# IMPLEMENTASI ASAS AMANAH DALAM PERJANJIAN SEWA KOS-KOSAN DI SEKITARAN UIN BUKITTINGGI MENURUT PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Mua'malah)**


**Oleh:**

**MELIA FERONICA**

**NIM. 1222008**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH**

**(MUA'MALAH) FAKULTAS SYARI'AH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)**

**SJECH M. DJAMIL DJAMBEK**

**BUKITTINGGI**


**TAHUN 2025 M/1447 H**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul "**Implementasi Asas Amanah dalam Perjanjian Sewa Kos-Kosan di Sekitaran UIN Bukittinggi Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah"** yang disusun oleh Melia Feronica, NIM 1222.008, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukitinggi telah dilakukan bimbingan secara maksimal dan untuk selanjutnya disetujui untuk diajukan ke Sidang Munaqosyah Skripsi.

Bukittinggi, 11 Februari 2026

**Dosen Pembimbing**

Gusril Basir, S.H, M. Hum

NIP. 196608171994031005

Mengetahui ;

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Afdilla Nisa, Lc., MA

NIP. 198610302020122006

## PENGESAHAN PENGUJI

Skripsi yang berjudul "**Implementasi Asas Amanah dalam Perjanjian Sewa Kos-Kosan di Sekitaran UIN Bukittinggi Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah"** yang disusun oleh Melia Feronica, NIM 1222.008, Pada 03 Maret 2026 telah berhasil dipertahankan dihadapan Tim Penguji dan dapat diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi.

Bukittinggi, 11 Februari 2026

**TIM PENGUJI**

Ketua

30/3-26

Dr. H. Bustamar, S.Ag., M.H
NIP: 197710222005011002

Sekretaris

H. Raymond Dantes, Lc., M.ag
NIP: 197605272003121003

Anggota

Penguji Utama

Dr. H. Bustamar, S.Ag., M.H
NIP: 197710222005011002

Penguji Utama

H. Raymond Dantes, Lc., M.ag
NIP: 197605272003121003

Penguji Pendamping

Gusril Basir, S.H M. Hum
NIP. 196608171994031005

Mengetahui:

Dekan Fakultas Syariah UIN Bukittinggi

Prof. Dr. Ismail, M. Ag
NIP. 196804091994031008

# SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

| | |
|---|---|
| Nama | : Melia Feronica |
| NIM | : 1222.008 |
| Tempat / Tanggal Lahir | : Bukittinggi, 21 Oktober 2003 |
| Program Studi | : Hukum Ekonomi Syariah |
| Fakultas | : Syariah |
| Judul Skripsi | : "Implementasi Asas Amanah dalam Perjanjian Sewa Kos-Kosan di Sekitaran UIN Bukittinggi Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah |

Menyatakan dengan ini kesungguhan bahwa karya ilmiah (skripsi) penulis dengan judul di atas benar asli karya penulis. Apabila kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini bukan karya sendiri, maka penulis bersedia diproses sesuai hukum yang berlaku dan gelar kesarjanaan penulis dicopot hingga batas waktu yang tidak ditentukan.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sesungguhan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bukittinggi , 11 Februari 2026
Menyatakan




Melia Feronica
Nim. 1222.008

# ABSTRAK

Skripsi ini berjudul " Implementasi Asas Amanah dalam Perjanjian Sewa Kos-Kosan di Sekitaran UIN Bukittinggi Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah" yang ditulis oleh Melia Feronica, Nim. 1222.008, Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Mua'malah), Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi.

Perjanjian sewa kos-kosan merupakan bentuk perjanjian sewa-menyewa yang berkembang dalam kehidupan masyarakat, khususnya di sekitar UIN Bukittinggi. Perjanjian ini melibatkan pemilik kos sebagai pihak yang menyewakan kamar dan penyewa sebagai pihak yang menggunakan kamar kos, yang masing-masing memiliki hak dan kewajiban berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat. Dalam praktiknya, pelaksanaan perjanjian sewa kos-kosan menunjukkan adanya kesenjangan dalam pemenuhan kewajiban para pihak, khususnya terkait penerapan asas amanah dalam pembayaran uang sewa. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini merumuskan permasalahan sebagai berikut: bagaimana bentuk perjanjian sewa kos-kosan yang berlangsung di sekitaran UIN Bukittinggi dan bagaimana implementasi asas amanah dalam perjanjian sewa kos-kosan ditinjau menurut Hukum Ekonomi Syariah.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif analitis. Sumber data diperoleh dari data kepustakaan dan data lapangan melalui wawancara dengan pemilik kos dan penyewa kos. Data hasil wawancara disebut sebagai data primer, sedangkan data dari buku, jurnal, peraturan perundang-undangan, dan literatur-literatut disebut sebagai data sekunder. Data penelitian dianalisis melalui transkripsi, pengkategorian sesuai rumusan masalah, serta analisis deskriptif dan induktif untuk menarik kesimpulan berdasarkan temuan di lapangan.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa kos-kosan di sekitaran UIN Bukittinggi pada umumnya dilakukan secara lisan tanpa dituangkan dalam perjanjian tertulis, sebagaimana dijelaskan oleh keterangan Ibuk Dewi Andra "perjanjian kos-kosan dilakukan secara lisan dengan menyampaikan hal-hal yang berkaitan dengan kesepakatan mengenai harga sewa, jangka waktu pembayaran, dan fasilitas kos". Praktik ini bersifat fleksibel dan dilandasi kepercayaan antara pemilik kos dan penyewa, namun dalam pelaksanaannya masih ditemukan kurangnya penerapan asas amanah, khususnya dari pihak penyewa yang tidak memenuhi kewajiban untuk membayar sewa tepat waktu. Ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah, perjanjian sewa kos-kosan termasuk akad ijarah yang dibolehkan, namun ketidakpatuhan terhadap kewajiban perjanjian bertentangan dengan prinsip amanah dan keadilan di dalam Hukum Ekonomi Syariah. Dengan demikian, pelaksanaan perjanjian sewa kos-kosan dapat diterima selama dilakukan secara jujur, bertanggung jawab, dan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sehingga tidak merugikan salah satu pihak.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis sampaikan kepada Allah, Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat beserta salam disampaikan agar tercurah buat Nabi Muhammad SAW. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Syari'ah Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, ibu Prof. Dr. Silfia Hanani, S. Ag., M. Si beserta Bapak-bapak Wakil Rektor, Bapak Dr. Afrinaldi, S. Sos.I., MA, Bapak Prof. Dr. Iiz Izmuddin, MA dan Bapak Dr. H. Edi Rosman, S. Ag, M. Hum yang telah memberikan fasilitas kepada penulis selama menjalani pendidikan di UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi.
2. Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, Bapak Prof. Dr. H. Ismail, M. Ag, beserta Wakil Dekan, Bapak Dr. Fauzan, M. Ag, Bapak Fajrul Wadi, S. Ag., M. Hum, dan Bapak Dr. H.Bustamar, M. Hum, serta Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Ibu Afdilla Nisa, Lc, MA yang telah menfasilitasi penulis dalam menjalankan pendidikan dan bimbingan skripsi ini.
3. Pembimbing Skripsi penulis, Bapak Gusril Basir, S.H, M. Hum yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam

penyusunan skripsi ini. Bapak Dr. Beni Firdaus, S.HI., MA selaku Dosen Penasehat Akademik yang telah memberikan nasehat dan dukungan akademik perkuliahan penulis sejak awal perkuliahan, Bapak/Ibu dosen dan civitas akademik UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, yang telah memberikan ilmunya selama di perkuliahan hingga penulis dapat menyelesaikan studinya dengan baik.

4. Ayahanda Melia Feronica terimakasih selalu berjuang tanpa mengenal kata lelah dan menyerah demi mengupayakan yang terbaik untuk kehidupan penulis, beliau memang tidak sempat merasakan Pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis, memotivasi, serta selalu mengajarkan kebaikan dalam hidup sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana. Sekali lagi, terimakasih untuk setiap cucur keringat dan kerja keras yang engkau tukarkan menjadi sebuah nafkah hingga anakmu bisa sampai di tahap ini.
5. Untuk Mama tersayang, Mamalah yang menjadi alasan utama penulis untuk bisa bertahan hingga saat ini. Terima kasih atas segala motivasi, semangat, harapan, dan terima kasih karena tidak pernah menuntut akan segala hal dan bahkan senantiasa mendampingi setiap langkah penulis untuk menjadi seseorang yang berpendidikan. Terimakasih atas kasih sayang tanpa batas yang diberikan, mendoakan tanpa henti dan terima kasih atas kesabaran serta pengorbanan yang selalu mengiringi perjalanan hidup penulis. Beliau adalah wanita hebat yang tidak banyak mengeluh juga pandai menyembunyikan segala lukanya sendirian. Dan beliau lah sumber kekuatan dan inspirasi bagi penulis, sekali lagi

terimakasih untuk segala bentuk pengorbanan baik secara moral maupun finansial.

6. Kepada adik-adik tersayang yaitu Muhammad Agib dan Muhammad Aldiansyah terima kasih telah menjadi sumber semangat dan motivasi dalam setiap langkah perjuanganku. Meski sering menjadi “musuh terbesarku” dalam hal kecil sehari-hari.
7. Kepada sahabat-sahabat seperjuangan penulis terkhusus untuk Hafzhia Azizah, yang selalu menemani penulis dalam kondisi apapun dan kapanpun dia selalu menemani penulis hingga saat ini. yang selalu memberikan semangat, dukungan tiada henti dan bantuan dalam segala hal selama menyelesaikan skripsi ini. Dan terima kasih juga kepada sahabat penulis yang lain yaitu Sarah Ayu Kirani dan Rindi Atikah.
8. Kepada teman-teman perkuliahan yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu, yang telah memberikan dukungan moril dan materil serta membersamai penulis sejak menjadi mahasiswa baru hingga sampai pada tahap penulisan skripsi ini.
9. Terakhir penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada seseorang yang mungkin sering terlupakan, ya penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada diri sendiri karena tetap bertahan sampai pada tahap ini. Terima kasih karena tidak menyerah dan berani melawan rasa takut, serta keraguan terbesar dalam diri, terima kasih untuk tidak menyerah tetapi memilih melangkah dan terus berjuang walau kadang tak tau arah dan sering merasa terlambat dari yang lain. Sampai ditahap ini bukanlah hal yang mudah bagi anak kecil yang

perjuangannya dipenuhi dengan benturan besar, perjalanan mu sangat tidak mudah tapi kau sanggup melewati badai itu. Saya bangga padamu, saya tau perjalanan ini belum selesai, masih banyak ketidakpastian dan luka yang mungkin datang tetapi semoga kamu mampu melewatinya dan ingat kamu pantas untuk bahagia, kamu berhak bermimpi, dan kamu layak untuk sampai di tujuan itu. Teruslah hidup dengan hati yang jujur, dan berjalan dengan niat yang baik.Terima kasih Melia Feronica kamu hebat sudah sejauh ini.

Akhir kata, penulis berharap Allah Tuhan Yang Maha Maha Pengasih, berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah).

Bukittinggi, 11 Februari 2026

Menyatakan

Melia Feronica

Nim. 1222.008

## DAFTAR ISI

**HALAMAN JUDUL ..... i**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... ii**

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI ..... iii**

**PERNYATAAN ORISINALITAS..... iv**

**ABSTRAK ..... v**

**KATA PENGANTAR..... vi**

**DAFTAR ISI..... x**

**BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah..... 1
B. Rumusan Masalah ..... 7
C. Tujuan dan Kegunaan penelitian..... 7
D. Tinjauan Kepustakaan dan Penelitian Terdahulu..... 8
E. Penjelasan Judul dan Definisi Operasional ..... 12
F. Metode Penelitian..... 16
G. Sistematika Penulisan..... 19

**BAB II KONSEP PERJANJIAN & IJARAH**

**A. Perjanjian**

1. Pengertian Perjanjian..... 22
2. Sumber Hukum Perjanjian ..... 24
3. Unsur-Unsur Perjanjian..... 28
4. Syarat-Syarat Perjanjian..... 32
5. Jenis-Jenis Perjanjian ..... 36
6. Asas-Asas Perjanjian..... 38
7. Batalnya dan Berakhirnya Perjanjian..... 42

**B. Ijarah**

1. Pengertian Ijarah..... 44
2. Dasar Hukum Ijarah ..... 45
3. Syarat-Syarat Ijarah..... 46
4. Rukun-Rukun Ijarah..... 47
4. Macam-Macam Ijarah ..... 50
5. Batalnya dan Berakhirnya Ijarah..... 51

**BAB III KONSEP ASAS AMANAH DALAM ISLAM**

A. Pengertian Amanah dalam Islam..... 53
B. Pengertian Asas Amanah..... 54
C. Dasar Hukum Asas Amanah ..... 56
D. Konsekwensi Pelanggaran Asas Amanah ..... 56
E. Indikator dalam Asas Amanah ..... 57
F. Asas-Asas dalam Hukum Ekonomi Syariah ..... 59

**BAB IV PERJANJIAN SEWA KOS-KOSAN**
A. Monografi Jorong Gurun Aur Kubang Putih ..... 63
B. Bentuk Perjanjian Kos-Kosan yang berlangsung di Sekitaran UIN Bukittinggi..... 64
C. Implementasi asas amanah dalam Pelaksanaan Perjanjian kos-kosan di Sekitaran UIN Bukitingggi ditinjau Menurut Hukum Ekonomi Syariah ..... 75

**BAB V PENUTUP**
A. Kesimpulan ..... 81
B. Saran-Saran ..... 82

**DAFTAR PUSTAKA**
**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**
**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

# BAB I

# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Hubungan hukum dalam berbagai aspek kehidupan manusia, terutama dalam bidang ekonomi dan sosial, senantiasa melibatkan pola interaksi yang diatur oleh perjanjian. Perjanjian menjadi instrumen penting untuk menjaga kejelasan hak dan kewajiban serta memastikan keseimbangan dan kepastian dalam suatu transaksi. Dalam perkembangan masyarakat modern, kegiatan perjanjian tidak hanya muncul dalam transaksi komersial berskala besar, tetapi juga dalam hubungan sehari-hari, salah satunya adalah praktik sewa-menyewa.

Sewa-menyewa bukan hanya sekadar hubungan ekonomi, tetapi juga hubungan sosial yang membutuhkan kejelasan kesepakatan serta perjanjian dari kedua belah pihak agar tercipta hubungan yang harmonis. Dalam sistem hukum Islam, hubungan sewa-menyewa ini dikenal dengan akad *ijarah*, yaitu proses perjanjian para pihak, salah satu pihak berkedudukan sebagai penyedia barang/jasa dan pihak lain berkedudukan sebagai pengguna/penerima manfaat barang/jasa. Dalam perjanjian sewa-menyewa perjanjian tersebut dibedakan menjadi tiga komponen yaitu, pertama: perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang, kedua: perjanjian untuk berbuat sesuatu, dan ketiga: perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.[1]

[1] Jaih Mubarak dan Hasanuddin, "Fiqih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah," *Fokus Media, Bandung*, 2017.

Secara filosofis, penelitian ini berpijak pada nilai dasar ajaran Islam yang menjunjung tinggi prinsip amanah. Prinsip amanah merupakan bagian yang sangat penting dari akhlak dan hukum Islam, yang menegaskan bahwa manusia bertanggung jawab atas setiap perbuatannya, termasuk dalam transaksi ekonomi. Perintah amanah tidak hanya bersifat moral, tetapi juga memiliki dimensi hukum, karena amanah merupakan dasar sahnya akad dan keberlanjutan hubungan perjanjian.[2] Al-Qur'an secara tegas memerintahkan umat Islam untuk memelihara amanah, sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S An-Nisa' ayat 58 yang berbunyi:

إِنَّ ٱللَّهَ يَأۡمُرُكُمۡ أَن تُؤَدُّواْ ٱلۡأَمَٰنَٰتِ إِلَىٰٓ أَهۡلِهَا .....

Artinya: *"Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya"* (Q.S An-Nisa' ayat 58)

Ayat ini menunjukkan bahwa amanah merupakan perintah universal yang wajib ditegakkan dalam setiap hubungan sosial, termasuk dalam transaksi sewa-menyewa. Amanah bukan hanya nilai etis, tetapi juga prinsip hukum yang menjadi dasar sahnya suatu akad. Seseorang yang diberi amanah dalam perjanjian berkewajiban melaksanakan isi perjanjian dengan penuh tanggung jawab. Sejalan dengan itu, Nabi Muhammad SAW bersabda:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَاإِيْمَانَ لِمَنْ لَا أَمَانَةَ لَهُ وَلَادِيْنَ لِمَنْ لَا عَهْدَ لَهُ (رواه احمد)

[2] Iwan Hermawan dan Nurwadjah Ahmad, "Konsep Amanah dalam Perspektif Pendidikan Islam," *Qalamuna: Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Agama* 12, no. 2 (2020): 141–52.

Artinya: "*Dari Anas bin Malik ia berkata, sesunguhnya rasulullah SAW Bersabda Tidak beriman seseorang yang tidak amanah dan tidak beragama orang yang tidak menepati janji."* (HR. Ahmad).[3]

Hadis tersebut mempertegas bahwa amanah merupakan fondasi keimanan dan praktik dalam muamalah. Apabila amanah tidak ditegakkan dalam sebuah akad, maka akad tersebut berpotensi mengalami ketidakseimbangan dan perselisihan. Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa kos, amanah mencakup komitmen penyewa untuk membayar sewa tepat waktu, menjaga fasilitas kos, dan menaati peraturan yang telah disepakati. Sebaliknya, pemilik kos juga berkewajiban menjaga kenyamanan penyewa, menyediakan fasilitas sesuai perjanjian, serta bersikap adil dan terbuka.

Secara teoritis, penelitian ini berlandaskan pada teori perjanjian dalam hukum Islam, teori perikatan syariah, dan teori asas amanah. Perjanjian merupakan landasan penting dalam hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang membuat perjanjian.[4] Adapun perjanjian dalam fiqih muamalah dinamai dengan akad. Akad merupakan suatu kesepakatan antara kedua belah pihak atau lebih baik secara lisan, maupun tulisan yang memiliki akibat hukum yang mengikat para pihak untuk melaksanakannya. Sahnya suatu perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat, seperti adanya subjek hukum (pihak-pihak yang berakad), objek akad yang jelas, *sighat* (*ijab* dan *qabul*), serta tujuan akad yang tidak bertentangan dengan

[3] Anas bin Malik r.a, *Musnad Al-Imam Ahmad Ibn Hanbal, Juz III* (Beirut: Mu'assasah Ar-Risalah, 2001).

