr. H. Zaenal Mustakim, M.Ag selaku Rektor IAIN Pekalongan
2. Dr. H. Akhmad Jalaludin, M.A selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Pekalongan
3. Bapak Tarmidzi, M.S.I selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, dan Dr. Karimatul Khasanah M.S.I selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, serta seluruh staf akademik Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini
4. Dosen pembimbing Dr. Karimatul Khasanah M.S.I yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran guna membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Dr. H. Mohammad Fateh, M.Ag, selaku Wali studi yang telah memberikan bimbingan selama penulis menempuh perkuliahan di Fakultas Syariah IAIN Pekalongan.

6. Bapak/Ibu dosen fakultas syariah IAIN Pekalongan yang telah mengajarkan berbagai disiplin ilmu.

Penulis juga menyadari dengan segala kerendahan hati bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, semua kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca yang budiman pada umumnya. Aamiin.

Pekalongan, 27 Desember 2021

Penulis



Dian Resti Salsabila  
NIM: 1217069

## DAFTAR ISI

<b>JUDUL</b> .....	i
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	ii
<b>NOTA PEMBIMBING</b> .....	iii
<b>PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	v
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	ix
<b>MOTTO</b> .....	x
<b>ABSTRAK</b> .....	xi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	xii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiv
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Kegunaan Penelitian .....	5
E. Penelitian yang Relevan .....	6
F. Kerangka Teoritik .....	11
G. Metode Penelitian .....	14
H. Sistematika Penulisan .....	19
<b>BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN SEWA MENYEWA DALAM HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM</b>	
A. Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Hukum Positif .....	22
B. Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam .....	34
<b>BAB III. PRAKTIK PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DI PERUMAHAN KASABA JALAN KANFER 1 NO 6 DESA KALISALAK KECAMATAN BATANG</b>	
A. Profil Lokasi Penelitian .....	50
B. Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang .....	51
<b>BAB IV. ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DI PERUMAHAN KASABA JALAN KANFER 1 NO 6 DESA KALISALAK KECAMATAN BATANG DALAM PESPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM</b>	
A. Analisis Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang .....	58
B. Analisis Hukum Positif dan Hukum Islam terhadap Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang .....	

**BAB V. PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	74
B. Saran .....	75

**DAFTAR PUSTAKA**  
**LAMPIRAN**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk ciptaan Tuhan yang mempunyai beberapa kebutuhan dasar, yaitu kebutuhan ekonomi, kebutuhan psikis, kebutuhan biologis, dan kebutuhan pekerjaan. Terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tersebut secara seimbang membahagiakan dan inilah tujuan hidup manusia. Untuk mencapai kebahagiaan itu manusia harus mempunyai kemauan dan kemampuan kerja keras yang didukung oleh keahlian dan kerja sama dengan manusia lain.

Sebagai makhluk sosial, manusia memerlukan hubungan dengan manusia lain. Dalam hubungan tersebut, setiap manusia berpegang pada nilai-nilai dan norma-norma sebagai acuan perilakunya untuk diterapkan di kehidupannya.<sup>1</sup>

Dalam hubungan manusia yang satu dengan manusia yang lain, keduanya saling mempunyai kebutuhan satu sama lain. Sehingga antara manusia yang satu dengan yang lain saling melakukan interaksi atau kegiatan sosial. Salah satu interaksi manusia satu dengan yang lain yaitu interaksi dalam hal ekonomi yang biasa disebut dengan *mu malah*.

Kata *mu malat* yang kata tunggalnya *mu malah* secara arti kata mengandung arti “saling berbuat” atau berbuat secara timbal balik. Lebih sederhana lagi “hubungan antara orang dengan orang”. *Mu malah* secara etimologi mempunyai arti saling bertindak, atau saling mengamalkan.

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018), h. 11.

Sedangkan *mu m l h* secara terminologi yaitu aturan-aturan (hukum-hukum) Allah yang mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi dalam pergaulan sosial.<sup>2</sup>

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bidang *mu malah* adalah *ij rah*. Transaksi *ij rah* merupakan salah satu bentuk kegiatan *mu malah* yang sering dilakukan manusia untuk saling memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam bahasa Arab *ij rah* disebut penyewaan. Sering juga berarti sewa jasa atau imbalan. *Ij rah* adalah transaksi yang memperjualbelikan manfaat suatu harta benda, sedangkan kepemilikan pokok benda tersebut tetap pada pemiliknya. Secara istilah terdapat beberapa definisi *ij rah* menurut ulama mazhab. Menurut ulama mazhab Al-Hanafiyah, *ij rah* adalah akad atau transaksi manfaat dengan imbalan. Sedangkan menurut ulama madzhab Al-Syafi'iyah, *ij rah* adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas dari harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu.<sup>3</sup>

Seperti dalam kegiatan *mu malah* disini menerapkan akad *ij rah* dalam sewa menyewa rumah yang terdapat di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang. Dalam praktiknya kegiatan *mu malah* yang termasuk ke dalam akad *ij rah* ini adanya unsur pembatalan sepihak di dalam suatu perjanjian atau kesepakatan antara *mu'jir* (orang yang menyewakan) dengan *musta'jir* (orang yang menyewa). Kasus dalam penelitian ini pihak yang membatalkan adalah dari pihak *musta'jir* (orang yang menyewa). Yang mana

---

<sup>2</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*. (Jakarta: Kencana, 2010), h. 3.

<sup>3</sup> Ahmad Sarwat, *Muamalat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Ilmu, 2018), h. 115.

pembatalan secara sepihak tersebut sangat merugikan bagi *mu'jir* (orang yang menyewakan) karena perjanjian akad *ij rah* atau sewa menyewa atas barang kepemilikannya tersebut dibatalkan secara sepihak tanpa adanya alasan yang pasti. Pada awalnya kesepakatan sewa menyewa rumah tersebut disepakati oleh kedua belah pihak dengan saling rida dan kerelaan. Dan dalam kesepakatan tersebut dituangkan ke dalam perjanjian di bawah tangan secara tertulis dan bermaterai serta tanda tangan para pihak yang menyewa.

