

**SKRIPSI**

**AKIBAT HUKUM DALAM SEWA MENYEWA KAMAR KOS  
DI DESA BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI  
KABUPATEN LAMPUNG TIMUR**

**Oleh:  
NITA ENGGAL MAYNANDA  
NPM. 1502090084**



**Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO  
1440 H/2019 M**

**AKIBAT HUKUM DALAM SEWA MENYEWA KAMAR KOS  
DI DESA BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI  
KABUPATEN LAMPUNG TIMUR**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:  
NITA ENGGAL MAYNANDA  
NPM. 1502090084

Pembimbing I : H. Husnul Fatarib, Ph.D  
Pembimbing II : Elfa Murdiana, M.Hum

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO  
1440 H /2019 M**

## HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **AKIBAT HUKUM DALAM AKAD SEWA KOST DI DESA  
BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI  
KABUPATEN LAMPUNG TIMUR**

Nama : **Nita Enggal Maynanda**  
NPM : 1502090084  
Fakultas : Syariah  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

### MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah Fakultas Syariah  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

Metro, Juli 2019

Pembimbing I,



**H. Husnul Fatarib, Ph.D**  
NIP. 19740104 199903 1 004

Pembimbing II,



**Elfa Murdiana, M.Hum**  
NIP: 19801206 200801 2 010



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO  
FAKULTAS SYARIAH

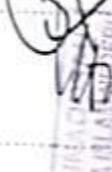
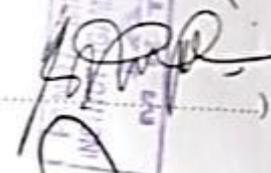
Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Inggimulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
Telp. (0726) 41507; Fax (0726) 47298; Website: [www.metrouni.ac.id](http://www.metrouni.ac.id); E-mail: [iaimetro@metrouni.ac.id](mailto:iaimetro@metrouni.ac.id)

PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor : 8-0648/17-282/15/19/003/182/2019

Skrripsi dengan judul AKIBAT HUKUM DALAM SEWA MENYEWAKAN KAMAR KOS DI DESA BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR. Disusun oleh Nita Enggal Maynanda NPM 1502090084, Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy) Telah diujikan dalam sidang Munaqosyah Fakultas : Syariah pada hari/tanggal : Kamis / 25 Juli 2019.

TIM MUNAQOSYAH

Ketua / Moderator	: Drs. Tarmizi, M.Ag	(  )
Penguji I	: Nawa Angkasa, S.H.,M.A.	(  )
Penguji II	: Elfa Mardiana, M.Hum	(  )
Sekretaris	: Moelki Fahmi Ardliansyah, M.H	(  )

Mengetahui  
Dekan Fakultas Syariah



Husnul Fatarib, Ph.D.  
NIP.19740104 199903 1 004

**NOTA DINAS**

Nomor :  
Lampiran : 1 (satu) berkas  
Hal : **Pengajuan untuk Dimunaqosyahkan  
Saudara Nita Enggal Maynanda**

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro  
Di \_\_\_\_\_  
Tempat

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Setelah kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya maka skripsi saudara:

Nama : **Nita Enggal Maynanda**  
NPM : 1502090084  
Fakultas : Syariah  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : **AKIBAT HUKUM DALAM AKAD SEWA KOST DI  
DESA BANJARREJO KECAMATAN  
BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR**

Sudah dapat kami setujui dan dapat diajukan ke Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqosyahkan.

Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

*Wassalammu'alaikum Wr. Wb.*

Metro, Juli 2019

Pembimbing I,



**H. Husnul Fatarib, Ph.D**  
NIP. 19740104 199903 1 004

Pembimbing II,



**Elfa Murdiana, M.Hum**  
NIP. 19801206 200801 2 010

## **ABSTRAK**

### **AKIBAT HUKUM DALAM AKAD SEWA KOST DI DESA BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR**

**Oleh:  
Nita Enggal Maynanda**

Sewa-menyewa merupakan pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa yang pindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja. Sedangkan akibat hukum merupakan segala akibat, konsekuensi yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dalam akad sewa kamar kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur. Penelitian ini termasuk dalam penelitian dengan metode kualitatif adapun sumber data dalam penelitian ini diperoleh melalui metode wawancara (*interview*) terhadap pemilik dan penyewa kamar kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur dan dokumentasi yang berupa dokumen-dokumen baik dokumen yang berasal dari dokumentasi Desa maupun melalui media online sebagai penunjang skripsi ini. Data yang terkumpul dianalisis menggunakan cara berfikir induktif, yaitu suatu cara berfikir yang berangkat dari fakta-fakta yang khusus dan kongkrit kemudian dari fakta yang khusus dan kongkrit tersebut di tarik secara generalisasi yang mempunyai sifat umum.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan sewa-menyewa kamar kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur sistem pelaksanaannya adalah secara lisan dimana pihak pemilik menyerahkan kamar kepada pihak yang menyewa setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak berupa ketetapan harga sewa yang harus dibayar oleh penyewa. Akibat hukum dalam akad sewa kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur adalah tidak terpenuhinya obyek perjanjian yang disewa oleh pemilik kamar kost sehingga pemilik kamar kost wajib bertanggung jawab atas fasilitas yang telah dijanjikan di awal akad.

## ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Nita Enggal Maynanda

NPM : 1502090084

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka

Metro, 12 Juli 2019

Yang menyatakan



Nita Enggal Maynanda  
NPM. 1502090084

## MOTTO

وَمَا كَانَ لِنَبِيِّ أَنْ يَعْلَمَ وَمَنْ يَعْلَمَ يَأْتِ بِمَا غَلَّ يَوْمَ الْقِيَمَةِ ثُمَّ تُوَفَّى كُلُّ نَفْسٍ  
مَا كَسَبَتْ وَهُمْ لَا يُظْلَمُونَ ﴿١٦١﴾

*Artinya: “tidak mungkin seorang Nabi berkhianat dalam urusan harta rampasan perang. Barangsiapa yang berkhianat dalam urusan rampasan perang itu, Maka pada hari kiamat ia akan datang membawa apa yang dikhianatkannya itu, kemudian tiap-tiap diri akan diberi pembalasan tentang apa yang ia kerjakan dengan (pembalasan) setimpal, sedang mereka tidak dianiaya. (Q.S. Ali Imran : 161)<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Q.S. Ali Imran Ayat 161

## PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan hidayah dan karunia-Nya dan ucapan *Alhamdulillahirobbil'alamin*, peneliti mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Suryanto dan Ibu Rustina yang telah mengasuh, membimbing, mendidik dan membesarkanku serta senantiasa mendo'akan ku demi keberhasilanku.
2. Adikku yang tersayang Cleo Nadia Agustin yang ikut memotivasi dan mendo'akan keberhasilanku.
3. Dosen Pembimbing Bapak H. Husnul Fatarib, Ph.D. selaku Pembimbing I, dan Ibu Elfa Murdiana, M.Hum selaku Pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga dalam mengarahkan dan memberikan motivasi dalam penyusunan skripsi ini.
4. Teman-teman seperjuangan angkatan 2015 Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
5. Almamater yang sangat saya banggakan IAIN Metro.

## **KATA PENGANTAR**

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Puji syukur peneliti panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, ridho dan inayah-Nya serta membrikan kekuatan dan kesabaran, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini. Penelitian skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Metro guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Penulisan skripsi ini tidak mungkin dapat diselesaikan tanpa keterlibatan berbagai pihak. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya hingga yang setulus-tulusnya. Tanpa mengecilkan arti bantuan dan partisipasi pihak-pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung, peneliti mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag, selaku Rektor IAIN Metro,
2. Bapak H. Husnul Fatarib, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Pembimbing I, yang telah memberikan bimbingan yang sangat bermanfaat kepada peneliti
3. Ibu Elfa Murdiana, M.Hum, selaku Pembimbing II, yang telah memberikan arahan yang sangat bermanfaat kepada peneliti.
4. Bapak Ibu pemilik kos atau asrama di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur yang telah memberikan banyak informasi terkait pelaksanaan akad sewa kamar kos.

5. Saudara Saudari penyewa kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur yang telah bekerjasama dalam pengambilan data di lapangan.
6. Kepada seluruh Staff dan Karyawan Fakultas Syariah yang telah membantu dalam proses penyelesaian proposal ini.
7. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Kritik dan saran demi perbaikan skripsi ini sangat diharapkan dan akan diterima dengan kelapangan dada. Dan akhirnya semoga skripsi ini kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

*Wassalamu 'alaikum Wr Wb*

Metro, Juli 2019  
Peneliti,



Nita Enggal Maynanda  
NPM. 1502090084

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
HALAMAN NOTA DINAS .....	v
HALAMAN ABSTRAK .....	vi
HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN .....	vii
HALAMAN MOTTO .....	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	ix
KATA PENGANTAR .....	x
DAFTAR ISI .....	xii
DAFTAR TABEL .....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Pertanyaan Penelitian .....	5
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian .....	6
D. Penelitian Relevan .....	6
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Akad Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	10
1. Definisi Akad Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ) .....	10

2. Rukun, Syarat, dan Dasar Hukum Akad Sewa Meyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	13
B. Akibat Hukum.....	17
1. Pengertian Akibat Hukum.....	17
2. Akibat Hukum Perjanjian.....	19
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	22

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

A. Jenis Dan Sifat Penelitian .....	27
B. Sumber Data .....	28
C. Teknik Pengumpulan Data .....	29
D. Teknik Analisis Data .....	31

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Kos-kosan di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur .....	32
B. Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur .....	35
C. Akibat Hukum dalam Akad Sewa Kamar Kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.....	45

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	53
B. Saran .....	54

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Jumlah Penganut Agama di Desa Banjarrejo.....	36
Tabel 4.2. Mata Pencaharian Pokok .....	37
Tabel 4.3 Hak dan kewajiban pemilik dan penyewa kamar terhadap kamar yang disewa .....	42

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Surat Bimbingan Skripsi
2. Out Line
3. APD
4. Surat Pra Survey
5. Surat Izin Research
6. Surat Tugas
7. Surat Keterangan Bebas Pustaka
8. Kartu Konsultasi Bimbingan Skripsi
9. Dokumentasi
10. Riwayat Hidup

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Mu'amalah merupakan aktifitas yang lebih pada tataran hubungan manusia dengan manusia lainnya yang berbeda dengan ibadah *mahdah* yang merupakan hubungan vertikal murni antara manusia dengan Allah. Muamalah yang dimaksud dalam kajian di sini adalah kegiatan manusia yang berkaitan dengan harta dan aktifitas ekonomi atau bisnisnya yang dilakukan menggunakan akad, baik langsung maupun tidak, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai dan seterusnya.