[4] Niru Anita Sinaga, "Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 1 (2019): 1–20.

syariat. Pada akad *ijarah*, kejelasan manfaat yang disewakan dan kejelasan imbalan (*ujrah*) merupakan syarat penting agar tidak terjadi *gharar* atau ketidakjelasan. [5]

Teori perikatan syariah menjelaskan bahwa akad dalam Islam harus dilandasi asas keadilan, asas kepastian, asas kebebasan berkontrak, dan juga asas amanah. Dari keseluruhan asas tersebut, asas amanah merupakan aspek inti yang mengikat para pihak untuk mematuhi isi perjanjian. Dalam Hukum Ekonomi Syariah, amanah berarti setiap pihak yang melakukan akad harus memiliki itikad baik ketika bertransaksi dengan pihak lain serta tidak diperbolehkan memanfaatkan ketidaktahuan pihak lain. Dalam hukum perjanjian Islam juga dikenal istilah perjanjian amanah, yaitu suatu perjanjian di mana salah satu pihak sepenuhnya bergantung pada kejujuran informasi yang diberikan oleh pihak lainnya dalam mengambil keputusan. Apabila di kemudian hari diketahui bahwa informasi yang diberikan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya karena adanya ketidakjujuran, maka hal tersebut dapat dijadikan dasar atau alasan untuk membatalkan akad.[6]

Secara faktual, penelitian ini di latar belakangi oleh berbagai fenomena yang ada di sekitar kampus UIN Bukittinggi tempat penelitian dilakukan. Di lingkungan ini, praktik sewa-menyewa kos sangat umum dilakukan, baik oleh mahasiswa, pekerja, maupun keluarga kecil. Namun, dalam praktiknya ditemukan berbagai persoalan yang berkaitan dengan penerapan asas amanah. Di antaranya adalah keterlambatan pembayaran sewa oleh penyewa, ketidaksesuaian pelaksanaan perjanjian dengan kesepakatan awal, serta minimnya perjanjian tertulis yang dapat

[5] Prilla Kurnia Ningsih, *Fiqih Muamalah* (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2019).
[6] Yazid Afandi, *Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009).

menjadi bukti hukum ketika terjadi permasalahan. Dalam beberapa kasus, penyewa tidak menunaikan kewajiban tepat waktu meskipun telah dilakukan kesepakatan lisan dengan pemilik kos. Situasi ini menunjukkan adanya kelemahan dalam Implementasi asas amanah dalam perjanjian sewa kos-kosan di Sekitaran UIN Bukittinggi.

Menurut Kak Rika selaku pemilik kos, sebagian mahasiswa sering membayar uang kos tidak tepat waktu, bahkan ada yang menunggak hingga dua bulan tetapi hanya melunasi satu bulan saja. Ia menilai bahwa implementasi asas amanah dalam pembayaran sewa kos masih sulit terwujud karena rendahnya kesadaran mahasiswa terhadap tanggung jawab mereka sebagai penyewa. Kondisi ini membuat Kak Rika cenderung tidak terlalu memperhatikan aspek tersebut secara serius.[7]

Menurut keterangan Kak Yuli selaku pemilik kos, masih terdapat beberapa penyewa yang tidak disiplin dalam memenuhi kewajiban pembayaran uang kos. Ia menjelaskan bahwa beberapa mahasiswa sering melakukan keterlambatan pembayaran, bahkan terdapat seorang mahasiswa tingkat akhir yang tidak membayar biaya kos selama enam bulan dan tidak pernah kembali lagi ke tempat kos tersebut. Akibatnya, kak Yuli terpaksa menyita seluruh barang milik penyewa yang tertinggal sebagai bentuk pertanggungjawaban atas tunggakan tersebut. Selain itu, beliau juga menyampaikan bahwa terdapat penyewa lain yang kerap menunggak atau hanya membayar sebagian biaya kos, sehingga pemilik kos sering

[7] Kak Rika, *Wawancara Pemilik Kos*, 2025.

mengalami kesulitan dalam melakukan penagihan. Kondisi ini pada akhirnya menyebabkan pemilik kos meminta penyewa tersebut untuk pindah demi menghindari terulangnya pelanggaran kewajiban serupa.[8]

Adapun menurut keterangan dari Bang Rahmat, rata-rata mahasiswa yang menyewa kamar kos sering terlambat dalam melakukan pembayaran. Bahkan, tidak jarang ada penyewa yang menunggak hingga dua sampai tiga bulan. Apabila keterlambatan tersebut berlangsung terlalu lama, bang Rahmat biasanya meminta jaminan berupa KTP untuk memastikan adanya tanggung jawab dari penyewa. Ia juga menceritakan bahwa pernah ada seorang mahasiswa tingkat akhir yang tidak membayar uang kos selama tiga bulan dan kemudian kabur tanpa memberikan kabar. Bang Rahmat berusaha menghubungi orang tua mahasiswa tersebut, namun panggilannya tidak mendapat respons sama sekali.[9]

Fenomena tersebut menjadi sangat penting untuk diteliti karena menunjukkan adanya kesenjangan antara teori hukum Islam dengan praktik yang ada pada masyarakat. Dengan mengkaji implementasi asas amanah dalam perjanjian sewa kos-kosan di sekitaran UIN Bukittinggi menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah, penelitian ini diharapkan tidak hanya memberikan gambaran empiris, tetapi juga memberikan solusi yang dapat diterapkan oleh pemilik kos dan penyewa agar tercipta hubungan hukum yang lebih adil dan harmonis. Penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya kajian di bidang hukum ekonomi syari'ah, khususnya mengenai implementasi asas-asas dalam hukum ekonomi syari'ah dalam

[8] Asri Yuli, *Wawancara Pemilik Kos*, 2025.
[9] Bang Rahmat, *Wawancara Pemilik Kos*, 2025.

kehidupan nyata. Dengan demikian, penelitian ini bukan hanya memiliki nilai akademis, tetapi juga nilai praktis yang dapat memberi manfaat langsung kepada masyarakat.

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh dalam sebuah karya ilmiah berbentuk skripsi berjudul "Implementasi Asas Amanah dalam Perjanjian Sewa Kos-Kosan di Sekitaran UIN Bukittinggi menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah".

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka pertanyaan-pertanyaan yang akan dijawab dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk perjanjian kos-kosan yang berlangsung di sekitaran UIN Bukittinggi?
2. Bagaimana implementasi asas amanah dalam pelaksanaan perjanjian kos-kosan di sekitaran UIN Bukittinggi ditinjau menurut Hukum Ekonomi Syariah?

## C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Untuk menjelaskan bentuk perjanjian kos-kosan yang berlangsung di Sekitaran UIN Bukitinggi.
b. Untuk menjelaskan implementasi asas amanah dalam pelaksanaan perjanjian kos-kosan di sekitaran UIN Bukittinggi ditinjau menurut Hukum Ekonomi Syariah.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

a. Untuk menambah wawasan penulis dalam persoalan implementasi asas amanah dalam perjanjian sewa kos-kosan di sekitaran UIN Bukittinggi menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah.
b. Untuk menambah referensi bagi peneliti-peneliti atau pembaca yang tertarik dengan tema seperti yang penulis teliti.
c. Untuk menambah koleksi buku di perpustakaan UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi.
d. Untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah) Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi.

## D. Tinjauan Kepustakaan dan Penelitian terdahulu

Penelitian tentang tema perjanjian sewa kos-kosan sudah banyak dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Setidaknya terdapat dua puluh penelitian dengan latar lokasi dan tujuan penelitian yang berbeda satu sama lain. Pada kesempatan ini penulis akan menggambarkan lima di antaranya dengan alasan bahwa kelima penelitian ini hampir mirip dengan penelitian yang akan penulis lakukan.

Penelitian pertama dilakukan oleh Fitri Yasni Mulia dengan judul "Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis yang Berakibat Wanprestasi pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya di Jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekan baru". Pada Prodi Ilmu Hukum dari Universitas Islam Riau

Pekan baru pada tahun 2021.[10] Rumusan masalah yang dikaji dalam penelitian ini berfokus pada bagaimana bentuk pelaksanaan perjanjian sewa yang hanya dilakukan secara lisan serta faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi di antara pihak penyewa dan pemilik kos. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa tidak adanya perjanjian tertulis menyebabkan banyak ketidakteraturan, seperti keterlambatan pembayaran dan pelanggaran aturan kos. Kondisi tersebut terjadi karena kesepakatan lisan tidak memberikan kepastian hukum serta tidak menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak. Oleh karena itu, penelitian ini menegaskan pentingnya pembuatan perjanjian tertulis sebagai bentuk perlindungan hukum dan upaya mencegah terjadinya wanprestasi dalam akad sewa kos.

Kedua, penelitian oleh Elfidha Anastasya Dyah Rahmatika berjudul "Implementasi Asas Keadilan dalam Penetapan Harga Sewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus pada Kos Elyza Wisma Putri Lowok waru)". Pada Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah dari Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang pada tahun 2021.[11] Rumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana prinsip keadilan diterapkan dalam penetapan harga sewa ketika kondisi ekonomi penyewa menurun. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar pemilik kos belum menyesuaikan harga sewa dengan kondisi ekonomi penyewa, sehingga belum sepenuhnya mencerminkan asas keadilan yang dianjurkan dalam hukum ekonomi syari'ah.

---

[10] Fitri Yasni Mulia, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru," No. July (2020): 1–23.

[11] Elfidha Anastasya Dyah Rahmatika, "Implementasi Asas Keadilan dalam Penetapan Harga Sewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid 19 (Studi Kasus Kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru)," 2021, 167–86.

Ketiga, penelitian oleh Arif Suryamaulana dengan judul "Tinjauan Fiqih Mu'amalah terhadap Penerapan Sewa Indekos di Kelurahan Air Putih Kecamatan Tuah Madani Pekanbaru." Pada Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah dari Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau pada tahun 2022.[12] Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan akad sewa indekos ditinjau dari perspektif fiqih mua'malah. Hasil penelitiannya menyimpulkan bahwa sebagian pelaku usaha kos belum sepenuhnya melaksanakan akad sewa sesuai ketentuan fiqih, terutama dalam hal transparansi akad dan pelaksanaan amanah antara penyewa dan pemilik. Oleh karena itu, diperlukan pemahaman lebih lanjut mengenai prinsip-prinsip akad syari'ah agar kegiatan sewa-menyewa tidak menimbulkan sengketa.

Keempat, penelitian oleh Nurhamidah yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost (Studi Kasus di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang)". Pada Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah dari Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau pada tahun 2020.[13] Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah mengenai kesesuaian pelaksanaan akad sewa dengan prinsip hukum Islam. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa masih terdapat praktik akad yang tidak sepenuhnya memenuhi unsur kejelasan dan kejujuran, seperti tidak adanya perjanjian tertulis atau pengabaian terhadap hak dan kewajiban para pihak.

---

[12] Arif Suryamaulana, *Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Penerapan Sewa Indekos Di Kelurahan Air Putih Kecamatan Tuah Madani Pekanbaru*, *Skripsi.*, 2022.

[13] Nurhamidah, "Tinjauan Hukum IslamTerhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost (Studi Kasus di Perumahan Pardise Garden Ragency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang)" 2 (2020): 1–9.

Kesimpulan penelitian ini menegaskan pentingnya pelaksanaan akad berdasarkan perjanjian tertulis agar tidak terjadi pelanggaran dalam hubungan sewa menyewa.

Kelima penelitian oleh Andi Syahraeni berjudul "Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi terhadap Mahasiswa Penyewa Kamar Kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi)". Pada Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah dari Universitas Islam Negeri Datokarama Palu Sulawesi Tengah pada tahun 2024.[14] Rumusan masalah penelitian ini menyoroti faktor-faktor penyebab timbulnya permasalahan dalam akad sewa antara mahasiswa dan pemilik kos. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar mahasiswa tidak memahami isi perjanjian sewa secara menyeluruh, sehingga sering kali terjadi pelanggaran dalam pembayaran uang sewa dan terjadinya ketidakharmonisan antara kedua pihak. Kesimpulannya, pemahaman mahasiswa terhadap akad dan perjanjian sangat penting agar hubungan antara penyewa dan pemilik kos tetap berjalan sesuai prinsip keadilan dalam hukum Islam.

Berdasarkan pemaparan penulis terhadap lima penelitian sebelumnya dapat dikatakan bahwa penelitian yang akan penulis lakukan berbeda dengan mereka. Perbedaan itu sekurang-kurangnya terletak pada tiga hal. Pertama, penelitian sebelumnya tidak melihat dari sisi implementasi asas amanah dalam perjanjian sewa kos-kosan yang menjadi konsentrasi penulis dalam penelitian ini. Kedua, metode penelitian yang penulis gunakan berbeda dengan penelitian lainnya. Pada umumnya penelitian-peneltian sebelumnya menggunakan pendekatan kualitatif,

[14] Andi Syahraeni, "Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Terhadap Mahasiswa Penyewa Kamar Kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi)," 2024, 167–86.

sedangkan penulis menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif guna mengambarkan dan memahami secara mendalam bagaimana asas amanah diterapkan antara pemilik kos dan penyewa. Ketiga, secara jelas perbedaan ini terlihat pada tujuan yang akan dicapai. Tujuan penelitian penulis adalah untuk mengidentifikasi faktor apa saja yang dapat mendukung dan menghambat penerapan asas amanah ini serta menjelaskan implikasinya dalam praktik sewa kos-kosan. Sedangkan pada penelitian sebelumnya tidak ditemukan tujuan-tujuan tersebut. Dengan demikian penelitian penulis ini memiliki perbedaan yang sangat jelas dengan apa yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya.

## E. Penjelasan Judul dan Definisi Operasional

Sebelum penulis membahas lebih lanjut persoalan yang ada dalam skripsi ini, maka terlebih dahulu penulis akan menjelaskan beberapa kata yang ada dalam judul skripsi dengan judul "Implementasi Asas Amanah dalam Perjanjian Sewa Kos-Kosan di Sekitaran UIN Bukittinggi menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah". Kata-kata ini perlu dijelaskan untuk menghindari kesalahpahaman atau kekeliruan dalam memahami judul skripsi. Ada beberapa kata yang akan dijelaskan, antara lain kata implementasi, asas amanah, perjanjian, dan sewa.

Kata pertama adalah implementasi. Implementasi berasal dari bahasa Inggris *to implement* yang berarti melaksanakan atau menerapkan. Implementasi dapat dipahami sebagai penyediaan berbagai sarana dan tindakan untuk menjalankan suatu ketentuan sehingga menimbulkan dampak atau akibat tertentu. Ketentuan yang diimplementasikan tersebut dapat berupa undang-undang,

peraturan pemerintah, putusan pengadilan, maupun kebijakan yang ditetapkan oleh lembaga-lembaga pemerintah dalam kehidupan bernegara.

Selain pengertian diatas Van Meter dan Van Horn menjelaskan bahwa implementasi merupakan serangkaian tindakan yang dilakukan oleh individu, pejabat, maupun kelompok, baik dari unsur pemerintah maupun swasta, yang diarahkan untuk mencapai tujuan-tujuan yang telah ditetapkan dalam suatu keputusan kebijakan. Pandangan ini menegaskan bahwa implementasi mencakup aktivitas berbagai pihak dalam melaksanakan kebijakan pemerintah yang pada akhirnya memberikan dampak langsung terhadap kehidupan masyarakat.[15]

Kedua adalah kata asas amanah. Asas amanah berarti prinsip yang menegaskan bahwa setiap akad harus dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang sudah ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera janji.[16] Dalam Hukum Ekonomi Syariah, amanah berarti setiap pihak yang melakukan akad harus memiliki itikad baik ketika bertransaksi dengan pihak lain serta tidak diperbolehkan memanfaatkan ketidaktahuan pihak lain. Dalam hukum perjanjian Islam juga dikenal istilah perjanjian amanah, yaitu suatu perjanjian di mana salah satu pihak sepenuhnya bergantung pada kejujuran informasi yang diberikan oleh pihak lainnya dalam mengambil keputusan. Apabila di kemudian hari diketahui bahwa informasi yang diberikan tidak sesuai dengan

[15] Evander Kaendung, Fanley Pangemanan, dan Gustaf Undap, "Implementasi Kebijakan Tentang Rencana Induk Teknologi Informasi dan Komunikasi di Kota Manado," *dalam Jurnal Governance: Jurusan Ilmu Pemerintahan FISPOL Unsrat* 1, no. 2 (2021): 1–11.

[16] Ditjen Badilag Tim penyusun, Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah* (Jakarta, 2013).

keadaan sebenarnya karena adanya ketidakjujuran, maka hal tersebut dapat dijadikan dasar atau alasan untuk membatalkan akad.[17]

Ketiga adalah kata Perjanjian. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sedangkan menurut beberapa ahli, definisi perjanjian adalah sebagai berikut:

a. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
b. Menurut KRTM Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksanakan oleh undang-undang.
c. Menurut Djumadi, Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.
d. Menurut Gunawa Widjaja menjelaskan bahwa perjanjian adalah salah satu sumber perikatan artinya perjanjian melahirkan perikatan yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.
e. Menurut Polak, Perjanjian adalah suatu persetujuan tidak lain suatu perjanjian (*afspraak*) yang mengakibatkan hak dan kewajiban.[18]

---

[17] Yazid Afandi, *Fiqih Muamalah*.,46

[18] Taufik Hidayat Lubis, "Hukum Perjanjian Indonesia' dalam Jurnal Sosial dan Ekonomi SOSEK, 2021, Vol: 2, No. 3," *Jurnal Sosek* 2, no. 3 (2022): 177–90.

Selanjutnya adalah kata sewa. istilah sewa menyewa dalam bahasa Arab dikenal dengan *ijarah*, yang berasal dari kata *al-ajr* yang berarti upah, jasa, atau imbalan. Menurut Taqi al-Din al-Nabhani, *ijarah* merupakan bentuk kepemilikan terhadap jasa dari seorang *ajir* (pekerja atau pihak yang dikontrak) oleh *musta'jir* (pihak penyewa), di mana transaksi tersebut berkaitan dengan jasa yang diberikan dengan adanya imbalan tertentu. [19]

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1548, sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian di mana salah satu pihak berkomitmen untuk memberikan hak kenikmatan atau pemanfaatan atas suatu barang kepada pihak lainnya dalam jangka waktu tertentu, dengan disertai kewajiban pembayaran sejumlah harga sewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Secara umum, judul "Implementasi Asas Amanah dalam Perjanjian Sewa Kos-Kosan di Sekitaran UIN Bukittinggi Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah" menggambarkan suatu penelitian yang mengkaji bagaimana prinsip amanah diterapkan dalam praktik perjanjian sewa-menyewa kos-kosan. Implementasi dimaknai sebagai proses penerapan suatu prinsip atau asas dalam praktik kehidupan sehari-hari. Sementara itu, asas amanah dalam Hukum Ekonomi Syariah merujuk pada sikap jujur, bertanggung jawab, serta dapat dipercaya dalam menjalankan suatu kesepakatan atau akad. Dalam perjanjian sewa kos-kosan, asas amanah menuntut agar para pihak, baik pemilik kos maupun penyewa, melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat

[19] Ali Ridlo, "Sewa Menyewa Dalam Perspektif Ekonomi Islam," *Mukaddimah: Jurnal Studi Islam* 6, no. 2 (2022): 161–75.

tanpa adanya unsur penipuan, ketidakjujuran, maupun pengingkaran terhadap perjanjian.