Menurut ulama Imam Hanafi perjanjian sewa menyewa itu bersifat mengikat boleh dibatalkan apabila ada udzur dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian, seperti meninggal dunia atau gila (tidak dapat bertindak secara hukum) artinya bahwa manfaat dari barang tersebut tidak dapat diwariskan. Sedangkan menurut ulama Imam Syafi'i perjanjian tidak boleh dibatalkan walaupun salah satu pihak atau keduanya meninggal dunia, dijelaskan bahwa manfaat barang sewaan itu dapat diwariskan.

Sedangkan menurut hukum positif perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak seperti yang tercantum di dalam pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara bahwa "Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang di nyatakan cukup untuk itu". Dari pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara tersebut jelas bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan secara sepihak, karena jika perjanjian dibatalkan secara sepihak berarti perjanjian tersebut tidak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Perjanjian tersebut telah mengikat para pihak-pihaknya dan tidak dapat ditarik kembali atau

dibatalkan secara sepihak saja. Dan jika perjanjian tersebut ingin ditarik kembali atau dibatalkan harus memperoleh persetujuan oleh pihak lain terlebih dahulu. Apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang perjanjian tersebut dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.<sup>4</sup>

Berdasarkan uraian di atas terlihat bahwa ada perbedaan antara teori dan praktik yang ada. Di dalam teorinya menurut hukum positif sebuah perjanjian yang sah tidak dapat ditarik secara sepihak dan menurut hukum islam ulama Imam Hanafi dan ulama Imam Syafi'i menjelaskan bahwa sebuah perjanjian dapat dibatalkan dengan syarat yang ketat, artinya jika syarat tidak terpenuhi maka perjanjian tidak boleh dibatalkan secara sepihak. Namun dalam praktiknya pada kasus sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang salah satu pihak telah membatalkan perjanjian sewa menyewa rumah sesuai dengan alasan yang mereka sampaikan.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk meneliti mengenai pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang dengan menggunakan perspektif hukum positif dan hukum islam. Oleh karena itu penelitian ini dikemas dengan judul: **"ANALISIS HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH DI PERUMAHAN KASABA JALAN KANFER 1 NO 6 DESA KALISALAK KECAMATAN BATANG"**.

---

<sup>4</sup> Gerry R. Weydekamp, "Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum", *Lex Privatium*, Vol.1, No.4, Oktober 2013, h. 151.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang?
2. Bagaimana analisis hukum positif dan hukum islam terhadap pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang.
2. Untuk mengetahui analisis hukum positif dan hukum islam terhadap pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer Desa Kalisalak Kecamatan Batang.

## **D. Kegunaan Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini akan memberikan pengetahuan tentang bagaimana analisis hukum adanya pembatalan sepihak dalam perjanjian sewa menyewa.

## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat menjadi gambaran bagi masyarakat untuk mengetahui analisis hukum adanya pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa.

### E. Penelitian yang Relevan

Beberapa penelitian yang dapat dijadikan sebagai tinjauan pustaka dalam penelitian ini, antara lain yaitu:

*Pertama*, Skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Di Pasar Syariah Kuntisari Surabaya” yang ditulis oleh Mahmud Yunus pada tahun 2018. Peneliti membahas tentang pandangan hukum islam terhadap pemutusan sepihak sewa menyewa stand serta menjelaskan kedudukan hukum islam terhadap tidak dikembalikannya uang sewa.<sup>5</sup> Berdasarkan hasil dari penelitian tersebut dapat diketahui bahwa sewa menyewa stand pada pasar syariah adalah menggunakan akad *ij rah*, pedagang sebagai *musta’jir* menyewa stand kepada pihak pasar (*mu’jir*) dengan membayar uang sewa Rp.2.500.000 selama satu tahun dengan perpanjangan kembali. Namun, dalam perjalanannya pedagang secara tiba-tiba mengalami pemutusan sepihak oleh pihak pasar dan berujung pada tidak dikembalikannya uang sewa, hal ini secara hukum islam dalam *mu malah* pemutusan sepihak tidak boleh dilakukan, kecuali ada unsur syar’i yang bisa diterima dalam pemutusan akad *ij rah* tersebut. Bahkan menurut ulama madzhab Hanafi, perjanjian sewa menyewa itu

---

<sup>5</sup> Mahmud Yunus, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Di Pasar Syariah Kuntisari Surabaya”, Skripsi, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018).

bersifat mengikat kedua belah pihak, boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian, seperti karena meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum (gila). Adapun perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Mahmud Yunus yaitu lebih difokuskan kepada pemutusan sepihak sewa menyewa stand dengan tidak dikembalikannya uang sewa. Sedangkan persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Mahmud Yunus yaitu sama-sama menjelaskan tentang praktik sewa menyewa menurut hukum islam. Bahwa pada kenyataannya tidak sesuai antara praktik di lapangan dengan prinsip akad *ij rah*.

*Kedua*, Skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa (*ij rah*) Kamar Indekos” yang ditulis oleh Astika Nur Dianingsih pada tahun 2016. Peneliti membahas tentang pelaksanaan sewa menyewa (*ij rah*) kamar indekos di kawasan kampus IAIN Purwokerto dilakukan dengan dua versi ijab qabul.<sup>6</sup> Berdasarkan hasil dari penelitian tersebut dapat diketahui bahwa di dalam akad yang tidak menjelaskan pelarangan pemanfaatan barang sewa oleh pihak ketiga maka pihak ketiga halal untuk ikut serta memakai fasilitas kamar milik penyewa (*musta'jir*) dan bagi pemilik kamar indekos (*mu'jir*) tidak diperkenankan memasang tarif (*charge*) apabila pemanfaatan tersebut masih dalam batas kewajaran. Lain halnya dengan akad yang menjelaskannya, maka pihak pemilik kamar indekos (*mu'jir*) diperbolehkan untuk menerapkan sistem

---

<sup>6</sup> Astika Nur Dianingsih, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa (ijarah) Kamar Indekos*”, Skripsi, (Kalimantan: IAIN Palangka Raya, 2017).

