

BAB IV
LAPORAN PENELITIAN

A. Penyajian Data

1. Kasus Pertama

a. Narasumber 1: FR (Mahasiswa Penyewa)

Fakultas: Tarbiyah

Tanggal Wawancara: 16 Maret 2025

FR, seorang mahasiswa dari Fakultas Tarbiyah. Dalam wawancara tersebut, FR menjelaskan pengalamannya menyewa rumah dengan perjanjian lisan. FR mengungkapkan, "Menyewa rumah dengan perjanjian lisan, ciri-cirinya sesuai dengan asas perjanjian yang disampaikan kepada saya." FR juga mengungkapkan beberapa permasalahan yang muncul selama masa sewa. "Permasalahan yang muncul adalah pembayaran rutin yang seringkali terlambat, jumlah dan iuran yang harus dibayarkan seringkali berubah, serta sesama penghuni rumah yang kurang menjaga kebersihan," tambahnya. FR juga menyebutkan ketidaksesuaian fasilitas yang di alami, seperti tempat parkir yang sering digunakan oleh orang luar dan keterlambatan pembayaran rumah yang disebabkan oleh masalah internal di antara penyewa.

FR kemudian menceritakan upayanya untuk menyelesaikan masalah tersebut, FR bersama teman kos lainnya memutuskan untuk datang langsung ke rumah pemilik. "Kami melakukan pembicaraan

yang panjang sebanyak tiga kali, dan akhirnya kami mendapatkan solusi sementara," ujarnya. Namun, FR menekankan bahwa masalah ketelambatan bayar, kesalah pahaman mengenai fasilitas yang diberikan dan yang diterima, serta masalah internal di antara sesama penyewa masih menjadi tantangan yang harus dihadapi. "Kami berharap ada kejelasan dan solusi yang lebih permanen agar semua pihak dapat merasa nyaman," tutupnya.¹

a. Narasumber 13: SB (Pemilik Rumah)

Tanggal Wawancara: 12 April 2025

Tempat: Ldanasan Ulin

Pada tanggal 12 April 2025, wawancara dilakukan di Landasan Ulin dengan seorang pemilik rumah kontrakan. Dalam wawancara tersebut, pemilik menjelaskan bahwa proses penyewaan rumah dilakukan melalui media sosial, khususnya Instagram dan WhatsApp. SB menyatakan, "Saya mendapatkan banyak informasi tentang penyewa melalui Instagram dan berkomunikasi dengan mereka lewat WhatsApp untuk detailnya." Pemilik rumah juga menjelaskan persyaratan yang harus dipatuhi oleh penyewa, yaitu menjaga kebersihan, membayar tepat waktu, menyebutkan jumlah penghuni, wajib melapor jika ada tamu, serta larangan bagi lawan jenis untuk menginap. "Kami memiliki beberapa aturan yang harus diikuti agar semua berjalan lancar," tambahnya.

¹ FR, Mahasiswa Penyewa Rumah, *Wawancara Pribadi*, Landasan Ulin, 16 Maret 2025

Meskipun perjanjian sewa dilakukan secara lisan, pemilik mengakui bahwa hal ini sering menimbulkan faktor sengketa, seperti masalah kebersihan, keterlambatan pembayaran, dan tamu yang tidak melapor. "ketelambatan bayar adalah masalah utama, dan sering kali ada penyewa yang tidak melaporkan tamu mereka," ungkapnya. Dalam hal penyelesaian sengketa, pemilik rumah menerapkan sistem negosiasi langsung. "Jika ada pelanggaran, kami memimina berbicara, atau penyewa mendatangi kami unuk berbicara langsung. Jika pembicacraan tidak berhasil, baru kami akan memberikan sanksi," jelasnya. SB juga mencatat kendala yang sering terjadi, yaitu miskomunikasi antara penyewa dan pemilik. "Sering kali, informasi yang disampaikan tidak sampai dengan jelas, sehingga menimbulkan kebingungan," tutupnya.²

2. Kasus Kedua

Narasumber 4: IRA (Mahasiswa Penyewa)

a. Fakultas: Dakwah dan Ilmu komonikasi

Tanggal Wawancara: 21 Maret 2025

IRA menjelaskan bahwa perjanjian sewa yang dia lakukan bersifat lisan dan dilakukan secara informal tanpa adanya dokumen tertulis. IRA menyatakan, "Perjanjian ini hanya berdasarkan kesepakatan verbal, tanpa ada kontrak resmi." Dalam perjanjian tersebut, terdapat bebecrapa persyaratan yang harus dipatuhi, seperti tidak boleh membawa lawan jenis ke dalam rumah, melakukan

² SB, Pemilik Rumah Kontrakan, *Wawancara Pribadi*, Landasan Ulin, 12 April 2025

pembayaran tepat waktu, serta menjaga kebersihan. IRA menekankan, "Kami semua sepakat untuk menjaga kebersihan, tetapi terkadang ada kendala, seperti keterlambatan dalam pembayaran.

Ketika ditanya tentang penyelesaian sengketa, IRA mengaku bahwa sata IRA dan teman-temannya terlambat membayar biaya sewa, mereka akan menghubungi pemilik rumah dan meminta izin secara langsung. "Kami selalu berusaha untuk berkomunikasi dengan pemilik rumah agar tidak terjadi kesalahpahaman," ujarnya. Meskipun demikian, IRA merasa bahwa perjanjian lisan ini cukup mudah digunakan dan IRA merasa cukup dilindungi secara hukum. IRA menambahkan, "Meskipun tidak ada dokumen tertulis, saya percaya bahwa kesepakatan verbal kami tetap memiliki kekuatan hukum, asalkan semua pihak saling menghormati dan memenuhi komitmen yang telah disepakati."³

b. Narasumber 14: BN (Pemilik Rumah)

Tanggal Wawancara: 13 April 2025

Tempat: Landasan Ulin, Banjarbaru

Dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 12 April 2025 di Landasan Ulin, narasumber menjelaskan bahwa proses penyewaan dilakukan melalui media sosial, khususnya Instagram dan WhatsApp. Ia menyatakan, "Saya menemukan tempat sewa ini

³ IRA, Mahasiswa Penyewa Rumah, *Wawancara Pribadi*, Kebun Bunga, 21 Maret 2025

lewat Instagram dan berkomunikasi melalui WhatsApp untuk detailnya."

Narasumber menekankan beberapa persyaratan yang harus dipatuhi oleh penyewa, antara lain menjaga kebersihan, membayar tepat waktu, menyebutkan jumlah penghuni, wajib melapor jika ada tamu, serta larangan bagi lawan jenis untuk menginap. Meskipun perjanjian sewa bersifat lisan, narasumber mengungkapkan bahwa terdapat beberapa faktor sengketa yang sering muncul, seperti masalah kebersihan, keterlambatan dalam pembayaran, dan tamu yang tidak melapor.

Dalam hal penyelesaian sengketa, narasumber menjelaskan bahwa mereka menerapkan teguran bertahap. "Jika ada pelanggaran, kami memanggil penyewa untuk berbicara atau menunggu mereka mendatangi secara langsung, dan jika terulang dan ada pelanggaran lain, akan ada sanksi yang diberikan," ujarnya. BN juga mengakui adanya kendala yang sering terjadi, yaitu miskomunikasi antara penyewa dan pemilik. "Sering kali, informasi yang disampaikan tidak sampai dengan jelas, sehingga menimbulkan kebingungan," tambahnya.⁴

⁴ Bp N, Pemilik Rumah Kontrakan, *Wawancara Pribadi*, Landasan Ulin, 13 April 2025

3. Kasus Ketiga

a. Narasumber 5: AY (Mahasiswa Penyewa)

Fakultas: Dakwah

Tanggal Wawancara: 22 Maret 2025

Tempat: Kampus UIN Antasari Banjarmasin

Dalam wawancara yang diadakan pada 21 Maret 2025, AY mengungkapkan bahwa perjanjian sewa yang dia lakukan bersifat lisan dan dilakukan secara informal tanpa dokumen tertulis. AY menyatakan, "Kesepakatan ini hanya berdasar pada perjanjian lisan, tanpa adanya kontrak resmi." Dalam perjanjian itu, terdapat beberapa ketentuan yang harus dijalani, seperti dilarang membawa pasangan berbeda jenis kelamin ke dalam rumah, membayar tepat waktu, serta menjaga kebersihan. AY menegaskan, "Kita semua setuju untuk menjaga kebersihan, tetapi kadang-kadang ada masalah, seperti keterlambatan dalam membayar."