Sementara itu, frasa menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah menunjukkan bahwa kajian ini menilai dan menganalisis praktik perjanjian sewa kos-kosan berdasarkan prinsip-prinsip yang terdapat dalam hukum Islam, khususnya yang berkaitan dengan akad ijarah (sewa-menyewa). Dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah, suatu perjanjian harus memenuhi prinsip kejujuran, keadilan, kejelasan akad, serta tanggung jawab dari para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk melihat apakah praktik perjanjian sewa kos-kosan di sekitar lingkungan UIN Bukittinggi telah mencerminkan penerapan asas amanah sebagaimana yang diajarkan dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Dengan mengambil lokasi penelitian di sekitaran UIN Bukittinggi, judul ini menegaskan bahwa fokus penelitian berada pada praktik sewa kos-kosan yang terjadi di lingkungan akademik, khususnya yang melibatkan mahasiswa sebagai penyewa dan masyarakat sekitar sebagai pemilik kos. Penelitian ini kemudian menilai sejauh mana praktik tersebut telah sesuai dengan prinsip amanah dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

## F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), di mana data utama dikumpulkan melalui kunjungan langsung peneliti ke lokasi penelitian. Pendekatan yang diterapkan adalah pendekatan kualitatif, yakni penelitian yang memfokuskan pada pengamatan mendalam terhadap suatu fenomena dengan

menekankan interaksi dan komunikasi intensif bersama para sumber data. Dalam hal ini adalah masyarakat yang memiliki kos-kosan dan penyewa khususnya di sekitaran UIN Bukitinggi.

2. Jenis Data

Penelitian ini mengemukakan dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian lapangan adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber utama, seperti individu dan kelompok. Data primer dalam penelitian ini diperoleh secara langsung dari sumber utama melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terlibat dalam praktik penyewaan kamar kos di sekitaran UIN Bukittinggi. Pihak-pihak tersebut meliputi pemilik kos dan penyewa yang menjadi subjek utama dalam penelitian ini. Pemilik kos dan penyewa dijadikan sebagai sumber primer karena penelitian ini mempersoalkan implementasi asas amanah pada perjanjian sewa kos-kosan yang berkaitan langsung dengan hubungan kepercayaan antara kedua belah pihak. Adapun data sekunder merupakan informasi tambahan yang diperoleh dari sumber lain yang memiliki keterkaitan dengan topik penelitian, seperti tokoh masyarakat, pengelola lingkungan, serta literatur tertulis berupa buku, artikel jurnal, skripsi, dan peraturan yang relevan dengan asas amanah dan praktik sewa menyewa.

3. Metode Pengumpulan Data

Berdasarkan jenis data yang telah dikemukakan sebelumnya, metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode wawancara.

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data yang melibatkan proses interaksi verbal secara langsung antara peneliti dengan informan. Teknik ini digunakan untuk memperoleh data yang relevan dengan tujuan penelitian melalui penyampaian sejumlah pertanyaan yang telah disusun sebelumnya, yang dikenal dengan metode wawancara terstruktur. Seluruh jawaban informan direkam menggunakan alat perekam suara untuk kemudian ditranskrip saat peneliti melakukan tahap analisis data di meja kerja. Pada prinsipnya, wawancara dilaksanakan secara tatap muka, namun apabila terdapat kendala yang menghambat pertemuan langsung, peneliti dapat memanfaatkan media komunikasi daring seperti *video call* atau *chatting* melalui aplikasi *WhatsApp*.[20] Sebagaimana dikemukakan oleh Thomas Lembong, peneliti tidak sepatutnya menjadikan keterbatasan pertemuan langsung sebagai alasan tidak terpenuhinya data utama, mengingat tersedianya berbagai sarana komunikasi modern yang dapat digunakan untuk memperoleh informasi secara efektif.

4. Metode Pengolahan dan Analisis Data

Data-data yang telah diperoleh dari hasil penelitian lapangan selanjutnya diolah dan dianalisis melalui beberapa tahapan sebagai berikut:

a. Pengumpulan data adalah proses memperoleh informasi yang dibutuhkan untuk menjawab rumusan masalah penelitian biasanya melalui wawancara, observasi dan dokementasi.
b. Reduksi data adalah proses memilih, memfokuskan, menyederhanakan, dan merangkum data yang telah dikumpulkan.

[20] Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitaif, Kualitatif dan R&D,* (Bandung: Alfabeta, 2018).

c. Penyajian data (*display data*) adalah proses menyusun data yang sudah direduksi ke dalam bentuk yang sistematis agar mudah dipahami.
d. Penarikan kesimpulan adalah tahap akhir untuk menemukan makna dari data yang telah dianalisis.
e. Kesimpulan adalah pernyataan akhir yang disusun berdasarkan hasil analisis data untuk menjawab rumusan masalah.

5. Pedoman Penulisan

Penulisan skripsi ini secara umum berpedoman kepada Buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi tahun 2023. Adapun dalam hal-hal tertentu mengikuti arahan dan petunjuk dari dosen pembimbing.

## G. Sistematika Penulisan

Skripsi ini terdiri dari lima bab yang disusun secara sistematis, dimulai dari bab Pendahuluan hingga bab Penutup. Berikut akan penulis uraikan sistematika penulisan skripsi ini secara lengkap.

Bab I merupakan bagian pendahuluan yang berfungsi sebagai pengantar untuk memahami keseluruhan isi skripsi. Pada bab ini dijelaskan mengenai latar belakang masalah yang memuat gambaran umum mengenai persoalan penelitian serta alasan pentingnya topik ini untuk diteliti. Selanjutnya disajikan rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka dan penelitian terdahulu, penjelasan judul serta definisi operasional, metode penelitian, dan diakhiri dengan sistematika penulisan skripsi.

Pada Bab II penulis akan mendeskripsikan secara sistematis tentang perjanjian dan ijarah. Bab II ini merupakan bagian dari teori yang berguna untuk mengukur dan menilai permasalahan yang sudah ditulis pada Bab Pendahuluan. Teori perjanjian yang dibahas disini antara lain berkenaan dengan: Pengertian Perjanjian, Sumber Hukum Perjanjian, Unsur-Unsur Perjanjian, Syarat-Syarat Perjanjian, Jenis-Jenis Perjanjian, Asas-Asas Perjanjian, serta Berakhirnya dan Batalnya Perjanjian. Sedangkan teori *ijarah* yang dibahas adalah berkaitan dengan: Pengertian Ijarah, Dasar Hukum Ijarah, Syarat-Syarat Ijarah, Rukun-Rukun Ijarah, Macam-Macam Ijarah, serta Berakhirnya dan Pembatalan Ijarah

Untuk lebih sempurnanya penilaian dan pengukuran terhadap permasalah yang dikemukakan sebelumnya, maka pada Bab III akan dijelaskan teori tentang Asas Amanah. Sub-sub bahasan yang akan dipaparkan anatara lain: Pengertian Amanah dalam Islam, Pengertian Asas Amanah, Dasar Hukum Asas Amanah, Konsekwensi Pelangaran Asas Amanah, Indikator Asas Amanah, serta Asas-Asas dalam Hukum ekonomi Syariah.

Adapun pada Bab IV penulis akan memaparkan hasil penelitian yang diawali dengan mengambarkan sekilas tentang wilayah penelitian, dalam hal ini adalah jorong Gurun Aur Kubang Putih. Selanjutnya penulis akan memaparkan hasil penelitian yang berhubungan dengan rumusan masalah yang telah dijelaskan pada bagian pendahuluan, yaitu mengenai bentuk perjanjian kos-kosan yang berlangsung di sekitaran UIN Bukittinggi, serta implementasi asas amanah dalam pelaksanaan perjanjian kos-kosan di sekitaran UIN Bukittinggi menurut Hukum Ekonomi Syariah.

Bab V merupakan kesimpulan dan saran-saran. Kesimpulan adalah menjawab pertanyaan yang telah dikemukakan pada rumusan masalah pada Bab I, sedangkan saran-saran adalah harapan peneliti setelah mendapatkan hasil penelitian. Saran-saran ini harus jelas ditujukan kepada siapa dan apa yang diharapkan darinya.

# BAB II
# KONSEP PERJANJIAN & IJARAH

## A. Perjanjian

### 1. Pengertian Perjanjian

Secara terminologi kata perjanjian berasal dari bahasa inggris *"contract"* yang berarti kontrak atau perjanjian, namun dalam penyusunan kontrak secara tertulis ada istilah yang sering digunakan seperti *agreement* yang berarti "persetujuan", "pemukafakatan" dan ada juga yang mengartikan *agreement* tersebut dengan "perjanjian". Namun dalam praktiknya, pengunaan kedua istilah tersebut tidak menimbulkan perbedaan yang signifikan dan lebih tergantung pada pemahaman para pihak yang membuatnya. Namun demikian, dalam kontrak yang disusun menggunakan bahasa indonesia umumnya digunakan istilah perjanjian atau kontrak, sedangkan dalam kontrak berbahasa inggris, khususnya kontrak internasional, lazim digunakan istilah *agreement*. Contohnya antara lain: perjanjian atau kontrak jual beli, perjanjian atau kontrak sewa-menyewa serta perjanjian kerja dan sebagainya.[21]

Adapun beberapa pengertian perjanjian menurut para ahli adalah sebagai berikut :

a. Menurut Subekti

Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang terjadi ketika seseorang menyatakan janji kepada pihak lain atau ketika dua orang saling mengikatkan diri

[21] Joni Emirzon dan Muhamad Sadi, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik* (Jakarta: Kencana, 2021).

untuk melaksanakan suatu hal tertentu.[22] Dari peristiwa tersebut lahir suatu hubungan hukum antara para pihak yang disebut sebagai perikatan. Dengan demikian, perjanjian merupakan sumber lahirnya perikatan antara pihak-pihak yang membuatnya. Adapun perikatan dipahami sebagai hubungan hukum yang timbul antara dua orang atau lebih dalam bidang kekayaan, di mana satu pihak memiliki hak untuk menuntut suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut.

b. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro

Perjanjian merupakan sebagai suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta kekayaan antara dua pihak, di mana salah satu pihak mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu, sementara pihak lainnya memiliki hak untuk menuntut pemenuhan janji tersebut. [23]

c. Menurut Yahya Harahap

Perjanjian merupakan sebagai suatu hubungan hukum dalam bidang kekayaan atau harta benda yang melibatkan dua orang atau lebih, yang menimbulkan hak bagi satu pihak untuk memperoleh prestasi serta secara bersamaan melahirkan kewajiban bagi pihak lain untuk melaksanakan prestasi tersebut.

d. Menurut Abdul Kadir Muhammad

---

[22] Akmaludin Syahputra, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: CV Perdana Mulya Sarana, 2012).

[23] Dewa Ayu Sri Ratnaningsih dan Putu Eka Trisna Dewi, "Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Risalah Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): 95–102.

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menibulkan akibat-akibat hukum. Perjanjian ini menimbulkan hak dan kewajiban yang dapat ditegakkan oleh hukum jika terjadi pelanggaran.

e. Menurut KRMT Tirtodinigrtat

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang berdasarkan kepada kesepakatan antara dua orang atau lebih yang menimbulkan akibat hukum yang dipaksakan oleh undang-undang.[24]

Adapun menurut pasal 1313 KUH Perdata Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.

**2. Sumber Hukum Perjanjian**

Pada prinsipnya, sumber hukum dapat diklasifikasikan ke dalam dua jenis, yaitu sumber hukum materil dan sumber hukum formil. Sumber hukum materil merupakan asal-usul diperolehnya substansi hukum, yakni berbagai faktor yang berperan dalam proses pembentukan hukum. Faktor-faktor tersebut meliputi hubungan sosial, kekuatan politik, kondisi sosial dan ekonomi, tradisi yang berkembang dalam masyarakat seperti pandangan keagamaan dan nilai kesusilaan, hasil kajian ilmiah, perkembangan hukum internasional, serta kondisi geografis.

[24] Muhammad Shoim, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, (Semarang: CV Rafi Sarana Perkasa, 2022).

Sementara itu, sumber hukum formil adalah sarana yang memberikan kekuatan mengikat terhadap suatu kaidah hukum, berkaitan dengan bentuk dan prosedur yang menyebabkan suatu peraturan hukum berlaku secara resmi. Secara umum, sumber hukum formil meliputi undang-undang, kebiasaan, perjanjian internasional (traktat), dan yurisprudensi, yang keseluruhannya juga berfungsi sebagai sumber hukum perjanjian.[25]

Adapun sumber hukum formil perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang

Undang-undang adalah ketentuan hukum yang dibentuk oleh pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat. Adapun sumber hukum perjanjian yang bersumber dari peraturan perundang-undangan antara lain sebagai berikut.

a. *Algemene Bepalingen van Wetgeving* (AB)

Yaitu ketentuan umum pemerintahan Hindia Belanda yang masih diberlakukan di Indonesia, sebagaimana diatur dalam 1847 Nomor 23 dan diundangkan pada tanggal 30 April 1847, yang terdiri atas 37 Pasal.

b. KUH Perdata (BW)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata atau *Burgerlijk Wetboek)*, yang merupakan produk hukum Pemerintah Hindia Belanda dan diundangkan melalui Maklumat tanggal 30 April 1847 dalam *Staatsblad* 1847 Nomor 23 serta diumumkan di Indonesia dalam *Staatsblad* 1848. Pemberlakuan KUH Perdata didasarkan pada asas konkordansi, dengan ketentuan mengenai hukum perjanjian diatur dalam Buku III.

[25] Salim HS, *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak* (Jakarta, 2021).

c. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

Terdapat dalam Pasal 517s tentang hak dan kewajiban dalam pengangkutan barang dengan kapal, Pasal 251 tentang pembatalan perjanjian asuransi jika tidak jujur, dan Pasal 30 tentang pengurusan Firma dan Perseroan.[26]

d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.

Undang-undang ini terdiri atas 11 Bab dan 53 Pasal, mengatur antara lain ketentuan umum, asas dan tujuan, perjanjian yang dilarang, kegiatan yang dilarang, posisi dominan, pembentukan Komisi Pengawas Persaingan Usaha, tata cara penanganan perkara serta sanksi. [27]

e. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

Memuat ketentuan mengenai perjanjian dalam Pasal 1 ayat (5) dan Pasal 22. Dalam undang-undang ini, perjanjian kerja konstruksi dimaknai sebagai keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

f. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-undang ini terdiri atas 11 Bab dan 82 Pasal. Ketentuan yang memiliki keterkaitan langsung dengan hukum perjanjian antara lain Pasal 1 ayat (3) yang mengatur pengertian perjanjian arbitrase, Pasal 2 yang memuat

---

[26] Pemerintah Indonesia, "Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (Wetboek van Koop handel voor Indonesie)," *Verzameling van Nederlandsch-Indische Rechtspraak en Rechtsliteratuur 1898–1907*, 1910, 47–54.

[27] Dwi Atmoko dan Otih Handayani, *Hukum Kontrak Teori dan Perancangan Kontrak* (Malang: Cv Literasi Nusantara Abadi, 2023).

persyaratan penyelesaian sengketa melalui arbitrase, serta Pasal 7 sampai dengan Pasal 11 yang mengatur mengenai syarat-syarat pelaksanaan arbitrase. Keberadaan ketentuan tersebut menunjukkan bahwa arbitrase merupakan salah satu mekanisme penyelesaian sengketa yang lahir dari kesepakatan para pihak dalam suatu perjanjian.[28]

g. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional.

Undang-undang ini terdiri atas 7 Bab dan 22 Pasal. Hal-hal yang diatur dalam aspek ini berkaitan dengan perjanjian internasional, mulai dari ketentuan umum, proses pembuatan, pengesahan, dan pemberlakuan perjanjian internasional, hingga tata cara penyimpanan serta pengakhiran perjanjian internasional. Ketentuan tersebut menjadi landasan hukum dalam pelaksanaan hubungan hukum antarnegara yang dituangkan dalam bentuk perjanjian.

2. Kebiasaan.

Kebiasaan (*custom*) merupakan tindakan atau perilaku manusia yang dilakukan secara terus-menerus dan berulang dalam keadaan yang sama. Apabila suatu pola perilaku tertentu diterima dan diakui oleh masyarakat serta dilakukan secara konsisten, sehingga setiap tindakan yang menyimpang dari kebiasaan tersebut dianggap melanggar rasa keadilan atau perasaan hukum masyarakat, maka kebiasaan tersebut berkembang menjadi kebiasaan hukum yang dalam kehidupan sosial dipandang dan diperlakukan sebagai suatu aturan hukum.[29]

[28] Salim HS, *Hukum Kontrak*., 16
[29] Yuhelson, *Pengantar Ilmu Hukum* (Gorontalo: Ideas Publishing, 2022).

3. Perjanjian Internasional (Traktat)

Traktat merupakan bentuk perjanjian yang dibuat oleh dua negara atau lebih, khususnya dalam bidang keperdataan yang berkaitan dengan perjanjian, dan memiliki keterkaitan erat dengan perjanjian internasional. Salah satu contohnya adalah perjanjian bagi hasil antara Pemerintah Republik Indonesia dan PT Freeport Indonesia Company dalam pengelolaan sumber daya tembaga dan emas. [30]

4. Yurisprudensi

Yurisprudensi atau putusan pengadilan merupakan hasil dari kekuasaan yudikatif yang memuat kaidah hukum dan bersifat mengikat bagi para pihak yang berperkara, terutama dalam perkara perdata. Sebagai contoh, putusan Hoge Raad tahun 1919 mengenai perbuatan melawan hukum telah memberikan penafsiran bahwa konsep perbuatan melawan hukum tidak hanya dimaknai secara sempit, melainkan memiliki pengertian yang lebih luas. Putusan tersebut kemudian dijadikan acuan oleh hakim-hakim di Indonesia dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum.[31]

**3. Unsur-Unsur Perjanjian**

Adapun unsur-unsur dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Adanya Kaidah Hukum

Dalam hukum perjanjian dikenal adanya kaidah hukum yang terbagi menjadi kaidah tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum perjanjian tertulis adalah ketentuan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, traktat, dan

[30] Theadora Rahmawati dan Umi Supraptiningsih, *Pengantar Ilmu Hukum dan Pengantar Hukum Indonesia* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020).

[31] Yuhelson, *Pengantar Ilmu*., 15

yurisprudensi. Sementara itu, kaidah hukum perjanjian tidak tertulis merupakan ketentuan hukum yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat, seperti praktik jual beli lepas, jual beli tahunan, dan bentuk kebiasaan lainnya yang diakui sebagai hukum.[32]

2. Subjek Hukum

Subjek hukum dikenal juga dengan istilah *rechtsperson*, yaitu pihak yang mempunyai hak dan kewajiban. Dalam hukum perjanjian, subjek hukum terdiri dari kreditur dan debitur. Kreditur adalah pihak yang memiliki hak untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban melaksanakan prestasi tersebut.[33]

3. Adanya Prestasi

Prestasi merupakan objek perikatan yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur. Prestasi dapat berbentuk:

a. Memberikan sesuatu.
b. Melakukan suatu perbuatan.
c. Tidak melakukan suatu perbuatan tertentu.