*charge* kepada pihak ketiga. Kedua akad yang digunakan dalam perjanjian sewa menyewa (*ij rah*) adalah sah baik menurut Hukum Islam maupun menurut Hukum Positif. Adapun perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Astika Nur Dianingsih yaitu lebih difokuskan pada akad sewa menyewa yang dilakukan dengan dua versi ijab kabul. Sedangkan persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Astika Nur Dianingsih yaitu sama-sama menjelaskan tentang praktik sewa menyewa menurut pandangan hukum islam. Bahwa pada kenyataannya tidak sesuai antara praktik di lapangan dengan prinsip akad *ij rah*.

*Ketiga*, Skripsi berjudul “Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Praktek Pembatalan Sepihak oleh Konsumen GO-FOOD di PT. GO-JEK Indonesia-Surabaya” yang ditulis oleh Febyolla Puteri Bianca pada tahun 2018. Peneliti membahas tentang praktik pembatalan sepihak oleh konsumen GO-FOOD dan analisis hukum islam dan hukum positif terhadap praktik pembatalan sepihak oleh konsumen GO-FOOD di PT.GO-JEK.<sup>7</sup> Berdasarkan hasil dari penelitian tersebut dapat diketahui bahwa pembatalan sepihak diakibatkan oleh 3 faktor. Faktor-faktor tersebut sangat merugikan driver baik dari segi tenaga, segi *financial*, segi tidak dapat menerima orderan lain, segi waktu dan segi performa menurun. Pembatalan pihak yang terjadi menurut hukum islam haram dan melanggar dalam hukum positif. Karena dari pembatalan sepihak tersebut dapat merugikan driver. Para ulama menjelaskan

---

<sup>7</sup> Febyolla Puteri Bianca, “Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Praktek Pembatalan Sepihak oleh Konsumen GO-FOOD di PT. GO-JEK Indonesia-Surabaya”,Skripsi, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018).



bahwa sewa menyewa (*ij rah*) tidak boleh dibatalkan tanpa izin pihak lain karena terdapat hubungan timbal balik di dalamnya yaitu antara konsumen (*mu'jir*) dan driver (*musta'jir*). Dijelaskan pula di dalam UU RI No.8 Tahun 1999 bahwa hak seorang pelaku usaha adalah menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Maka apabila driver tidak mendapatkan haknya, ia dapat menuntut ganti rugi kepada konsumen menggunakan pasal 1365 KUHPerdara. Adapun perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Febyolla Puteri Bianca yaitu lebih difokuskan pada pembatalan sepihak yang dilakukan oleh konsumen terhadap driver online. Sedangkan persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Febyolla Puteri Bianca yaitu sama-sama menjelaskan tentang praktik pembatalan sepihak menurut pandangan hukum islam dan hukum positif. Bahwa pada kenyataannya tidak sesuai antara praktik di lapangan dengan ketentuan hukum islam dan hukum positif.

*Keempat*, Skripsi berjudul “Pembatalan Secara Sepihak Oleh Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa *Sound System*” yang ditulis oleh Sulistia Liyani pada tahun 2018. Peneliti membahas tentang pembatalan perjanjian sewa menyewa *sound system* secara sepihak. Berdasarkan hasil dari penelitian tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian sewa menyewa *sound system* tidak dapat dibatalkan secara sepihak, karena itu tidak alasan pembenar apapun bagi pihak yang memutuskan perjanjian sewa menyewa secara sepihak, maka perjanjian tersebut tidak mengikat diantara pihak-pihak yang membuatnya. Pembatalan perjanjian sewa menyewa *sound system* secara sepihak dapat digolongkan ke dalam wanprestasi, karena pihak penyewa telah melakukan

ingkar janji terhadap kesepakatan perjanjian yang sebelumnya telah dibuat, dan pihak penyewa tidak memenuhi prestasi, serta tidak memenuhi ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian.<sup>8</sup> Adapun perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Sulistia Liyani yaitu lebih difokuskan pada pembatalan perjanjian sewa menyewa *sound system*. Sedangkan persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Sulistia Liyani yaitu sama-sama menjelaskan tentang pembatalan perjanjian sewa menyewa secara sepihak menurut hukum positif. Bahwa pada kenyataannya tidak sesuai antara praktik di lapangan dengan ketentuan yang ada.

*Kelima*, Skripsi berjudul “Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan” yang ditulis oleh Sri Widiarti pada tahun 2005. Peneliti membahas tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan dari permulaan perjanjian sampai berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah. Berdasarkan hasil dari penelitian tersebut dapat diketahui bahwa prosedur perjanjian sewa menyewa rumah di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan pada umumnya dibuat secara lisan dan ada pula yang dibuat secara tertulis di atas kertas biasa. Masyarakat di Kecamatan Kesesi memilih cara seperti tersebut karena lebih mudah dalam pembuatannya dan tidak memerlukan waktu yang lama serta biaya yang murah. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Kecamatan Kesesi objeknya adalah rumah dan benda-

---

<sup>8</sup> Sulistia Liyani, “Pembatalan Secara Sepihak Oleh Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa *Sound System*”, Skripsi, (Surabaya: Universitas Jember, 2018).

benda yang ada pada rumah tersebut. Permasalahan yang sering timbul dari perjanjian sewa menyewa ini adalah masih ada penyewa rumah yang meninggalkan rumah dan tidak memenuhi kewajiban membayar uang sewa rumah. Biasanya hal ini terjadi karena pemilik rumah tidak mengadakan perjanjian sewa menyewa rumah secara tertulis dan hanya berpegang kepada penyewa bahwa akan membayar uang sewa.<sup>9</sup> Adapun perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Sri Widiarti yaitu lebih difokuskan pada prosedur dalam pembuatan suatu perjanjian sewa menyewa. Sedangkan persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Sri Widiarti yaitu sama-sama menjelaskan tentang sewa menyewa rumah. Bahwa pada kenyataannya tidak sesuai antara praktik di lapangan dengan ketentuan yang ada.

#### **F. Kerangka Teoritik**

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan kerangka teori tentang perjanjian dalam hukum positif dan perjanjian dalam hukum islam. Teori tersebut digunakan oleh peneliti sebagai rujukan untuk memecahkan masalah dalam penelitian ini.