Praktik sewa-menyewa kamar kos diperlukan akad yang jelas agar tidak ada perselisihan dipertengahan penyewaan. Sewa menyewa dilakukan dengan saling memberikan manfaat sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

Sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa yang pindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.<sup>2</sup>

Sebagaimana penjelasan di atas dapat diketahui bahwa akad sewa kamar kos ini hanya menyediakan tempat kamar dan beberapa barang yang dapat dimanfaatkan oleh penyewa kamar bukan sebagai pemilik atau

---

<sup>2</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjia Dalam Islam*, cet. Ke-III, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 52.

pindahnya hak kepemilikan atas barang yang digunakan, dan pihak penyewa berkewajiban menjaga bukan merusak barang yang disewakan tersebut.

Sewa-menyewa dalam bahasa Arab di istilahkan dengan *Al-Ijarah*, menurut pengertian hukum islam sewa-menyewa itu diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum, pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pihak penyewa dan dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya.<sup>3</sup>

Penjelasan tersebut di atas dapat diketahui bahwa *ijarah* adalah perjanjian sewa menyewa, dimana perjanjian tersebut dilakukan hanya untuk mengambil suatu manfaat bukan untuk memiliki benda tersebut. Dalam akad sewa menyewa kedua belah pihak memiliki kewajiban, yaitu pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda/tempat kepada si penyewa. Sedangkan si penyewa berkewajiban menyerahkan uang sebagai upah/sewa barang/tempat tersebut.

Akibat hukum ialah segala akibat, konsekuensi yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>4</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat diketahui bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat

---

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Muhamad Sadi Is, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2015), h. 90

lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.

Sehubungan dengan istilah perkataan akibat hukum, hal tersebut dapat dikenakan pada tindakan hukum atau perbuatan hukum, delik baik delik dibidang hukum pidana (perbuatan pidana) maupun delik dibidang hukum privat (perbuatan melawan hukum). Akibat hukum memiliki tiga jenis, yaitu akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu kaidah hukum tertentu. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Dan akibat hukum berupa sanksi, baik sanksi pidana maupun sanksi di bidang hukum keperdataan.<sup>5</sup>

Sebagaimana hal tersebut, akibat hukum dapat berupa tindakan hukum ataupun perbuatan di bidang hukum, baik kaidah hukum, hubungan hukum, maupun sanksi dibidang hukum. Oleh karena itu untuk menjaga agar kita tidak tergelincir ke dalam suatu perbuatan yang dapat dikategorikan melawan, melanggar dan atau bertentangan dengan hukum, minimal kita harus mengetahui atau mengenal tentang aspek dan akibat hukum dari suatu perbuatan yang akan kita lakukan.

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Seperti, mengadakan perjanjian sewa kamar kost maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian sewa atau *ijarah* tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan manfaat suatu barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar sewa barang tersebut. Dan begitu sebaliknya subyek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang tetapi di samping itu dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan manfaat suatu barang.

---

<sup>5</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2015), h. 275-276

Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subyek hukum terhadap obyek hukum menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum inilah yang selanjutnya merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban lebih lanjut bagi subjek-subjek hukum yang bersangkutan.

Sebagaimana proses penyewaan kamar kos yang terletak di Desa Banjarejo, Kecamatan Batanghari, Kabupaten Lampung Timur ini menggunakan cara pembayaran dengan langsung melunasi harga kamar kos tersebut. Namun jika penyewaan tersebut batal atau terjadi ketidaknyamanan ditengah masa penyewaan maka uang tersebut hangus (tidak akan kembali) atau menjadi milik pemilik kos dan di dalam akadnya tidak menggunakan akad tertulis.

Selain itu, terkadang ada pemilik kos yang menjanjikan akan memberikan fasilitas tertentu, seperti adanya televisi, kipas angin, *rice cooker* dan lain sebagainya tetapi ketika penyewa kamar sudah melunasi pembayaran, terkadang ada pemilik kos yang tidak memberikan fasilitas tersebut. Dalam permasalahan lain, ada pula penyewa kos membawa fasilitas yang diberikan pemilik kos seperti membawa seprei, kipas angin, dan sebagainya setelah masa sewa habis. Permasalahan seperti ini bisa merugikan salah satu pihak.

Sebagaimana hasil survey yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa sistem sewa kamar kost menggunakan sistem sewa tahunan. Jangka waktu sewa dilaksanakan ketika penyewa mulai menempati kamar kost. Misalkan penyewa menempati kamar mulai pada tanggal 20 Januari 2018

maka batas waktu penyewaan berakhir pada tanggal 20 Januari 2019. Namun terkadang ada penyewa yang tidak betah sehingga si penyewa pindah mencari tempat yang lain. Disini uang sewa yang seharusnya untuk satu tahun justru hanya berlaku untuk beberapa bulan. Tetapi uang sewa tersebut tidak dapat dikembalikan kepada si penyewa. Namun si penyewa terkadang ada yang memaksa meminta uang sewa yang sudah dibayarkan untuk dikembalikan.<sup>6</sup>

Selain itu, dalam wawancara dengan penyewa kamar kost dapat diketahui bahwa ketika melakukan akad sewa kamar kost tidak ada perjanjian secara tertulis melainkan secara lisan. Karena tidak ada perjanjian secara tertulis, maka ketika penyewa keluar dari tempat kost belum sampai satu tahun atau belum sampai jatuh tempo, maka penyewa tidak dapat meminta uang sewa kembali, karena berdasarkan kesepakatan awal uang sewa yang sudah dibayarkan tersebut untuk tempo satu tahun.<sup>7</sup>

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka penulis tertarik menuangkan dalam penulisan skripsi dengan judul “Akibat Hukum dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur”.

## **B. Pertanyaan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas maka timbul pertanyaan yaitu Bagaimana Akibat Hukum dalam Sewa Menyewa

---

<sup>6</sup> Bapak Untung selaku Pemilik Kamar Kost, (Wawancara pada Hari Kamis Tanggal 21 Maret 2019)

<sup>7</sup> Arum Meilasari selaku Penyewa Kamar Kost, (Wawancara pada Hari Jum'at Tanggal 22 Maret 2019)

Kamar Kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Adapun tujuan dalam penelitian yang peneliti lakukan adalah untuk mengetahui bagaimana Akibat Hukum dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

Adapun Manfaat Penelitian yang peneliti lakukan antara lain adalah :

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah keilmuan, khususnya mengenai akad sewa dalam aspek hukum ekonomi syariah.

2. Secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupsten Lampung Timur.

### **D. Penelitian Relevan**

Bagian ini memuat uraian secara sistematis mengenai hasil penelitian terdahulu (*prior research*) tentang persoalan yang akan dikaji dalam proposal. Penelitian ini mengemukakan dan menunjukkan dengan tegas bahwa masalah yang akan dibahas belum pernah diteliti sebelumnya.<sup>8</sup> Untuk itu, penelitian relevan terhadap hasil kajian terdahulu perlu dilakukan dalam penelitian ini,

---

<sup>8</sup> Zuhairi *et.al*, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Edisi Revisi*, (Metro: STAIN Jurai Siwo Metro, 2015), h.46

sehingga dapat ditentukan dimana posisi penelitian yang akan dilakukan berada.

Sebagaimana penjelasan tersebut peneliti mengutip skripsi, tesis, jurnal, maupun artikel yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti sehingga akan terlihat dari sisi mana peneliti dalam membuat karya ilmiah. Selain itu, akan terlihat suatu perbedaan yang dicapai oleh masing-masing pihak.

Beberapa penelitian yang berkaitan dengan penelitian yang penulis lakukan ialah sebagai berikut: *pertama*, hasil penelitian Lina Desianti yang berjudul, “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kamar Hotel Syariah Di Solo”.<sup>9</sup>

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, diketahui bahwa hukum sewa-menyewa kamar hotel syariah di Solo adalah sah menurut hukum Islam. Semua rukun dan syarat dalam akad sewa-menyewa kamar hotel syariah di Solo sudah terpenuhi. Rukun tersebut adalah sighthat ijab qabul, receptionist sebagai *mu'ajjir*, tamu sebagai *musta'jir*, dan kamar hotel sebagai objek yang diambil manfaatnya.

*Kedua*, hasil penelitian Astika Nur Dianingsih yang berjudul, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (*Ijarah*) Kamar Indekos” (Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto).<sup>10</sup> Berdasarkan hasil penelitian, dalam akad yang tidak menjelaskan pelarangan pemanfaatan

---

<sup>9</sup> Lina Desianti, “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kamar Hotel Syariah Di Solo”, Skripsi, Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016.