4. Kata Sepakat

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa kesepakatan merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian. Kesepakatan dimaknai sebagai adanya persesuaian kehendak atau pernyataan antara para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian.

---

[32] Akmaludin Syahputra, *Hukum Perdata.*, 110.
[33] Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Kontrak* (Tasikmalaya: CV Elvaretta Buana, 2019).

5. Akibat Hukum

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum tersebut berupa lahirnya hak dan kewajiban. Hak merupakan suatu keuntungan atau kenikmatan yang diterima oleh pihak tertentu, sedangkan kewajiban adalah beban yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian.[34]

Menurut Sri Soedewi sebuah perjanjian memiliki tiga unsur utama, yaitu sebagai berikut:

1. Unsur Esensialia

Unsur essensialia merupakan unsur pokok dalam perjanjian yang wajib ada agar perjanjian tersebut sah secara hukum. Unsur ini sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Tanpa adanya unsur esensialia, maka perjanjian tersebut tidak ada. Contohnya, dalam perjanjian jual beli harus terdapat kesepakatan mengenai barang dan harga. Jika salah satu unsur ini tidak ada, maka perjanjian tidak dapat dinyatakan sah. Dengan demikian, essensialia berfungsi memastikan bahwa perjanjian memiliki unsur-unsur utama yang menjadi syarat keberlakuannya.[35]

2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia adalah bagian dari perjanjian yang telah diatur dalam undang-undang, tetapi dapat dikesampingkan atau diubah oleh para pihak berdasarkan kesepakatan bersama. Ketentuan ini bersifat pelengkap, misalnya kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan sebagaimana diatur dalam Pasal

[34] *Ibid*., 15-16
[35] Eko Rial Nugroho, *Penyusunan Kontrak* (Yogyakarta: Suluh Media, 2018).

1476 dan kewajiban memberikan jaminan dalam Pasal 1491. Walaupun sudah ditentukan oleh hukum, para pihak tetap memiliki kebebasan untuk mengatur secara berbeda sesuai kebutuhan mereka. Dengan demikian, naturalia memberi ruang fleksibilitas dalam mengatur isi perjanjian tanpa keluar dari batas hukum yang berlaku.[36]

3. Unsur Aksidentalia

Unsur aksidentalia adalah unsur perjanjian yang ditambahkan atas kehendak para pihak dan tidak ditentukan secara khusus oleh undang-undang. Unsur ini berupa ketentuan tambahan yang disepakati secara khusus dalam perjanjian. Contohnya, dalam perjanjian jual beli, para pihak dapat sepakat untuk tidak memasukkan beberapa benda pelengkap sebagai bagian dari transaksi. Aksidentalia memberikan keleluasaan bagi para pihak untuk menyesuaikan isi perjanjian dengan kebutuhan dan kepentingan tertentu. Dengan adanya unsur ini, perjanjian menjadi lebih rinci dan sesuai dengan situasi serta keinginan masing-masing pihak.

Adapun menurut Munir Fuady, sebagaimana dikutip oleh Dwi Ratna unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

a. Adanya perbuatan hukum.
b. Adanya pernyataan kehendak dari beberapa pihak.
c. Pernyataan kehendak *(wilsverklaring*) harus saling bergantungan antara pihak-pihak yang terikat perjanjian.
d. Telah adanya kesepakatan.

[36] Tri Wahyu Adi, *Hukum dan Kontrak Bisnis*, (Malang: Cv Literasi Nusantara Abadi, 2024).

d. Adanya perbuatan hukum yang terjadi dikarenakan kerja sama dua orang atau lebih.
e. Adanya akibat hukum jika salah satu pihak melakukan wanprestasi.
f. Adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur perjanjian tersebut.[37]

**4. Syarat-Syarat Perjanjian**

Pasal 1320 KUH perdata mengatur tentang syarat-syarat yang diperlukan bagi sahnya perjanjian. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut: (1) sepakat mereka yang mengikat diri, (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3) suatu hal yang tertentu dan, (4) suatu sebab yang halal.[38]

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif dikarenakan syarat tersebut berhubungan dengan subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir dinamakan syarat objektif karena berhubungan dengan objek atau benda yang ada dalam suatu perjanjian.

Adapun penjelasan syarat-syarat diatas sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikat diri.

Kesepakatan merupakan pertemuan kehendak antara kedua belah pihak, di mana kehendak salah satu pihak saling mengisi dan menyesuaikan dengan kehendak pihak lainnya. Oleh karena itu, kehendak dari masing-masing pihak harus saling bertemu dan dinyatakan secara nyata. Yang dimaksud dengan kata sepakat adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus memiliki persetujuan yang sama, sejalan, dan seiya sekata terhadap hal-hal pokok yang diperjanjikan.

[37] Dwi Ratna, *Hukum Kontrak*.,1
[38] Dwi Atmoko, *Hukum Kontrak* ., 23.

Dengan demikian, apa yang dikehendaki oleh satu pihak juga menjadi kehendak pihak lainnya.[39]

Kesepakatan tidak ada atau tidak mempunyai kekuatan hukum apabila perjanjian dibuat atas dasar paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*) atau kesilapan (*dwaling*), yang pada dasarnya tidak ada suatu persetujuan mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Penegasan hal ini diatur dalam pasal 1449 KUH Perdata yang mengatakan:

> *"Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan dan penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkanya."*[40]

Apabila dalam suatu perjanjian terjadi salah satu unsur diatas maka terhadap perjanjian tersebut tidak terpenuhi syarat kesepkatan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan merujuk pada kemampuan seseorang atau subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Subjek hukum terdiri atas dua jenis, yakni orang perseorangan dan badan hukum. Orang sebagai subjek hukum memiliki hak serta kemampuan untuk melaksanakan hak-hak tersebut sebagaimana dijamin oleh hukum yang berlaku. Selain manusia, badan hukum juga diakui sebagai subjek hukum. Badan hukum merupakan kumpulan orang atau kekayaan yang oleh hukum diperlakukan sebagai pribadi hukum, sehingga memiliki kedudukan yang setara dengan manusia dalam melakukan perbuatan hukum.

---

[39] Abd Thalib dan Nur Aisyah, *Hukum Perjanjian* (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2024).

[40] Eko Rial, *Penyusunan Kontrak*, 41.

Dengan demikian, badan hukum dapat mengadakan perjanjian, memiliki kekayaan sendiri yang terpisah dari kekayaan para anggotanya, serta bertindak melalui pengurus atau wakilnya. Pihak-pihak yang akan mengadakan perjanjian harus merupakan subjek hukum yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Pada umumnya, kecakapan dikaitkan dengan kedewasaan, yaitu seseorang yang telah berusia 21 tahun atau telah menikah.

Namun demikian, undang-undang menetapkan beberapa golongan yang dianggap tidak cakap, antara lain:

1. Orang yang belum dewasa, yaitu mereka yang belum berusia 18 tahun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, kecuali apabila telah atau pernah menikah yang dianggap telah dewasa dan cakap melakukan perjanjian.
2. Orang yang berada di bawah pengampuan, yakni mereka yang tidak mampu mengurus harta kekayaannya secara bebas.[41]
3. Perempuan dalam hal-hal tertentu yang oleh undang-undang sebelumnya dibatasi kecakapannya dalam membuat perjanjian. Namun, seiring perkembangan hukum, perempuan pada prinsipnya telah diakui cakap melakukan perbuatan hukum sesuai dengan Pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963.

[41] Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, vol. 32 (Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019).

c. Suatu hal yang tertentu (Objek Perjanjian)

Dalam pasal 1313 KUH Perdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) objek perjanjian ini tidak hanya berupa benda, tetapi bisa juga berupa jasa.[42] Adapun objek perjanjian berkaitan dengan prestasi yang menjadi pokok dari perjanjian tersebut. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur sekaligus hak yang dapat dituntut oleh kreditur. Bentuk prestasi dapat berupa perbuatan positif maupun perbuatan negatif. Agar sah sebagai objek perjanjian, prestasi harus memenuhi beberapa syarat, yaitu dapat ditentukan, diperbolehkan oleh hukum, memungkinkan untuk dilaksanakan, serta memiliki nilai ekonomis atau dapat dinilai dengan uang.

Yang dimaksud dengan dapat ditentukan adalah bahwa isi perjanjian harus jelas dan pasti sejak awal, atau setidaknya dapat ditetapkan secara cukup. Sebagai contoh, apabila A membeli sebuah mobil dari B dengan harga Rp500.000.000,00, maka objek perjanjian tersebut adalah mobil yang diperjanjikan, bukan benda lain di luar kesepakatan para pihak.[43]

d. Sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal, perlu untuk dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan sebab disini adalah isi dari perjanjian itu sendiri.[44] Hoge Raad mengartikan *oorzaak* atau kausa yang halal sebagai tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak dalam suatu perjanjian. Kausa yang halal berarti bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta

---

[42] Muhammad Shoim, *Pengantar Hukum.*, 129.
[43] Salim HS, *Hukum kontrak*., 34
[44] Martha Eri Safira, *Buku Hukum Perdata*, *CV Nata Karya*, vol. 3 (Ponorogo: CV Nata Karya, 2017).

tidak melanggar norma ketertiban umum dan kesusilaan. Namun, penentuan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) bukanlah perkara yang sederhana, mengingat konsep kesusilaan bersifat abstrak dan dapat berbeda antara satu daerah dengan daerah lainnya maupun antar kelompok masyarakat.

Selain itu, penilaian terhadap kesusilaan juga dapat mengalami perubahan seiring dengan perkembangan zaman. Sebagai contoh, apabila A menjual sepeda motor kepada B, namun sepeda motor tersebut merupakan hasil tindak pencurian, maka perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi tujuan pihak B. Hal ini disebabkan karena pihak B menghendaki objek yang diperolehnya merupakan barang yang sah menurut hukum, sehingga kausa perjanjian tersebut menjadi tidak halal.

**5. Jenis-Jenis Perjanjian**

Adapun jenis-jenis perjanjian terbagi kepada 6 macam yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, di mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling berkaitan. Contohnya adalah perjanjian jual beli dan perjanjian sewa-menyewa.[45]

[45] Rio Christiawan dan Retno Wulandari, "Hukum Kontrak Bisnis" (Jakarta Timur: PT Cahaya Prima Sentosa, 2023).

2. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian cuma-cuma merupakan suatu perjanjian di mana salah satu pihak memberikan manfaat kepada pihak lainnya tanpa memperoleh keuntungan atau imbalan apa pun. Perjanjian ini bertujuan semata-mata untuk memberikan manfaat kepada pihak lain, sedangkan pihak pemberi tidak mendapatkan keuntungan bagi dirinya contonya seperti dalam perjanjian hibah.[46] Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mengandung prestasi dari satu pihak yang selalu diikuti oleh kontraprestasi dari pihak lain, serta antara prestasi dan kontraprestasi tersebut terdapat hubungan hukum yang saling mengikat.

3. Perjanjian campuran

Perjanjian Campuran adalah perjanjian yang memuat unsur dari beberapa jenis perjanjian sekaligus. Contohnya adalah perjanjian antara pemilik hotel dan tamu, yang mencakup unsur sewa-menyewa (penyewaan kamar), jual beli (penyediaan makanan), serta perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan (pelayanan).

4. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama

Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang memiliki sebutan atau nama tertentu karena telah diatur secara khusus dan diberi penamaan oleh pembentuk undang-undang. Penamaan tersebut didasarkan pada jenis perjanjian yang paling sering dijumpai dalam praktik kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu, perjanjian

[46] Rustan Darwis, Elizamiharti, dan Yessy Kusumadewi, *Hukum Perdata* (Padang, Sumatera Barat: PT Global Eksekutif Teknoogi, 2022).

bernama juga dikenal sebagai perjanjian khusus, yang pengaturannya terdapat dalam Buku III KUHPerdata.[47]

Sementara itu, perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata, tetapi berkembang dan dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat. Jenis perjanjian ini jumlahnya tidak terbatas, karena lahir dari kebutuhan masyarakat dan didasarkan pada asas kebebasan berkontrak atau otonomi para pihak yang berlaku dalam hukum perikatan. Salah satu contoh perjanjian tak bernama adalah perjanjian sewa beli.

5. Perjanjian kebendaan (*zakelijk)* dan perjanjian *Obligatoir*

Perjanjian kebendaan merupakan perjanjian yang menyebabkan berpindahnya hak milik atas suatu benda dari satu pihak kepada pihak lainnya. Sementara itu, perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk melakukan suatu penyerahan, sehingga melahirkan hubungan perikatan.[48]

6. Perjanjian *Konsensuil* dan Perjanjian *Riil*

Perjanjian *konsensuil* adalah perjanjian yang telah sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan atau persesuaian kehendak antara para pihak, tanpa memerlukan penyerahan objek perjanjian terlebih dahulu. Dengan tercapainya kata sepakat, perjanjian ini sudah menimbulkan akibat hukum dan mengikat para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Sedangkan perjanjian *riil* adalah perjanjian yang baru dianggap sah dan mengikat setelah dilakukan

[47] Abd Thalib, *Hukum Perjanjian*., 25.
[48] Rio Christiawan ,Hukum Kontrak Bisnis., 6

penyerahan objek perjanjian oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya. Tanpa adanya penyerahan tersebut, perjanjian belum menimbulkan akibat hukum. Contoh perjanjian *riil* antara lain perjanjian penitipan barang dan perjanjian pinjam pakai.

**6. Asas-Asas Perjanjian**

Adapun asas-asas yang ada dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Asas Personalia

Asas personalia atau asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian adalah hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Ketentuan mengenai asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdata.

Pasal 1315 KUHPerdata berbunyi: "Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta diterapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri." Selanjutnya, dalam ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata disebutkan bahwa: "Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya".

2. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas atau asas kesepakatan merupakan prinsip yang menyatakan bahwa pada umumnya suatu perjanjian atau perikatan telah lahir sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak. Dengan kata lain, perjanjian dianggap sah apabila para pihak telah sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, tanpa harus dipenuhi formalitas tertentu. Prinsip ini menegaskan bahwa kesepakatan merupakan faktor utama dalam pembentukan perjanjian.[49]

[49] Verawati Br Sitompul, *Hukum Perdata* (Tangerang: PT Pustaka Mandiri, 2017).

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak *(freedom of contract*) dapat dipahami dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ketentuan ini memberikan ruang kebebasan kepada para pihak untuk menyusun, menentukan, dan mengatur sendiri isi serta bentuk perjanjian yang mereka kehendaki.[50]

Asas kebebasan berkontrak sebagaimana tersirat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) *jo.* Pasal 1320 KUHPerdata memberikan keleluasaan kepada para pihak dalam membuat perjanjian. Kebebasan tersebut meliputi hak untuk menentukan apakah akan mengadakan perjanjian atau tidak, memilih pihak dengan siapa perjanjian akan dibuat, serta menetapkan isi, syarat, dan tata cara pelaksanaan perjanjian. Selain itu, para pihak juga memiliki kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian yang dikehendaki, baik dalam bentuk tertulis maupun secara lisan.

4. Asas Kepercayaan

Suatu perjanjian tidak akan dapat terbentuk tanpa adanya rasa saling percaya antara para pihak yang mengikatkan diri di dalamnya. Hal ini disebabkan karena perjanjian menimbulkan akibat hukum bagi para pihak, yakni kewajiban untuk memenuhi prestasi pada waktu yang akan datang. Ketika seseorang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, secara bersamaan akan tumbuh

[50] Farid Wajdi dan Muhammad Yusrizal, *Hukum Kontrak dan Teknik Pembuatan Kontrak* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2024).

kepercayaan di antara kedua belah pihak bahwa masing-masing akan menepati janji yang telah disepakati. Dengan demikian, para pihak diyakini akan melaksanakan prestasinya di kemudian hari. Oleh sebab itu, apabila tidak terdapat kepercayaan di antara para pihak, maka perjanjian tersebut tidak mungkin untuk diwujudkan.[51]

5. Asas Kekuatan Mengikat

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, suatu perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat sahnya sejak saat itu memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Kekuatan mengikat tersebut bermakna bahwa perjanjian berlaku layaknya undang-undang, sehingga setiap pelanggaran terhadap ketentuan yang telah disepakati menimbulkan akibat hukum sebagaimana pelanggaran terhadap undang-undang. [52]

6. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik ini sebagaimana dirumuskan dalam ketentuan Pasal1338 ayat (3) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa: “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Keberadaan asas itikad baik menuntut agar setiap perjanjian dilaksanakan secara jujur dan patut.

7. Asas Keseimbangan

Asas ini menuntut agar kedua belah pihak yang terikat dalam suatu perjanjian melaksanakan dan memenuhi isi perjanjian tersebut. Pihak yang berhak menuntut pemenuhan prestasi, yaitu kreditur, memiliki kewenangan untuk menagih pelaksanaan prestasi dari pihak yang berkewajiban, yakni debitur. Meskipun

---

[51] *Ibid*., 19

[52] Endro Martono dan Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Kontrak dan Perkembangannya*, vol. 32 (Solo: Pustaka Iltizam, 2016).

demikian, kreditur juga dibebani kewajiban untuk melaksanakan perjanjian dengan iktikad baik. Dengan demikian, kedudukan kreditur yang kuat dalam menuntut prestasi harus diimbangi dengan sikap iktikad baik, sehingga tercipta keseimbangan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur.

8. Asas Kepatutan dan Kebiasaan

Keberadaan asas ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdata menegaskan bahwa: ”perjanjian tidak hanya mengikat terhadap hal-hal yang secara tegas dicantumkan di dalamnya, tetapi juga mencakup hal-hal lain yang menurut sifat perjanjian tersebut harus dipenuhi berdasarkan kepatutan, kebiasaan, dan ketentuan undang-undang”. Dengan demikian, ruang lingkup perjanjian tidak terbatas pada apa yang secara *eksplisit* disepakati oleh para pihak.

**7. Batalnya dan Berakhirnya Perjanjian**

Pembatalan suatu perjanjian dapat diajukan oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan dalam hubungan perjanjian. Pada prinsipnya, perjanjian dapat dimohonkan pembatalan apabila tidak memenuhi ketentuan sahnya perjanjian.

1. Perjanjian yang melanggar **syarat subjektif** sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) dan (2) KUH Perdata, yaitu apabila kesepakatan para pihak terbentuk karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreken)*, seperti kekhilafan, paksaan, atau penipuan, maupun karena salah satu pihak tidak cakap hukum (*onbekwaamheid*). Pelanggaran terhadap syarat subjektif ini mengakibatkan perjanjian **bersifat dapat dibatalkan** (*vernietigbaar*).
2. Perjanjian yang tidak memenuhi **syarat objektif** sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (3) dan (4) KUHPerdata, yaitu tidak adanya objek tertentu atau

adanya causa yang terlarang, misalnya bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Pelanggaran terhadap syarat objektif tersebut mengakibatkan perjanjian menjadi **batal demi hukum** (*nietig*).[53]

Adapun Suatu perjanjian dinyatakan berakhir apabila seluruh ketentuan yang menjadi isi perjanjian tersebut telah dilaksanakan oleh para pihak. Dengan terpenuhinya semua kesepakatan, maka perjanjian dianggap selesai setelah tujuan utama pembentukannya berhasil diwujudkan. Berakhirnya perjanjian perlu dibedakan dari berakhirnya perikatan, karena perjanjian baru dapat dikatakan berakhir apabila seluruh perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut telah dipenuhi secara menyeluruh.