Regulasi perjanjian sewa menyewa terdapat dalam Bab VII Pasal 1548 BW yaitu “suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya dan untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang,

---

<sup>9</sup> Sri Widiarti, “*Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan*”, Skripsi, (Semarang: Universitas Negri Semarang, 2005).

selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.<sup>10</sup>

Perjanjian atau kontrak diatur Pasal 1313 KUHPerdara, dimana yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Sedangkan menurut doktrin (teori lama) yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>11</sup>

Asas *pacta sunt servanda* pada pasal 1374 ayat (1) BW (lama) atau pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara: “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Ungkapan *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga mengikat secara hukum. Dengan kata lain, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku seperti berlakunya Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Artinya bahwa para pihak harus menaati apa yang telah mereka sepakati bersama dengan melalui isi perjanjian tersebut.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Muhammad Teguh Pangestu, *Pokok Pokok Hukum Kontrak*, (Makassar: CV. Social Politic Genius, 2019), h. 157.

<sup>11</sup> I Gusti Ngurah Anom, “*Addendum Kontrak Pemborongan Perspektif Hukum Perjanjian Di Indonesia*”, *Jurnal Advokasi*, Vol.5 No.2, September 2015, h. 186.

<sup>12</sup> Niru Anita Siaga, “*Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*”, *Binamulia Hukum*, Vol.7, No.2, Desember 2018, h. 116.

Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Jika suatu pihak telah menerima sesuatu dari pihak lainnya, baik uang ataupun barang, maka uang atau barang tersebut harus dikembalikan. Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdota tersebut, jelas bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan secara sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tidak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Jika dilihat dari Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdota, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.<sup>13</sup> Selanjutnya, dalam perspektif hukum islam, perjanjian disebut dengan akad. Akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat atau dilakukan oleh dua orang atau lebih dengan berdasarkan keridhoan pada masing-masing pihak yang melakukan akad dan memiliki akibat hukum yang baru bagi mereka dua orang atau lebih yang melakukan akad.<sup>14</sup>

Asas yang berasal dari hadis Nabi Muhammad SAW yang artinya: *“orang-orang muslim itu terikat kepada perjanjian-perjanjian (Klausul-klausul) mereka, kecuali perjanjian (Klausul) yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”*.

---

<sup>13</sup> Pahlefi, “Klausula Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan”, Vol.2, No.2, Oktober 2019, h. 74-75.

<sup>14</sup> Eka Nuraini Rachmawati dan Ab Mumin bin Ab Ghani, “Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktikanya Di Pasar Modal Indonesia”, Al-‘Adalah, Vol. XII, No. 4, Desember 2015, h. 786.

Dari arti hadis tersebut dapat dipahami bahwa setiap orang yang melakukan perjanjian terikat kepada isi perjanjian yang telah disepakati bersama pihak lain dalam perjanjian. Sehingga seluruh isi perjanjian adalah sebagai peraturan yang wajib dilakukan oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian.<sup>15</sup> Terdapat berbagai macam jenis akad. Berdasarkan ketentuan akad perjanjian sewa menyewa rumah yang terjadi di kota Batang, dalam perspektif hukum Islam akad tersebut termasuk dalam kategori akad *ij rah*. *Ij rah* merupakan mengambil manfaat atas suatu barang atau suatu jasa dengan jalan penggantian, yaitu dengan membayar sewa atau upah dalam kurun waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan.<sup>16</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*). *Field research* adalah bentuk penelitian yang bertujuan mengungkapkan makna yang diberikan oleh anggota masyarakat pada perilakunya dan kenyataan masyarakat sekitar. Dalam hal ini, penelitian dilakukan terhadap peristiwa hukum yang dilakukan oleh penyewa atas tindakan hukumnya ketika melanggar perjanjian atau melakukan pembatalan secara sepihak di dalam perjanjian.

---

<sup>15</sup> Akhmad Hulaify, "Asas-Asas Kontrak (Akad) Dalam Hukum Syariah", At-Tabdir, Vol.3 No.1, 2019, h. 51.

<sup>16</sup> Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II Teori dan Praktik*, (Jepara: Unisnu Press, 2019), h. 72.

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan pada penelitian ini adalah pendekatan sosiologi hukum. Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang hendak mengkaji hukum dalam konteks sosial. Hasil yang diinginkan adalah menjelaskan dan menghubungkan, menguji dan juga mengkritik bekerjanya hukum formal di dalam masyarakat. Bagaimanapun hukum selalu bertautan dengan individu dan masyarakat, sehingga bekerja hukum itu tidak lepas dari realitas sosial dimana pun hukum itu bersemayam. Hukum dihadirkan agar individu dan masyarakat berperilaku sebagaimana yang dikehendaki oleh hukum.<sup>17</sup> Seperti halnya penerapan hukum formal di dalam praktik para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang.

## 3. Sumber Data Penelitian

### a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber bahan atau dokumen yang dikemukakan sendiri oleh orang atau sekelompok orang yang hadir pada waktu kejadian tersebut berlangsung tidak melalui media perantara, sehingga data tersebut dapat dijadikan sebagai saksi dan kemurnian isi sumber bahan lebih untuk dapat dipercaya. Sumber data primer pada penelitian ini yaitu hasil wawancara antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang.

---

<sup>17</sup> Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, (Tangerang Selatan: UNPAM PRESS, 2018), h. 89.

#### b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber bahan kajian yang digambarkan oleh bukan orang atau sekelompok orang melainkan melalui media perantara. Data yang dipergunakan sebagai rujukan seperti koran, jurnal, buku-buku, dan referensi lain yang terkait.<sup>18</sup> Sumber data sekunder pada penelitian ini terkait sumber dari buku-buku, jurnal yang diambil sebagai bahan pustaka yang terkait dengan masalah yang diteliti oleh peneliti yaitu perjanjian, perjanjian sewa menyewa, akad, dan *ij rah* (sewa menyewa).

