

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Allah SWT menciptakan semua makhluk hidup di muka bumi untuk saling bantu membantu satu sama lain. Dalam kehidupan sehari-hari, salah satu bentuk interaksi sosial yang sering terjadi adalah perjanjian sewa-menyewa, yang sangat relevan dalam kehidupan mahasiswa yang membutuhkan tempat tinggal dekat dengan kampus. Hal ini menjadi penting karena banyak mahasiswa yang mengontrak rumah untuk mendukung aktivitas perkuliahan mereka.

Dalam perjanjian sewa menyewa baik tertulis maupun lisan para pihak harus melaksanakan kewajiban-kewajiban dalam berkaitan yang dilahirkan, baik itu untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata perjanjian yang dibuat dengan sah belaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.<sup>1</sup> Sewa menyewa dikalangan mahasiswa biasanya dilakukan secara lisan, dengan kedua belah pihak mengerti dan saling memahami satu sama lain apa yang disampaikan dan diinginkan, tanpa paksaan atau ancaman di dalamnya.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Marsella Condro dan Mella Ismelina Farma Rahayu, "The Legal Consequences of Default in the Oral Lease Agreement Based on Indonesia Private Law (Decision Study of Supreme Court No. 2368K/Pdt/2019)" (3rd Tarumanagara International Conference on the Applications of Social Sciences dan Humanities (TICASH 2021), Atlantis Press, 2022), 803, <https://doi.org/10.2991/assehr.k.220404>. Hal 127.

<sup>2</sup> Al Ghazali dan Robi Musthofa. "Boarding House Rent Refunds During Covid 19 Based On Sharia Economic Law." *Journal of Nusantara Economy* 1.1 (2022). Hal.45. <https://juna.nusantarajournal.com/index.php/numy/article/view/25>

Allah swt. berfirman dalam Surah Al-Maidah/5: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحَلِّي  
الصَّبَدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki”<sup>3</sup>.

Ayat tersebut menekankan bahwa setiap orang yang beriman diperintahkan untuk memenuhi akad atau perjanjian yang telah disepakati. Dalam hal sewa-menyewa rumah, baik pihak penyewa maupun pemilik rumah harus menepati kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya.

Meskipun perjanjian sewa rumah antara pemilik dan penyewa seringkali dilakukan secara lisan, terkadang hal ini menimbulkan kesalahpahaman yang dapat berujung pada sengketa, terutama dalam hal hak dan kewajiban kedua belah pihak. Seperti kesalahpahaman tentang fasilitas yang disediakan, waktu pembayaran, kebersihan lingkungan, perbaikan kerusakan pada hunian dan lain-lain. Hal ini menjadi lebih kompleks bagi mahasiswa yang mengontrak rumah dengan perjanjian lisan, karena kesulitan dalam pembuktian dan tidak adanya bukti tertulis yang sah dapat memperburuk situasi jika terjadi sengketa.

Di dalam Al-Quran Al-Hujurat/49: 9 membahas tentang perintah Allah swt untu mendamaikan saudara sesama muslim

---

<sup>3</sup> Al-Quran Surah Al-Maidah/5: 1. diakses 01 Mei 2025 <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-Ayat/surah/5?from=1&to=120>

وَإِنْ طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَى فَقَاتِلُوا  
الَّتِي تَبْغِي حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِنْ فَاءَتْ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ  
الْمُقْسِطِينَ

“Dan apabila ada dua golongan orang mukmin berperang maka damaikanlah antara keduanya. Jika salah satu berbuat zalim terhadap yang lain, maka perangilah yang berbuat zalim itu sampai ia kembali kepada perintah Allah. Jika ia telah kembali, maka damaikanlah antara keduanya dengan adil, dan berlakulah adil. Sesungguhnya Allah mencintai orang-orang berlaku adil”<sup>4</sup>