Pada prinsipnya, suatu perjanjian dapat berakhir karena beberapa sebab.

1. Berakhirnya perjanjian dapat ditentukan secara tegas oleh para pihak dalam kesepakatan yang dibuat.
2. Undang-undang dapat menetapkan batas waktu atau masa berlaku suatu perjanjian.
3. Para pihak dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan dapat menentukan bahwa perjanjian berakhir apabila terjadi suatu peristiwa tertentu.
4. Perjanjian dapat dihentikan melalui pernyataan salah satu atau para pihak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

[53] Yulia Deswitasari dan Putu Tuni Cakabala, "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian.," *Fakultas Hukum Universitas Udayana* 03, no. 02 (2015): 5.

5. Perjanjian dinyatakan berakhir apabila tujuan yang hendak dicapai dari perjanjian tersebut telah terpenuhi.[54]

Perbedaan pembatalan dan pengakhiran perjanjian

Pembatalan perjanjian merupakan tindakan hukum untuk menghentikan atau membatalkan suatu perjanjian yang sudah ada, namun sejak awal mengandung cacat atau ketidakabsahan. Pembatalan biasanya dilakukan karena adamya cacat dalam pembentukan perjanjian misalnya seperti adanya kekeliruan, paksaan, tipu daya dan kecacatan itikad baik. Sedangkan pengakhiran perjanjian adalah peristiwa berakhirnya suatu perjanjian yang sebelumnya sah dan berlaku. Contonya: habisnya jangka waktu perjanjian, wanprestasi dan lain sebagainya.[55]

## B. Ijarah

### 1. Pengertian Ijarah

Kata ijarah berasal dari bentuk *fi'il "ajara-ya'juru-ajran"*. *Ajran* semakna dengan kata *al-'iwadh* yang mempunyai arti ganti dan upah, dan juga dapat berarti sewa atau upah. Secara istilah, pengertian ijarah ialah akad atas beberapa manfaat atas penggantian. Adapun pengertian ijarah yang dikemukakan oleh para ulama mazhab sebagai berikut:

a. Pengertian ijarah menurut ulama Hanafiyah ialah:

عَقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ منفعة معلومة مقصودة من العين المستأجرة بعوضٍ

[54] Syaiful Akbar Arani, "Universitas Medan Area," *Jurnal Ilmu Hukum* 44, no. 2 (2006): 8–10.

[55] Sufiarina dan Jarot Digdo Ismoyo, *Hukum Perdata Asas-Asas dan Perkembanganya* (Jambi: Anngota Ikapi, 2024).

"Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan dilakukan dengan sengaja dari suatu zat yang disewa dengan disertai imbalan."

b. Pengertian ijarah menurut ulama Malikiyah ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنْفَعَةِ الآدَمِيِّ وَبَعْضِ الْمَنْقُولَاتِ

"Nama bagi akad-akad untuk kemánfaatan yang bersifat mánusiawi dán juga untuk sebagian yang dapat dipindahkan."

c. Pengertian ijarah menurut Sayyid Sabiq ialah:

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوْضٍ

"Jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian."

Manfaat tersebut terkadang berupa manfaat benda, pekerjaan dan tenaga. Manfaat benda meliputi antara lain mendiami rumah atau mengendarai mobil, manfaat pekerjaan seperti pekerjaan penjahit, pekerjaan insinyur dan manfaat tenaga seperti para pembantu dan buruh.[56]

**2. Dasar Hukum Ijarah**

Al-Qur'an membolehkan praktik sewa-menyewa, sebagaimana firman allah SWT dalam Q.S Ath-thalaq ayat 6 yang berbunyi:

أَسۡكِنُوهُنَّ مِنۡ حَيۡثُ سَكَنتُم مِّن وُجۡدِكُمۡ وَلَا تُضَآرُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُواْ عَلَيۡهِنَّۚ وَإِن كُنَّ أُوْلَٰتِ حَمۡلٖ فَأَنفِقُواْ عَلَيۡهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعۡنَ حَمۡلَهُنَّۚ فَإِنۡ أَرۡضَعۡنَ لَكُمۡ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّۖ وَأۡتَمِرُواْ بَيۡنَكُم بِمَعۡرُوفٖۖ وَإِن تَعَاسَرۡتُمۡ فَسَتُرۡضِعُ لَهُۥٓ أُخۡرَىٰ

Artinya: *"Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk*

[56] Qamarul Huda, "Fiqih Muamalah" (Yogyakarta: Teras Perum Polri, 2011).

*menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya."*

Terdapat juga dalam Sabda Nabi Muhammmad SAW yang berbunyi:

عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْ هُمَا قَالَ : قَالَ رَسُوْلُ ال لَهُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْه وَسَلَّمَ : أَعْطُوا الأَجِيْ رَ أَجْرَ هُقَ بْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَ قُهُ ( رواها بن ما جه)

Artinya: *Dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah SAW telah tersabda: berikanlah upah pekerjaan sebelum keringatnya kering. (riwayat Ibnu Majah).*[57]

**3. Syarat-Syarat Ijarah**

Mengenai syarat-syarat ijarah, M. Ali Hasan menjelaskan secara jelas beberapa ketentuan yang harus dipenuhi diantaranya:

a. Syarat bagi kedua pihak yang melakukan akad menurut Mazhab Syafi'i dan Hambali adalah harus sudah baligh dan berakal. Oleh karena itu, apabila seseorang yang belum baligh atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya atau menyewakan dirinya sebagai tenaga kerja, maka akad ijarah tersebut dianggap tidak sah. Namun, menurut Mazhab Hanafi dan Maliki, pelaku akad tidak harus sudah baligh. Anak yang telah mencapai

[57] Abu Abdillah Muhammad bin Yazid Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah* (Beirut: Dar Al-Fikr, 2004).

tahap mumayyiz diperbolehkan melakukan akad ijarah selama mendapatkan persetujuan dari walinya.[58]

b. Kedua pihak yang berakad harus melakukannya atas dasar kerelaan tanpa adanya unsur paksaan. Jika salah satu pihak terpaksa melakukan akad, maka akad ijarah tersebut menjadi tidak sah.
c. Manfaat yang menjadi objek ijarah harus diketahui dengan jelas agar tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari. Apabila manfaat dari objek tersebut tidak jelas, maka akad ijarah dianggap tidak sah.
d. Objek ijarah harus dapat diserahkan dan dimanfaatkan secara langsung serta tidak memiliki cacat yang menghalangi penggunaannya. Para ulama fikih sepakat bahwa tidak diperbolehkan menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan atau tidak dapat dimanfaatkan oleh penyewa. Misalnya, rumah yang disewakan harus dalam kondisi siap digunakan. Apabila rumah atau toko tersebut masih disewa oleh orang lain, maka baru dapat disewakan kembali setelah masa sewanya berakhir.
e. Objek ijarah harus merupakan sesuatu yang dibolehkan oleh syariat. Oleh karena itu, para ulama sepakat bahwa tidak diperbolehkan memberikan upah kepada tukang sihir, menyewa seseorang untuk melakukan pembunuhan, ataupun menyewakan rumah untuk kegiatan yang dilarang seperti perjudian dan prostitusi. Selain itu, tidak diperbolehkan pula menyewakan rumah kepada non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka.[59]

[58] Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)* (Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018).
[59] *Ibid*., 53

**4. Rukun-Rukun Ijarah**

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya mengenai syarat sah akad ijarah, setiap akad tidak hanya memiliki syarat tetapi juga rukun yang menjadi dasar keabsahannya. Rukun sangat penting dalam suatu akad karena berkaitan dengan hak serta kepemilikan yang harus dipelihara dan dipertanggungjawabkan. Suatu akad tidak akan terlaksana tanpa adanya rukun-rukun tersebut. Dalam akad ijarah harus terdapat pihak penyewa dan objek yang disewakan. Jika salah satu dari kedua unsur tersebut tidak ada, maka akad tidak dapat dilakukan oleh satu pihak saja.

Adapun rukun-rukun dalam akad ijarah meliputi:

a) Pelaku akad, yaitu *mu'jir* (pihak yang menyewakan) dan *musta'jir* (pihak penyewa).
b) *Shigat akad*, yaitu ijab dan kabul sebagai bentuk kesepakatan.
c) *Ma'jur*, yaitu barang atau manfaat yang menjadi objek sewa.
d) *Ujrah*, yaitu upah atau harga sewa atas manfaat yang diberikan.

Selain rukun, terdapat pula ketentuan syariah dalam akad ijarah. Pertama, para pelaku akad harus memiliki kecakapan hukum dan telah baligh. Kedua, mengenai objek akad, manfaat dari aset atau jasa yang disewakan harus memenuhi beberapa ketentuan, yaitu:

a) Dapat dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak. Misalnya dalam penyewaan kerbau, kerbau tersebut harus dapat digunakan untuk membajak sawah dan tidak memiliki cacat yang menghalangi fungsinya.
b) Tidak bertentangan dengan ketentuan syariah Islam.
c) Dapat dialihkan atau dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan syariah.

d) Harus dijelaskan secara spesifik agar tidak menimbulkan ketidakjelasan yang dapat memicu sengketa.
e) Jangka waktu pemanfaatannya harus ditentukan dengan jelas.

Selain itu, ketentuan mengenai sewa atau upah juga harus diperhatikan, yaitu:

b) Besarnya upah harus jelas dan diketahui oleh kedua belah pihak yang berakad.
c) Upah dapat dibayarkan tidak hanya dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk jasa.
d) Upah bersifat fleksibel sehingga dapat berbeda berdasarkan waktu, tempat, jarak, maupun kondisi lainnya.[60]

Selanjutnya ketentuan mngenai Sighat akad, para ulama menerangkan beberapa cara yang ditempuh dalam sighat akad adalah sebagai berikut:

a. Dengan cara tulisan (*kitabah*), misalnya, bila dua aqid berjauhan tempatnya, maka ijab dan qabul boleh dengan cara *kitabah*. Atas dasar inilah, para ahli fikih membentuk kaidah: "Tulisan itu sama dengan ucapan". Dengan ketentuan kitabah tersebut, kedua belah pihak dapat memahami dengan jelas.
b. Dengan isyarat, bagi orang-orang tertentu, akad atau ijab qabul tidak dapat dilaksanakan dengan ucapan dan tulisan, misalnya, seseorang yang bisu tidak dapat mengadakan ijab qabul dengan bahasa, orang yang tidak pandai baca dan tulis tidak mampu mengadakan ijabqabul dengan tulisan. Maka, bagi orang-orang tertentu tidak dapat melakukan ijab qabul dengan ucapan dan dengan

[60] Saproni, *Ibadah dan Muamalah* (Riau: UIR Press, 2024).

tulisan dengan demikian, akad dilakukan dengan isyarat, sehingga dibuatlah kaidah tersebut. “Isyarat bagi orang yang bisu sama dengan ucapan lidah”.[61]

c. *Tu’athi* (saling memberi), seperti orang yang melakukan pemberian kepada seseorang dan orang tersebut memberikan imbalan kepada yang memberi tanpa ditentukan besaran imbalan. Misalnya, seorang pengail ikan sering memberikan ikan hasil pancingannya kepada seorang petani, petani tersebut memberikan beberapa liter beras kepada pengail yang memberikan ikan, tanpa disebutkan besar imbalan yang dikehendaki oleh pemberi ikan.

*d.* Dengan lisan yaitu: akad yang dilakuan dengan cara pengucapan langsung. Menurut sebagian ulama, apabila seseorang meninggalkan barang-barang di hadapan orang lain, kemudian dia pergi dan orang yang ditinggali barang-barang itu berdiam diri saja, hal itu dipandang telah ada akad *ida’* (titipan) antara orang yang meletakkan barang dengan orang yang ditinggalkan barang titipan dengan jalan *dalalah al-hal*

**5. Macam-Macam Ijarah**

Akad ijarah dilihat dari segi objeknya menurut ulama fikih dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

a. Ijarah yang bersifat manfaat, pada ijarah ini benda atau barang yang disewakan harus memiliki manfaat. Misalnya sewa-menyewa rumah, tanah pertanian, kendaraan, pakaian, perhiasan, lahan kosong yang dibangun pertokoan dan sebagainya.

[61] Ru’fah Abdullah, *Fiqih Muamalah* (Banten: Media Madani, 2018).

b. Ijarah yang bersifat pekerjaan, pada ijarah ini seseorang mempekerjakan untuk melakukan suatu pekerjaan, dan hukumnya boleh apabila jenis pekerjaannya jelas dan tidak mengandung unsur tipuan. Seperti tukang jahit, tukang dan kuli bangunan, buruh pabrik, dan sebagainya. Ijarah seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji guru mengaji Al-Qur'an, pembantu rumah tangga, dan ada yang bersifat kerja sama, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjualkan jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti buruh pabrik, tukang sepatu, dan tukang jahit.[62]

**6. Berakhirnya dan Pembatalan Ijarah**

Para ulama fikih memiliki perbedaan pandangan mengenai sifat akad ijarah, apakah akad tersebut mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama dari mazhab Hanafi berpendapat bahwa akad ijarah pada dasarnya bersifat mengikat. Namun, akad tersebut dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad, misalnya jika salah satu pihak meninggal dunia atau kehilangan kecakapan hukum.

Sementara itu, jumhur ulama berpendapat bahwa akad ijarah merupakan akad yang mengikat bagi kedua pihak dan tidak dapat dibatalkan kecuali terdapat cacat pada objek sewa atau manfaat dari barang tersebut tidak dapat digunakan. Perbedaan pendapat ini dapat dilihat dalam kasus ketika salah satu pihak meninggal dunia. Menurut ulama Hanafi, kematian salah satu pihak menyebabkan akad ijarah menjadi batal karena manfaat tidak dapat diwariskan. Sebaliknya, jumhur ulama

[62] Abu Hazam Al Hadi, *Fiqih Muamalah Kontemporer* (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2017).

berpendapat bahwa manfaat dapat diwariskan karena termasuk bagian dari harta (*al-maal*). Oleh karena itu, meninggalnya salah satu pihak tidak secara otomatis membatalkan akad ijarah.

Menurut Al-Khasani dalam kitab Al-Badaa'iu ash-Shanaa'iu, akad ijarah dapat berakhir dalam beberapa keadaan, yaitu:

a. Hilangnya atau musnahnya objek ijarah, seperti rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
b. Berakhirnya jangka waktu yang telah disepakati dalam akad ijarah. Jika yang disewakan adalah rumah, maka rumah tersebut harus dikembalikan kepada pemiliknya. Apabila yang disewakan adalah jasa seseorang, maka orang tersebut berhak menerima upah atas pekerjaannya.
c. Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad.[63]
d. Adanya uzur dari salah satu pihak, misalnya rumah yang disewakan disita oleh negara karena berkaitan dengan hutang pemiliknya.

Selain itu, Sayyid Sabiq juga menjelaskan beberapa kondisi yang menyebabkan akad ijarah menjadi batal atau berakhir, antara lain:

1. Munculnya cacat pada barang sewaan ketika berada di tangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah yang roboh atau bangunan yang runtuh.
3. Kerusakan pada barang yang menjadi objek pekerjaan, misalnya bahan kain yang diserahkan untuk dijahit mengalami kerusakan.

[63] Akhmad Farroh , *Fiqh Muammalah.*, 56

4. Manfaat yang menjadi objek akad telah terpenuhi sesuai dengan jangka waktu atau pekerjaan yang telah disepakati.
5. Menurut pendapat mazhab Hanafi, salah satu pihak boleh membatalkan akad ijarah apabila terjadi peristiwa luar biasa, seperti kebakaran gedung, pencurian barang dagangan, atau habisnya modal usaha.[64]

[64] *Ibid*., 57

# BAB III

## KONSEP ASAS AMANAH

### A. Pengertian Amanah dalam Islam

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), amanah memiliki tiga makna, yaitu sesuatu yang dipercayakan kepada orang lain, keadaan aman dan tenteram, serta sifat dapat dipercaya atau setia. Sementara itu, dalam Ensiklopedi Al-Qur'an dijelaskan bahwa amanah merupakan bentuk mashdar dari kata kerja *amina–ya'manu–amnan–wa amanatan* yang berakar dari huruf *hamzah*, *mim*, dan *nun*, dengan makna aman, tenang, tenteram, serta hilangnya rasa takut. Amanah dimaknai sebagai sesuatu yang dipercayakan, sedangkan amanat lebih merujuk pada pesan, perintah, atau nasihat. Istilah amanah berasal dari bahasa Arab dan berkaitan erat dengan sifat dapat dipercaya pada diri seseorang maupun sesuatu yang dititipkan kepadanya. Dengan memahami amanat, seseorang sejatinya telah memahami makna amanah.

Macam-Macam Amanah

Berdasarkan pemaknaan amanah sebelumnya, dapat dipahami bahwa istilah amanah memiliki makna yang luas dan tidak terbatas pada satu bentuk tertentu. Al-Maraghi dalam tafsirnya membagi amanah ke dalam tiga kategori yaitu:

e. Amanah antara hamba dengan Allah SWT.
f. Amanah antara hamba dengan sesama manusia.
g. Amanah hamba terhadap dirinya sendiri.

Kategori pertama merupakan kewajiban yang diperintahkan Allah kepada hamba-Nya, yaitu berupa ketakwaan yang diwujudkan dengan melaksanakan

seluruh perintah Allah dan menjauhi segala larangan-Nya. Selain itu, anggota tubuh harus dimanfaatkan untuk ketaatan kepada Allah sebagai bentuk penghambaan yang benar. Sebagian ulama berpendapat bahwa setiap bentuk kemaksiatan termasuk ke dalam perbuatan mengkhianati amanah Allah.

Kategori kedua berkaitan dengan hubungan antar sesama manusia. Secara kodrati, manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan dan bergantung satu sama lain selama hidup di dunia. Oleh karena itu, amanah dalam kategori ini mencakup berbagai aspek kehidupan sosial, seperti menepati janji, mengembalikan titipan kepada pemiliknya, menjaga rahasia, bersikap jujur, serta tidak melakukan penipuan dan perbuatan merugikan orang lain.[65]

Kategori ketiga adalah amanah seseorang terhadap dirinya sendiri. Menjaga diri merupakan tanggung jawab yang diberikan Allah kepada setiap hamba-Nya. Amanah ini diwujudkan dengan memilih hal-hal yang baik dan bermanfaat bagi diri, baik dalam urusan agama maupun urusan dunia. Selain itu, seseorang harus menghindari perbuatan yang dapat membawa dampak buruk bagi dirinya, serta memiliki pengetahuan tentang kesehatan agar dapat menjaga tubuh dan terhindar dari berbagai penyakit.[66]

## B. Pengertian Asas Amanah

Asas merupakan prinsip dasar, fondasi, atau kebenaran fundamental yang menjadi tumpuan berpikir, bertindak, atau peraturan hukum. Jadi asas adalah prinsip-prinsip dasar yang menjadi pedoman bagi pihak-pihak yang membuat suatu

[65] M Ihsan. Journal Al-Irfani., 20
[66] *Ibid*., 20.

perjanjian untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut sah, adil, dan dapat dipertangungjawabkan. Asas ini merupakan aturan umum yang mengarahkan perilaku para pihak dalam menjalankan kewajiban dan hak-hak yang timbul dari perjanjian yang mereka buat.