Saat ditanya mengenai penyelesaian konflik, AY mengakui bahwa ketika dia dan temannya terlambat membayar sewa dan ada masalah pribadi, mereka akan menghubungi pemilik rumah dan meminta izin secara langsung. "Kami senantiasa berupaya berkomunikasi dengan pemilik rumah dan saat menyelesaikan permasalahan dengan pemilik rumah kami juga meminta tolong pihak ketiga menjadi penengah," katanya. Walaupun begitu, AY berpendapat bahwa kesepakatan lisan ini tergolong mudah diterapkan dan ia merasa cukup aman secara hukum. Ia menjelaskan,

"Walaupun tidak ada catatan tertulis, saya yakin kesepakatan lisan kami tetap memiliki kekuatan hukum, selama semua pihak saling menghargai dan memenuhi janji yang telah disetujui." ⁵

b. Narasumber 15: IK (Pemilik Rumah)

Tanggal Wawancara: 15 April 2025

Tempat: Banjarbaru

Dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 15 April 2025 di Banjarbaru, narasumber menjelaskan bahwa proses penyewaan dilakukan melalui media sosial. IK menyatakan, "Saya menemukan tempat sewa ini melalui media sosial, yang memudahkan saya untuk berkomunikasi dengan pemilik."

Narasumber menyebutkan bahwa persyaratan yang ada bersifat umum dan disepakati secara lisan. IK mengungkapkan beberapa faktor sengketa yang sering muncul, seperti keterlambatan pembayaran, tamu yang tidak sesuai dengan aturan, serta konflik pribadi antara penyewa dan pemilik.

Dalam hal penyelesaian sengketa, narasumber menjelaskan bahwa mereka biasanya membicarakan masalah tersebut dengan baik-baik. "Kami berusaha untuk menyelesaikan masalah dengan diskusi atau bertemu langsung, dan jika tidak selesai, salah satu pihak biasanya harus mengalah, dalam penyelesaian tidak jarang kami meminta pihak lain menjadi penengah agar merasa dilindungi"

⁵ Amelia, Mahasiswa Penyewa Rumah, *Wawancara Pribadi*, Landasan Ulin, 22 Maret 2025

ujarnya. Namun, IK juga mencatat adanya kendala yang sering dihadapi, yaitu sulitnya menyelesaikan masalah jika salah satu pihak bersikeras dengan pendapatnya. "Ketika salah satu pihak keras kepala, penyelesaian menjadi lebih rumit," tambahnya.⁶

4. Kasus Keempat

a. Narasumber 8: HSN (Mahasiswa Penyewa)

Fakultas: Tarbiyah

Tanggal Wawancara: 2 April 2025

Dalam wawancara yang berlangsung pada 2 April 2025, HSN menjelaskan bahwa kesepakatan sewa yang dilakukannya bersifat verbal dan dilakukan secara tidak formal tanpa adanya dokumen yang tertulis. HSN mengungkapkan, "Kesepakatan ini hanya berlandaskan perjanjian lisan, tanpa adanya kontrak formal." Dalam kesepakatan itu, ada sejumlah ketentuan yang harus diikuti, seperti melakukan pembayaran secara teratur, menjaga kebersihan, dan mematuhi aturan yang diinformasikan langsung oleh pemilik rumah. HSN menyatakan masalah yang dihadapinya, yaitu sering mengalami air mati dan keterlambatan dalam pembayaran, yang membuat keadaan semakin sulit.

⁶ Ibu KOS, Pemilik Rumah Kontrakan, *Wawancara Pribadi*, Landasan Ulin, 15 April 2025

Saat ditanya mengenai penyelesaian konflik, HSN mengakui pernah mengalami masalah layanan, seperti aliran air yang terhenti. Saya berusaha mengontak pemilik rumah, namun tidak menerima balasan. " Akhirnya, HSN membuat keputusan untuk berpindah berdasarkan nasihat teman-temannya. Walaupun HSN memdanang perjanjian lisan tersebut sederhana dan praktis, HSN merasa kurang mendapatkan perlindungan hukum jika terjadi perselisihan, karena tidak ada dokumentasi tertulis yang bisa dijadikan acuan.⁷

b. Narasumber 17: AA (Pemilik Rumah)

Tanggal Wawancara: 25 Maret 2025

Tempat: Kelurahan Kebun Bunga

Dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 25 Maret 2025 di Kelurahan Kebun Bunga, narasumber menjelaskan bahwa proses penyewaan dilakukan secara lisan. AA menyatakan, "Perjanjian sewa ini tidak ada dokumen tertulis, semuanya berdasarkan kesepakatan verbal."

Narasumber menekankan beberapa persyaratan yang harus dipatuhi oleh penyewa, seperti menjaga kebersihan, melakukan pembayaran tepat waktu, dan memastikan fasilitas yang disediakan lengkap. Namun, AA mengungkapkan beberapa faktor sengketa yang sering muncul, seperti keterlambatan pembayaran dan keluhan terkait fasilitas yang tidak memadai.

⁷ Hasan, Mahasiswa Penyewa Rumah, *Wawancara Pribadi*, Kebun Bunga, 2 April 2025

Dalam hal penyelesaian sengketa, narasumber menjelaskan bahwa akan ada peringatan jika masih melanggar mereka akan diminta untuk pindah. Narasumber juga mencatat adanya kendala yang sering dihadapi, yaitu kesulitan dalam menghubungi penyewa, terutama jika mereka pindah mendadak. "Sering kali, penyewa sulit dihubungi, dan mereka juga bisa pindah tanpa pemberitahuan sebelumnya," tambahnya.⁸

5. Kasus Kelima

a. Narasumber 6: AP (Mahasiswa Penyewa)

Fakultas: Fakultas Syariah

Tanggal Wawancara: 25 Maret 2025

Dalam wawancara yang berlangsung pada 25 Maret 2025 di Kelurahan Kebun Bunga, AP mengungkapkan bahwa kesepakatan sewa yang dia buat bersifat lisan dan dilakukan secara non-formal tanpa dokumen yang tertulis. AP mengatakan, "Kesepakatan ini hanya berdasarkan pada perjanjian lisan, tanpa adanya kontrak formal." Di dalam perjanjian itu, ada beberapa ketentuan yang harus diikuti, seperti dilarang membawa lawan jenis ke rumah, melakukan pembayaran secara tepat waktu, menjaga kebersihan, serta memastikan fasilitas yang tersedia dan keamanan rumah. AP menegaskan, "Kita semua sepakat untuk menjaga kebersihan dan

⁸ Abah Ar, Pemilik Rumah Kontrakan, *Wawancara Pribadi*, Kebun Bunga, 25 Maret 2025

keamanan, tetapi ada masalah yang timbul, yaitu fasilitas yang tidak sesuai dengan kesepakatan."

Saat ditanya mengenai penyelesaian konflik, AP mengakui bahwa ia telah melaporkan masalah kebocoran atap dan aliran air yang tidak lancar kepada pemilik rumah. AP menyatakan, "Kami telah melakukan musyawarah dua kali dan bahkan mengundang pihak ketiga sebagai mediator, tetapi hasil yang diperoleh tidak memuaskan untuk kedua pihak." Walaupun begitu, AP yang turut serta dalam kesepakatan itu, berpendapat bahwa kesepakatan lisan adalah jenis perjanjian yang sering dipakai di antara mereka. AP menambahkan, "Saya merasa tidak mendapatkan perlindungan hukum dengan kesepakatan lisan ini, karena tidak ada bukti tertulis yang bisa dijadikan acuan jika timbul masalah."⁹

b. Narasumber 18: MY (Pemilik Rumah)

Tanggal Wawancara: 24 Maret 2025

Tempat: Banjarmasin, Kebun Bunga

Dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 24 Maret 2025 di Banjarmasin, Kebun Bunga, narasumber menjelaskan bahwa proses penyewaan dilakukan melalui iklan di media sosial. MY menyatakan, "Saya menemukan tempat sewa ini melalui iklan yang diposting di media sosial."