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Berdasarkan judul yang peneliti kemukakan di atas, peneliti memperoleh data-data yang diperlukan dengan menggunakan beberapa metode, antara lain yaitu:

##### a. Metode Observasi

Observasi adalah bagian dalam pengumpulan data. Observasi berarti mengumpulkan data secara langsung dari lapangan. Metode observasi atau pengamatan adalah kegiatan keseharian manusia dengan menggunakan panca indera mata dan dibantu dengan panca indera lainnya untuk menggambarkan keadaan berdasarkan pengamatan diri sendiri untuk memperoleh ketepatan hasil penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan pengamatan secara langsung terhadap objek penelitian ini

---

<sup>18</sup> Hardani, dkk, *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, (Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2020), h. 103-104.



yaitu kepada para pihak yang melakukan sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang.

b. Metode Wawancara

Wawancara merupakan alat *re-checking* atau pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya. Teknik wawancara adalah proses memperoleh keterangan sebagai tujuan penelitian dengan cara tanya jawab dan saling bertatap muka antara kedua belah pihak. Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara kepada pihak pemilik rumah dan pihak penyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang.

c. Metode Dokumentasi

Selain melalui teknik observasi dan wawancara juga dapat melalui metode dokumentasi. Dokumentasi berasal dari kata dokumen, yang berarti barang tertulis. Metode dokumentasi adalah metode pengumpulan data yang digunakan untuk menelusuri data historis. Dokumentasi bisa diperoleh melalui fakta yang tersimpan berbentuk surat, catatan harian, arsip foto, jurnal kegiatan dan lain sebagainya. Peneliti menggunakan metode ini sebagai cara untuk mengumpulkan data secara tertulis yang bersifat dokumenter yang diperoleh secara langsung dari pihak pemilik rumah dan pihak penyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang.

## 5. Metode Analisis Data

Analisis data yaitu upaya untuk mengungkapkan makna dari data penelitian dengan cara mengumpulkan data sesuai dengan klarifikasi tertentu. Analisis data kualitatif berkaitan dengan data yang berupa kata atau kalimat yang dihasilkan dari objek penelitian serta berkaitan dengan suatu objek penelitian. Di dalam teknik analisis data peneliti terjun langsung ke lapangan, mempelajari, menganalisis dan menarik kesimpulan yang akan menjadi sebuah hasil penelitian dari kejadian yang ada di lapangan. Oleh karena itu peneliti akan melakukan teknik analisis data melalui tahapan:

### a. Reduksi Data

Reduksi data yaitu merangkum, memilih hal-hal yang pokok dan yang penting. Proses ini dilakukan oleh peneliti secara terus menerus saat melakukan penelitian untuk menghasilkan catatan inti dari data yang diperoleh dari hasil penggalian data. Peneliti melakukan reduksi data yang bertujuan untuk menyederhanakan data yang diperoleh saat melakukan penggalian data di lapangan secara langsung.

### b. Penyajian Data

Penyajian data yaitu sekumpulan informasi selama melakukan penelitian di lapangan yang sudah tersusun untuk memberikan kemungkinan adanya suatu penarikan kesimpulan tanpa mengurangi isi dari data-data yang diperoleh. Dalam hal ini peneliti berupaya untuk mengklarifikasikan dan menyajikan data sesuai dengan pokok permasalahan yang ada.

### c. Kesimpulan

Kesimpulan merupakan bagian dari tahap akhir dalam proses analisis data. Pada bagian ini peneliti menyampaikan kesimpulan dari data-data yang diperoleh dengan tahapan reduksi data dan penyajian data.<sup>19</sup>

## 6. Validitas Data

Setelah peneliti mendapatkan sebuah data dari hasil penelitian, data-data yang diperoleh perlu dilakukan uji keabsahan data. Dalam hal ini peneliti melakukan teknik pemeriksaan keabsahan data (validitas data) dengan teknik triangulasi. Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data dengan cara memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu sendiri, untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data tersebut.

Triangulasi yang digunakan peneliti di dalam penelitian ini yaitu triangulasi sumber. Triangulasi sumber berarti membandingkan atau mengecek ulang derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui sumber yang berbeda.<sup>20</sup> Dalam hal ini, peneliti tidak hanya melakukan wawancara dengan salah satu pihak saja, tetapi perlu adanya kedua pihak yaitu pemilik rumah dan pihak penyewa.

## H. Sistematika Penulisan

Dalam rangka mempermudah pemahaman dan pembahasan dalam proposal ini, maka peneliti akan mengelompokan menjadi lima bab. Adapun sistematika dalam penyusunan proposal ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>19</sup> Sandu Siyoto dan M. Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), h. 120-124.

<sup>20</sup> Bachtiar S Bacri, "Meyakinkan Validitas Data Melalui Triangulasi Pada Penelitian Kualitatif", *Jurnal Teknologi Pendidikan*, Vol.10, No.1, April 2010, h. 55-56

Bab satu: Pendahuluan. Bab ini memuat Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Penelitian yang Relevan, Kerangka Teoritik, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab dua: Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa Menyewa dalam Hukum Positif dan Hukum Islam. Bab ini akan menguraikan tentang teori yang memuat: Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian, Syarat Perjanjian, Unsur-Unsur Perjanjian, Asas-Asas Perjanjian, Pembatalan Sepihak dalam Perjanjian, Perjanjian Sewa Menyewa Rumah dalam Regulasi Hukum Positif, Akibat Hukum dalam Perjanjian, Pengertian Perjanjian, Tujuan Akad, Rukun dan Syarat Akad, Macam-Macam Akad, Akad *Ij rah*, Hukum *Ij rah* dan Dasar Hukum *Ij rah*, Rukun dan Syarat *Ij rah*, Macam-Macam *Ij rah*, Hak dan Kewajiban Para Pihak, Berakhirnya Akad *Ij rah*.

Bab tiga: Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang. Bab ini berisi tentang praktik perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang.

Bab empat: Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang dalam perspektif hukum positif dan hukum islam. Bab ini berisi tentang analisis praktik perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang dan analisis terhadap perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang dalam perspektif hukum positif dan hukum islam.