Asas amanah merupakan aspek inti yang mengikat para pihak untuk mematuhi isi perjanjian. Dalam Hukum Ekonomi Syariah, amanah berarti setiap pihak yang melakukan akad harus memiliki itikad baik ketika bertransaksi dengan pihak lain serta tidak diperbolehkan memanfaatkan ketidaktahuan pihak lain. Dalam hukum perjanjian Islam juga dikenal istilah perjanjian amanah, yaitu suatu perjanjian di mana salah satu pihak sepenuhnya bergantung pada kejujuran informasi yang diberikan oleh pihak lainnya dalam mengambil keputusan. Apabila di kemudian hari diketahui bahwa informasi yang diberikan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya karena adanya ketidakjujuran, maka hal tersebut dapat dijadikan dasar atau alasan untuk membatalkan akad.

Selain itu, asas amanah juga mengandung makna kejujuran, tanggung jawab, dan itikad baik dalam seluruh tahapan akad, baik pada saat perjanjian dibuat, dilaksanakan, maupun diakhiri. Dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah, amanah menuntut para pihak untuk tidak menyembunyikan fakta penting, tidak melakukan perbuatan yang merugikan pihak lain, serta menjaga keseimbangan hak dan kewajiban secara adil. Dengan demikian, asas amanah tidak hanya berorientasi pada pemenuhan prestasi secara formal, tetapi juga menekankan nilai etika dan

keadilan substansial agar tujuan akad tercapai sesuai dengan prinsip syariah dan kemaslahatan bersama.[67]

## C. Dasar Hukum Asas Amanah

Terdapat dalam Q.S Al-Anfal ayat 27 yang berbunyi:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَخُونُواْ ٱللَّهَ وَٱلرَّسُولَ وَتَخُونُوٓاْ أَمَٰنَٰتِكُمۡ وَأَنتُمۡ تَعۡلَمُونَ

Artinya : *"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui".*

Juga terdapat dalam Q.S Al- Mukminum ayat 8 yang berbunyi:

وَٱلَّذِينَ هُمۡ لِأَمَٰنَٰتِهِمۡ وَعَهۡدِهِمۡ رَٰعُونَ

Artinya: *"Dan orang-orang yang memelihara amanat-amanat (yang dipikulnya) dan janjinya".*

Sikap amanah ini juga ditegaskan dalam hadis Nabi Muhammad SAW yang berbunyi:

لاَإِيمَانَ لِمَنْ لاَ أَمَانَةَ لَهُ وَلاَ دِينَ لِمَنْ لاَ عَهْدَ لَهُ

Artinya: *"Tidak sempurna iman seseorang yang tidak amanah, dan tidak sempurna agama seseorang yang tidak menepati janji".* (HR. Ahmad).[68]

## D. Konsekwensi Pelanggaran Asas Amanah

Apabila terjadi pelanggaran dalam akad khususnya terkait keamanahan para pihak dalam melakukan akad. Maka akad tersebut terbagi kepada dua yaitu sebagai berikut:

---

[67] Yazid Afandi, *Fiqih Muamalah*., 67

[68] Iwan Hermawan dan Nurwadjah Ahmad, "Konsep Amanah dalam Perspektif Pendidikan Islam," *Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Agama* Vol.12 No, (2020).

1. Akad tersebut dapat dibatalakan (*Fasad*)

   Yaitu akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya, tetapi terdapat segi atau hal lain yang merusak akad tersebut antara lain karena pertimbangan masla hat. Akibat hukum akad *fasid* adalah akad berhenti sementara sehingga hal yang merusak akad dapat diselesaikan.

2. Akad tersebut batal demi hukum

   Yaitu akad yang kurang rukun darvatau syarat-syaratnya. Akad batal ini tidak menimbul kan akibat hukum bagi pihak yang berakad.

## E. Indikator dalam Asas Amanah

Amanah tidak hanya dimaknai sebagai sifat dapat dipercaya, tetapi memiliki pengertian yang lebih luas dengan sejumlah indikator yang menyertainya. Amanah dapat terwujud apabila seseorang memiliki sikap tanggung jawab, menepati janji, dan bersikap transparan.

1. Tanggung jawab

   Tangung jawab merupakan konsep mendasar dalam memahami manusia sebagai makhluk sosial sekaligus cerminan kualitas akhlaknya. Tanggung jawab dapat dipahami sebagai sikap dan perilaku seseorang dalam menerima suatu amanah dengan penuh kesungguhan untuk melaksanakannya melalui perbuatan-perbuatan yang bernilai kebaikan. Setiap keputusan dan tindakan yang diambil harus dipertimbangkan secara matang dampaknya, dengan tujuan memaksimalkan kemaslahatan serta meminimalkan kemudaratan bagi kehidupan manusia.

2. Menepati janji

Menepati janji merupakan salah satu indikator utama dalam amanah. Sikap amanah dan ketepatan dalam menepati janji memiliki keterkaitan yang erat dan tidak dapat dipisahkan. Seseorang dikatakan amanah apabila mampu menjaga dan merealisasikan janji serta ucapannya, demikian pula sebaliknya, menepati janji mencerminkan karakter amanah dalam diri seseorang. Karena janji berkaitan erat dengan lisan, maka setiap ucapan yang mengandung janji harus diwujudkan agar tercipta kepercayaan. Apabila nilai amanah tumbuh dan berkembang dalam masyarakat khususnya dalam sewa-menyewa kos-kosan, maka hubungan sosial akan menjadi kuat, harmonis, serta dipenuhi dengan kebaikan dan keberkahan antara penyewa dengan orang yang menyewakan.

3. Transparansi

Transparansi dapat dimaknai sebagai sikap keterbukaan, yakni kesediaan untuk melaporkan dan menjelaskan setiap aktivitas kepada pemilik kos. Transparansi juga mencakup larangan untuk tidak berlaku jujur, melakukan manipulasi, atau mengambil keuntungan pribadi dari amanah yang diberikan. Dengan adanya sikap amanah yang disertai transparansi, akan tercipta hubungan yang dilandasi kepercayaan, kejujuran, dan prasangka baik, sehingga mendorong terbentuknya sikap yang aman, damai, dan sejahtera antara pemilik kos dan penyewa. Oleh karena itu, transparansi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari sifat amanah guna mencegah timbulnya kecurigaan dan prasangka negatif

antarindividu, serta menciptakan kenyamanan dan keharmonisan dalam lingkungan sewa-menyewa kos-kossan antara pemilik kos dengan penyewa.[69]

## F. Asas-Asas dalam Hukum Ekonomi Syari'ah

Adapun asas-asas dalam hukum ekonomi syariah adalah sebagai berikut:

1. Prinsip ketuhanan (tauhid), yaitu keyakinan akan keesaan Allah dan kesadaran bahwa segala sesuatu di bumi dan di langit adalah milik-Nya. Allah adalah Yang Maha Menentukan rezeki bagi setiap makhluk-Nya dan membimbing setiap manusia menuju kesuksesan. Oleh karena itu, manusia dalam membuat perjanjian harus selalu berada dalam batasan yang telah ditetapkan oleh Allah. Tauhid harus menjadi titik awal dalam membuat perjanjian, menggunakan cara-cara yang tidak terlepas dari hukum Allah dan tujuan akhirnya adalah untuk meraih keridhaan Allah. Oleh karena itu, manusia yang berlandaskan ketuhanan dalam berbagai aktivitasnya tidak akan bertindak sembarangan atau melampaui batas karena mereka harus menyesuaikan diri dengan ketetapan Allah SWT.
2. Asas kebebasan (*thurriyah*), yaitu para pihak yang melakukan akad memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian baik mengenai objek perjanjian maupun menentukan persyaratan persyaratan lain. termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian bila terjadi perselisihan. Kaidah di bidang muamalah adalah "Asal sesuatu adalah boleh sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya". Oleh karenanya, berbagai aktivitas manusia sepanjang dalam hal yang mubah dan tidak terlarang, maka para pihak memiliki kebebasan dalam bertransaksi dan menentukan berbagai segi dari transaksi tersebut.

[69] S. Maros, H, J, "Amanah Dalam Persaingan Usaha" 4, no. 1 (2016): 1–23.

3. Asas persamaan atau kesetaraan (*al-musawah*), yaitu setiap orang memiliki kesempatan yang untuk melakukan suatu perikatan atas asas persamaan dan kesetaraan. Para pihak menentukan hak dan kewajiban secara setara. Tidak diperkenankan adanya eksploitasi (kezaliman) salah satu pihak atas pihak lainnya.[70]
4. Prinsip keadilan (*al-'adalah*), yaitu para pihak dalam suatu perjanjian diharuskan untuk bertindak dengan benar dalam menyatakan kehendak dan keadaan mereka, memenuhi kesepakatan yang telah dibuat, dan memenuhi semua kewajiban. Segala sesuatu yang bertentangan dengan sikap adil tidak dapat dilakukan dalam suatu kontrak, seperti transaksi riba, mengurangi ukuran dan berat dari yang seharusnya, dan menunda pembayaran utang bagi mereka yang mampu.
5. Prinsip persetujuan (*al-ridha*), yaitu semua transaksi yang dilakukan harus dilakukan atas dasar persetujuan bersama atau persetujuan dari masing-masing pihak yang menunjukkan ketulusan dan itikad baik dari masing-masing pihak. Dalam kegiatan muamalah tidak boleh ada penipuan, paksaan, dan ambiguitas yang menyebabkan hilangnya persetujuan dari para pihak.
6. Asas kejujuran dan kebenaran (*al-shidq*), yaitu para pihak yang berakad mesti bertransaksi secara jujur dan benar. Hal ini berarti mengungkapkan berbagai segi transaksi apa adanya tanpa ada rekayasa dan penipuan. Selain itu, transaksi juga mesti mengandung manfaat bagi para pihak, masyarakat sekitar, dan lingkungan. Tidak dibenar-kan berakad yang mendatangkan mudharat seperti berlaku boros dan sebagainya.

---

[70] Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqih Muamalah* (Jakarta Timur: Kencana, 2019).

7. Asas tertulis (*al-kitabah*), yaitu dianjurkan dalam suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi. Apabila transaksi tidak secara tunai maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminan.[71]

Dalam KHES disebutkan bahwa akad dilakukan berdasarkan sejumlah asas-asas adalah sebagai berikut:

1. *Ikhtiyari*/sukarela, yaitu setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
2. Amanah menepati janji, yaitu setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera janji.
3. *Ikhtiyati*/kehati-hatian, yaitu setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
4. *Luzum*/tidak berubah, yaitu setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau maisir.
5. Saling menguntungkan, yaitu setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
6. *Taswiyah*/kesetaraan, yaitu para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.[72]
7. Transparansi, yaitu setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.

---

[71] *Ibid*., 41
[72] Ditjen Badilag, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*., 16

8. Kemampuan, yaitu setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.
9. *Taisir*/kemudahan, yaitu setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
10. Iktikad baik, yaitu akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
11. Sebab yang halal, yaitu tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.

# BAB VI

# HASIL PENELITIAN

## A. Monografi Jorong Gurun Aur Kubang Putih

Jorong Gurun Aur merupakan salah satu jorong yang berada di Nagari Kubang Putih, Kecamatan Banuhampu, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat. Jorong ini dikenal sebagai salah satu kawasan yang cukup strategis karena berada di sekitar wilayah Kota Bukittinggi serta menjadi lokasi berdirinya Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi.

Jumlah penduduk Jorong Gurun Aur diperkirakan lebih kurang 900 orang, yang terdiri dari berbagai kelompok usia dan latar belakang sosial ekonomi. Sebagian besar penduduk Jorong Gurun Aur bekerja sebagai petani, baik sebagai petani sawah maupun ladang, yang memanfaatkan lahan pertanian di sekitar wilayah jorong Gurun Aur.[73] Selain itu, sebagian penduduk juga bekerja sebagai pedagang, pegawai, dan pelaku usaha jasa, termasuk usaha rumah kos-kosan yang berkembang seiring dengan keberadaan perguruan tinggi islam di wilayah tersebut.

Secara geografis, Jorong Gurun Aur memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut: sebelah timur berbatasan dengan Kubu Katapiang, sebelah barat berbatasan dengan Aia Kaciak, sebelah selatan berbatasan dengan Kampuang Nan Limo, dan sebelah utara berbatasan langsung dengan wilayah Kota Bukittinggi. Batas wilayah ini menunjukkan bahwa Jorong Gurun Aur berada pada posisi strategis karena berbatasan langsung dengan kawasan perkotaan, sehingga berpengaruh terhadap perkembangan sosial, ekonomi, dan pendidikan masyarakat setempat.

[73] Ari Jackson, *Wawancara Bapak jorong Gurun Aur*, 10 Februari 2026.

Adapun jumlah rumah kos-kosan di Jorong Gurun Aur diperkirakan lebih kurang 168 rumah kos. Sebagian besar rumah kos-kosan di Jorong Gurun Aur, Nagari Kubang Putih, dimiliki oleh masyarakat setempat yang memanfaatkan tanah dan lahannya sebagai sumber penghasilan tambahan. Selain itu, terdapat pula masyarakat pendatang yang membeli tanah di wilayah tersebut untuk kemudian mengelolanya dan mengalihfungsikannya menjadi rumah kos-kosan. Umumnya, masyarakat yang memiliki jumlah rumah kos yang banyak menjadikan usaha kos-kosan sebagai sumber penghasilan utama atau sebagai kegiatan bisnis.

Penelitian yang saya lakukan berada pada radius lebih kurang 1 Km di sekitaran kampus. Hal ini mencakup seluruh rumah kos yang berada di jarak 1 Km dari kampus termasuk di jorong Gurun Aur Kubang putiah dan sebagain yang lainnya berada di wilayah Kota Bukittinggi. Berdasarkan hasil pengamatan penulis di lapangan, diketahui bahwa rumah kos-kosan yang dikelola dengan tujuan bisnis umumnya memiliki lebih dari satu unit bangunan kos dan sebagian besar dibangun secara bertingkat. Pembangunan kos bertingkat ini dilakukan untuk menghemat penggunaan lahan dan pekarangan, serta untuk menambah jumlah kamar yang dapat disewakan kepada penyewa.

**B. Bentuk perjanjian kos-kosan yang berlangsung di sekitaran UIN Bukittinggi**

Perjanjian sewa kos-kosan yang terjadi di sekitaran UIN Bukittinggi umumnya sebelum pemilik kos menyewakan rumah atau kontrakanya kepada penyewa mereka membuat perjanjian terlebih dahulu sebagaimana ungkapan dari Ibuk Dewi Andra yang menyatakan bahwa:

> “Sebelum ibuk menyewakan kamar kost ibuk ke mahasiswa ibuk membuat perjanjian terlebih dahulu dengan menjelaskan bagaimana situasi kost, keadaan

kamar, ukuran kamar, serta fasilitas yang sudah ibuk siapkan di dalam kos seperti tempat tidur, lemari, kompor gas dan lain sebagainya."

Adapun keterangan dari buk Annisa Auliya ia mengatakan:

" Ibuk selalu membuat perjanjian sebelum penyewa menempati kamar kost perjanjian yang ibuk buat bukan hanya dengan mahasiswa saja tetapi ibuk juga membuat perjanjian tersebut dengan orang tua penyewa."[74]

Berdasarkan hasil wawancara dengan para informan pemilik kos di sekitar Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, diketahui bahwa pada umumnya pemilik kos membuat perjanjian dengan penyewa sebelum penyewa menempati kamar kos. Para pemilik kos menjelaskan bahwa perjanjian tersebut dibuat sebagai bentuk kesepakatan awal untuk mengatur ketentuan pembayaran sewa, aturan tinggal, serta penggunaan fasilitas kos.[75] pendapat ini juga diperkuat oleh keterangan para penyewa kos yang menyatakan bahwa sebelum menempati kamar kos, mereka terlebih dahulu melakukan perjanjian dengan pemilik kos.[76] Dengan adanya perjanjian tersebut, maka timbul hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, di mana pemilik kos berkewajiban menyediakan kamar dan fasilitas yang layak, sedangkan penyewa berkewajiban membayar uang sewa dan mematuhi aturan yang telah disepakati.

Menurut abdul kadir muhammad perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang lahir berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dalam suatu perjanjian, para pihak secara sukarela menyatakan kehendaknya untuk mengikatkan diri, sehingga perjanjian tersebut

[74] Annisa Auliya Rasyida, *Wawancara Pemilik Kos*, 05 Februari 2026.
[75] Dewi Andra et al., *Wawancara Pribadi Pemilik Kos*,03 Februari 2026.
[76] Amelia et al., *Wawancara Penyewa Kos*, 02 Februari 2026.

melahirkan hak dan kewajiban yang dapat ditegakkan secara hukum apabila terjadi pelanggaran.[77].

Adapun menurut subekti perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum yang terjadi ketika seseorang menyatakan janji kepada pihak lain atau ketika dua orang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal tertentu.[78] Dari peristiwa tersebut lahir suatu hubungan hukum antara para pihak yang disebut sebagai perikatan. Dengan demikian, perjanjian merupakan sumber lahirnya perikatan antara pihak-pihak yang membuatnya.

Pengertian ini sejalan dengan praktik perjanjian sewa kos di sekitar Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, di mana sebelum penyewa menempati kamar kos, pemilik kos dan penyewa terlebih dahulu membuat kesepakatan mengenai ketentuan sewa, aturan tempat tinggal, serta penggunaan fasilitas kos. Kesepakatan tersebut menimbulkan hak bagi pemilik kos untuk menerima pembayaran sewa dan hak bagi penyewa untuk menempati kamar kos, serta kewajiban bagi masing-masing pihak untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati. Dengan demikian, perjanjian sewa kos yang dibuat antara pemilik kos dan penyewa merupakan sumber hukum yang mengikat dan memiliki konsekuensi hukum apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Perjanjian kos-kosan merupakan perjanjian yang dilakukan oleh pemilik kos dan penyewa kos yang umumnya dilakukan secara lisan. Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh Ibuk Dewi Andra bahwasanya:

---

[77] Simanjuntak P.N.H., *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2015).
[78] Akmaludin, *Hukum Perdata Indonesia*., 108

> “Perjanjian kos-kosan dilakukan secara lisan dengan menyampaikan hal hal yang berkaitan dengan pembayaran kos, fasilitas kos dan aturan yang ada didalam kos. alasan ibuk dewi melakukan perjanjian lisan dikarenakan tidak mau beribet ribet dalam penyewaan kos, jika terlalu ribet mahasiswa yang akan menyewa enggan untuk menyewa kos milik ibuk tersebut”.