Narasumber menekankan beberapa persyaratan yang harus dipatuhi oleh penyewa, seperti larangan membawa lawan jenis,

⁹ AP, Mahasiswa Penyewa Rumah, *Wawancara Pribadi*, Kebun Bunga, 25 Maret 2025

menjaga kebersihan, dan melakukan pembayaran tepat waktu. Namun, MY mengungkapkan beberapa faktor sengketa yang sering muncul, seperti keterlambatan pembayaran, fasilitas yang rusak, dan masalah kebersihan di kos.

Dalam hal penyelesaian sengketa, narasumber menjelaskan bahwa mereka biasanya memberikan teguran kepada penyewa. "Jika setelah ditegur tidak ada perubahan, kami akan meminta penyewa untuk pindah," ujarnya. MY juga mencatat bahwa terkadang penyewa pindah tanpa pemberitahuan sebelumnya, yang menambah kompleksitas situasi.

Narasumber mengakui adanya kendala yang sering dihadapi, yaitu kurangnya komunikasi antara pemilik dan penyewa. "Sering kali, kami merasa kurang komunikasi, dan penyewa bisa saja meninggalkan tempat sewa begitu saja tanpa memberi tahu," tambahnya.¹⁰

6. Kasus Keenam

a. Narasumber 9: NL (Mahasiswa Penyewa)

Fakultas: Syariah

Tanggal Wawancara: 4 April 2025

Dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 4 April 2025, NL menjelaskan bahwa perjanjian sewa yang dia lakukan bersifat

¹⁰ MY, Pemilik Rumah Kontrakan, *Wawancara Pribadi*, Kebun Bunga, 24 Maret 2025

lisan. Ia menyatakan, "Perjanjian ini hanya berdasarkan kesepakatan verbal, tanpa adanya dokumen tertulis." Dalam perjanjian tersebut, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipatuhi, seperti dilarang membawa lawan jenis, jelas jumlah pembayaran, tata tertib terkait jam malam, serta fasilitas yang disediakan. NL mengungkapkan beberapa kendala yang dihadapinya, seperti fasilitas yang tidak sesuai ekspektasi, contohnya kamar mandi yang rusak, keamanan lingkungan yang kurang, serta adanya iuran tambahan yang muncul tanpa pemberitahuan sebelumnya. Ketika ditanya tentang penyelesaian sengketa, NL menjelaskan bahwa NL telah menyampaikan keluhan langsung kepada pemilik rumah. "Saya sudah menghubungi pemilik untuk meminta perbaikan, karena pemilik rumah masih memikirkan tentang perbaikan dan jika perbaikan dilaksanakan akan memakan waktu lama, saya memilih untuk pindah" ujarnya. Meskipun NL menganggap perjanjian lisan itu fleksibel dan mudah, NL juga menyadari bahwa perjanjian tersebut rentan menyebabkan kerugian pada pihak penyewa. NL menambahkan, "Tanpa adanya bukti tertulis, saya merasa tidak memiliki perlindungan yang cukup jika terjadi masalah di kemudian hari."¹¹

b. Narasumber 19: MAY (Pemilik Rumah)

Tanggal Wawancara: 25 Maret 2025

Tempat: Kelurahan Kebun Bunga

¹¹ NL, Mahasiswa Penyewa Rumah, *Wawancara Pribadi*, Kebun Bunga, 4 April 2025

Dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 25 Maret 2025 di Kelurahan Kebun Bunga, narasumber menjelaskan bahwa proses penyewaan dilakukan melalui metode dari mulut ke mulut dan media sosial. MAY menyatakan, "Saya mendapatkan informasi tentang tempat sewa ini dari teman-teman dan juga melalui media sosial."

Narasumber menekankan beberapa persyaratan yang harus dipatuhi oleh penyewa, seperti menjaga kebersihan, melakukan pembayaran tepat waktu, memastikan keamanan lingkungan, tidak membawa lawan jenis ke dalam rumah, serta mematuhi peraturan umum lainnya. Meskipun perjanjian sewa bersifat lisan, narasumber mengungkapkan bahwa terdapat beberapa faktor sengketa yang sering muncul, seperti keterlambatan pembayaran dan kurangnya kebersihan, baik di dalam maupun di luar rumah.

Dalam hal penyelesaian sengketa, narasumber menjelaskan bahwa mereka biasanya menyelesaikan masalah dengan menghubungi mahasiswa yang menyewa rumah. "Kami memberikan teguran sebanyak tiga kali, dan jika masih tidak ada perubahan, akhirnya kami terpaksa mengusir mereka," ujarnya. Dalam penyelesaian sengketa dengan MAY menjelaskan "saya meminta mereka pindah, karena banyak sekali keluhan mengenai fasilitas dan saya masih memikirkan apakah rumah ini akan saya sewakan lagi atau saya perbaiki secara menyeluruh". MAY juga mencatat adanya kendala yang sering dihadapi, yaitu kurangnya

keseriusan dari penyewa untuk menyelesaikan masalah. "Sering kali, penyewa tidak menunjukkan keseriusan dalam menyelesaikan masalah yang ada," tambahnya.¹²

7. Kasus Ketujuh

a. Narasumber 2: IY (Mahasiswa Penyewa)

Fakultas: Ekonomi dan Bisnis Islam

Tanggal Wawancara: 18 Maret 2025

IY, narasumber dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, saat diwawancara menjelaskan bahwa perjanjian sewa yang dijalaninya bersifat lisan dan dilakukan secara informal tanpa dokumen tertulis. Ia mengatakan, "Perjanjian kami hanya berdasarkan kata sepakat, tanpa ada kontrak tertulis." Dalam perjanjian tersebut, menurut IY, persyaratannya adalah melakukan pembayaran rutin dan menjaga fasilitas yang disewa. IY mengungkapkan kendala yang dihadapi ketika tiba-tiba muncul pembayaran tambahan atau iuran yang harus dia bayar, yang membuat situasi menjadi sulit secara finansial.

Lebih lanjut, IY menceritakan pengalamannya terkait penyelesaian sengketa, "Saya merasa perjanjian awal sangat berbeda dengan kondisi sebenarnya saat menempati rumah." IY memutuskan untuk pindah dari rumah tersebut. Menurut IY, perjanjian lisan sangat ambigu sehingga mudah menimbulkan sengketa. IY

¹² MAY, Pemilik Rumah Kontrakan, *Wawancara Pribadi*, Kebun Bunga, 25 Maret 2025

menegaskan pentingnya memiliki perjanjian tertulis agar tidak menghadapi kendala seperti yang dialaminya.¹³

b. Narasumber 20: IBW (Pemilik Rumah)

Tanggal Wawancara: 22 Maret 2025

Tempat: Kelurahan Kebun Bunga

Pada tanggal 22 Maret 2025, wawancara dilakukan di Kelurahan Kebun Bunga dengan seorang pemilik rumah kontrakan. Pemilik menjelaskan bahwa proses penyewaan rumah dilakukan dari mulut ke mulut, di mana informasi mengenai rumah sewa biasanya disebarkan melalui rekomendasi dari teman atau kenalan. IBW menyatakan, "Saya mendapatkan penyewa melalui rekomendasi dari orang-orang di sekitar, sehingga prosesnya lebih mudah dan cepat." Dalam perjanjian sewa yang dilakukan secara lisan, pemilik menekankan beberapa persyaratan yang harus dipatuhi oleh penyewa, yaitu menjaga kebersihan, melakukan pembayaran tepat waktu, dan memastikan keamanan lingkungan. "Kami memiliki beberapa aturan yang harus diikuti agar semuanya berjalan dengan baik," tambahnya.