Bab lima: Penutup. Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban singkat atas rumusan masalah yang ditanyakan dan saran merupakan saran yang diberikan setelah penelitian ini dilakukan.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Setelah peneliti melakukan penelitian maka dapat diambil kesimpulan bahwa sebagai berikut:

1. Pada praktiknya perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemilik dan penyewa yang tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa rumah pada umumnya yaitu dengan menggunakan akad *ij rah*. Perjanjiannya telah sesuai dengan syarat sah perjanjian, sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Selain itu, perjanjian antara pemilik dan penyewa rumah juga telah memenuhi rukun dan syarat perjanjian menurut hukum islam.
2. Analisis hukum positif dan hukum islam terhadap pembatalan perjanjian secara sepihak tidak sesuai karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdota dan di dalam hukum islam menurut ulama Imam Hanafi dengan ulama Imam Syafi'i dimana mengatur pembatalan boleh dilakukan namun dengan alasan yang ketat, seperti meninggal dunia dan para pihaknya kehilangan kecakapan dalam bertindak hukum. Tetapi, menurut hukum positif pembatalan perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh penyewa mengakibatkan pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadinya perjanjian. Sedangkan menurut hukum islam dengan adanya *fasakh* para pihak yang berkontrak kembali ke status semula

seperti sebelum terjadinya kontrak. Akad *ij rah* tersebut menjadi *fasakh* karena berdasarkan kesepakatan bersama para pihaknya (*al-iqalah*).

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang peneliti uraikan di atas maka saran yang dapat peneliti sampaikan adalah sebagai berikut:

### 1. Bagi pihak pemilik rumah

Diharapkan pihak pemilik rumah supaya lebih berhati-hati dalam melakukan perjanjian sewa menyewa. Kedepannya jika melakukan praktik sewa menyewa lebih dikedatkan lagi terkait perjanjiannya supaya pihak penyewa tidak melakukan hal yang semena-mena. Dan dapat menerima dengan baik atas pembatalan perjanjian tersebut.

### 2. Bagi pihak penyewa rumah

Diharapkan supaya kedepannya jika akan melakukan perjanjian sewa menyewa dengan siapapun itu tidak mengulangi hal yang sama karena hal tersebut tentunya sangat merugikan orang lain. Selain itu juga harus mengetahui hak dan kewajiban yang menjadi tanggung jawabnya sebagai penyewa rumah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Afandi, M. Yazid. (2009). *Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Logung Pustaka.
- Bachtiar. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. Tangerang Selatan: UNPAM PRESS.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. (2010). *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana.
- Hardani, dkk. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta: Pustaka Ilmu.
- Haroen, Nasrun. (2007). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Harun. (2017). *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- Huda, Qamarul. (2011). *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras.
- Is, Muhamad Sadi. (2017). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Muhammad, Abdulkadir. (2018). *Etika Profesi Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Muslich, Ahmad Wardi. (2010). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah.
- Pangestu, Muhammad Teguh. (2019). *Pokok Pokok Hukum Kontrak*. Makassar: CV. Social Politic Genius.
- Sa'diyah, Mahmudatus. (2019). *Fiqh Muamalah II Teori dan Praktik*. Jepara: Unisnu Press.
- Sarwat, Ahmad. (2018). *Muamalat*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Ilmu.
- Setiawan, I Ketut Oka. (2016). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Siyoto, Sandu dan M. Ali Sodik. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing.
- Soemitra, Andri. (2019). *Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.



Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. (2003). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Syafe'i, Rachmat. (2004). *Fiqh Muamalah Untuk IAIN, STAIN, PTAIS dan Umum*. Bandung: Pustaka Setia.

Wicaksono, Frans Satriyo. (2008). *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Visimedia.

## **Jurnal**

Aminullah, Muhammad Soleh. (2020). Pengalihan Hak Sewa Tanah Dalam Perspektif Fiqh Muamalah KUHPerduta dan KHES. *Al-Muamalat*, 5. (2), 39.

Anita, Dewy. (2019). Urgensi Akad Dalam Transaksi Bisnis Islam. *Madani Syariah*, 2, 82.

Anom, I Gusti Ngurah. (2015). Addendum Kontrak Pemborongan Perspektif Hukum Perjanjian Di Indonesia. *Jurnal Advokasi*, 5. (2), 186.

Bacri, Bachtiar S. (2010). *Meyakinkan Validitas Data Melalui Triangulasi Pada Penelitian Kualitatif*. *Jurnal Teknologi Pendidikan*, 10. (1), 55-56.

Dolo, Milano. Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *Lex Privatum*, VI. (10), 143-148.

Elfani. (2012). Akibat Overmacht (Keadaan Memaksa) Dalam Perjanjian Timbal Balik. *Al-Hurriyah*, 13. (1), 66.

Hapsari, Dwi Ratna Indri. (2014). "Kontrak Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam", *Jurnal Repertorium*, Edisi 1, Januari – Juni 2014, h. 85.

Hartana. (2016). Hukum Perjanjian Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusaha Pertambangan Batubara. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 2. (2), 149-154.

Hayati, Mardhiyah. (2014). Pembiayaan Ijarah Multijasa Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Pendidikan (Kajian Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa. *Asas*, 6. (2), 79-80.

Hulaify, Akhmad. (2019). Asas-Asas Kontrak (Akad) Dalam Hukum Syariah. *At-Tabdir*, 3(1), 51.

Kurniawan, Puji. (2018). Kontrak Ijarah. *Jurnal El-Qanuy*, 4. (2), 199.

- Leu, Urbanus Uma. (2014). Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah. *Tahkim*, X. (1), 59.
- Muhtarom. M. Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak. *Suhuf*, 26. (1), 50-53.
- Nafis, Abdul Wadud. (2015). Akad-Akad Di Dalam Pasar Modal Syariah. *Iqtishoduna*, 5.(1), 70-71.
- Noor, Muhammad. Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak. *Mazahib*, XIV. (1), 93-94.
- Pahlefi. (2019). Klausula Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan. 2(2), 74-75.
- Rahmawati, Eka Nuraini dan Ab Mumin bin Ab Ghani. (2015). Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktikanya Di Pasar Modal Indonesia. *Al-Adalah*, XII(4), 786.
- Santoso Harun dan Anik. (2015). Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 01. (02). 110-111.
- Sari, Novi Ratna. (2017). Komprasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam. *Jurnal Repertorium*, IV. (2), 81-85.
- Setiawan, Firman. (2015). Al-Ijarah Al-A'mal Al-Mustarakah Dalam Perspektif Hukum Islam. *Dinar*, 1. (2), 111-112.
- Siaga, Niru Anita. (2018). Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum*, 7(2), 116.
- Wahidah, Zumrotul. (2020). Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Perdata. *Jurnal Peradaban dan Hukum Islam*, 3. (2), 23-25.
- Weydekamp, Gerry R. Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum. *Lex Privatum*, 1. (4), 151.