<sup>10</sup> Astika Nur Dianingsih, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (*Ijarah*) Kamar Indekos” (Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto)”, Skripsi, Purwokerto: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, 2016.

barang sewa oleh pihak ketiga maka pihak ketiga halal untuk ikut serta memakai fasilitas kamar milik penyewa (*musta'jir*) dan bagi pemilik kamar indekos (*mu'jir*) tidak diperkenankan memasang tarif (*charge*) apabila pemanfaatan tersebut masih dalam batas kewajaran. Lain halnya dengan akad yang menjelaskannya, maka pihak pemilik kamar indekos (*mu'jir*) diperbolehkan untuk menerapkan sistem *charge* kepada pihak ketiga. Kedua akad yang digunakan dalam perjanjian sewa-menyewa (*ijarah*) adalah sah baik menurut Hukum Islam maupun Hukum Indonesia.

*Ketiga*, hasil penelitian Sri Widiarti yang berjudul, “Tinjauan Yuridis tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan”.<sup>11</sup> Berdasarkan hasil penelitian dan kajian yang dilakukan, prosedur perjanjian sewa menyewa rumah yang biasanya dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan adalah dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik rumah untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa itu jadi menyewa rumah atau tidak. Hak dari pihak yang menyewakan rumah adalah menerima pembayaran uang sewa rumah tepat pada waktunya sesuai dengan yang dijanjikannya pada pemilik rumah. Menerima kembali rumah yang disewakan itu dalam keadaan rumah pada waktu seperti rumah itu diserahkan pemilik rumah kepada penyewa rumah.

---

<sup>11</sup> Sri Widiarti, “*Tinjauan Yuridis tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan*”, Skripsi, Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2005.

Sedangkan kewajiban dari pihak yang menyewakan rumah adalah bahwa ia berkewajiban untuk menyerahkan rumah yang disewakan tersebut pada penyewa rumah. Serta pemilik rumah juga berkewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan pada rumah yang disewakan itu. Bahwa pelaksanaan sewa menyewa rumah di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan pada umumnya yaitu dalam bentuk akta dibawah tangan dan dilakukan dengan lisan dan tidak dibuat dalam akta notaris. Untuk lebih menjamin kepastian hukum perjanjian sewa menyewa rumah harus dibuat secara tertulis dan kalau perlu selain ditandatangani oleh dua orang saksi dan sebaiknya disahkan atau setidaknya diketahui oleh Kepala Desa atau Kelurahan setempat.

Dari hasil penelitian-penelitian sebelumnya dapat diketahui persamaan dan perbedaan yang akan diteliti oleh peneliti. Persamaan dari ketiga hasil penelitian tersebut yaitu sama-sama menggunakan akad *ijarah* yang dilakukan dengan lisan dan tidak dibuat dalam akta notaris. Sedangkan perbedaannya yaitu pada penelitian pertama lebih difokuskan kepada rukun dan syarat dalam akad sewa-menyewa kamar hotel. Pada penelitian kedua lebih difokuskan kepada pemanfaatan barang sewa oleh pihak ketiga.

Sedangkan pada penelitian ketiga penelitian tersebut lebih difokuskan pada aspek yuridis terhadap perjanjian sewa menyewa yang harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh dua orang saksi untuk menjamin kepastian hukum. Sedangkan pada penelitian yang akan peneliti lakukan yakni lebih difokuskan kepada akibat hukum dalam akad sewa kamar kos.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Akad Sewa Menyewa (*Ijarah*)

##### 1. Definisi Akad Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Akad dalam Islam memiliki cakupan yang luas, yaitu pada semua bentuk perjanjian atau kesepakatan yang melibatkan dua belah pihak atau lebih melalui sebuah ijab dan kabul, baik ijab- kabul dalam akad nikah, akad jual beli, maupun akad transaksi lainnya. Akad-akad tersebut baru sah dan efektif apabila telah memenuhi rukun dan syarat yang ditetapkan oleh syariat. Perbedaan dari akad-akad tersebut hanya terletak pada lafaz- lafaz (penyebutan) menurut apa yang diakadkan.

Akad berasal dari bahasa Arab, yaitu dari kata *العقد*. Kata tersebut merupakan bentuk *mashdar* yang berarti menyimpulkan, membuhul tali, perjanjian, persetujuan, penghitungan, mengadakan pertemuan. Akad dalam bahasa Indonesia dikenal dengan istilah perjanjian, perikatan, atau kontrak. Perjanjian berarti suatu peristiwa yang mana seseorang berjanji kepada orang lain atau pihak lain (perorangan maupun badan hukum) atau suatu peristiwa yang mana dua orang atau pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal.<sup>12</sup>

Dapat diketahui bahwa akad merupakan suatu ikatan dan kesepakatan. Akad sebagai pertalian ijab dan kabul sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada suatu objek perikatan. “Ijab adalah suatu pernyataan seseorang yang melakukan ikatan, sedangkan kabul diidentikkan sebagai suatu pernyataan penerimaan terhadap ikatan

---

<sup>12</sup> Rahmawati, “*Dinamika Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah*”, Al-Iqtishad, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, Vol. III, No. 1, Januari 2011, h. 21

tersebut”.<sup>13</sup> Dalam Islam, tentunya seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak ataupun lebih, harus sesuai dengan kehendak syariat.

Pencantuman kata-kata yang sesuai dengan kehendak syariat maksudnya bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara. Misalnya, kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, atau merampok kekayaan orang lain. Adapun pencantuman kata-kata berpengaruh kepada objek perikatan maksudnya adalah terjadinya perpindahan pemilikan dari satu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak lain (yang menyatakan qabul).<sup>14</sup>

Akad merupakan perikatan ijab qabul yang di benarkan syara yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak. Akad adalah ikatan, pengokohan dan penegasan dari satu pihak atau kedua belah pihak. Berdasarkan pengertian tersebut dapat di ketahui bahwa akad adalah pertalian ijab (ungkapan tawaran di satu pihak yang mengadakan kontrak) dengan qabul (ungkapan penerimaan oleh pihak pihak lain) yang memberikan pengaruh pada suatu kontrak baik secara tertulis maupun secara lisan.

Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar penyewa sebagai kompensasi atau pembayaran manfaat yang dinikmatinya. Sewa atau upah harus sesuatu yang bernilai dan diperbolehkan syara’ serta diketahui jumlahnya dan ditentukan dalam ukuran dan batas waktu tertentu. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.<sup>15</sup>

Kelenturan dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak. Jika objek *ijarah* itu manfaat barang,

---

<sup>13</sup> Muhammad Yunus, *et al.*, *Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi Go-Food* “, Amwaluna, Bandung: Universitas Islam Bandung, Vol. 2 No.1, Januari, 2018, h. 147.

<sup>14</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Kencana, 2010), h. 51

<sup>15</sup> Harun, “*Fiqh Muamalah*”, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), h. 124

uang sewaan dibayar pada saat akad sewa berlangsung, kecuali bila dalam akad ditentukan lain. Manfaat barang yang disewakan mengalir selama penyewaan berlangsung.

Sewa menyewa (*ijarah*) adalah suatu perjanjian tentang pemakaian dan pengambilan manfaat dari suatu benda, binatang, atau manusia. Jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan kata lain, dengan terjadinya akad sewa menyewa tersebut yang berpindah hanyalah manfaat barang.<sup>16</sup>

Karena yang diambil dari akad sewa menyewa adalah manfaat dan bukan bendanya, maka akad sewa menyewa (*ijarah*) tidak berlaku pada sesuatu yang dapat diambil materinya atau benda. *Ijarah* juga tidak diperbolehkan terhadap nilai tukar uang karena menyewakan hal itu berarti menghabiskan materinya.

*Ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas sebuah aset. Dalam transaksi *ijarah* yang ditekankan atau yang menjadi objek jaminan transaksi adalah penggunaan manfaat atas sebuah aset. Dengan kata lain *ijarah* adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek yang disewakan.<sup>17</sup>

Penjelasan di atas dapat di ketahui bahwa akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa (*ma'jur*) dan penyewa (*musta'jir*) untuk mendapatkan imbalan atas objek yang telah disewakan. Perjanjian antara penyewa dan orang yang menyewakan untuk menjual manfaat atas suatu objek berupa jasa maupun barang dengan menentukan biaya sewa yang disepakati oleh pihak penyewa dan pihak yang menyewa dengan jumlah dan batas tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak.

---

<sup>16</sup> Idri, "Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi", (Jakarta: Kencana, 2015), h. 233

<sup>17</sup> Slamet Wiyono, "Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah Berdasar PSAK dan PAPS", (Jakarta: Grasindo, 2005), h. 142

## 2. Rukun, Syarat, dan Dasar Hukum Akad Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Pengertian rukun adalah “sesuatu yang merupakan unsur pokok pada sesuatu, dan tidak terwujud jika ia tidak ada”.<sup>18</sup> “Rukun *ijarah* terdiri dari *muajjir* dan *musta'jir*, shighat (ijab dan qabul) kemudian upah dan manfaat”.<sup>19</sup> *Ijarah* menjadi sah dengan ijab dan qabul, lafaz sewa atau yang berhubungan dengannya, serta lafaz ungkapan apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut. Untuk kedua pihak yang melakukan akad di syaratkan berkemampuan, yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan baik dan benar. Jika salah seorang yang berakad itu gila atau anak kecil yang belum mumayyiz, maka akad tersebut menjadi tidak sah.

Sehingga dari penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa rukun *ijarah* adalah adanya dua pihak yang bertransaksi (*Muajir* dan *musta'jir*), shighat transaksi *ijarah*, adanya manfaat dan adanya upah.

Syarat sah *ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. Kerelaan dua belah pihak yang melakukan *ijarah*, untuk kedua orang yang berakad disyaratkan telah baligh dan berakal.
- b. Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang akan di akadkan sehingga mencegah terjadinya perselisihan. Apabila salah seorang di antara mereka terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah.