Meskipun perjanjian sewa bersifat lisan, pemilik mengakui bahwa faktor sengketa yang sering muncul adalah keterlambatan pembayaran dari penyewa. "Penyewa kadang terlambat membayar, dan itu menjadi masalah yang perlu diatasi," ungkapnya. Dalam hal penyelesaian sengketa, pemilik rumah menyebutkan bahwa masalah

¹³IY, Mahasiswa Penyewa Rumah, *Wawancara Pribadi*, Kebun Bunga, 18 Maret 2025

tersebut biasanya diselesaikan langsung melalui komunikasi pribadi. "Kami selalu berusaha untuk berbicara langsung dan menyelesaikan masalah dengan baik," jelasnya. IBW juga mencatat bahwa tidak ada kendala berarti yang dihadapinya dalam proses penyewaan, yang membuat situasi tetap nyaman dan terkendali.¹⁴

8. Kasus Kedelapan

a. Narasumber 3: IZT (Mahasiswa Penyewa)

Fakultas: ekonomi dan bisnis Islam

Tanggal Wawancara: 19 Maret 2025

Dalam wawancara, IZT menjelaskan bahwa perjanjian sewa yang dia lakukan bersifat lisan dan dilakukan secara informal tanpa adanya dokumen tertulis. IZT menyatakan, "Perjanjian ini tidak ada hitam di atas putih, hanya berdasarkan kesepakatan verbal." Dalam perjanjian tersebut, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, seperti pembayaran rutin dan jumlah yang harus dibayarkan, menjaga kebersihan, serta fasilitas yang akan didapatkan. IZT menekankan, "Saya juga harus menjaga kebersihan rumah, tetapi terkadang fasilitas yang saya terima tidak sesuai dengan yang dijanjikan." Hal ini menjadi salah satu kendala yang dihadapinya, di mana ia merasa fasilitas yang disediakan tidak sesuai dengan perjanjian awal. Selain itu, IZT juga menghadapi masalah

¹⁴ IBW, Pemilik Rumah Kontrakan, *Wawancara Pribadi*, Kebun Bunga, 22 Maret 2025

pribadi dengan sesama penyewa rumah, yang merupakan temannya, yang menambah kompleksitas situasi.

IZT kemudian menceritakan upayanya untuk menyelesaikan sengketa yang muncul. IZT mengungkapkan, "Saya dan teman-teman sudah melakukan beberapa upaya untuk menyelesaikan masalah ini." IZT menjelaskan bahwa mereka datang langsung ke rumah pemilik kontrakan. Hasil yang didapatkan kurang memuaskan bagi kedua belah pihak. "Kami merasa tidak ada solusi yang jelas, dan komunikasi yang terjalin tidak membuahkan hasil yang diharapkan," tambahnya. IZT menekankan pentingnya memiliki perjanjian tertulis untuk menghindari masalah di masa depan, agar semua pihak memiliki kejelasan dan kepastian dalam kesepakatan yang dibuat.¹⁵

b. Narasumber 16: ASY (Pemilik Rumah)

Tanggal Wawancara: 9 April 2024

Tempat: Kelurahan Kebun Bunga

Dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 15 April 2025, narasumber menjelaskan bahwa proses penyewaan dilakukan melalui media sosial. ASY menyatakan, "Saya menemukan tempat sewa ini melalui media sosial, yang memudahkan saya untuk berkomunikasi dengan pemilik."

¹⁵ IZT, Mahasiswa Penyewa Rumah, *Wawancara Pribadi*, Kebun Bunga, 19 Maret 2025

Narasumber menyebutkan bahwa persyaratan yang ada bersifat umum dan disepakati secara lisan. ASY mengungkapkan beberapa faktor sengketa yang sering muncul, seperti keterlambatan pembayaran, tamu yang tidak sesuai dengan aturan, serta konflik pribadi antara penyewa dan pemilik.

Dalam hal penyelesaian sengketa, narasumber menjelaskan bahwa mereka biasanya membicarakan masalah tersebut dengan baik-baik. "Kami berusaha untuk menyelesaikan masalah dengan diskusi, dan jika tidak selesai, salah satu pihak biasanya harus mengalah," ujarnya. Namun, ASY juga mencatat adanya kendala yang sering dihadapi, yaitu sulitnya menyelesaikan masalah jika salah satu pihak bersikeras dengan pendapatnya. "Ketika salah satu pihak keras kepala, penyelesaian menjadi lebih rumit," tambahnya.¹⁶

9. Kasus Kesembilan

c. Narasumber : NA (Mahasiswa Penyewa)

Fakultas: Syariah

Tanggal Wawancara: 4 April 2025

Dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 4 April 2025, NL menjelaskan bahwa perjanjian sewa yang dia lakukan bersifat lisan. Ia menyatakan, "Perjanjian ini hanya berdasarkan kesepakatan verbal, tanpa adanya dokumen tertulis." Dalam perjanjian tersebut, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipatuhi, seperti dilarang

¹⁶ AYS, Pemilik Rumah Kontrakan, *Wawancara Pribadi*, Kebun Bunga, 9 April 2025

membawa lawan jenis, jelas jumlah pembayaran, tata tertib terkait jam malam, serta fasilitas yang disediakan. Namun, NA mengungkapkan beberapa kendala yang dihadapinya, seperti fasilitas yang tidak sesuai ekspektasi, contohnya kamar mandi yang tidak memadai, keamanan lingkungan yang kurang. Ketika ditanya tentang penyelesaian sengketa, NA menjelaskan bahwa NA telah menyampaikan keluhan langsung kepada pemilik rumah. Meskipun NL menganggap perjanjian lisan itu fleksibel dan mudah, NA juga menyadari bahwa perjanjian tersebut rentan menyebabkan kerugian pada pihak penyewa. NA menambahkan, "Tanpa adanya bukti tertulis, saya merasa tidak memiliki perlindungan yang cukup jika terjadi masalah di kemudian hari."¹⁷

10. Kasus Kesepuluh

Nama: MHD (Mahasiswa Penyewa)

Fakultas: Ushuluddin dan Humaniora

Tanggal Wawancara: 6 April 2025

Tempat: Landasan Ulin

Dalam wawancara Pada tanggal 6 April 2025, MHD menjelaskan bahwa perjanjian sewa yang mereka jalani bersifat lisan. "Perjanjian sewa itu kami buat secara lisan, tidak tertulis. Semua persyaratan seperti jumlah pembayaran dan waktu pembayarannya sudah disampaikan secara verbal," ujarnya. Namun,

¹⁷ NA, Mahasiswa Penyewa Rumah, *Wawancara Pribadi*, Kebun Bunga, 4 April 2025

sistem ini tak lepas dari sejumlah kendala. "Fasilitas di tempat sewa cukup bermasalah, misalnya AC yang tidak dingin dan air yang sering mati. Pernah juga kami mengalami telat bayar," katanya dengan jujur. MHD menceritakan bagaimana mereka mengatasi masalah tersebut secara bersama-sama. "Kalau ada masalah, kami sebagai penyewa lain berkumpul dan meminta kebijaksanaan secara kolektif kepada pemilik rumah agar bisa menemukan solusi yang baik, akan tetapi kami pernah menerima ultimatum untuk tidak mengulang kesalahan yang kami buat dan kami pernah diminta untuk mencari tempat lain," tambahnya.

Dalam kesempatan itu, saya menanyakan pandangan MHD mengenai perjanjian lisan dibandingkan dengan perjanjian tertulis. MHD mengakui bahwa kedua sistem memiliki kelebihan dan kekurangannya masing-masing. "Kalau menurut saya, perjanjian lisan punya sisi fleksibilitas dan kemudahan, tapi secara perlindungan hukum memang kurang kuat dibandingkan perjanjian tertulis," jelasnya. MHD menegaskan pentingnya keberadaan bukti tertulis agar hak dan kewajiban masing-masing pihak bisa terlindungi dengan baik. "Namun begitu, saya tetap melihat bahwa setiap kondisi berbeda, dan cara penyelesaian masalah juga harus disesuaikan dengan keadaan," tuturnya mengakhiri wawancara.¹⁸

¹⁸ MAD, Mahasiswa Penyewa Rumah, *Wawancara Pribadi*, Landasan Ulin, 6 April 2025

11. Kasus Kesebelas

Narasumber 12: KC (Pemilik Rumah)

Tanggal Wawancara: 11 April 2025

Tempat: Landasan Ulin

Dalam wawancara yang dilakukan, narasumber menjelaskan bahwa proses penyewaan dilakukan melalui media sosial dan rekomendasi dari teman. Ia menyatakan, "Saya mendapatkan informasi tentang tempat sewa ini melalui media sosial dan teman-teman yang merekomendasikannya." Perjanjian sewa yang dilakukan bersifat lisan, tanpa adanya dokumen tertulis yang mengikat.