Secara umum, ketika terjadi persengketaan seperti persengketaan dalam bidang ekonomi syariah maupun konvensional dan ingin mendamaikan atau menyelesaikannya dapat melalui dua jalan yaitu, lewat jalan peradilan (litigasi) dan lewat jalan alternatif di luar peradilan (non litigasi). Di dalam Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 (Undang-Undang Republik Indonesia, 1999) tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang selanjutnya disebut (UUAAPS) menyatakan bahwa alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat. Masing-masing jalur memiliki karakteristik dan kelebihan serta kekurangannya sendiri. Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Dalam proses ini, pihak yang bersengketa (penggugat dan tergugat) akan mengajukan perkara ke pengadilan dan hakim akan memutus perkara berdasarkan hukum dan bukti yang diajukan dan penyelesaian sengketa non-litigasi adalah proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Penyelesaian sengketa dalam hukum Islam setidaknya ada tiga, yaitu *sulhu* (perdamaian), *tahkim* (arbitrase), dan *qadha* (pengadilan syariah)<sup>5</sup>. *sulh*

<sup>4</sup> Al-Quran surah Al-hujurat/49: 9 diakses 02 Mei 2024 <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-Ayat/surah/49?from=13&to=13>

<sup>5</sup> Muhamad Rahmani Abduh, “Penyelesaian Sengketa dalam Kasus Dana pada Masyarakat Banjar,” *Al-Banjari*, 1, 20 (Juni 2021): hlm. 65.

diartikan sebagai suatu akad untuk mengakhiri perselisihan antara dua pihak yang bersengketa secara damai, dilakukan melalui jalan musyawarah antar pihak yang bersengketa, *tahkim* (arbitrase) diartikan sebagai penyelesaian sengketa dengan cara penunjukan seorang juru damai (hakam) oleh kedua belah pihak yang bersengketa, dan jika sengketa tidak bisa diselesaikan melalui *sulhu* ataupun *tahkim*, maka penyelesaian sengketa akan ditempuh melalui *qadha*, yaitu lembaga/institusi peradilan yang bertugas untuk menegakkan hukum dalam menyelesaikan sengketa berdasarkan hukum Islam.

Dengan ini mekanisme penyelesaian sengketa baik dimata hukum positif atau fikih muamalah, sejalan yaitu bisa di selesaikan di luar pengadilan dengan proses penyelesaian sengketa melalui musyawarah dan mufakat. Jika musyawarah mufakat tidak tercapai, sengketa dapat dibawa ke pengadilan agama

Berdasarkan wawancara dalam observasi awal, ditemukan kasus sengketa sewa-menyewa rumah di kalangan mahasiswa Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin. melibatkan dua orang mahasiswa yang menyewa rumah dengan pembayaran per dua bulan. Sebelum menyewa, mereka melakukan survei ke tempat dan melakukan kesepakatan dengan dasar saling percaya secara lisan. Penyewa rumah menjelaskan bahwa pemilik rumah berjanji untuk merenovasi kontrakan seperti memperbaiki kebocoran di ruang tamu dan saluran pembuangan air yang mampet di wastapel dapur. Namun, selama

berlangsungnya masa sewa, pemilik rumah tidak segera memperbaiki fasilitas tersebut meskipun penyewa telah menginformasikannya.<sup>6</sup>

Di sisi lain, pemilik rumah memberikan penjelasan bahwa saat perjanjian sebelum akad sewa dilakukan, maksudnya adalah fasilitas apa adanya, dan jika ada fasilitas yang rusak atau hilang, penyewa wajib memperbaiki atau mengganti.<sup>7</sup>

Adapun upaya atau mekanisme penyelesaian sengketa antara kedua belah pihak yaitu, penyewa melakukan pengaduan kepada pemilik rumah sebanyak dua kali akan tetapi upaya musyawarah ini gagal karena pemilik rumah merasa bahwa penyewa salah memahami akad tersebut. Di akhir bulan kedua waku menyewa rumah, penyewa rumah dan pemilik rumah sepakat berdiskusi sekali lagi tentang hal tersebut untuk mencari solusi yang di sepakati bersama. Pada pertemuan tersebut penyewa rumah membawa pihak ketiga sebagai saksi atau barang bukti yang juga mendengarkan saat kedua belah pihak berakad. Setelah saksi menyatakan kesaksiannya sekaligus saat akad terjadi berperan sebagai orang yang menghubungkan antara penyewa dan pemilik rumah mengatakan “Saya kurang memahami maksud dari perjanjian tersebut, dikarenakan saya tidak ikut survei pada saat itu, namun saat akad pemilik rumah memang berjanji untuk merenovasi kontrakan seperti memperbaiki kebocoran di ruang tamu dan saluran pembuangan air yang mampet di wastapel dapur”.