### **Peraturan Pemerintah**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

## **Skripsi**

- Bianca, Febyolla Puteri. (2018). *Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Praktek Pembatalan Sepihak oleh Konsumen GO-FOOD di PT. GO-JEK Indonesia-Surabaya*. Skripsi. Surabaya: UIN Sunan Ampel.
- Dianingsih, Astika Nur. (2017). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa (ijarah) Kamar Indeko*. Skripsi. Kalimantan: IAIN Palangka Raya.
- Liyani, Sulistia. (2018). *Pembatalan Secara Sepihak Oleh Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Sound System*. Skripsi. Surabaya: Universitas Jember.
- Widiarti, Sri. (2005). *Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan*. Skripsi. Semarang: Universitas Negri Semarang.
- Yunus, Muhammad. (2018). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Di Pasar Syariah Kuntisari Surabaya*. Skripsi. Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya.

*Lampiran 1*

**TRANSKIP WAWANCARA**

Nama Narasumber : Bapak Munadji  
Selaku : Pihak pemilik rumah  
Tanggal : 12 September 2021  
Tempat : Batang, rumah Bapak Munadji

Peneliti : Dengan bapak siapa?  
Narasumber : Saya Bapak Munadji  
Peneliti : Apakah benar bapak menyewakan rumah?  
Narasumber : Iya dulu pernah  
Peneliti : Sudah berapa kali menyewakan rumahnya?  
Narasumber : Baru satu kali tahun 2019  
Peneliti : Dimana alamat rumah bapak yang disewakan?  
Narasumber : Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang  
Peneliti : Apa alasan bapak menyewakan rumah?  
Narasumber : Karena saya itu punya dua rumah, sempat ditinggali sebelum di kontarakan itu tahun 2018 selama tiga bulan tetapi karena ribet bolak balik akhirnya rumahnya sempat dikosongkan, kemudian mempunyai ide untuk dikontrakin aja biar ada yang merawat rumahnya dan nggak kosong  
Peneliti : Berapa rumah bapak yang disewakan?  
Narasumber : Cuma satu  
Peneliti : Bagaimana sistem pemasangan iklannya?  
Narasumber : Pada waktu itu saya mengaplod di marketplace menggunakan akun facebook saya, disitu saya memasang foto seluruh ruangan rumah dan saya memberikan keterangan detail spesifikasi rumahnya di postingan saya itu  
Peneliti : Apakah dengan cara seperti itu banyak yang berminat untuk menyewa rumah bapak?  
Narasumber : Banyak yang mengirim pesan sama saya, ada beberapa orang yang tanya-tanya dan sudah melihat kondisi rumahnya tetapi tidak jadi menyewa  
Peneliti : Bagaimana spesifikasi dari rumah tersebut?  
Narasumber : Spesifikasinya rumahnya itu ada dua lantai, dua kamar tidur, satu kamar mandi, garasi, dapur, ruang tamu, teras, sama jemuran. Kalau total luas bangunan sejumlah 72 m<sup>2</sup>, listrik 450 watt dan air nya pakai PDAM  
Peneliti : Apakah sebelumnya pihak penyewa melihat kondisi rumahnya?  
Narasumber : Iya, sebelumnya penyewa minta melihat kondisi rumah yang sebenarnya dulu karena katanya kalau melihat melalui foto aja kurang puas  
Peneliti : Apakah sebelum adanya penetapan biaya sewa ada proses tawar menawar?

- Narasumber : Pastinya iya, penyewa menawar tadi nya saya memberikan harga sebesar Rp. 8.000.000 tetapi karena penyewa menawar menjadi Rp. 7.000.000 pertahun
- Peneliti : Berapa masa sewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut?
- Narasumber : Satu tahun, sebelumnya saya menawarkan dulu kepada penyewa mau menyewa dalam waktu bulanan atau tahunan, tetapi pada akhirnya penyewa memilih untuk menyewa dalam waktu satu tahun
- Peneliti : Setelah penyewa sepakat akan menyewa rumah bapak, kemudian bagaimana sistem pembayaran sewanya?
- Narasumber : Pada saat itu penyewa meminta kepada saya untuk membayar dengan dua tahap dan saya mengikuti permintaan penyewa saja, pertama membayar uang muka dulu sejumlah Rp. 500.000 rupiah, kemudian satu hari kemudian penyewa melunasi kekurangan biaya sewa nya sejumlah Rp. 6.500.000 rupiah
- Peneliti : Dalam bentuk apa perjanjian sewa menyewa rumah tersebut?
- Narasumber : Setelah penyewa sudah pelunasan pembayaran pada saat itu saya meminta penyewa untuk menandatangani perjanjian di bawah tangan yang saya buat. Setelah itu saya menyerahkan kunci rumah kepada penyewa
- Peneliti : Apa alasan bapak menggunakan perjanjian secara tetulis di bawah tangan mengapa tidak memilih untuk menggunakan akta notaril dihadapan notaris?
- Narasumber : Karena kalau menggunakan akta notaril mengeluarkan biaya yang banyak, yang penting saya punya bukti yang kuat kalau ada hal-hal yang tidak diinginkan terjadi
- Peneliti : Apakah pihak penyewa menyetujui adanya perjanjian tersebut?
- Narasumber : Iya, sepakat dan menyetujui
- Peneliti : Apakah ada bukti yang diterima oleh pihak penyewa rumah setelah pembayaran sewa?
- Narasumber : Hanya kuitansi yang saya serahkan kepada penyewa
- Peneliti : Apakah ada kendala, kendala atau masalah apa di perjanjian sewa menyewa rumah saudara?
- Narasumber : Pada saat itu penyewa sudah menempati selama beberapa minggu, tiba-tiba penyewa mendatangi rumah saya menyampaikan bahwa tidak akan menyewa rumah lagi membatalkan secara sepihak saja padahal di awal perjanjian tidak ada masalah di perjanjiannya dan kondisi rumahnya semua nya baik-baik saja
- Peneliti : Apakah bapak bertanya kepada penyewa alasan membatalkan begitu saja?
- Narasumber : Saya pada saat itu tanya kepada penyewa terkait alasan dia, tetapi dia hanya menjawab tidak apa-apa hanya ingin membatalkan saja