Ada sebagian kos yang melakukan perjanjian kos mengunakan perjanjian lisan dan tulisan sebagaimana diungkapkan oleh Ibuk Ezisusilawati pemilik kos Almaizy yang menyatakan.

> “Perjanjian kos-kosan ini dilakukan secara lisan dan tulisan. Perjanjian yang dilakukan secara lisan umumnya hanya terkait pembayaran uang kos serta fasilitas yang disediakan di kosan. Tetapi perjanjian tulisan yang dibuat terkait peraturan dan tata tertib kos-kosan misalnya seperti jam pulang malam, tentang kebersihan, dan piket”.

Berdasarkan hasil wawancara dengan para informan pemilik kos di sekitaran UIN Bukittinggi diketahui bahwa perjanjian sewa kos pada umumnya dilakukan secara lisan.[79] Perjanjian tersebut disampaikan pada saat pertemuan langsung antara pemilik kos dan penyewa sebelum penyewa menempati kamar kos. Dalam perjanjian lisan tersebut, pemilik kos menjelaskan ketentuan terkait perjanjian sewa kos-kosan, seperti harga uang sewa, jangka waktu sewa, aturan yang berkait dengan kos, serta penggunaan fasilitas kos. Meskipun perjanjian tersebut tidak dilakukan secara tertulis, perjanjian lisan ini dianggap sebagai kesepakatan yang mengikat antara para pihak yang melakukan perjanjian.

Dalam hukum perjanjian sebaiknya perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk tertulis. Perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam

[79] Dewi Andra et al., *Wawancara Pribadi Pemilik Kos*. 03 Februari 2026.

bentuk tulisan.[80] Yang memuat kesepakatan para pihak secara jelas dan rinci, serta ditandatangani oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Biasanya dalam perjanjian tertulis dituliskan hak dan kewajiban masing-masing pihak agar para pihak yang mengadakan perjanjian lebih mengetahui hak dan kewajiban mereka masing masing. Dalam hukum perdata, perjanjian tertulis dapat dijadikan alat bukti yang sah di pengadilan, sehingga isi perjanjian dapat ditegakkan secara hukum apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Jika dikaitkan dengan praktik perjanjian sewa kos-kosan di sekitaran Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, perjanjian tersebut pada umumnya dilakukan secara lisan, Namun, praktik perjanjian lisan dalam sewa kos-kosan tersebut dilakukan karena telah menjadi kebiasaan setempat (praktik sosial) di lingkungan masyarakat di sekitaran UIN Bukittinggi. Para pemilik kos dan penyewa umumnya menganggap bahwa kesepakatan secara lisan sudah cukup untuk mengikat para pihak, karena ini didasarkan pada kepercayaan yang tinggi pemilik kos kepada penyewa.

Adapun tujuan perjanjian tertulis sebenarnya lebih memberikan perlindungan hukum bagi pemilik kos dan penyewa. Meskipun perjanjian lisan tetap sah dan mengikat, perjanjian tertulis akan memperjelas hak dan kewajiban para pihak, meminimalisir kesalahpahaman, serta memudahkan pembuktian apabila terjadi pelanggaran perjanjian. Dengan demikian, pembuatan perjanjian tertulis dalam sewa kos-kosan merupakan langkah yang lebih baik untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

---

[80] Salim HS, *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*., 9

Berdasarkan hasil wawancara dengan para informan pemilik kos di sekitar Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, diketahui bahwa isi perjanjian sewa kos pada umumnya memuat berbagai ketentuan yang mengatur hubungan antara pemilik kos dan penyewa.[81] Ketentuan tersebut meliputi pembayaran uang sewa, tata tertib dalam kos, kewajiban menjaga kebersihan, batas jam pulang, serta aturan lain yang berkaitan dengan penggunaan fasilitas dan perilaku penyewa selama menempati kamar kos. Hasil wawancara ini juga diperkuat oleh penyataan dari penyewa kos, mereka mengatakan isi di dalam perjanjian kos berupa perjanjian untuk membayar uang sewa, aturan-aturan kos, menjaga fasilitas kos, jam pulang dan menjaga kebersihan kos.[82]

Dalam hukum perjanjian, isi perjanjian harus didasarkan pada kesepakatan para pihak yang membuatnya, yaitu pemilik kos dan penyewa kos. Kesepkatan merupakan pertemuan kehendak antara kedua belah pihak, di mana kehendak salah satu pihak saling mengisi dan menyesuaikan dengan kehendak pihak lainnya.[83] Oleh karena itu, kehendak dari masing-masing pihak harus saling bertemu dan dinyatakan secara nyata. Yang dimaksud dengan kata sepakat adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus memiliki persetujuan yang sama, sejalan, dan seiya sekata terhadap hal-hal pokok yang diperjanjikan.

Menurut pasal 1321 KUH Perdata Kesepakatan tidak ada atau tidak mempunyai kekuatan hukum apabila perjanjian dibuat atas dasar paksaan (*dwang*),

---

[81] Dewi Andra et al., *Wawancara Pribadi Pemilik Kos*. 03 Februari 2026.
[82] Amelia et al., *Wawancara Penyewa Kos*.02 Februari 2026.
[83] Salim HS, *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*,. 33.

penipuan (*bedrog*) atau kesilapan (*dwaling*), yang pada dasarnya tidak ada suatu persetujuan mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.[84]

Adapun menurut Ibuk As ia mengatakan bahwa:

> " Banyak mahasiswa yang tidak membayar uang kost tepat waktu, sehingga ibuk as selalu mengingatkan penyewa untuk membayar uang kos, karena ibuk as juga membutuhkan uang tersebut untuk kebutuhan hidupnya, bahkan ketika ditanya kenapa terlambat dalam melakukan pembayaran kos mereka mengatakan bahwa uang kos nya belum dikirim oleh orang tua mereka."[85]

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan para informan pemilik kos di sekitar Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, diketahui bahwa salah satu permasalahan yang sering terjadi dalam perjanjian sewa kos adalah keterlambatan pembayaran uang sewa oleh penyewa. Para pemilik kos menjelaskan bahwa banyak penyewa yang lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran uang kos mereka. Salah satu alasan keterlambatan tersebut adalah karena orang tua penyewa belum mengirimkan uang, sehingga penyewa belum memiliki dana untuk membayar uang sewa kos tersebut.

Selain itu, pemilik kos juga menjelaskan bahwa keterlambatan pembayaran sering disebabkan oleh adanya kebutuhan mendesak yang harus segera dipenuhi oleh penyewa, sehingga uang yang seharusnya digunakan untuk membayar sewa kos dialihkan terlebih dahulu untuk keperluan lain. Kondisi ini menunjukkan bahwa faktor ekonomi dan manajemen keuangan penyewa menjadi salah satu penyebab

[84] Eko Rial, *Penyusunan Kontrak*., 41
[85] Ibuk As, *Wawancara Pribadi Pemilik Kos*, 06 Februari 2026.

terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa kos-kosan, khususnya terkait kewajiban pembayaran uang sewa.

Dalam hukum perjanjian perbuatan ini dinamakan wanprestasi, Wanprestasi atau cidera janji (*breach of contract*) secara etimologis berasal dari bahasa Belanda yang berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban oleh pihak debitur dalam suatu perjanjian. Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai dengan isi perjanjian, atau melakukan perbuatan yang justru dilarang dalam perjanjian.[86]

Menurut J. Satrio, wanprestasi merupakan suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, dan hal tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Sementara itu, menurut Yahya Harahap, wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktu atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, sehingga menimbulkan kewajiban ba gi debitur untuk memberikan ganti rugi.[87] Selain itu, apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hukum perjanjian, penyewa yang tidak membayar uang sewa kos sesuai dengan waktu dan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Hal ini karena kewajiban utama penyewa

[86] Kristiane Paendong, "Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata," *Jurnal Unsrat,* 2022.

[87] Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanan Perjanjian," *Jurnal Mitra Manajemen,* 2015.

dalam perjanjian sewa-menyewa adalah membayar uang sewa tepat waktu sebagai imbalan atas manfaat kamar kos yang diberikan oleh pemilik kos.

Berdasarkan teori wanprestasi, suatu pihak dianggap wanprestasi apabila tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan, melaksanakan kewajiban tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian, terlambat dalam memenuhi kewajiban, atau melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian. Dalam konteks sewa kos-kosan, keterlambatan pembayaran uang sewa karena orang tua belum mengirim uang atau karena adanya kebutuhan mendesak tetap merupakan bentuk kelalaian debitur (penyewa) dalam memenuhi prestasinya, sehingga secara hukum dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi.

Adapun menurut keterangan kak Asri Yuli ia mengatakan bahwa:

> "Hal yang kakak lakukan ketika mahasiswa tersebut terlambat dalam melakukan pembayaran kos adalah dengan menagih uang kost mereka, ketika sudah ditagih dan masih belum melakukan pembayaran uang kos kakak asri yuli meminta jaminan berupa kartu berharga seperti KTP dan sejenisnya, bahkan pernah ada mahasiswa akhir yang menunggak uang kosnya selama berbulan-bulan dan tidak pernah kembali lagi ke dalam kost, sehingga kakak asri mengambil tindakan dengan menyita seluruh perlengkapan yang tertingal di dalam kosnya".[88]

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan para informan pemilik kos di sekitar Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, diketahui bahwa terdapat beberapa cara yang dilakukan pemilik kos dalam menyelesaikan pelanggaran yang dilakukan oleh penyewa, khususnya pelanggaran berupa keterlambatan atau tidak membayar uang sewa tepat waktu.

[88] Asri Yuli, *Wawancara Pemilik Kos*. 06 Februari 2026

Sebagian pemilik kos memilih untuk menunggu penyewa melunasi uang sewanya dengan memberikan toleransi waktu tertentu. Namun, apabila penyewa tetap tidak melakukan pembayaran, pemilik kos meminta jaminan berupa kartu tanda penduduk (KTP) sebagai bentuk ikatan moral agar penyewa segera melunasi kewajibannya.

Selain itu, apabila penyewa tetap tidak mau melunasi uang sewa, pemilik kos mengambil tindakan tegas dengan meminta penyewa untuk keluar dari kamar kos. Dalam beberapa kasus, pemilik kos juga meminta nomor telepon orang tua penyewa dan menghubungi orang tua tersebut untuk memberitahukan permasalahan keterlambatan pembayaran uang sewa. Tindakan-tindakan ini dilakukan oleh pemilik kos sebagai upaya penyelesaian wanprestasi secara kekeluargaan sebelum menempuh langkah hukum yang lebih formal. Menurut pasal 1238 KHUPerdata yang berbunyi: [89]

> "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. "

Untuk menilai apakah seorang debitur melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam kondisi apa debitur dianggap dengan sengaja atau karena kelalaiannya tidak memenuhi prestasi. Terdapat tiga kondisi yang menunjukkan terjadinya wanprestasi, yaitu:

[89] Kristiane Paendong, "Kajian Yuridis., 5

1. Debitur sama sekali tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan.
2. Debitur melaksanakan prestasi, tetapi pelaksanaannya tidak sesuai atau keliru
3. Debitur melaksanakan prestasi, namun tidak tepat waktu atau mengalami keterlambatan.[90]

Dalam perjanjian kos di sekitaran UIN Bukittinggi, keterlambatan atau tidak dibayarnya uang sewa oleh penyewa merupakan bentuk wanprestasi. sebagaimana dijelaskan pada teori diatas, bahwasanya seseorang dapat dikatakan wanprestasi dalam tiga keadaan pertama tidak melaksanakan prestasi sama sekali, kedua melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dan yang terakhir melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktu. Dalam perjanjian sewa kos bentuk wanprestasi yang paling sering terjadi adalah kategori yang ketiga yaitu melaksanakan suatu prestasi tapi tidak teapat waktu.

Adapun menurut keterangan salah satu dari Penyewa kos ia mengatakan:

> "Pemilik kos selalu melaksanakan tangung jawabnya kepada kami, bahkan ketika ada permasalahn di kos seperti wifi lelet kami memberitahukan kepada pemilik kos, pemilik kos atau suruhannya langsung datang ke kos kami untuk memperbaikinya."

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pemilik kos, diketahui bahwa pemilik kos telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian sewa menyewa yang disepakati sejak awal. Pemilik kos menyatakan bahwa setiap klausul perjanjian yang menjadi tanggung jawabnya diupayakan untuk dipenuhi secara konsisten. Hal ini terlihat dari sikap pemilik kos yang segera melakukan

[90] Kristiane

perbaikan apabila terjadi kendala pada fasilitas, seperti listrik mati atau air tidak mengalir.

Sesuai dengan tindakan pemilik kos tersebut ini mencerminkan terlaksananya azaz iktikad baik yang terdapat dalam perjanjian, azaz iktikad baik merupakan "Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Keberadaan asas iktikad baik menuntut agar setiap perjanjian dilaksanakan secara jujur dan patut.[91] Selain itu, tindakan pemilik kos juga mencerminkan prinsip keadilan dan keseimbangan dalam perjanjian, karena tidak hanya menuntut kewajiban penyewa untuk membayar uang sewa, tetapi juga memenuhi kewajibannya sendiri sebagai pemberi sewa. Dengan demikian, pemilik kos dapat dikatakan telah melaksanakan perjanjian sesuai dengan hukum perdata dan asas kepatuhan terhadap perjanjian (*pacta sunt servanda*).

**C. Implementasi asas amanah dalam pelaksanaan perjanjian kos-kosan di sekitaran UIN Bukittinggi menurut Hukum ekonomi Syariah?**

Adapun hasil wawancara saya dilapangan Ibuk Annisa Auliya menjelaskan bahwa:

> "Sebagian dari penyewa kos banyak yang tidak amanah dalam melaksanakan kewajibannya, rata rata mahasiswa penyewa kos saya banyak terlambata dalam membayar uang kos, alasannya belum ada uang, orang tuanya belum mengirim uang, dan menurut keterangan ibuk annisa ada mahasiswa akhir yang sudah tidak membayar kos selama 3 bulan, akhirnya ibuk ini memintak jaminan berupa KTP, tapi setelah ditunggu tunggu, dia tidak kunjung melakukan pembayaran juga, akhirnya ibuk ini mengusir penyewa tersebut dan menyuruh mencari kos lain, lalu ibuk tersebut meminta nomor orang tua nya dan

[91] Endro Martono, *Hukum Kontrak dan Perkembangannya*.,16

memberitahukan kepada orang tua penyewa tersebut, setelah itu ibuk annisa berusaha menghubungi orang tuanya tetapi tidak mendapatkan respons sama sekali.

Menurut keterangan dari ibuk dewi andra dia menjelaskan:

> "Bahwa banyak dari penyewa kosnya yang terlambat dalam melakukan pembayaran kos, dan tidak mengetahui kewajibannya sebagai penyewa, ibuk andra menjelaskan jika kita tidak mengingatkan kepada penyewa untuk melakukan pembayaran kos mereka tidak akan menunaikan kewajibannya, jadi ibuk andra harus berkali kali mengingatkan kepada penyewa agar segera melakukan pembayaran uang kos."

Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik kos, dapat disimpulkan bahwa sebagian besar penyewa kos belum menunjukkan sikap amanah dalam melaksanakan kewajibannya, khususnya dalam pembayaran uang sewa. Banyak penyewa yang terlambat melakukan pembayaran, bahkan ada yang tidak membayar selama beberapa bulan dengan alasan belum memiliki uang atau orang tua belum mengirimkan biaya. Adapun kasus lain yang disampaikan oleh pemilik kos, penyewa mengunakan uang kos yang sudah diberikan oleh orang tua mereka untuk berfoya-foya sehingga lupa akan kewajibannya untuk membayarkan uang sewa. Dengan demikian Pemilik kos harus berulang kali mengingatkan kepada penyewa untuk menunaikan kewajiban pembayaran mereka, tinjauan ini diperkuat oleh informasi yang didapat dari penyewa kos mereka mengatakan memang sering melakukan pembayaran uang kos secara terlambat. Dengan berbagai alasan salah satunya karena faktor ekonomi penyewa kos yang masih bergantung kepada orang tua mereka menunngu hingga orang tua mereka mengirimkan uang.

Ini menunjukkan rendahnya kesadaran penyewa terhadap tanggung jawab yang telah disepakati dalam perjanjian. Bahkan dalam kasus tertentu, pemilik kos terpaksa mengambil tindakan tegas berupa meminta jaminan identitas dan mengeluarkan penyewa dari kos karena tidak ada itikad baik untuk melunasi tunggakan. Hal ini menunjukkan bahwa prinsip amanah dalam pembayaran uang kos belum sepenuhnya diterapkan oleh penyewa, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian bagi pemilik kos dan mencerminkan lemahnya pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dari pihak penyewa.[92]

Pemilik kos menjelaskan alasan lemahnya kesadaran para penyewa kos dalam melakukan pembayaran uang kos dikarenakan para penyewa kos kurang memahami hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian. Mereka menganggap bahwa perjanjian penyewaan kamar kos hanya dilakukan secara lisan dan mengangap itu tidak begitu penting. Akibanya banyak dari pemilik kos terpaksa untuk selalu mengingatkan kepada penyewa akan kewajiban yang harus ia tunaikan kepada pemilik kos.

Faktor lain yang juga mempengaruhi keterlambatan pembayaran sewa kos adalah kurangnya pemahaman penyewa terhadap isi perjanjian. Sebagian penyewa menganggap keterlambatan pembayaran sebagai hal yang wajar karena tidak adanya sanksi yang tegas dari pemilik kos. Di samping itu, adanya toleransi dari pemilik kos terhadap keterlambatan pembayaran juga membuat penyewa kurang disiplin dalam memenuhi kewajibannya.

---

[92] Dewi Andra et al., *Wawancara Pribadi Pemilik Kos*., 03 Februari 2026

Dalam hukum ekonomi syariah salah satu unsur yang harus dipenuhi dalam melakukan perjanjian adalah asas amanah. Asas amanah merupakan salah satu prinsip fundamental dalam hukum ekonomi syariah yang mengharuskan para pihak dalam suatu akad untuk bersikap jujur, bertanggung jawab, dan melaksanakan perjanjian dengan iktikad baik, amanah secara bahasa berarti "sesuatu yang dipercayakan kepada orang lain".

Dalam hukum ekonomi syariah, asas amanah berarti prinsip yang menegaskan bahwa setiap akad harus dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang sudah ditetapkan oleh yang para pihak dan pada saat yang sama terhindar dari cidera janji.[93] tercermin dalam ketentuan bahwa setiap akad harus dilaksanakan dengan prinsip kejujuran, tanggung jawab, dan iktikad baik oleh para pihak. Para pihak yang melakukan akad diwajibkan untuk memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian serta dilarang melakukan tindakan yang merugikan pihak lain, dengan demikian, asas amanah berfungsi sebagai landasan moral sekaligus yuridis dalam pelaksanaan agar terciptannya keadilan, kepastian hukum, dan kemaslahatan bagi para pihak yang berakad.

Dalam praktiknya asas amanah ini tidak hanya dijalankan oleh penyewa kos tetapi juga dijalankan oleh pemilik kos. Pemilik kos harus menjalankan amanah kepada penyewa seperti menyediakan fasilitas kos, air, wc dan kebutuhan yang disepakati dalam perjanjian.