---

<sup>6</sup> Liana April, Mahasiswa Penyewa Rumah, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 27 April 2024.

<sup>7</sup> Mama Inah, Mahasiswa Pemilik Rumah, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 29 April 2024, Banjarmasin.

Pembicaraan ketiga ini pemilik rumah masih bertekad dan masih memegang tanggapan bahwa itu bukan tanggung jawabnya, penyewa rumah pun meminta pemilik rumah mengembalikan uang sewa satu bulan di akhir dan mereka pindah dari rumah tersebut, akan tetapi pemilik rumah menolak di karenakan sesuai kesepakatan uang yang telah dibayarkan tidak bisa dikembalikan serta dengan alasan kurangnya bukti dari penyewa tersebut dalam masalah ini. Akhirnya permasalahan tersebut tidak bisa di selesai kan karena kedua belah pihak tidak menemukan kesepakatan yang bisa memuaskan kedua belah pihak. Mahasiswa yang menyewa rumah pun bertekad pindah walaupun dirugikan dengan tidak adanya pengembalian dana.

Kasus di atas menunjukkan adanya potensi sengketa yang tidak bisa diselesaikan yang dapat timbul akibat perjanjian lisan dalam sewa-menyewa rumah. Hal ini menjadi permasalahan yang perlu diatasi agar tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak yang terlibat. Sengketa sewa-menyewa rumah dengan perjanjian lisan dapat terjadi karena beberapa faktor, antara lain kurangnya pemahaman para pihak mengenai hak dan kewajiban masing-masing, tidak adanya bukti tertulis yang kuat, atau bahkan adanya unsur ketidakjujuran dari salah satu pihak.

Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk mengkaji mekanisme penyelesaian sengketa sewa-menyewa rumah dengan perjanjian lisan di kalangan mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin. Dengan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa sewa-menyewa rumah dengan perjanjian lisan yang terjadi di kalangan mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin. Pertanyaan utama yang ingin dijawab

dalam penelitian ini adalah bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tersebut dilakukan, kendala apa saja yang dihadapi, dan bagaimana solusi yang dapat diterapkan untuk menghindari kerugian bagi kedua belah pihak. Karena itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “**Mekanisme Penyelesaian Sengketa Sewa Rumah Dengan Perjanjian Lisan (Studi Kasus Mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin)**”

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa sewa rumah dengan perjanjian lisan bagi mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin?
2. Bagaimana kendala dan solusi dalam penyelesaian sengketa sewa rumah dengan perjanjian lisan bagi mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui tentang mekanisme penyelesaian sengketa sewa rumah dengan perjanjian lisan bagi mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin.
2. Untuk mengetahui kendala dan solusi yang efektif dalam penyelesaian sengketa sewa rumah dengan perjanjian lisan bagi mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin.

## D. Signifikansi Penelitian

Penelitian ini diharapkan memiliki manfaat, yaitu:

### 1. Manfaat Teoritis:

- a. Bahan referensi bagi Prodi Hukum Ekonomi Syariah tentang hukum perjanjian sewa-menyewa, khususnya dalam konteks mekanisme penyelesaian sengketa sewa rumah mahasiswa.
- b. Dapat membantu mengembAngkan model mekanisme penyelesaian sengketa sewa rumah yang lebih efektif dan efisien, khususnya dalam konteks perjanjian lisan dan kasus sengketa sewa rumah mahasiswa. Serta memahami hambatan dan memberikan solusi dalam mekanisme penyelesaian sengketa. Model ini dapat menjadi acuan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa sewa rumah untuk menyelesaikannya secara damai dan adil.
- c. Memperkuat perlindungan hak dan kewajiban para pihak.