Hal ini berdasarkan firman Allah :

---

<sup>18</sup> Siti Mujiatun, “Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam Dan Istisna”, Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis, Sumatera Utara: Universitas Muhammadiyah , Vol 13 No . 2 / September 2013 h. 205

<sup>19</sup> Idri, “Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi”, (Jakarta: Kencana, 2015), h. 235

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S. Al-Nisa: 4:29)<sup>20</sup>

Ayat diatas menjelaskan bahwa hal yang terpenting dalam muamalah itu adalah keridaan kedua belah pihak dalam berakad.

- c. Hendaklah barang yang dapat dijadikan transaksi (akad) dapat di manfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan Syara’. Apa bila manfaat yang akan menjadi objek *ijarah* itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat ini dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, dan penjelasan berapa lama manfaat ditangan penyewa.
- d. Bahwa manfaat adalah hal yang mubah, bukan yang di haramkan.
- e. Obyek *ijarah* bisa diserahkan dan dapat dipergunkana secara langsung dan tidak cacat. Fuqaha berpendapat bahwa tidak dibolehkan menyewakan sesuatu yang tidak bisa diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa.
- f. Obyek yang disewakan adalah bukan sesuatu kewajiban bagi penyewa.

<sup>20</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*, (Jakarta: CV. Pustaka Jaya Ilmu, 2014), h. 83

- g. Obyek *ijarah* adalah sesuatu yang biasa disewakan secara umum.
- h. Imbalan atau upah itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai jelas diketahui, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya.
- i. Upah sewa tidak sejenis dengan manfaat yang disewa.

Akad sewa menyewa ini di syariatkan berdasarkan Al Qur'an, Al-Sunnah dan Al-Ijma'. Firman Allah dalam Sur at At-Talaq sebagai berikut:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ  
 وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ  
 فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِن تَعَاَسَرْتُم فَاَسْتَرْضِعْ لَهُ  
 أُخْرَىٰ

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk 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”. (Q.S. At-Talaq : 6)<sup>21</sup>

Ayat tersebut menjelaskan tentang perintah memberi upah bagi para ibu yang telah di ceraikan suaminya kemudian menyusui anak dari hasil perkawinan sebelumnya. Tradisi bangsa Arab pada zaman dahulu adalah menyusukan anaknya kepada orang lain, dari sini muncul istilah

<sup>21</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya.*, h. 559

saudara satu susuan atau ibu susu. Sebagaimana Rasulullah SAW yang disusukan kepada Halimah al-Sa'diyah.

Rasulullah SAW dalam hadis yang berasal dari Abu Hurairah bersabda:

وَعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ (قَالَ اللَّهُ تَعَالَى ثَلَاثَةٌ أَنَا  
خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا، فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا  
فَاسْتَوْفَى مِنْهُ، وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ) رَوَاهُ مُسْلِمٌ

Artinya: Dari Abi Hurairah ra, dari Rasulullah SAW bersabda: Allah SWT berfirman : Tiga golongan manusia yang menjadi musuhku dihari kiamat nanti, yaitu seseorang yang memberi kemudian ia mengkhianatinya dan seseorang yang menjual sesuatu tetapi ia memakan harganya dan seseorang yang menyewa seseorang untuk di pekerjaan, ia memanfaatkannya tetapi belum membayar upahnya. (H.R Muslim)<sup>22</sup>

Hadist di atas menjelaskan betapa Rasulullah menghargai seseorang yang telah memberikan tenaganya untuk di dimanfaatkan oleh orang lain, sehingga beliau mengecam orang yang memanfaatkan tenaga pekerja dan tidak memberinya upah, dengan ancaman menjadi salah satu musuh Rasulullah SAW di hari akhir kelak.

Ayat Alqur'an dan hadis tersebut di atas menjadi landasan tentang kebolehan akad *ijarah* dan tak seorang ulama pun yang meniadakan kebolehan. *Ijarah* disyariatkan berdasarkan hajat umat manusia, guna memenuhi kebutuhan hidup mereka sehari-hari, baik kebutuhan pokok

<sup>22</sup> Al-hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani, "Terjemah Kitab Bulughul Maram: Kumpulan Hadist Hukum Panduan Hidup Muslim Sehari-hari", (Shahih, 2016), h. 271

atau kebutuhan bukan pokok lainnya yang menunjang keberlangsungan hidup umat manusia.

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Pertama, Rukun dan Syarat Ijarah Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa. Obyek akad ijarah adalah manfaat barang dan sewa; atau manfaat jasa dan upah. Kedua, Ketentuan Obyek Ijarah Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.

- a. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- b. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- c. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
- d. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- e. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- f. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat

dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.

- g. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
- h. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga, Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijarah*

- a. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
  - 1) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
  - 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang.
  - 3) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
- b. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
  - 1) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
  - 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
  - 3) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Keempat, Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka

penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syaria'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

## **B. Akibat Hukum**

### **1. Pengertian Akibat Hukum**

Di dalam beraktivitas sehari-hari tanpa disadari telah terbentuk suatu fakta hukum atau gejala hukum dalam bentuk perbuatan hukum yang tentu saja akibat dari perbuatan hukum tersebut menimbulkan akibat hukum, baik akibat hukum yang dikehendaki maupun yang tidak dikehendaki.

Akibat hukum ialah segala akibat, konsekuensi yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Atau akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Singkatnya akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum.<sup>23</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat diketahui bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.

Sehubungan dengan istilah perkataan akibat hukum, hal tersebut dapat dikenakan pada tindakan hukum atau perbuatan hukum, delik baik delik dibidang hukum pidana (perbuatan pidana) maupun delik dibidang hukum privat (perbuatan melawan hukum). Akibat hukum memiliki tiga jenis, yaitu akibat hukum berupa

---

<sup>23</sup> Muhamad Sadi Is, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2015), h. 90

lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu kaidah hukum tertentu. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Dan akibat hukum berupa sanksi, baik sanksi pidana maupun sanksi di bidang hukum keperdataan.<sup>24</sup>

Sebagaimana hal tersebut, akibat hukum dapat berupa tindakan hukum ataupun perbuatan di bidang hukum, baik kaidah hukum, hubungan hukum, maupun sanksi dibidang hukum. Oleh karena itu untuk menjaga agar kita tidak tergelincir ke dalam suatu perbuatan yang dapat dikategorikan melawan, melanggar dan atau bertentangan dengan hukum, minimal kita harus mengetahui atau mengenal tentang aspek dan akibat hukum dari suatu perbuatan yang akan kita lakukan.

Peristiwa hukum adalah berbagai kemungkinan dari perbuatan hubungan dan kejadian yang alamiah-kodrati yang diatur oleh aturan hukum yang menimbulkan akibat hukum tertentu. Dengan demikian peristiwa hukum dapat berupa:

- a. Perbuatan hukum yaitu suatu perbuatan baik dilakukan atau tidak dilakukan yang diatur oleh aturan hukum sehingga menimbulkan akibat hukum seperti sewa menyewa. Akibat hukum suatu akibat yang berupa tuntutan hukum bila perbuatan atau apabila tidak berbuat sesuatu itu terjadi sungguh-sungguh akibatnya dapat dihukum bagi yang bersangkutan.
- b. Hubungan hukum yaitu hubungan antara subjek hukum dengan subjek hukum lainnya atau hubungan subjek hukum dengan objek hukumnya yang diatur oleh aturan hukum sehingga menimbulkan akibat hukum.
- c. Kejadian alamiah-kodrati yaitu kejadian yang alamiah kodrati yang diatur oleh hukum.<sup>25</sup>

Peristiwa hukum dibagi dua yaitu:

- a. Karena perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) dan
- b. Karena bukan perbuatan subjek hukum.

---

<sup>24</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2015), h. 275-276

<sup>25</sup> Sri Warjiyati, *Memahami Dasar Ilmu Hukum: Konsep Dasar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), h. 68

Menurut hukum, peristiwa hukum dibagi menjadi dua yaitu:

- a. Peristiwa hukum bersegi satu ialah peristiwa hukum yang hanya ditimbulkan oleh satu pihak saja.
- b. Peristiwa hukum bersegi dua ialah peristiwa hukum yang ditimbulkan oleh dua pihak atau lebih.<sup>26</sup>

Sebagaimana penjelasan di atas, dapat diketahui bahwa yang terkandung dalam konsep hukum adalah subjek hukum dan objek hukum. Subjek hukum ialah segala sesuatu yang dapat mempunyai hak dan kewajiban menurut hukum (pendukung hak dan kewajiban) sedangkan objek hukum ialah benda atau segala sesuatu yang dapat digunakan oleh subjek hukum dan yang dapat menjadi pokok suatu hubungan hukum karena hal itu dapat dikuasakan oleh subjek hukum.

## **2. Akibat Hukum Perjanjian**

KUH Perdata Buku III titel 2 bagian 3 yang berjudul tentang akibat hukum perjanjian, dibuka dengan Pasal 1338 yang menyatakan: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>27</sup> Dengan demikian setiap perjanjian yang dibuat “secara sah“ berarti memenuhi syarat untuk sahnya perjanjian yaitu ada kesepakatan untuk membuat perjanjian, mereka yang bersepakat adalah orang yang cakap untuk membuat perjanjian, prestasinya tertentu dan tujuan para pihak mengadakan perjanjian secara jelas tidak melanggar ketentuan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, maka perjanjian mengikat para pihak yang membuat perjanjian, seperti undang-undang yang mengikat orang terhadap siapa undang-undang berlaku.