Berdasarkan keterangan dari informan penyewa kos, pemilik kos dinilai bersikap amanah dalam menjalankan kewajibannya. Hal ini terlihat dari sikap

[93] Ditjen Badilag, *Kompilasi Hukum.,16* .

pemilik kos yang cepat dan tanggap dalam menangani berbagai permasalahan pada fasilitas kos, seperti gangguan air dan listrik. Pemilik kos segera melakukan perbaikan ketika terjadi kerusakan, sehingga penyewa tetap dapat menggunakan fasilitas kos dengan baik.[94] Tindakan ini juga diperkuat oleh informan pemilik kos mereka mengatakan kewajiban yang harus dilakukan oleh pemilik kos mereka melakukan dengan penuh tanggung jawab.[95]

Tindakan tersebut menunjukkan bahwa pemilik kos telah melaksanakan kewajiban sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian sewa menyewa. Sikap responsif dan bertanggung jawab ini mencerminkan penerapan asas amanah, karena pemilik kos tidak mengabaikan hak penyewa dan berusaha memberikan pelayanan sesuai dengan perjanjian. Dengan demikian, pemilik kos dapat dikatakan telah mengimplementasikan prinsip amanah dalam perjanjian sewa kos-kosan.

Dalam suatu perjanjian, khususnya perjanjian sewa kos, para pihak memiliki kewajiban yang harus dipenuhi berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat. Jika salah satu pihak menunaikan kewajibannya secara sadar dan penuh tanggung jawab ,sementara pihak lainnya menunaikan kewajiban secara tidak sadar atau bahkan lalai, maka hal ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan dalam penerapan asas amanah.

Asas amanah menuntut setiap pihak untuk bersikap jujur, bertanggung jawab, dan menepati janji sesuai dengan isi perjanjian. Ketika penyewa tidak menjalankan kewajibannya dengan penuh kesadaran dan tanggung jawab, hal

[94] Amelia et al., *Wawancara Penyewa Kos*, 02 Februari 2026.
[95] Dewi Andra et al., *Wawancara Pribadi Pemilik Kos*, 03 Februari 2026.

tersebut mencerminkan kurangnya sikap amanah dari pihak penyewa. Akibatnya, tujuan perjanjian untuk menciptakan hubungan hukum yang adil dan saling menguntungkan menjadi tidak tercapai, karena hanya satu pihak yang konsisten melaksanakan kewajibannya sesuai kesepakatan.

# BAB V

# PENUTUP

## A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan maka dapat ditarik kesimpulan dari rumusan masalah yang diajukan oleh penulis yaitu:

1. Praktik perjanjian sewa kos-kosan yang dilakukan di sekitaran UIN Bukittinggi yaitu suatu pelaksanaan perjanjian yang dilakukan antara pemilik kos dan penyewa kos yang pada umumnya perjanjian tersebut dilakukan secara tidak tertulis dan bersifat informal. Kesepakatan perjanjian antara pemilik kos dan penyewa lebih banyak didasarkan pada perjanjian lisan tanpa adanya perjanjian tertulis yang mengatur secara jelas hak dan kewajiban para pihak. Hal ini mengakibatkan rendahnya kepastian hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa apabila terjadi pelanggaran dalam suatu perjanjian.
2. Penerapan asas amanah dalam pelaksanaan perjanjian sewa kos-kosan, khususnya oleh pihak penyewa, belum sepenuhnya diterapkan dalam perjanjian kos-kosan. Penyewa masih banyak tidak menyadarinya betapa pentingnya amanah dalam suatu perjanjian. Hal ini ditunjukkan oleh masih banyaknya penyewa yang terlambat dalam melakukan pembayaran uang sewa kos. Keterlambatan pembayaran tersebut merupakan bentuk kelalaian dalam memenuhi kewajiban dalam akad dan bertentangan dengan prinsip amanah yang menuntut kejujuran, tanggung jawab, dan itikad baik sebagaimana diatur dalam Hukum Ekonomi Syariah.

## B. Saran.

Berdasarkan Kesimpulan diatas, dapat dikemukakan beberapa saran yang diharapkan dapat memberikan manfaat yaitu sebagai berikut:

1. Kepada pemilik kos yang ingin menyewakan kos, disarankan agar membuat perjanjian sewa kos-kosan secara tertulis yang berlandaskan prinsip syariat Islam dan ketentuan Hukum Ekonomi Syariah, serta memuat secara jelas hak dan kewajiban para pihak, jangka waktu sewa, mekanisme pembayaran, dan sanksi apabila terjadi pelanggaran. Hal ini penting untuk memberikan kepastian hukum, mencegah terjadinya sengketa, serta menjamin terlaksananya asas amanah dalam perjanjian sewa kos-kosan.
2. Kepada penyewa kos, disarankan agar meningkatkan kesadaran hukum dan moral dalam melaksanakan perjanjian sewa kos-kosan dengan penuh tanggung jawab, kejujuran, dan itikad baik, khususnya dalam hal pembayaran sewa tepat waktu dan kepatuhan terhadap aturan kos. Penyewa hendaknya memahami bahwa perjanjian sewa kos-kosan merupakan akad yang mengikat secara hukum dan syariah, sehingga setiap kesepakatan yang telah disetujui wajib dilaksanakan sebagai bentuk pemenuhan kewajiban.

# DAFTAR PUSTAKA


Abdullah, Ru'fah. *Fiqih Muamalah*. Banten: Media Madani, 2018.

Afandi, Yazid. *Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.

Ali Ridlo. "Sewa Menyewa Dalam Perspektif Ekonomi Islam." *Mukaddimah: Jurnal Studi Islam* 6, no. 2 (2022): 161–75.

Amelia, Ridha, Setri, Engla, Arum, dan Zia. *Wawncara Penyewa Kos*, 02 Februari 2026.

Anas bin Malik r.a. *Musnad Al-Imam Ahmad Ibn Hanbal, Juz III*. Beirut: Mu'assasah Ar-Risalah, 2001.

Andra, Dewi Ezisusilawati, Asri Yuli, Annisa Auliya Rasyida, dan Asnita. *Wawancara Pribadi Pemilik Kos*, 03 Februari 2026.

Anita Sinaga, Niru. "Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 1 (2019): 1–20.

Arani, Syaiful Akbar. "Universitas Medan Area." *Jurnal Ilmu Hukum* 44, no. 2 (2006): 8–10.

As, Ibuk. *Wawancara Pribadi Pemilik Kos*, 06 Februari 2026.

Atmoko, Dwi, dan Otih Handayani. *Hukum Kontrak Teori dan Perancangan Kontrak*. Malang: Cv Literasi Nusantara Abadi, 2023.

Az, Lukman Santoso. *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*. Vol. 32. Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019.

Br Sitompul, Verawati. *Hukum Perdata*. Tangerang: PT Pustaka Mandiri, 2017.

Christiawan, Rio, dan Retno Wulandari. "Hukum Kontrak Bisnis." Jakarta Timur: PT Cahaya Prima Sentosa, 2023.

Darwis, Rustan, Elizamiharti, dan Yessy Kusumadewi. *Hukum Perdata*. Padang, Sumatera Barat: PT Global Eksekutif Teknoogi, 2022.

Deswitasari, Yulia, dan Putu Tuni Cakabala. "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak

Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian." *Fakultas Hukum Universitas Udayana* 03, no. 02 (2015): 5.

Emirzon, Joni, dan Muhamad Sadi. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana, 2021.

Fauzi, M Ihsan, dan Tutik Hamidah. "Journal Al-Irfani : Studi Al- Qur ' an dan Tafsir Konsep Amanah Dalam Perspektif Al- Qur ' an" 2, no. 1 (2021): 14–25.

Hadi, Abu Hazam Al. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2017.

Hasan, Akhmad Farroh. *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*. Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018.

Hermawan, Iwan, dan Nurwadjah Ahmad. "Konsep Amanah dalam Perspektif Pendidikan Islam." *Qalamuna: Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Agama* 12, no. 2 (2020): 141–52.

HS, Salim. *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Jakarta, 2021.

Huda, Qamarul. "Fiqih Muamalah." Yogyakarta: Teras Perum Polri, 2011.

Jackson, Ari. *Wawancara Bapak jorong Gurun Aur*, 10 Februari 2026.

Kaendung, Evander, Fanley Pangemanan, dan Gustaf Undap. "Implementasi Kebijakan Tentang Rencana Induk Teknologi Informasi dan Komunikasi di Kota Manado." *dalam Jurnal Governance: Jurusan Ilmu Pemerintahan FISPOL Unsrat* 1, no. 2 (2021): 1–11.

Kartikawati, Dwi Ratna. *Hukum Kontrak*. Tasikmalaya: CV Elvaretta Buana, 2019.

Lubis, Taufik Hidayat. "'Hukum Perjanjian Indonesia' dalam Jurnal Sosial dan Ekonomi SOSEK, 2021, Vol: 2, No. 3." *Jurnal Sosek* 2, no. 3 (2022): 177–90.

Majah, Abu Abdillah Muhammad bin Yazid Ibnu. *Sunan Ibnu Majah*. Beirut: Dar Al-Fikr, 2004.

Maros, H, J, S. "Amanah Dalam Persaingan Usaha" 4, no. 1 (2016): 1–23.

Martono, Endro, dan Sigit Sapto Nugroho. *Hukum Kontrak dan Perkembangannya*. Vol. 32. Solo: Pustaka Iltizam, 2016.

Mubarak, Jaih, dan Hasanuddin. "Fiqih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah." *Fokus Media, Bandung*, 2017.

Mulia, fitri yasni. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru," no. July (2020): 1–23.

Ningsih, Prilla Kurnia. *Fiqih Muamalah*. Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2019.

Nugroho, Eko Rial. *Penyusunan Kontrak*. Yogyakarta: Suluh Media, 2018.

Nurhamidah. "Tinjauan Hukum IslamTerhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost (Studi Kasus di Perumahan Pardise Garden Ragency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang)" 2 (2020): 1–9.

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

Paendong, Kristiane. "Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata." *Jurnal Unsrat*, 2022.

Pemerintah Indonesia. "Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (Wetboek van Koophandel voor Indonesie)." *Verzameling van Nederlandsch-Indische Rechtspraak en Rechtsliteratuur 1898–1907*, 1910, 47–54.

Rahmat, Bang. *Wawancara Pemilik Kos*, 2025.

Rahmatika, Elfidha Anastasya Dyah. "Implementasi Asas Keadilan dalam Penetapan Harga Sewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid 19 ( Studi Kasus Kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru)," 2021, 167–86.

Rahmawati, Theadora, dan Umi Supraptiningsih. *Pengantar Ilmu Hukum dan Pengantar Hukum Indonesia*. Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020.

Rasyida, Annisa Auliya. *Wawancara Pemilik Kos*, 05 Februari 2026.

Rika, Kak. *Wawancara Pemilik Kos*, 2025.

Safira, Martha Eri. *Buku Hukum Perdata*. *CV Nata Karya*. Vol. 3. Ponorogo: CV

Nata Karya, 2017.

Saproni. *Ibadah dan Muamalah*. Riau: UIR Press, 2024.

Shoim, Muhammad. *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*. Vol. 32. Semarang: CV Rafi Sarana Perkasa, 2022.

Sinaga, Niru Anita, dan Nurlely Darwis. "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanan Perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen*, 2015.

Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqih Muamalah*. Jakarta Timur: Kencana, 2019.

Sri Ratnaningsih, Dewa Ayu, dan Putu Eka Trisna Dewi. "Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Risalah Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): 95–102.

Sufiarina, dan Jarot Digdo Ismoyo. *Hukum Perdata Asas-Asas dan Perkembanganya*. Jambi: Anngota Ikapi, 2024.

Sugiono. *Metode Penelitian Kuantitaif, Kualitatif dan R&D,*. Bandung: Alfabeta, 2018.

Suryamaulana, Arif. *Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Penerapan Sewa Indekos Di Kelurahan Air Putih Kecamatan Tuah Madani Pekanbaru, Skripsi.*, 2022.

Syahputra, Akmaludin. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: CV Perdana Mulya Sarana, 2012.

Syahraeni, Andi. "Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Terhadap Mahasiswa Penyewa Kamar Kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi)," 2024, 167–86.

Thalib, Abd, dan Nur Aisyah. *Hukum Perjanjian*. Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2024.

Tim penyusun, Mahkamah Agung RI, Ditjen Badilag. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*. Jakarta, 2013.

Wahyu Adi, Tri. *Hukum dan Kontrak Bisnis*. Vol. 32. Malang: Cv Literasi Nusantara Abadi, 2024.

Wajdi, Farid, dan Muhammad Yusrizal. *Hukum Kontrak dan Teknik Pembuatan Kontrak*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2024.

Yuhelson. *Pengantar Ilmu Hukum*. Gorontalo: Ideas Publishing, 2022.

Yuli, Asri. *Wawancara Pemilik Kos*, 2025.

# DAFTAR RIWAYAT HIDUP



**Identitas**

| | |
|---|---|
| Nama | : Melia Feronica |
| Nim | : 1222.008 |
| Jurusan | : Hukum Ekonomi Syari'ah |
| Tempat/Tanggal Lahir: | : Bukittinggi, 21 Oktober 2003 |
| Alamat | : Bulaan Kamba, Kubang Putih |
| Anak dari | : Jarnius (Ayah) dan Zefni (Ibu) |
| Jumlah Bersaudara | : Anak Ke-1(Satu) dari 3 Bersaudara |

**Riwayat Pendidikan**

1. Sekolah Dasar Negeri 12 Limo Suku Sungai Pua (2010-2016)
2. Sekolah Madrasah Tsanawiyah Negeri (MTsn) 06 Agam (2016-2019)
3. Sekolah Madrasah Aliyah Negeri (MAN) 3 Agam (2019-2022)
4. Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech. M, Djamil Djambek Bukittinggi (2022-2026).

**Lampiran 1**

## PERTANYAAN WAWANCARA

### Pertanyaan untuk Pemilik Kos

1. Apakah bapak/ibuk membuat perjanjian dengan penyewa sebelum penyewa menempati kamar kos?
2. Bagaimana sistem perjanjian itu dibuat apakah secara tertulis/ hanya secara lisan?
3. Apa saja isi di dalam perjanjian tersebut?
4. Ketika perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk tertulis, bagaimanakah kekuatan hukumnya? Apakah diatas matrai atau tidak?
5. Apakah ada penyewa yang telat/ lalai dalam melakukan pembayaran uang sewa?
6. Bagaimana pemilik kos menyelesaikan pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh penyewa?
7. Apakah ada perjanjian ibuk/bapak yang tidak pernah bapak tepati kepada penyewa?

### Pertanyaan untuk Penyewa Kos

1. Apakah kamu membuat perjanjian dengan pemilik kos sebelum menempati kos?
2. Bagaimana sistem perjanjian itu dibuat apakah dibuat secara tertulis/ hanya secara lisan?
3. Apakah kamu memahami isi perjanjian kos yang telah disepakati?
4. Apakah kamu pernah terlambat dalam melakukan pembayaran uang kos?
5. Apakah kamu pernah melakukan pelanggaran terhadap perjanjian yang telah disepakati?
6. Apa alasan kamu melakukan pelanggaran perjanjian tersebut?
7. Apakah ada pemilik kos kamu tidak menepati janjinya kepada penyewa

## Lampiran 2

### A. Dokumentasi Dengan Pemilik Kos









## B. Dokumentasi dengan Penyewa Kos



















# Lampiran 3

**KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH**
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**
**SJECH M DJAMIL DJAMBEK BUKITTINGGI**
Nomor : B-01128 /Un.26.2/PP.00.9/ 09 /2025

Tentang
Penunjukan Dosen Pembimbing Skripsi Mahasiswa
Program Studi **Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**
Fakultas **Syari'ah**
**Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

**DEKAN FAKULTAS SYARI'AH UIN BUKITTINGGI**

Membaca : Surat Permohonan Mahasiswa UIN Bukittinggi an. **Melia Feronica** NIM. **1222008** tanggal 25 September 2025 perihal permohonan SK Dosen Pembimbing Skripsi.

Menimbang :
a. Bahwa untuk lebih terarah dan terkoordinirnya penulisan skripsi mahasiswa UIN Sjech M.Djamil Djambek Bukittinggi, maka perlu ada Dosen pembimbing.
b. Bahwa nama yang tersebut dibawah ini, dipandang cakap dan mampu untuk ditetapkan sebagai Dosen Pembimbing.

Mengingat :
1 Undang-undang No.20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2 Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 1999, tentang Pendidikan Tinggi;
3 Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2022, Tentang alih Status IAIN Bukittinggi Menjadi UIN Sjech M Djamil Djambek Bukittinggi.
4 Peraturan Menteri Agama No. 83 Tahun 2022 Tentang Statuta UIN Sjech M Djamil Djambek Bukittinggi

**MEMUTUSKAN**

Menetapkan :
Kesatu : Menyetujui Outlines, Daftar Kepustakaan bagi skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul **"Penerapan Azaz Amanah pada Pembayaran Uang Sewa Kos : Studi Kasus Perumahan Darussalam."**

Kedua : Menunjuk saudara/i :

| | | |
|---|---|---|
| Nama | : | **Gusril Basir, SH, M. Hum** |
| NIP | : | 19660817 199403 1 005 |
| Pangkat/Gol.Ruang | : | Pembina / IV.b |
| Bidang Keahlian Pokok | : | Ilmu Hukum |
| Memberi Mata Kuliah | : | Hukum Pidana |
| Untuk Tugas | : | Pembimbing Skripsi |

Ketiga : Munaqasyah bisa dilaksanakan minimal 4 (empat) bulan setelah SK Pembimbing ini diterbitkan

Keempat : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini, akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Bukittinggi

Pada Tanggal : 25 September 2025

**DEKAN,**

**Prof. Dr. H. ISMAIL, M.Ag**

Tembusan :
1. Pembimbing
2. Mahasiswa yang bersangkutan

**Lampiran 4**

**KOS PUTRI PALAPAN**
**ALAMAT GANG RIZKY MART, JLN GURUN AUR,**
**KECAMATAN KUBANG PUTIH, KABUPATEN AGAM, SUMATERA BARAT**

**SURAT KETERANGAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

**Nama : Dewi Andra**
**Alamat : Jl. Kusuma Bhakti, Kubu Gulai Bancah**
**Pekerjaan : Pemilik Kos**

Dengan ini menerangkan bahwa:

**Nama : Melia Feronica**
**Nim : 1222008**
**Prodi : Hukum Ekonomi Syariah**
**Alamat : Bulaan Kamba, Kubang Putih**

Telah selesai melaksanakan penelitian di kos yang kami kelola dengan judul **"Implementasi Azaz Amanah dalam Perjanjian Sewa Kos-Kosan di Sekitaran UIN Bukittinggi Menurut PERMA No 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah"**

Demikian Surat Keteragan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk digunakan oleh yang berkepentingan sebagaimana mestinya.

Bukittinggi, 08 Februari 2026

Pemilik Kos

**Dewi Andra**