## TRANSKIP WAWANCARA

- Nama Narasumber : Bapak Mahbub  
Selaku : Pihak penyewa rumah  
Tanggal : 14 September 2021  
Tempat : Batang, rumah Bapak Mahbub
- Peneliti : Dengan bapak siapa?  
Narasumber : Saya Mahbub  
Peneliti : Apakah benar pernah menyewa rumah?  
Narasumber : Iya, saya pernah  
Peneliti : Sudah berapa kali menyewa rumah?  
Narasumber : Dua kali ini, sebelumnya saya sudah pernah menyewa  
Peneliti : Apa alasan saudara melakukan perjanjian sewa menyewa rumah?  
Narasumber : Karena, pada saat itu pekerjaan saya pindah jadi memilih untuk menyewa  
Peneliti : Berapa lama masa sewa perjanjian sewa menyewa rumahnya?  
Narasumber : Saya menyewa satu tahun dulu  
Peneliti : Apakah pada saat sebelum penetapan biaya sewa menyewa saudara melakukan proses tawar menawar harga?  
Narasumber : Iya, saya menawar kepada pemilik untuk menurunkan harga sewanya yang tadinya 8.000.000 menjadi 7.000.000, saya menawar harga nya karena rumah dan fasilitasnya yang kurang memenuhi seperti luas tanah dan watt listrik yang kecil.  
Peneliti : Bagaimana sistem pembayaran sewa menyewa saudara yang dilakukan dengan pihak pemilik rumah?  
Narasumber : Pada saat itu saya membayar dengan dua tahapan pertama uang muka dulu sebesar Rp. 500.000 selanjutnya melakukan pembayaran pelunasan sejumlah Rp. 6.500.000  
Peneliti : Apakah di dalam sewa menyewa tersebut terdapat perjanjiannya? Jika ada dalam bentuk apa perjanjian tersebut?  
Narasumber : Perjanjian nya dibawah tangan yang dibuat oleh pemilik rumah pada saat itu saya disuruh tanda tangan setelah itu diminta pihak pemilik lagi saya tidak diberi salinan perjanjiannya  
Peneliti : Apa ada bukti yang diterima oleh saudara sebagai pihak penyewa setelah saudara membayar biaya sewanya?  
Narasumber : Diberi bukti kuitansi setelah pelunasan pembayaran uang sewa  
Peneliti : Apakah dalam perjanjian tersebut ada kendala yang dilakukan pemilik rumah?  
Narasumber : Dari awal semua nya berjalan baik, sampai saya sepakat akan menyewa dan pada saat pelunasan pembayaranpun saya langsung diberi kunci rumah oleh penyewa  
Peneliti : Apakah dalam sewa menyewa rumah tersebut bapak berlanjut sampai waktu sewa selesai?

- Narasumber : Nggak, setelah kira-kira dua minggu menempati rumah saya menemui pemilik untuk membatalkan sewa nya. Pada saat itu saya menyampaikan dengan cara yang baik kepada pihak pemilik
- Peneliti : Apakah ada alasan yang bapak utarakan kepada pemilik rumah terkait tidak ingin melanjutkan untuk menyewa rumah lagi?
- Narasumber : Pada waktu itu saya hanya menyampaikan ingin membatalkan saja bahwa tidak ingin melanjutkan utnuk menyewa lagi hanya itu saja saya tidak menyampaikan alasannya
- Penliti : Apakah pihak pemilik menerima dengan baik bapak menyampaikan pembatalan perjanjian sewa rumah tersebut?
- Narasumber : iya menerima, pada saat itu saya juga meminta kembalian uang sewa nya kepada pemilik

*Lampiran 2*

**DOKUMENTASI**



Wawancara dengan pihak pemilik rumah



Wawancara dengan pihak penyewa rumah



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. Data Pribadi

Nama : Dian Restu Salsabila  
NIM : 1217069  
Tempat, Tanggal Lahir : Batang, 27 Mei 1999  
Agama : Islam  
Alamat : Jalan A.Yani No 135 Kauman Batang  
RT.01 RW.04 Kecamatan Batang  
Kabupaten Batang 51215  
Nama Ayah : Munadji  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Nama Ibu : Anggrahaeni Wiryanitri  
Pekerjaan : Notaris/PPAT

### B. Riwayat Pendidikan:

1. TK Kartini Lulus Tahun 2005
2. SD N Proyonanggan 5 Batang Lulus Tahun 2011
3. SMP N 6 Batang Lulus Tahun 2014
4. SMA N 2 Batang Lulus Tahun 2017
5. IAIN Pekalongan Angkatan 2017

Batang, 27 Desember 2021

Penulis



**DIAN RESTU SALSABILA**  
**NIM 1217069**



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.iainpekalongan.ac.id](http://perpustakaan.iainpekalongan.ac.id) Email : [perpustakaan@iainpekalongan.ac.id](mailto:perpustakaan@iainpekalongan.ac.id)

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : DIAN RESTU SALSABILA  
NIM : 1217069  
Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH  
E-mail address : [dianrestusalsabila99@gmail.com](mailto:dianrestusalsabila99@gmail.com)  
No. Hp : 082327368586

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 (.....)

Yang berjudul :

**ANALISIS HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH DI PERUMAHAN KASABA JALAN KANFER 1 NO 6 DESA KALISALAK KECAMATAN BATANG**

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

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Pekalongan, 24 Januari 2022



**DIAN RESTU SALSABILA**  
NIM. 1217069

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