### 2. Manfaat Praktis:

- a. Meningkatkan kesadaran hukum mahasiswa dan pemilik rumah, hal ini dapat mendorong mereka untuk membuat perjanjian yang lebih jelas dan lengkap, serta mematuhi hak dan kewajiban mereka dengan baik.
- b. Membantu pencegahan sengketa sewa rumah, mahasiswa dan pemilik rumah dapat lebih proaktif dalam mencegah terjadinya

sengketa sewa rumah. Hal ini dapat menghemat waktu, tenaga, dan biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan sengketa.

- c. Membantu penyelesaian sengketa sewa rumah secara damai. Penelitian ini dapat membantu mahasiswa dan pemilik rumah untuk menyelesaikan sengketa sewa rumah secara damai, melalui musyawarah atau mediasi.
- d. Untuk memberikan jawaban permasalahan yang diteliti.

## **E. Definnisi Oprasional/Istilah**

### **1. Mekanisme**

Mekanisme adalah proses atau sistem yang digunakan untuk mencapai tujuan tertentu. Dalam konteks hukum, mekanisme penyelesaian sengketa adalah proses atau sistem yang digunakan untuk membantu pihak-pihak berpanggilan dalam konflik atau sengketa menemukan solusi yang menguntungkan bagi semua pihak.<sup>8</sup> Mekanisme penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui proses mediasi, negosiasi, konsultasi, atau pendapat ahli. Dalam penyelesaian sengketa non-litigasi, perdamaian dibuat di luar pengadilan, dan pihak yang berpanggilan bekerja sama untuk mencari solusi yang menguntungkan bagi semua pihak.

### **2. Penyelesaian Sengketa**

---

<sup>8</sup>“Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,” diakses 2 Juli 2024, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn1-manado/baca-artikel/13628/Arbitrase-Dan-Alternatif-Penyelesaian-Sengketa.html>. 8

Dari berbagai sumber yang dikutip, dapat disimpulkan bahwa sengketa adalah suatu situasi di mana terdapat perselisihan antara pihak-pihak yang merasa dirugikan atau tidak puas terhadap pihak lainnya. Sengketa seringkali terjadi karena adanya wanprestasi, yaitu ketidakpatuhan salah satu pihak terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam kontrak. Sengketa juga dapat bersifat faktual maupun bersifat persepsi, tergantung dari sudut pandang dan interpretasi yang berbeda antara pihak-pihak yang terlibat. Dengan demikian, sengketa dapat diartikan sebagai perselisihan yang melibatkan dua pihak atau lebih yang memiliki pandangan atau persepsi yang berbeda dan saling mempertahankannya. Dengan demikian, sengketa dapat diartikan sebagai perselisihan yang melibatkan dua pihak atau lebih yang memiliki pandangan atau persepsi yang berbeda dan saling mempertahankannya.<sup>9</sup>

mendefinisikan penyelesaian sengketa sebagai proses di mana pihak-pihak yang bersengketa berusaha mencapai solusi yang saling menguntungkan untuk menyelesaikan perselisihan mereka. Proses ini dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti negosiasi, mediasi, arbitrase, dan litigasi. Staners menekankan pentingnya memilih mekanisme penyelesaian sengketa yang tepat untuk situasi tertentu, dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti sifat perselisihan, hubungan antara para pihak, dan sumber daya yang tersedia.<sup>10</sup>

### 3. Rumah

---

<sup>9</sup> Firda Ainun Fadillah dan Saskia Amelia Putri, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Arbitrase (Literature Review Etika)," *Dinasti Review 2, No. Jurnal Ilmu Manajemen Terapan* (21 Juli 2021): 746.

<sup>10</sup> Stephen B. Goldberg dkk., *Dispute Resolution: Negotiation, Mediation, Arbitration, dan Other Processes* (Aspen Publishing, 2020). Hlm. 21

Rumah kontrakan dalam penelitian ini didefinisikan sebagai bangunan tempat tinggal yang disewakan secara keseluruhan (termasuk isinya jika ada) oleh pemilik kepada penyewa dengan jangka waktu tertentu, sebagaimana disepakati dalam perjanjian, baik secara tertulis maupun lisan, yang dalam studi kasus ini berfokus pada penyewa yang berstatus mahasiswa.