Narasumber menekankan beberapa persyaratan yang harus dipatuhi oleh penyewa, seperti menjaga kebersihan, melakukan pembayaran tepat waktu, dan menjaga ketertiban. Namun, ia mengungkapkan bahwa terdapat faktor sengketa yang muncul, yaitu masalah kebersihan yang dilakukan oleh penyewa. "Kami mengalami beberapa masalah terkait kebersihan yang tidak dipatuhi oleh penyewa," ujarnya.

Meskipun demikian, narasumber menyatakan bahwa belum ada upaya penyelesaian yang dilakukan karena tidak adanya kesepakatan awal yang jelas. "Kami belum bisa mengambil langkah penyelesaian karena tidak ada dasar tertulis yang bisa dijadikan pegangan, sehingga hanya bisa mengingatkan untuk kenyamanan mereka sendiri" tambahnya. Kendala ini membuatnya bingung

dalam menentukan cara menyelesaikan konflik yang mungkin timbul di masa depan.¹⁹

12. Kasus keduabelas

Narasumber 11: KFR (Pemilik Rumah)

Tanggal Wawancara: 10 April 2025

Tempat: Ldanasan Ulin

Dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 10 April 2025 di Ldanasan Ulin, KFR menjelaskan bahwa proses penyewaan yang dia lakukan dilakukan melalui media sosial dan rekomendasi dari teman. Ia menyatakan, "Saya menemukan tempat sewa ini melalui media sosial dan teman-teman yang merekomendasikannya." dalam perjanjian sewa yang dilakukan, KFR menjelaskan bahwa kesepakatan tersebut bersifat lisan. KFR menekankan beberapa persyaratan yang harus dipatuhi, seperti menjaga kebersihan, membayar tepat waktu, serta menjaga ketertiban dan peraturan umum lainnya.

Meskipun demikian, KFR mengungkapkan bahwa hingga saat ini, belum ada masalah signifikan yang muncul terkait penyewaan tersebut. "Kami semua berusaha untuk mematuhi peraturan yang ada, sehingga tidak ada sengketa yang terjadi," ujarnya. Dalam hal penyelesaian masalah, KFR menjelaskan bahwa

¹⁹ KC, Pemilik Rumah Kontrakan, *Wawancara Pribadi*, Landasan Ulin, 11 April 2025

jika ada pelanggaran, biasanya akan diberikan teguran terlebih dahulu. "Jika pelanggaran berlanjut, maka akan ada sanksi seperti pengurangan fasilitas atau peringatan keras," tambahnya. KFR juga menyatakan bahwa saat ini tidak ada kendala yang dihadapinya dalam proses penyewaan, yang membuatnya merasa nyaman dengan situasi tersebut.²⁰

Berikut matriks data hasil wawancara dengan informan:

Tabel 4.1 Matriks hasil wawancara dengan informan

No. Kasus	Pihak Yang Terlibat	Bentuk Sengketa Utama	Cara penyelesaian sengketa	Kendala yang dihadapi
1	FR (Penyewa) & SB (Pemilik)	Pembayaran, fasilitas, kebersihan, internal penyewa	Miskomunikasi, solusi tidak permanen	Negosiasi Langsung
2	IRA (penyewa) dan BN (Pemilik)	Keelambaan bayar, kebersihan	Miskomunikasi	Negosiasi

²⁰ KFR, Pemilik Rumah Kontrakan, *Wawancara Pribadi*, Landasan Ulin, 11 April 2025

No. Kasus	Pihak Yang Terlibat	Bentuk Sengketa Utama	Cara penyelesaian sengketa	Kendala yang dihadapi
3	AY (Penyewa) dan IK (Pemilik)	Telambat Pembayaran dan masalah pribadi	Anara dua belah pihak keras kepala	Mediasi
4	HSN (Penyewa) dan AA (Pemilik)	Air Mati dan keelambatan pembayaran	Pemilik tidak responsif, sulit dihubungi	Pindah sepihak oleh penyewa
5	APR (Penyewa) dan MY (Pemilik)	Fasilitas tidak sesuai (atap bocor dan selang air bermasalah)	Mediasi tidak memuaskan dan kurang komunikasi	Mediasi
6	NL (Penyewa) dan MAY (Pemilik)	Fasilitas Rusak, keamanan dan iuran tambahan	Penyewa kurang serius dalam menyelesaikan sengketa dan perbaikan yang belum terlaksana	Pindah sepihak (Penyewa) dan Ultimatum (pemilik rumah)
7	IY (Penyewa) dan IBW (Pemilik)	Pembayaran Tambahan dan kondisi tidak sesuai	Perjanjian ambigu dan upaya komunikasi gagal	Pindah sepihak (Penyewa)

No. Kasus	Pihak Yang Terlibat	Bentuk Sengketa Utama	Cara penyelesaian sengketa	Kendala yang dihadapi
8	IZT (Penyewa) dan ASY (Pemilik)	Fasilitas tidak Sesuai dan Masalah Pribadi	Komunikasi tidak efektif dan para pihak keras kepala	Negosiasi
9	NA (Penyewa)	Fasilitas Tidak Sesuai, iuran, keamanan dan pembayaran	Teguran tidak memberi solusi nyata dan kurangnya perlindungan	Teguran bertahap
10	MHD (Penyewa)	Fasilitas bermasalah dan telat bayar	Kurangnya perlindungan	Ultimatum peutusan kontrak sepihak
11	KC (Pemilik)	Masalah Kebersihan	Tidak ada dasar tertulis dan bingung cara menyelesaikan masalah	Teguran bertahap
12	KF (Pemilik)	Telatnya pembayaran	Tidak ada kendala berarti	Teguran bertahap

B. Analisi Data

1. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Sewa Rumah dengan Perjanjian Lisan bagi Mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin

Berdasarkan hasil wawancara terhadap mahasiswa dan pemilik rumah, terlihat bahwa mekanisme penyelesaian sengketa pada dasarnya dilakukan secara nonformal, dengan pendekatan komunikasi langsung antar pihak, baik melalui pesan singkat (WA) maupun pertemuan langsung. Dalam wawancara juga saat menanyakan apakah perjanjian yang dibuat memenuhi asas sebuah perjanjian. Hal ini sejalan dengan bentuk perjanjian yang pada umumnya bersifat lisan, tanpa dokumen hukum yang tertulis.

Dalam perspektif hukum perdata, perjanjian lisan tetap sah selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Perjanjian lisan tidak memberikan bukti kuat dalam sengketa karena tidak terdokumentasi secara hukum.

a. Praktik Umum Perjanjian Lisan dalam Konteks Sewa Rumah Mahasiswa

Berdasarkan hasil wawancara terhadap narasumber yang terdiri dari mahasiswa penyewa dan pemilik rumah kontrakan di sekitar lingkungan UIN Antasari Banjarmasin, perjanjian lisan diketahui bahwa mayoritas hubungan sewa-menyewa dilakukan secara lisan tanpa adanya dokumen kontrak tertulis. Hal ini dilakukan atas dasar kepercayaan dan kemudahan dalam proses

penyewaan. Proses kesepakatan dilakukan langsung, baik secara tatap muka maupun melalui aplikasi pesan instan seperti WhatsApp.

Mahasiswa, seperti HSN (wawancara pada 3 Maret 2025, di Kelurahan Kebun Bunga), mengungkapkan bahwa saat pertama kali menyewa rumah, hanya ada pembicaraan lisan mengenai harga, durasi sewa, dan kewajiban membayar listrik. Tidak ada surat kontrak atau perjanjian tertulis. Hal serupa juga diungkapkan oleh NL (wawancara pada 4 Maret 2025), yang menyebutkan bahwa ia hanya menyepakati secara lisan dengan IK mengenai biaya dan aturan rumah.

b. Validitas Hukum Perjanjian Lisan dalam Perspektif Hukum

Dalam hukum perdata Indonesia, perjanjian lisan diakui sah selama memenuhi empat syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata: adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek yang jelas, dan sebab yang halal²¹.