---

<sup>26</sup> Ibid, h. 69

<sup>27</sup> KUH Perdata tentang Akibat Hukum Perjanjian Pasal 1338

Perjanjian yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Pembatalan hanya dapat dilakukan atas dasar kesepakatan antara para pihak yang membuatnya untuk membatalkan perjanjian yang telah ada tersebut. Dengan demikian perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat dan para pihak wajib melaksanakan ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian. Pada dasarnya perjanjian berakhir kalau akibat-akibat hukum yang dituju telah selesai terpenuhi.

“Risiko adalah suatu kewajiban untuk menanggung kerugian akibat suatu keadaan memaksa atau *overmacht*”.<sup>28</sup> Hal itu berarti risiko berpokok pangkal pada suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian, atau dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang didalam hukum dinamakan keadaan memaksa. Dengan demikian maka risiko merupakan kelanjutan dari keadaan memaksa.

a. Risiko pada Perjanjian Sepihak

Pasal 1237 KUH Perdata: “Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan sesuatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang”.<sup>29</sup> Ketentuan ini terletak pada bab tentang perikatan pada umumnya; jadi disini diatur tentang perikatan dalam bentuk dasarnya yaitu hubungan dalam lapangan hukum kekayaan, dimana disatu pihak ada hak

---

<sup>28</sup> Marilang, *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Makassar: Indonesia Prime, 2017), h. 311

<sup>29</sup> KUH Perdata Pasal 1237

(kreditur) dan dilain pihak ada kewajiban (debitur). Bentuk perikatan seperti ini muncul pada perjanjian sepihak, seperti pada hibah.

Berdasarkan ketentuan tersebut benda yang harus diserahkan menjadi tanggungan kreditur. Disini tidak dibicarakan siapa yang bersalah, tetapi hanya dikatakan yang menanggung kerugian adalah kreditur; maka ditafsirkan bahwa kalau terjadi kerugian pada benda tertentu yang harus diserahkan dan tidak ada yang bersalah atas kerugian itu, yang menanggung adalah kreditur. Dengan begitu, dalam perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, jika barang ini sebelum diserahkan, musnah atau rusak karena suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, kerugian ini harus dipikul oleh “si berpiutang” (kreditur), yaitu pihak yang berhak menerima barang itu. Dalam bahasa hukum dikatakan pada perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, yang timbul dari suatu perjanjian yang sepihak resiko ada pada kreditur.

b. Resiko pada Perjanjian Timbal Balik

Dalam perjanjian timbal balik prestasi yang satu berkaitan erat sekali dengan prestasi yang lain; dijanjikannya prestasi yang satu adalah dengan memperhitungkan akan diterimanya prestasi yang lain.

Pengaturan resiko dalam perjanjian timbal-balik, dimana kedua belah pihak sama-sama berkewajiban memenuhi prestasi, dapat kita pahami dari pengaturan yang terdapat dalam Pasal 1444 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan: “Jika barang tertentu yang menjadi bahan persetujuan, musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang, sedemikian hingga samasekali tak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah

perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar salahnya si berutang, dan sebelum ia lalai menyerahkannya”.<sup>30</sup>

Disini ditentukan, apabila suatu barang tertentu yang menjadi bahan perjanjian musnah tak dapat lagi diperdagangkan atau hilang diluar salahnya si berutang maka perikatan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian menjadi hapus; dan karena seluruh perikatan hapus, maka dengan sendirinya pihak yang membuat perjanjian tidak dapat menuntut sesuatu apapun antara yang satu terhadap yang lain.

Hal itu berarti apabila barang yang menjadi obyek perjanjian timbal-balik selama belum diserahkan telah musnah tak lagi dapat diperdagangkan atau hilang diluar salahnya salah satu pihak, maka risikonya ditanggung oleh pemilik; Karena terhadap barang miliknya, pemilik yang harus menyerahkan barangnya, berkedudukan sebagai debitur, maka disini dikatakan risiko kerugian dipikul oleh debitur.

### **3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

Perjanjian sewa menyewa adalah salah satu bentuk usaha yang dilakukan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu. Akan tetapi, secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat menjadi mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan benda (bisnis). Dalam hubungan ini, pihak yang menyewakan benda dapat berstatus sebagai pengusaha, produsen (*profit oriented*), sedangkan pihak

---

<sup>30</sup> KUH Perdata Pasal 1444 ayat 1

penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, badan hukum yang menikmati benda.

Hukum Islam sebagai tatanan hukum yang dipedomani dan ditaati oleh mayoritas penduduk dan masyarakat Indonesia adalah hukum yang telah hidup dalam masyarakat, dan merupakan sebagian dari ajaran dan keyakinan Islam yang eksis dalam kehidupan hukum nasional, serta merupakan bahan dalam pembinaan dan pengembangannya. Firman Allah dalam surat Al Maidah ayat 1 sebagai berikut:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيْمَةُ الْاَنْعَامِ اِلَّا مَا يُتْلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُّحَلِّي الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيْدُ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”. (Q.S. Al Maidah : 1)<sup>31</sup>

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian timbal balik sehingga ada hak dan kewajiban yang membebani para pihak yang melakukan perjanjian. Kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam pasal 1550 KUH Perdata. Kewajiban-kewajiban tersebut, yaitu :

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.

---

<sup>31</sup> Q.S. Al Maidah ayat 1

- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang berteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.<sup>32</sup>

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewa untuk dinikmati kegunaan barang tersebut bukan hak miliknya. Tentang pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan. Ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 1551 ayat (2) KUH Perdata yang berbunyi: “Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembedulan-pembedulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan kecuali pembedulan-pembedulan yang menjadi wajibnya si penyewa”.<sup>33</sup>

Pasal 1552 KUH Perdata mengatur tentang cacat dari barang yang disewakan. “Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menanggung semua cacat dari barang yang dapat merintangai pemakaian barang yang disewakan walaupun sewaktu perjanjian dibuat pihak-pihak tidak mengetahui cacat tersebut”.<sup>34</sup> Jika cacat tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa maka pihak yang menyewakan diwajibkan untuk mengganti kerugian.

“Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menjamin tentang gangguan atau rintangan yang mengganggu penyewa menikmati obyek sewa yang disebabkan suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik

---

<sup>32</sup> KUH Perdata pasal 1550

<sup>33</sup> KUH Perdata Pasal 1551 ayat 2

<sup>34</sup> KUH Perdata Pasal 1552

atas barangnya”.<sup>35</sup> Jika terjadi yang demikian, maka penyewa berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbalan, asalkan gangguan dan rintangan tersebut telah di beritahukan kepada pemilik. Akan tetapi pihak yang menyewakan tidak diwajibkan untuk menjamin sipenyewa terhadap rintangan-rintangan dalam menggunakan barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan peristiwa yang tidak berkaitan dengan tuntutan atas hak milik atas barang sewa.

Pihak yang menyewakan disamping dibebani dengan kewajiban juga menerima hak. Hak-hak yang diperoleh pihak yang menyewakan dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1548 KUH Perdata, yaitu:

- a. Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian;
- b. Menegur penyewa apabila penyewa tidak menjalankan kewajibannya dengan baik.<sup>36</sup>

Pasal 1560, 1564, dan 1583 KUH Perdata menentukan bahwa pihak penyewa memiliki kewajiban-kewajiban, yaitu:

- a. Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.
- c. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa-menyewa, kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan si penyewa.
- d. Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa-menyewa dan adat kebiasaan setempat.

---

<sup>35</sup> KUH Perdata pasal 1556 dan 1557

<sup>36</sup> KUH Perdata pasal 1548

Pihak penyewa memiliki hak, yaitu:

- a. Menerima barang yang disewa
- b. Memperoleh kenikmatan yang terteram atas barang yang disewanya selama waktu sewa.
- c. Menuntut pembetulan-pembetulan atas barang yang disewa, apabila pembetulan-pembetulan tersebut merupakan kewajiban pihak yang menyewakan.<sup>37</sup>

Dalam praktek sewa menyewa, pihak yang menyewakan merumuskan sendiri ketentuan sewa menyewa dan pihak penyewa hanya menyetujui atau menolak ketentuan sewa menyewa itu secara keseluruhan. Klausula eksonerasi dalam sewa menyewa terutama bertujuan untuk melindungi kepentingan pemilik supaya benda sewaanannya itu jangan sampai dirusak oleh penyewa.

Selain itu, juga supaya penyewaan tersebut tidak menimbulkan biaya yang hanya dibebankan kepada pemilik. Pemilik yang menyewakan benda miliknya tentu mencari manfaat nilai lebih dari benda miliknya itu. Jika dengan penyewaan itu malahan menimbulkan kerugian, sewa menyewa menjadi tidak berguna bagi pemilik benda. Oleh karena itu, pihak yang menyewakan selaku pemilik benda merumuskan ketentuan khusus dalam sewa menyewa tertulis yang membatasi atau meniadakan tanggung jawab pemilik dalam hal-hal tertentu. Disamping itu, klausula eksonerasi berfungsi sebagai peringatan bagi penyewa agar memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik.

---

<sup>37</sup> KUH Perdata Pasal 1560, 1564, dan 1583

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis dan Sifat Penelitian**

##### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang bertujuan mempelajari secara intensif latar belakang dan keadaan sekarang dan interaksi lingkungan yang terjadi pada suatu satuan sosial. penelitian merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa, dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten berarti berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti berdasarkan tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Peneliti harus terjun langsung ke lapangan, terlibat dengan masyarakat setempat. Terlibat dengan partisipan atau masyarakat berarti turut merasakan apa yang mereka rasakan dan sekaligus juga mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif tentang situasi setempat.<sup>38</sup>

Berdasarkan pengertian di atas, maka penelitian ini akan menguraikan keadaan yang terjadi dengan jelas dan terperinci, yaitu mencari dan memaparkan pengetahuan yang didapat untuk melihat fokus masalah yang ditentukan yaitu tentang akibat hukum dalam sewa menyewa kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

---

<sup>38</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1984). h. 42.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan bersifat penelitian hukum empiris karena meneliti dan mengkaji mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang) secara *in-action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam prakti perlindungan hak cipta karya sinematografi berkenaan dengan pengunduhan film melalui internet tanpa izin.<sup>39</sup> Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk mendeskripsikan secara sistematis dan akurat suatu situasi atau area populasi tertentu yang bersifat faktual.