#### 4. Perjanjian lisan

Perjanjian lisan atau kontrak lisan adalah sebuah kontrak yang telah disetujui secara lisan, yang tidak sama dengan kontrak tertulis yang menjabarkan ketentuan-ketentuannya di dalam sebuah dokumen. Di Indonesia, perjanjian lisan juga mengikat secara hukum, yaitu terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata mengatur syarat sah perjanjian yang berbunyi sebagai berikut: Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang. Sehingga perjanjian lisan asalkan memenuhi 4 syarat yang di sebutkan dan belaku unuk kedua beleh pihak untuk sama-sama menunaikan Hak dan Kewajibana Masing-masing<sup>11</sup>. Sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti untuk menunjukkan keberadaan suatu perjanjian lisan Studi kasus.

---

<sup>11</sup> Renata Christha Auli, "Pasal 1320 KUH Perdata Tentang Syarat Sah Perjanjian," 7 Juli 2018, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-1320-kuh-perdata-tentang-syarat-sah-perjanjian-lt656f1d2fff0d7/>.

## **F. Kajian Pustaka/ Penelitian Terdahulu**

Skripsi oleh Sushanti (2021) "Akad Sewa Tempat di Pura Baru Swalayan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah". Penelitian ini membahas perjanjian sewa tempat antara Pura Baru Swalayan dengan para penyewa untuk usaha yang dilakukan secara tertulis dan lisan. Penelitian ini menemukan bahwa perjanjian sewa lisan dapat mengarah pada sengketa, seperti yang terjadi pada salah satu penyewa yang melarikan diri sebelum membayar sewa. Hal ini menjadi masalah besar bagi pihak Pura Baru Swalayan karena tidak adanya bukti tertulis sebagai dasar tuntutan hukum. Hasil penelitian ini mengidentifikasi bahwa akad yang tidak tertulis berisiko menimbulkan ketidakpastian hukum, dan dapat merugikan pihak yang terdampak. Penelitian ini juga menyarankan agar semua perjanjian sewa di Pura Baru Swalayan menggunakan akad tertulis untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak terlindungi dengan baik, sesuai dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

Skripsi oleh Norhidayati (2020) "Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan di Kota Banjarmasin (Studi Kasus di Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Banjarmasin Selatan)". Penelitian ini membahas analisis perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan di Banjarmasin dan menemukan bahwa banyak perjanjian sewa rumah yang dilakukan tanpa dokumentasi tertulis. Hal ini menimbulkan kerentanan hukum bagi pihak penyewa dan pemilik rumah. Penelitian ini mencatat bahwa perjanjian lisan seringkali menyebabkan sengketa terkait hak dan kewajiban, serta pemahaman yang berbeda antara kedua belah pihak.

Penelitian ini juga menyoroti pentingnya perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa, serta urgensi untuk menulis kontrak sebagai bukti yang sah untuk menghindari sengketa hukum.

Skripsi oleh Noorhidayah (2022) "Praktek Sewa Menyewa Rumah Kost Era Pandemi COVID-19 di Kecamatan Banjarmasin Timur". Penelitian ini memfokuskan pada perubahan praktek sewa menyewa rumah kost di masa pandemi COVID-19 di Banjarmasin Timur, dengan memperhatikan faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa, seperti keterlambatan pembayaran dan perubahan kondisi finansial penyewa akibat pandemi. Penelitian ini juga mengkaji perspektif hukum Islam dan hukum positif terhadap praktek sewa menyewa selama pandemi. Dalam konteks ini, perjanjian sewa secara lisan masih banyak ditemukan, dan sering kali tidak memberikan perlindungan hukum yang jelas bagi kedua belah pihak. Penelitian ini menyarankan adanya penyesuaian mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih fleksibel, khususnya dalam menghadapi ketidakpastian yang ditimbulkan di era pandemi.