Dalam hukum fikih muamalah, perjanjian lisan diakui sebagai bentuk kesepakatan yang sah, asalkan memenuhi syarat-syarat tertentu, seperti adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Namun demikian, perjanjian lisan memiliki kelemahan signifikan dalam aspek pembuktian hukum. Menurut Sitorus dalam jurnal "Perjanjian Lisan dalam Perspektif Hukum Perdata" di Jurnal

²¹ Parincan Sitinjak Dan Farahdinny Siswajanthy, "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pada Perjanjian Lisan" 8, No. 6 (2024): hlm. 50.

Yudisial, perjanjian lisan memang mengikat, tetapi sulit dibuktikan apabila salah satu pihak menyangkal isi kesepakatan. Kondisi ini sangat rentan dalam praktik sewa-menyewa, terutama ketika terjadi konflik atau pelanggaran kesepakatan²².

Dari narasumber banyak mahasiswa dan pemilik kos merasa bahwa perjanjian lisan tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi mereka. Mereka mengungkapkan kekhawatiran bahwa ketidakjelasan dalam pembuktian dapat menyebabkan kesulitan dalam menyelesaikan sengketa yang muncul. "Kami merasa tidak terlindungi," kata salah satu mahasiswa, menyoroti betapa rentannya posisi mereka ketika terjadi konflik. Pemilik kos pun merasakan hal yang sama, di mana mereka khawatir akan adanya penyewa yang tidak memenuhi kewajibannya tanpa adanya bukti yang kuat untuk menuntut. Hal ini menciptakan ketidakpastian dan ketidaknyamanan bagi kedua belah pihak, sehingga mendorong perlunya adanya perjanjian tertulis yang lebih formal untuk melindungi hak dan kewajiban masing-masing.

Lebih lanjut, meskipun sah secara hukum baik hukum positif dan fikih muamalah, perjanjian lisan tidak memberikan perlindungan hukum maksimal kepada penyewa, karena penyewa

²² Zaidah Yusna, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Dalam Sistem Hukum Di Indonesia* (Surabaya: Pustaka Prisma, 2011).

tidak memiliki alat bukti konkret selain kesaksian atau komunikasi elektronik yang sering kali tidak cukup kuat di mata hukum²³.

Meskipun perjanjian lisan dalam sewa rumah sah menurut hukum positif dan fikih muamalah, perlindungan hukum bagi penyewa tetap terbatas karena kurangnya alat bukti konkret selain kesaksian atau bukti komunikasi elektronik yang sering kurang kuat di pengadilan. Penelitian Putra Warna Waru dkk. tentang transaksi lelang daring menunjukkan perbedaan pandangan antara hukum fikih yang lebih fleksibel dengan hukum positif yang menuntut kepastian formal, yang relevan dengan kasus sewa rumah tanpa perjanjian tertulis. Hal ini menegaskan pentingnya memahami kedua sistem hukum tersebut agar penyelesaian sengketa sewa rumah dapat dilakukan secara adil dan solutif, dengan mengakomodasi fleksibilitas fikih sekaligus menegakkan kepastian hukum positif²⁴.

c. Sengketa

Teori konflik menjelaskan bahwa sengketa sering kali muncul akibat perbedaan kepentingan antara dua pihak. Dalam konteks wawancara, Sengketa antara penyewa dan pemilik rumah sering terjadi karena perbedaan harapan. Misalnya, penyewa mengharapkan fasilitas yang baik, tetapi pemilik rumah tidak memenuhi janji tersebut dan seringkali mahasiswa yang lama bayar

²³ Priscilia Amdana Bestarini dan Martika Dini Syaputri, "Kepastian Hukum Terhadap Gugatan Wanprestasi" VIII, no. 2 (2024): hlm 41.

²⁴ Universitas Islam et al., "Analysis Of Fiqh Muamalah And Positive Law On Auction Transactions On Instagram" 2, no. 2 (2024): hlm 5.

sewa dari anggal perjanjian. Hal ini menciptakan ketidakpuasan dan konflik²⁵. Dari wawancara, terlihat bahwa banyak mahasiswa merasa dirugikan ketika fasilitas tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Ini menunjukkan bahwa penting untuk memahami sumber konflik agar dapat mencari solusi yang tepat. Menurut Rahim, konflik dapat dikelola dengan memahami sumber konflik dan mencari solusi yang saling menguntungkan.

d. Bentuk dan Tahapan Mekanisme Penyelesaian Sengketa

Dalam praktiknya, ketika terjadi sengketa antara mahasiswa penyewa dan pemilik rumah, penyelesaian dilakukan melalui jalur informal dan nonlitigasi. Mekanisme tersebut terdiri dari beberapa tahapan:

1) Negosiasi Langsung

Mahasiswa dan pemilik rumah melakukan negosiasi langsung, baik tatap muka maupun melalui pesan instan (WhatsApp). Sebagai contoh, NL (Kasus 6) menyebutkan bahwa ia bersama rekan serumah berinisiatif menegosiasikan perbaikan fasilitas rumah langsung kepada pemilik rumah setelah merasa kecewa dengan kondisi kamar mandi yang rusak dan kurangnya keamanan lingkungan. Demikian pula, FR (Kasus 1) bersama teman kosnya memutuskan untuk datang langsung ke rumah

²⁵ Adi Nugroho Susanti, *Penyelesaian Sengketa Arbitrase Dan Penerapan Hukumnya* (Jakarta: Kencana, 2017).

pemilik dan melakukan pembicaraan panjang sebanyak tiga kali untuk mencari solusi atas berbagai masalah yang muncul. Upaya komunikasi langsung ini juga terlihat pada kasus-kasus lain di mana penyewa seperti IRA (Kasus 2) dan AY (Kasus 3) berinisiatif menghubungi pemilik rumah untuk meminta izin atau menyelesaikan masalah pribadi.

Dari perspektif fikih muamalah, negosiasi langsung ini dapat dikaitkan dengan prinsip *sulhu*, yaitu upaya rekonsiliasi secara damai antara para pihak yang bersengketa tanpa paksaan, dengan tujuan mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. *sulhu* didasarkan pada asas musyawarah dan keadilan, yang dianjurkan dalam Islam sebagai metode utama penyelesaian sengketa di luar jalur hukum formal.

2) Mediasi

Ketika negosiasi langsung tidak berhasil, mediasi menjadi pilihan. Dalam wawancara, beberapa penyewa membawa pihak ketiga untuk membantu menyelesaikan masalah. Misalnya, AP (Kasus 5) secara eksplisit menyatakan bahwa ia dan rekan-rekannya mengundang pihak ketiga sebagai mediator ketika berusaha menyelesaikan sengketa dengan pemilik rumah terkait masalah kebocoran atap dan aliran air yang tidak lancar. Meskipun pada akhirnya hasil yang diperoleh tidak sepenuhnya memuaskan bagi kedua pihak, upaya pelibatan mediator ini

menunjukkan pengakuan akan perlunya fasilitator eksternal. Demikian pula, AY dan IK (Kasus 3) juga mengindikasikan adanya pelibatan pihak lain sebagai penengah untuk membantu menengahi masalah keterlambatan pembayaran dan konflik pribadi yang terjadi, agar merasa lebih terlindungi dalam diskusi. Teori mediasi menunjukkan bahwa pihak ketiga yang netral dapat membantu mengurangi ketegangan, meningkatkan komunikasi, serta memfasilitasi penemuan solusi kreatif yang mungkin tidak terpikirkan oleh para pihak yang bersengketa secara langsung.