Berdasarkan pengertian di atas, dapat diketahui bahwa penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk menggambarkan data seteliti mungkin tentang keadaan yang sedang terjadi. Tujuannya adalah untuk mempertegas hipotesis-hipotesis agar dapat membantu dalam menjelaskan data, keadaan dan gejala-gejala yang signifikan mengenai Akibat Hukum dalam Akad Sewa Kamar Kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

### B. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

#### 1. Sumber Data Primer

Sumber data primer yaitu sumber pertama dimana sebuah data dihasilkan. Dengan demikian data primer diperoleh dari sumber data

---

<sup>39</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004). h. 52.

primer. Data primer merupakan “data yang dikumpulkan secara langsung oleh peneliti untuk menjawab masalah atau tujuan penelitian yang dilakukan dengan penelitian deskriptif dengan menggunakan metode pengumpulan data berupa survei ataupun observasi”.<sup>40</sup> Penentuan sampel yang tepat yang didasarkan pada tujuan atau masalah penelitian yang menggunakan pertimbangan-pertimbangan dari peneliti itu sendiri dalam rangka memperoleh ketepatan dan kecukupan informasi yang dibutuhkan sesuai dengan tujuan atau masalah yang dikaji. Sehingga penarikan sampel yang tepat adalah penarikan sampel berdasarkan tujuan yaitu *purposive sampling*. “*Purposive sampling* merupakan pengambilan data disesuaikan dengan kriteria-kriteria yang telah ditentukan sebelumnya (tujuannya)”.<sup>41</sup> Pada penelitian ini yang menjadi sumber utamanya adalah Carti selaku pemilik kamar kost alkha, Susilo selaku pemilik kamar kost asrama elektra, Suroso selaku pemilik kamar kost kariso, Mulyana selaku pemilik kamar kost jurai siwo dan Suyati selaku pemilik kamar kost asrama soleha sedangkan dari penyewa kamar kost yaitu Septi Wulan Dari selaku penyewa kamar kost alkha, Arum Meilasari selaku penyewa kamar kost asrama soleha, Novita Aulia selaku penyewa kamar kost asrama elektra, Sela Prela Wuri selaku penyewa kamar kost jurai siwo, dan Novita Anjar selaku penyewa kamar kost kariso di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

---

<sup>40</sup> Ibid

<sup>41</sup> Ibid

## **2. Sumber Data Sekunder**

Data sekunder merupakan struktur data historis mengenai variabel-variabel yang telah dikumpulkan dan telah dihimpun sebelumnya oleh pihak lain. Sedangkan sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang kita butuhkan. Sumber data sekunder dapat diperoleh dari literatur-literatur bacaan yang relevan, serta dokumentasi dari sumber-sumber yang terkait dengan penelitian ini.

## **C. Teknik Pengumpulan Data**

Setelah ditemukan sumber data yang akan digunakan kemudian dilakukan pengumpulan data. Data penelitian dikumpulkan sesuai dengan rancangan penelitian yang telah ditentukan. Data tersebut diperoleh dengan jalan pengamatan, percobaan atau pengukuran gejala yang diteliti. Pengumpulan data yang dapat dilakukan dengan berbagai metode berikut:

### **1. Wawancara**

Wawancara merupakan proses interaksi atau komunikasi secara langsung antara pewawancara dengan responden. Data yang dikumpulkan dapat bersifat fakta, sikap, pendapat, keinginan, dan pengalaman. Wawancara yang dimaksud disini adalah terkait dengan pengumpulan data yang akurat untuk keperluan proses pemecah masalah tertentu. Metode ini digunakan agar peneliti dapat memecahkan berbagai pertanyaan yang muncul mengenai Akibat Hukum dalam Akad Sewa Kamar Kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten

Lampung Timur. Sumber-sumber yang akan peneliti wawancarai adalah beberapa pemilik kamar kost dan beberapa penyewa kamar kost.

## **2. Dokumentasi**

Teknik dokumentasi yang peneliti gunakan dalam pengumpulan data yakni seperti dokumen-dokumen maupun foto-foto kegiatan yang berkaitan dengan penelitian. Metode dokumentasi untuk mencari data yang diperlukan dalam penelitian yaitu mengenai Akibat Hukum dalam Akad Sewa Kamar Kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

## **D. Teknik Analisis Data**

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sebelum ke lapangan, selama di lapangan, dan setelah pengumpulan data selesai. Analisis data lebih banyak dilakukan bersamaan dengan pengumpulan data.<sup>42</sup> Dalam mengarahkan data penelitian, penelitian ini menggunakan cara berfikir induktif, yaitu suatu cara berfikir yang berangkat dari fakta-fakta yang khusus dan kongkrit kemudian dari fakta atau peristiwa yang khusus dan kongkrit tersebut di tarik secara generalisasi yang mempunyai sifat umum.

Berdasarkan keterangan di atas maka dalam menganalisa data, peneliti menggunakan data yang telah diperoleh kemudian data tersebut di analisa dengan menggunakan cara berfikir induktif yang berangkat dari informasi tentang Akibat Hukum dalam Akad Sewa Kamar Kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

---

<sup>42</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian...*, h. 42

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Kos-kosan di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur**

Lokasi penelitian ini merupakan salah satu Kecamatan yang terletak di Kabupaten Lampung Timur dengan luas wilayah sebesar 7.556,28 Ha. Secara geografis Kecamatan Batanghari berbatasan dengan Kecamatan Pekalongan di sebelah utara, Kabupaten Lampung Selatan dan Kecamatan Metro Kibang di sebelah selatan kemudian di sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Sekampung dan Kecamatan Bumi Agung, dan di sebelah barat berbatasan dengan Kota Metro dan Kecamatan Metro Kibang. Topografi dan Iklim Kecamatan Batanghari mempunyai kemiringan tanah kurang dari 6 %, dan ketinggian di bawah 750 m dari permukaan laut serta lamanya bulan basah berkisar antara 3-6 bulan dan bulan kering 3-5 bulan.

Desa Banjarrejo dibuka pada tahun 1939. Jumlah penduduk pada tahun itu berjumlah 1000 jiwa yang terdiri dari 300 kepala keluarga. Penduduk tersebut adalah angkatan kolonisasi yang didatangkan dari Jawa Timur antara lain Kediri, Trenggalek, Pacitan, Blitar, Bujonegoro, Wates, Kulonprogo dan dari Yokyakarta. Nama Kepala Desa saat itu adalah, Joyo Sumarto, yang memimpin hingga tahun 1947.

Nama Banjarrejo berasal dari Banjar dan Rejo, Banjar berarti Desa dan Rejo berarti ramai. Jadi, Desa Banjarrejo berarti dipisah-pisahkan agar

menjadi ramai atau Desa yang ramai. Sebelum penduduk dipisah-pisahkan kerumah masing-masing sebelumnya telah diasramakan pada suatu tempat atau bedeng yaitu di Desa Simbarwaringin Kecamatan Trimurjo, baru kemudian dipisahkan satu keluarga dengan keluarga lain ketempat atau rumah yang telah disediakan pada waktu itu.

Sedangkan Desa Banjarrejo dikenal dengan sebutan bedeng 38, Nomor tersebut adalah merupakan Nomor urut pembukaan hutan dari Pemerintah Hindia Belanda, sehingga sampai sekarang Desa Banjarrejo dikenal dengan nama bedeng 38.

Visi dan misi dari Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Adalah sebagai berikut:

1. Visi

“Mewujudkan Desa Banjarrejo Menjadi Desa Yang Berkembang Menuju Kemandirian Melalui Bidang Pendidikan, Pertanian Dan Ekonomi Produktif “

2. Misi

- a. Memperbaiki dan menambah sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk meningkatkan SDM melalui pendidikan formal maupun informal.
- b. Menjalin Bekerjasama dengan petugas penyuluh lapangan untuk meningkatkan hasil peternakan dan industri kecil.
- c. Meningkatkan usaha peternakan dan industri kecil.
- d. Meningkatkan dan mengelola Pendapatan Asli Desa.

- e. Mewujudkan pemerintahan yang baik dan bersih melalui pelaksanaan otonomi daerah.
- f. Mendirikan Badan Usaha Milik Desa (BUMDes)

Desa Banjarrejo memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Yosodadi Metro Timur
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Sumberrejo
3. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Adirejo dan Desa Bumiharjo
4. Sebelah Barat berbatasan dengan Tejoagung dan Iringmulyo Metro Timur.

Desa Banjarrejo terdiri dari 6 (enam) dusun, dengan jumlah penduduk sejumlah 8732 jiwa. Jumlah laki-laki 5354 jiwa dan jumlah perempuan 3378 jiwa yang terdiri dari 2007 KK. Luas wilayah Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur adalah 425,02 Ha dengan kepadatan penduduk 2000 per Km. Mayoritas masyarakat Banjarrejo menganut agama Islam seperti yang tertera pada tabel di bawah ini.