Skripsi oleh Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2020) "Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Tidak Tertulis Sewa Menyewa Rumah yang Dilakukan oleh Mahasiswa di Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul". Penelitian ini menyoroti pentingnya perjanjian tertulis dalam sewa menyewa rumah, meskipun banyak mahasiswa yang masih melakukan perjanjian secara tidak tertulis. Penelitian ini menemukan bahwa penggunaan nota atau kwitansi

pembayaran bukanlah bukti yang cukup untuk melindungi hak-hak penyewa atau pemilik rumah jika terjadi sengketa. Menurut peraturan yang berlaku, perjanjian sewa menyewa haruslah tertulis dan mencantumkan hak, kewajiban, jangka waktu, serta harga sewa. Penelitian ini menekankan pentingnya pemahaman terhadap ketentuan hukum yang mengatur perjanjian sewa, dan mengusulkan agar mahasiswa lebih berhati-hati dalam menyepakati kontrak sewa tanpa dokumentasi yang jelas.

Skripsi oleh Fanny Oktavianty Su'ad (2023) "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Arisan Online di Kota Banjarmasin". Meskipun berfokus pada sengketa arisan online, penelitian ini relevan untuk melihat mekanisme penyelesaian sengketa secara umum. Penelitian ini membahas baik jalur litigasi maupun non-litigasi, serta faktor-faktor penyebab sengketa yang terjadi. Mekanisme penyelesaian sengketa yang dibahas dapat menjadi referensi dalam penelitian ini, khususnya mengenai penggunaan mediasi dan negosiasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang lebih efisien dan hemat biaya dibandingkan dengan jalur litigasi. Penelitian ini menekankan pentingnya pemahaman mekanisme penyelesaian sengketa, baik dalam konteks hukum positif maupun hukum Islam, untuk mencapai solusi yang adil bagi kedua belah pihak.

## G. Sistematika Penulisan

Penelitian terdiri dari lima bab dan untuk memberikan gambaran yang jelas maka disusunlah suatu sistematika yang berisi informasi yang akan dibahas dalam setiap bab. Adapun sistematika penulisannya adalah:

Bab I berisi: Pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah penelitian yang berisikan gambaran dari permasalahan yang akan peneliti angkat, kemudian rumusan masalah yang mana merupakan pertanyaan dari latar belakang yang sudah digambarkan sebelumnya, tujuan penelitian merupakan hasil yang ingin dicapai oleh penulis, setelah itu disusunlah definisi operasional untuk memberikan pemahaman agar terarah sehingga tidak menimbulkan makna luas kemudian kajian pustaka sebagai pengetahuan adanya penelitian terdahulu yang mengangkat permasalahan yang sama atau pun berbeda juga sebagai referensi penulis, kajian metodologis dan sistematika penulisan dapat memudahkan penyusunan skripsi secara keseluruhan.

Bab II berisi: landasan teori, Pada bagian bab ini membahas tentang teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan menggunakan teori penyelesaian sengketa yang ada di KUH Perdata terbagi menjadi litigasi dan non litigasi dan fikih muamalah terbagi menjadi *sulh*, *tahkim* dan *qadha* mengenai penyelesaian sengketa. Pentingnya bab ini adalah untuk memberikan fondasi teoritis yang kokoh untuk memahami dan menganalisis permasalahan sengketa sewa dengan perjanjian lisan, meningkatkan kredibilitas penelitian dengan menunjukkan pemahaman mendalam tentang teori-teori terkait, membantu membangun kerangka analisis untuk menganalisis data dan menarik kesimpulan logis dan membantu pembaca memahami penelitian ini.

Bab III berisi: metode penelitian, bagian ini merupakan metode yang digunakan untuk menggali data yang diperlukan, dalam bab ini memuat jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data serta tahapan-tahapan penelitian, hal ini dibuat agar penelitian ini sistematis sesuai dengan prosedur penelitian dan menjelaskan bagaimana mengumpulkan data, menunjukkan transparansi dan etika penelitian, memungkinkan replikasi, memperkuat argumentasi, dan meningkatkan kualitas penelitian secara keseluruhan

Bab IV berisi: penyajian data dan analisis data, bagian ini menguraikan dengan rinci data hasil dari penelitian lapangan yang dilakukan oleh peneliti mengenai permasalahan yang diambil, mencakup gambaran umum penyaji data, analisis data, dan pembahasan hasil penelitian.

Bab V penutup pada bab ini yang mana berisikan kesimpulan secara menyeluruh mengenai permasalahan yang penulis angkat dan saran yang penulis berikan dalam penelitian ini untuk masa yang akan datang