Teori mediasi dalam fikih muamalah menekankan peran pihak ketiga sebagai fasilitator untuk mengurangi ketegangan dan memfasilitasi komunikasi antara penyewa dan pemilik rumah, sehingga sengketa dapat diselesaikan secara damai dan hubungan kedua belah pihak tetap terjaga. Hal ini sejalan dengan temuan Teuku Agam Iskandar yang menegaskan pentingnya kejelasan akad dan mekanisme penyelesaian sengketa dalam praktik muamalah, seperti pada kasus dropshipping yang diperbolehkan jika memenuhi prinsip transparansi dan keadilan. Dalam konteks sewa rumah tanpa kontrak tertulis, mediasi menjadi sarana efektif yang mencerminkan nilai-nilai fikih muamalah untuk memastikan penyelesaian sengketa berlandaskan kerjasama,

keadilan, dan keterbukaan, bukan hanya formalitas dokumen semata²⁶.

3) Teguran atau Peringatan

Jika mahasiswa melakukan pelanggaran, pemilik rumah biasanya memberikan teguran awal secara lisan atau melalui pesan WA. MY (pemilik rumah, wawancara 24 Maret 2025, Kebun Bunga, Kasus 5b) mengungkapkan bahwa ia memberi peringatan satu hingga dua kali sebelum memberikan ultimatum. Selain itu, AA (pemilik rumah, wawancara 25 Maret 2025, Kebun Bunga, Kasus 4b) menjelaskan bahwa ia akan memberikan teguran melalui WhatsApp terlebih dahulu, dan jika tidak berhasil, ia akan mendatangi penyewa langsung. KFR (pemilik rumah, wawancara 10 April 2025, Landasan Ulin, Kasus 12) juga menerapkan mekanisme serupa, di mana jika ada pelanggaran, teguran akan diberikan dan jika pelanggaran berlanjut, akan ada sanksi seperti pengurangan fasilitas atau peringatan keras. NL (penyewa, wawancara 4 April 2025, Kasus 9) juga merasakan adanya teguran bertahap dari pemilik, yang ia terima melalui pesan singkat terkait masalah keterlambatan pembayaran dan keluhan lainnya, meskipun ia merasa teguran tersebut belum disertai solusi nyata. Ini menunjukkan bahwa

²⁶ Teuku Agam Iskandar, "Analysis Of Fiqh Muamalah And Fatwa Dsn Mui No. 145 Of 2021 On The Practice Of Online Dropshipping In The City Of Banda Aceh, Indonesia Teuku" 5, No. 1 (2024): Hlm 9.

teguran atau peringatan adalah langkah pertama yang umum dilakukan oleh pemilik rumah untuk mengelola pelanggaran dan sengketa ringan

4) Ultimatum Pemutusan Kontrak Secara Sepihak

Jika tidak ada perubahan perilaku setelah teguran, pemilik rumah akan memberikan ultimatum kepada mahasiswa untuk segera meninggalkan tempat. Misalnya, MAY (pemilik rumah, wawancara 25 Maret 2025, Kelurahan Kebun Bunga, kasus 6b) mengungkapkan bahwa setelah memberikan teguran sebanyak tiga kali tanpa hasil, ia terpaksa mengusir penyewa.

Ultimatum ini seringkali menjadi puncak dari serangkaian upaya penyelesaian yang tidak berhasil, dan merupakan tindakan tegas dari pihak pemilik untuk menegakkan aturan. MHD (penyewa, wawancara 6 April 2025, Landasan Ulin, kasus 10) menceritakan bahwa ia dan penyewa lain pernah menerima ultimatum langsung dari pemilik, yang meminta mereka untuk mencari tempat lain jika masalah fasilitas atau keterlambatan pembayaran terus berlanjut. Pemberian ultimatum semacam ini menunjukkan bahwa pemilik siap menggunakan haknya untuk mengakhiri perjanjian lisan secara sepihak demi menjaga ketertiban atau kepentingannya.

5) Penghentian Sewa oleh Mahasiswa Secara Sukarela

Beberapa kasus, seperti kasus 4 dan kasus 7 mahasiswa penyewa memilih keluar dari tempat tinggal karena tidak menemukan titik temu atau merasa tertekan oleh sikap pemilik rumah. Tidak ada upaya formal seperti mediasi hukum, semua diselesaikan melalui pengambilan keputusan personal.

e. Ketergantungan pada Relasi Sosial dan Kepercayaan

Mekanisme penyelesaian ini sangat bergantung pada relasi sosial dan tingkat kepercayaan antara penyewa dan pemilik rumah. Keberhasilan penyelesaian sengketa pada perjanjian lisan sangat ditentukan oleh seberapa kuat ikatan sosial yang dimiliki oleh pihak-pihak terkait, bukan oleh kekuatan hukum kontrak²⁷.

Di lingkungan mahasiswa yang memiliki frekuensi interaksi tinggi dengan pemilik rumah (misalnya tinggal di rumah kontrakan milik warga sekitar kampus), hubungan interpersonal seperti ini cenderung lebih dominan dalam menyelesaikan konflik²⁸.

f. Minimnya Akses dan Pemahaman terhadap Jalur Penyelesaian Hukum Formal

Hasil wawancara menunjukkan bahwa tidak satu pun narasumber yang pernah atau berminat mengajukan penyelesaian

²⁷ Michael Alpray Siregar et al., "Analisis Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tinggal" 2, no. 4 (2024): hlm 86.

²⁸ Dana Divabuena Purba, Jelita Safitri Andana, dan Gesang Khalis, "Meninjau Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Berdasarkan Hukum Wanprestasi Dalam Perikatan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/PDT/2016)," *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research Volume 3*, no. 6 (2023):78.

sengketa melalui jalur hukum formal, pengadilan, atau bantuan hukum. Hal ini disebabkan oleh dua faktor utama:

1) Kurangnya Pengetahuan Hukum

Zakia Zuzanti menekankan bahwa penerapan fikih muamalah sangat dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, dan literasi keuangan masyarakat, yang relevan dengan kondisi mahasiswa penyewa rumah yang umumnya belum memahami secara mendalam hukum sewa-menyewa baik dari sisi syariah maupun hukum negara yang diatur dalam KUHPER. Hal ini diperparah dengan ketidak tahuan mereka bahwa ada lembaga penyelesaian sengketa formal, seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau layanan bantuan hukum di kampus, sehingga potensi terjebak dalam sengketa menjadi lebih besar²⁹. Penelitian ini menegaskan pentingnya edukasi hukum dan akses informasi mengenai mekanisme penyelesaian sengketa agar masyarakat, terutama mahasiswa, dapat membuat keputusan transaksi yang tepat dan terhindar dari konflik hukum.³⁰

2) Anggapan Praktis dan Efisiensi Waktu

²⁹ Zakia Zuzanti, "Interdisciplinary Drivers of Fiqh Muamalah : Social , Economic , And," no. 2 c(2025): 8.

³⁰ Grisella Avelyn dan Michelle Clementina Bianca, "Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia" 4 (2024).

Mahasiswa merasa jalur hukum terlalu panjang dan merepotkan untuk persoalan yang dianggap sepele. Mereka memilih menyelesaikan dengan cara yang cepat dan efisien, walaupun tidak selalu adil atau menguntungkan³¹.

Rendahnya kesadaran hukum di kalangan mahasiswa dalam transaksi informal merupakan hambatan utama dalam penegakan hak-hak penyewa, yang membuat mereka rentan terhadap tindakan sewenang-wenang oleh pemilik rumah³².

Mekanisme penyelesaian sengketa sewa rumah dengan perjanjian lisan bagi mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin berlangsung secara nonformal dan berjenjang, mulai dari negosiasi langsung antar penyewa dan pemilik rumah, dilanjutkan dengan mediasi atau peran pihak ketiga ketika negosiasi tidak mencapai kesepakatan, serta teguran atau peringatan sebagai upaya persuasif sebelum pemutusan kontrak secara sepihak dilakukan oleh pemilik rumah. Beberapa mahasiswa juga memilih menghentikan sewa secara sukarela bila konflik tidak terselesaikan.

Dalam perspektif hukum positif, mekanisme informal ini masih sesuai sebagai upaya penyelesaian sengketa awal sebelum melibatkan jalur hukum formal seperti mediasi resmi atau pengadilan. Namun, keterbatasan akses dan rendahnya pemahaman mahasiswa terhadap mekanisme

³¹ nadia Febria Ndana, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Ditinjau Dari Hukum Perdata (Studi : Jalan Melati Kelurahan Simpang Baru Kota Pekanbaru)," 2024.