Tabel 4.1. Jumlah Penganut Agama di Desa Banjarrejo

No	Agama	L	P	Jumlah
1	Islam	3.273	3.273	6.546
2	Kristen	65	66	131
3	Katholik	27	27	54
4	Hindu	9	9	18
5	Budha	3	2	5
6	Khonghucu	-	-	-
7	Kepercayaan Kepada Tuhan YME	3	2	5
8	Aliran kepercayaan lainnya	-	-	-
<b>Jumlah</b>		<b>3.380</b>	<b>3.379</b>	<b>6.759</b>

Sumber: Dokumen Desa Banjarrejo<sup>43</sup>

<sup>43</sup> Dokumen Desa, Profil Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur

Tabel 4.2. Mata Pencaharian Pokok

No	Mata Pencaharaan	Jumlah
1	Pegawai Negeri/Karyawan a. PNS b. TNI/Polri c. Karyawan	404 53 350
2	Pedagang	138
3	Tani	5000
4	Montir	35
5	Buruh	2448
6	Pensiunan	120
7	Industri Rumah Tangga	13
8	Dokter	3
9	Bidan	5
10	Perawat	3
11	Penginapan a. Asrama b. Persewaan Kamar c. Kontrakan Rumah	60 60 5
<b>Jumlah</b>		<b>8.697</b>

Sumber: Dokumen Desa Banjarrejo<sup>44</sup>

Berdasarkan tabel di atas bahwa masyarakat Desa Banjarrejo sebagian besar bekerja sebagai petani dan buruh. Selain itu masyarakat Desa Banjarrejo memanfaatkan lahan yang kosong untuk dijadikan asrama/kost-kostan, persewaan kamar. Ada pula yang memanfaatkan kamar yang tak terpakai dan rumah yang kosong untuk dikontrakkan sebagai usaha sampingan. Hal ini mereka lakukan untuk menambah penghasilan.

## **B. Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur**

Sewa-menyewa kamar kost pada saat sekarang ini tidaklah asing lagi, terutama bagi masyarakat yang ada di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari

<sup>44</sup> Dokumen Desa, Profil Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur

Kabupaten Lampung Timur. Sewa-menyewa kamar kost yang terjadi di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur pada umumnya lebih dikenal dengan istilah *ngekost*, bagi masyarakat yang tingkat ekonominya menengah ke atas, mereka sengaja membangun kost-kosant/asrama untuk dapat disewakan untuk orang-orang yang membutuhkannya.

Sewa-menyewa kamar kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur biasanya dilakukan dengan sistem jangka waktu selama satu tahun yang dilakukan secara lisan dan uang sewa dibayar sebelum penyewa kamar menempati kamar kostnya, atau bisa juga tanggal pembayarannya disesuaikan dengan kesepakatan antara keduanya. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa kamar kost, tidak ada perjanjian secara tertulis namun pada awal akad telah disebutkan secara jelas bahwa apabila terjadi kerusakan terhadap kamar yang disewa maka yang memperbaikinya adalah pemilik kost-kosant/asrama, begitu juga bagi penyewa harus menjaga kebersihan kamar selama masa penyewaan.<sup>45</sup>

Dalam pelaksanaan sewa-menyewa kamar kost, penyewa memberikan uang sewa satu kali dalam setahun dan tanggal pembayarannya sudah disepakati biasanya dibayar sebelum menempati kamar, namun dalam kesepakatan ini disebutkan, apabila penyewa ingin membatalkan transaksi sewa-menyewa setelah ditempati dalam beberapa bulan dan uang sewa telah dibayar untuk satu tahun, maka sisa uang untuk bulan-bulan berikutnya tidak

---

<sup>45</sup> Suyati, selaku pemilik kamar kost asrama soleha, (wawancara pada hari Selasa tanggal 21 Mei 2019)

bisa dikembalikan kepada penyewa karena itu telah menjadi kesepakatan antara keduanya.<sup>46</sup>

Pada dasarnya akad sewa-menyewa antara pemilik dan penyewa terlebih dahulu telah melakukan kesepakatan antara keduanya, kesepakatan ini berupa jumlah uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa, agar dikemudian hari tidak terjadi salah paham yang bisa merugikan salah satu pihak dalam melakukan transaksi *ijarah*. Sebelum terjadinya akad serah terima kamar kost yang akan disewa, pemilik kamar terlebih dahulu memeriksa apakah ada kerusakan atau tidak pada kamar yang akan disewa agar penyewa bisa mengambil manfaat dari kamar yang disewanya.<sup>47</sup>

Namun dalam kesepakatan sewa-menyewa kamar kost yang dibayar per tahun ini, tidak disebutkan kewajiban siapa memperbaiki rumah apabila terjadi kerusakan di kemudian hari baik itu kerusakan karena dimakan waktu atau karena kelalaian penyewa. Sewa-menyewa kamar kost di daerah ini memang biasanya dilakukan dengan akad serah terima kamar dan saling percaya setelah ada kesepakatan antara pemilik dan penyewa tentang harga sewa, dan seandainya terdapat kerusakan dikemudian hari pada kamar yang disewa maka yang memperbaiki kamar tersebut adalah pemilik kost-kostan/asrama.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> Carti, selaku pemilik kamar kost alkha, (wawancara pada hari Selasa tanggal 21 Mei 2019)

<sup>47</sup> Susilo, selaku pemilik kamar kost asrama elektra, (wawancara pada hari Rabu tanggal 22 Mei 2019)

<sup>48</sup> Septi Wulan Dari, selaku penyewa kamar kost alkha, (wawancara pada hari Selasa tanggal 21 Mei 2019)

Sebagaimana teori yang menyatakan bahwa sewa merupakan sesuatu yang dijanjikan dan dibayar penyewa sebagai kompensasi atau pembayaran manfaat yang dinikmatinya. Sewa atau upah harus sesuatu yang bernilai dan diperbolehkan syara' serta diketahui jumlahnya dan ditentukan dalam ukuran dan batas waktu tertentu. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa atau manfaat lain dari jenis yang sama dengan objek kontrak.

Kelenturan dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak. Jika objek *ijarah* itu manfaat barang, uang sewaan dibayar pada saat akad sewa berlangsung, kecuali bila dalam akad ditentukan lain. Manfaat barang yang disewakan mengalir selama penyewaan berlangsung.

Namun kenyataannya dari data yang peneliti temukan dilapangan bahwa pemilik rumah pada umumnya saat awal akad tidak menyebutkan kewajiban siapa memperbaiki atas kerusakan kamar yang disewa dikemudian hari, seperti kasus yang dialami oleh saudari Arum Meilasari sebagai penyewa kamar, dimana saudari Arum Meilasari telah menyewa kamar kost selama tiga tahun, namun dipertengahan tahun ke tiga kamar yang ditempatinya mengalami kerusakan karena dimakan waktu, saudari Arum Meilasari telah melaporkan masalah kerusakan kepada pemilik kamar kost tetapi pemilik kamar tidak merespon keluhan penyewa, penyewa menyampaikan keluhannya karena penyewa beranggapan bahwa yang berkewajiban memperbaiki kerusakan kamar tersebut adalah pemilik kamar kost dikarenakan penyewa telah membayar kewajibannya yakni memberikan

uang sewa setiap tahun untuk mendapatkan haknya dan kerusakan kamar yang ditempatinya bukan karena kelalaiannya akan tetapi karena rusak dimakan waktu.<sup>49</sup>

Sebagaimana keluhan penyewa yang sering kali telah disampaikan kepada pihak pemilik tentang kerusakan kamar yang tidak mendapatkan respons, penyewa merasa tidak puas dengan transaksi *ijarah* yang dilakukan antara keduanya, penyewa kurang mendapat manfaat dari apa yang disewanya. Adapun kerusakan kamar yang dialami oleh saudari Arum Meilasari (penyewa kamar) berupa lantai kamar sudah banyak yang retak.

Melihat dari keluhan salah seorang penyewa yang telah dipaparkan di atas, dikuatkan pula oleh pengakuan saudari Novita Aulia, dia mengatakan bahwa kamar yang disewanya tidak diberikan fasilitas berupa meja belajar sedangkan dikamar yang lainnya diberikan fasilitas berupa meja belajar. Walaupun sudah melaporkan masalah tersebut kepada pemilik asrama, namun sampai saat ini belum ada pemenuhan fasilitas tersebut.<sup>50</sup>

Sedangkan dalam teori syarat sah *ijarah* adalah adanya kerelaan dua belah pihak yang melakukan *ijarah*, untuk kedua orang yang berakad disyaratkan telah baligh dan berakal. Dan mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang akan di akadkan sehingga mencegah terjadinya perselisihan. Apabila salah seorang di antara mereka terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah. Sehingga dalam pelaksanaan sewa kamar

---

<sup>49</sup> Arum Meilasari, selaku penyewa kamar kost asrama soleha, (wawancara pada hari Selasa tanggal 21 Mei 2019)

<sup>50</sup> Novita Aulia, selaku penyewa kamar kost asrama elektra, (wawancara pada hari Rabu tanggal 22 Mei 2019)

kost dapat dikatakan tidak sah karena penyewa kamar tidak ridha sebab fasilitas yang dijanjikan tidak dipenuhi oleh pemilik kamar kost.