³² Haris Budiman, "Penyelesaian Perjanjian Lisan Akibat Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa," *Logika : Journal of Multidisciplinary Studies* 14, no. 02 (2023): 35,

penyelesaian sengketa formal menjadi hambatan signifikan dalam penegakan hak dan kewajiban.

Sementara itu, menurut fikih muamalah, mekanisme penyelesaian sengketa idealnya mengedepankan pendekatan *sulhu* yaitu perdamaian dan musyawarah bersama untuk memperoleh solusi yang menguntungkan semua pihak secara sukarela dan tanpa paksaan. Implementasi mekanisme fikih muamalah ini dapat memperkuat penyelesaian sengketa, mengedepankan keadilan dan keridhaan kedua belah pihak secara efektif, tanpa harus berujung pada proses litigasi yang panjang dan mahal.

Mekanisme penyelesaian sengketa sewa rumah dengan perjanjian lisan bagi mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin sangat dipengaruhi oleh pola komunikasi informal, keterbatasan dokumentasi, serta relasi sosial antar pihak. Meskipun sah secara hukum, perjanjian lisan memiliki kelemahan dari sisi bukti, sehingga menyulitkan penyelesaian jika terjadi konflik serius. Oleh karena itu, diperlukan upaya peningkatan kesadaran dan pemahaman mahasiswa serta pemilik rumah mengenai mekanisme penyelesaian sengketa sesuai prinsip hukum positif dan fikih muamalah agar sengketa dapat diselesaikan secara damai, cepat, dan adil.

2. Kendala dan Solusi dalam Penyelesaian Sengketa Sewa Rumah dengan Perjanjian Lisan bagi Mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin

a. Kendala Utama

1) Kurangnya Bukti Tertulis

Perjanjian lisan, meskipun sah menurut hukum perdata Indonesia dan fikih muamalah, sering kali menghadapi tantangan dalam hal pembuktian ketika terjadi sengketa. Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan syarat sahnya perjanjian, namun tidak mengatur bentuk tertulis sebagai keharusan. Namun, dalam praktiknya, perjanjian tertulis lebih memudahkan dalam pembuktian di pengadilan. perjanjian lisan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian tertulis, tetapi dalam hal pembuktian, perjanjian tertulis lebih kuat dan dapat didanakan³³.

Dalam konteks mahasiswa UIN Antasari, ketidakhadiran bukti tertulis menyebabkan kesulitan dalam menuntut hak atau menyelesaikan sengketa secara formal. Sebagai contoh, kasus pertama, kasus kelima, kasus keenam, kasus keujuh, kasus kedelapan, kasus kesepuluh dan kasus keseblas mengalami kesulitan dalam menyelesaikan masalah fasilitas karena tidak adanya perjanjian tertulis yang dapat dijadikan acuan.

2) Miskomunikasi dan Perbedaan Pemahaman

Perjanjian lisan sering kali menimbulkan interpretasi yang berbeda antara pihak penyewa dan pemilik rumah. Terlihat pada kasus pertama, kasus kedua dan kasus ketiga, misalnya, mengalami konflik akibat perbedaan pemahaman mengenai

³³ Dina Rahmawati et al., "Analisa Penyelesaian Sengketa Pada Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Indekos Di Kecamatan Pati Skripsi," 2023.

kewajiban dan hak masing-masing pihak. Hal ini diperparah oleh tidak adanya dokumen tertulis yang menjelaskan secara rinci kesepakatan yang telah dibuat³⁴.

Perjanjian lisan yang tidak disertai dengan saksi atau bukti lain dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan meningkatkan risiko sengketa.

3) Sikap Tidak Kooperatif

Beberapa penyewa memilih untuk pindah secara diam-diam tanpa pemberitahuan, sementara beberapa kasus dengangan kendala tidak koompraif saat menyelesaikan sengketa, kasus ketiga, kasus keenam dan kasus kedelapan misalnya, menghadapi kesulitan dalam menyelesaikan masalah karena kurangnya komunikasi dan sikap tidak kooperatif dari pihak lain.

Sikap tidak kooperatif dari salah satu pihak dalam perjanjian lisan dapat memperburuk konflik dan menyulitkan penyelesaian sengketa secara damai³⁵.

4) Kendala Teknis

Masalah seperti air mati, fasilitas rusak, dan ketidaksesuaian janji fasilitas awal sewa sering menjadi sumber

³⁴ Habiburrahman, Urhanuddin. "Penerapan Perjanjian Lisan dalam Sewa-Menyewa Indekos terhadap Risiko Wanprestasi (Studi)." *Nucl. Phys.* 13, no. 1 (2023): hlm 116

³⁵ Ridho Oktavianto, Sardjana Orba Manullang, dan Retno Kus Setyowati, "Tinjauan Yuridis Kekuatan Perjanjian Lisan Sebagai Bukti Dalam Perbuatan Melawan Hukum," *Krisna Law : Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana* 5, no. 2 (2023): 9,

konflik. Kasus yang mengalami masalah teknis kasusu pertama ketidaksesuaian tempat parkir, kasus keempat air sering mati, kasus kelima asalah atap yang bocor dan air yang mati, kasus keenam fasilitas yang idak sesuai ekspetasi dan kasusu kesepuluh AC yang tidak dingin.

Menurut penelitian oleh Avelyn dan Bianca, ketidaksesuaian antara fasilitas yang dijanjikan dan yang disediakan dapat menimbulkan sengketa, terutama jika tidak ada perjanjian tertulis yang mengatur hal tersebut.

b. Solusi yang Ditempuh

1) Komunikasi Langsung dan Negosiasi Ulang

Penyewa dan pemilik rumah mencoba menyelesaikan masalah melalui komunikasi langsung dan negosiasi ulang atas kondisi yang tidak diharapkan, hapir semua kasusu menggunakan metode komunikasi langsung diawal misalnya, berusaha menghubungi pemilik unuk menyelesaikan masalah masalah dengan mendiskusikannya langsung dengan pemilik rumah.

Penyelesaian sengketa perjanjian lisan secara non-litigasi melalui komunikasi langsung dan negosiasi dapat efektif jika kedua belah pihak memiliki itikad baik³⁶.

³⁶ . Burhayan Burhayan, "Pelaksanaan Dan Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Pasar Perusahaan Daerah Unit Kantor Pasar Cinde," *Jurnal Hukum Ius Publicum* 4, no. 2 (2023): 65

2) Teguran Berjenjang

Pemilik rumah memberikan teguran secara bertahap, mulai dari pesan singkat hingga pertemuan tatap muka. pada kasus kedua, kasus keenam dan kasus kesembilan, misalnya, menggunakan pendekatan ini untuk menangani penyewa yang melanggar kesepakatan.

Menurut penelitian oleh Habiburrahman (2023), teguran berjenjang dapat menjadi langkah awal yang efektif dalam menyelesaikan sengketa sebelum melibatkan pihak ketiga.

3) Kompromi

Salah satu pihak mengalah untuk menyelesaikan konflik, seperti yang dilakukan oleh Kasus Ketiga. Pendekatan ini sering digunakan ketika kedua belah pihak ingin menghindari eskalasi konflik.

Kompromi dapat menjadi solusi efektif dalam penyelesaian sengketa perjanjian lisan, terutama jika kedua belah pihak memiliki hubungan yang baik dan saling menghormati³⁷.

³⁷ Siregar et al., "Analisis Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tinggal.": 66

4) Pemutusan Hubungan Sewa

Jika konflik tidak dapat diselesaikan, penyewa memilih untuk pindah, atau pemilik rumah meminta penyewa untuk keluar. Kasus keempat, kasus keenam, kasus keujuh dan kasus kesepuluh, misalnya, memilih untuk pindah karena masalah fasilitas yang tidak kunjung diperbaiki.

Pemutusan hubungan sewa dapat menjadi solusi terakhir jika upaya penyelesaian sengketa lainnya tidak berhasil³⁸

³⁸ Bestarini dan Syaputri, “Kepastian Hukum Terhadap Gugatan Wanprestasi.”