Sebagaimana hasil wawancara yang telah dilakukan, hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban bagi pemilik dan penyewa kamar yang disewa yakni pada tabel di bawah ini:

Tabel. 4.3 Hak dan kewajiban pemilik dan penyewa kamar terhadap kamar yang disewa<sup>51</sup>

No.	Hak dan kewajiban pemilik kamar	Hak dan kewajiban penyewa kamar
1.	Menerima Uang Sewaan	Membayar uang sewa kamar
2.	Menyerahkan kamar yang disewa	Mengambil manfaat dari kamar yang disewa
3.	Memperbaiki kamar apabila ada kerusakan selama masa sewa	Menjaga kebersihan kamar

Sebagaimana tabel di atas bahwa yang menjadi kewajiban bagi pemilik kamar adalah memperbaiki kerusakan kamar yang disewa, dan menyerahkan kamar yang disewa ketika terjadinya akad sewa-menyewa. Seperti yang dikatakan saudari Sela Praela Wuri sebagai penyewa kamar, dia mengatakan seharusnya yang memperbaiki kerusakan kamar tersebut adalah pemilik kost-kotsan/asrama karena saya telah membayar uang sewa setiap tahunnya, tapi kenyataannya pemilik kost-kotsan/asrama tidak memperbaikinya sehingga saya meminta agar mengurangi uang sewa kamar

---

<sup>51</sup> Wawancara dengan penyewa dan pemilik kamar kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur

jika saya yang harus memperbaikinya tetapi pemilik kost-kotsan/asrama juga tidak memberi jawaban yang pasti kepada penyewa.<sup>52</sup>

Kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam pasal 1550 KUH Perdata. Kewajiban-kewajiban tersebut, yaitu menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa, memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan, dan memberikan si penyewa kenikmatan yang terteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.<sup>53</sup>

Sedangkan hasil wawancara dengan salah satu pemilik kamar kost Bapak Drs. Suroso mengatakan bahwa kewajiban pemilik kamar dalam menyewakan kamar ini yaitu menyerahkan kamar ini dan saat itu pula pemilik kamar berhak menerima uang sewaan yang diberikan diawal kesepakatan, dan pemilik kamar meminta uang sewa untuk dibayar selama masa satu tahun dan boleh diangsur. Sedangkan tentang masalah kerusakan rumah yang terjadi dikemudian hari yang harus memperbaikinya adalah pemilik kamar tapi seandainya pihak penyewa bersedia untuk membantu memperbaikinya boleh-boleh saja.<sup>54</sup>

Begitu juga dengan ungkapan salah seorang penyewa yaitu saudari Eka Nur Aini yang mengatakan bahwa kewajiban penyewa atas kamar yang disewa adalah membayar uang sewa setiap tahunnya sedangkan hak penyewa

---

<sup>52</sup> Sela Praela Wuri, selaku penyewa kamar kost jurai siwo, (wawancara pada hari Senin tanggal 20 Mei 2019)

<sup>53</sup> Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), h.372

<sup>54</sup> Suroso, selaku pemilik kamar kost kariso, (wawancara pada hari Senin tanggal 20 Mei 2019)

atas kamar ini adalah bisa memanfaatkannya, seandainya disuatu hari kamar ini mengalami kerusakan maka yang wajib memperbaikinya adalah pihak pemilik kamar karena kewajiban penyewa sudah dipenuhi yaitu membayar uang sewa.

Sebagaimana hasil wawancara di atas, pelaksanaan sewa-menyewa merupakan suatu transaksi yang biasa dilakukan oleh orang-orang yang membutuhkannya. Transaksi sewa-menyewa yang dilakukan oleh sebagian masyarakat di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur berupa sewa-menyewa kamar kost. Dalam melakukan Transaksi sewa-menyewa, tentunya ada hal yang wajib dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melakukan transaksi tersebut yaitu hak dan kewajiban. Adapun hak dan kewajiban ini merupakan tanggung jawab yang tidak terlepas dari pihak-pihak yang melakukan transaksi sewa menyewa kamar kost tersebut.

Dalam membicarakan mengenai hak, ada pengertian yang asasi tentang hak yaitu sekumpulan qaidah dan nash yang mengatur atas dasar harus ditaati hubungan manusia sesama manusia, baik mengenai orang maupun mengenai harta. Kekuasaan menguasai sesuatu atau sesuatu yang wajib atas seseorang bagi lainnya. Pengertian inilah yang dimaksud si penyewa punya hak mengembalikan barang sewaan bila terdapat cacatnya, hak yang menyewakan untuk memiliki upah sewa atas barang yang disewakannya dan lain sebagainya.

Hukum Islam dalam mengatur pergaulan hidup manusia memberikan ketentuan-ketentuan tentang hak dan kewajiban agar ketertiban hidup

masyarakat bisa terwujud. Hak dan kewajiban seseorang dalam kehidupan pribadinya secara historis tidak pernah dirumuskan secara sempurna karena tidak bersifat statis atau masih bisa dirubah.<sup>55</sup> Seperti pihak penyewa kamar kost berhak menerima kamar sewaan beserta fasilitas yang telah disepakati sebelumnya, tetapi pada waktu yang sama penyewa berkewajiban pula menyerahkan uang sewanya, begitu sebaliknya yang menyewakan kamar kost berhak menerima uang sewanya, tapi dalam waktu yang sama berkewajiban pula menyerahkan kamar kost beserta fasilitas yang telah dijanjkannya.

Melihat dari pengertian hak dan kewajiban serta pemaparan di atas, bahwa tidak jauh berbeda tentang hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemilik dan penyewa kamar kost tersebut. Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan *muajjir*, sedangkan orang yang menyewa disebut dengan *musta'jir*, benda yang disewakan disebut dengan *ma'jur* dan uang sewaan atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan *ajrah* atau *ujroh*.

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual. perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan *mu'ajjir* berkewajiban untuk menyerahkan barang *ma'jur* kepada pihak penyewa *musta'jir*, dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban

---

<sup>55</sup> Johan Yasin, "Hak Azasi Manusia Dan Hak Serta Kewajiban Warga Negara Dalam Hukum Positif Indonesia", *ejournal unisba, syiar\_hukum*.

pula untuk menyerahkan uang sewanya. Penerimaan sewa-menyewa yang wajib atas orang yang menyewa adalah membayar harga sewa, kepadanya diserahkan sesuatu yang dapat diambil manfaatnya.<sup>56</sup> Jika tempat tinggal maka yang diserahkan adalah tempat tinggal sehingga yang menyewa dapat mengambil manfaat sampai kepada masa yang disyaratkan. Tidak ada yang diserahkan selain sesuatu yang disewakan. Seseorang yang menyewa kamar kost secara langsung dapat memanfaatkan kamar itu dengan ditempati tanpa ada yang menghalangi sedikitpun. Hal tersebut sesuai dengan rukun *ijarah* yakni terdiri dari *muajjir* dan *musta'jir*, shighat (ijab dan qabul) kemudian upah dan manfaat.

Adapun kewajiban-kewajiban bagi orang yang menyewakan, yaitu mengizinkan pemakaian barang yang disewakan dengan memberikan kuncinya dan sebagainya kepada orang yang menyewanya. Memelihara barang yang disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan dan sebagainya.

Adapun kewajiban-kewajiban bagi penyewa, yaitu membayar sewaan sebagaimana yang telah ditentukan. Membersihkan barang sewaan, seperti menyapu halaman dan sebagainya yang ringan-ringan. Mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis temponya atau bila ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya atau putusnya *ijarah*.

Adapun ketentuan-ketentuan bagi penyewa, yaitu barang sewaan itu merupakan barang amanat pada penyewa. Jadi kalau terjadi kerusakan karena kelalaiannya, seperti kebakaran dan sebagainya ia wajib mengganti, kecuali

---

<sup>56</sup> Idri, “*Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*”, (Jakarta: Kencana, 2015), h. 235

kalau tidak karena kelalaiannya. Bagi penyewa diperbolehkan mengganti pemakai sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seizin yang menyewakannya, kecuali jika di waktu sebelum akad ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh adanya orang lain yang mengganti pemakaiannya.

Setelah peneliti memperhatikan konsep-konsep hukum Islam tentang sewa-menyewa (*ijarah*) di atas, kemudian peneliti melihat sistem pelaksanaan sewa-menyewa kamar yang ada di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur khususnya yang berhubungan dengan hak dan kewajiban bagi penyewa dan yang menyewa, ternyata pelaksanaan sewa-menyewa kamar di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur belum mencapai kesempurnaan yang sangat diinginkan oleh syariat Islam. Adanya pelaksanaan sewa-menyewa kamar di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur karena banyak mahasiswa atau pelajar yang memiliki tempat tinggal yang jauh dari kampus atau sekolahnya, sehingga sangat memerlukan kamar sewaan untuk tempat tinggalnya selama kuliah atau sekolah, dan dalam penyewaan ini kedua belah pihak dianjurkan untuk membuat suatu kesepakatan agar tidak terjadi kesalahpahaman dikemudian hari.

### **C. Akibat Hukum dalam Akad Sewa Kamar Kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur**

Sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik yang bagi masing-masing pihak menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak.

Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, sewa akan berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis tanpa memerlukan suatu pemberitahuan pemberhentiannya.

Sebaliknya jika sewa menyewa itu dibuat hanya secara lisan, sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa hendak menghentikan sewanya. Akan tetapi, pemberhentian ini harus dilakukan dengan memperhatikan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Kos atau yang biasa disebut *indekost* merupakan jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu. Perjanjian sewa-menyewa sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan perjanjian timbal balik berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu bentuk jenis perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan di masyarakat.

Dalam perjanjian sewa menyewa ini ada dua pihak didalamnya yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan, yakni menyerahkan barang/jasa yang disewa kepada pihak penyewa. Dan pihak penyewa adalah pihak yang menerima dan menikmati barang/jasa yang telah diserahkan tersebut.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> Mulyana, selaku pemilik kamar kost jurai siwo, (wawancara pada hari Senin tanggal 20 Mei 2019)

Sebagaimana teori yang menyatakan bahwa akibat hukum merupakan segala akibat, konsekuensi yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Atau akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Singkatnya akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum.

Sehingga dapat dipahami bahwa akibat hukum merupakan segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Dalam hal ini, perjanjian sewa menyewa kamar kos merupakan perbuatan yang dilakukan oleh subyek dan obyek hukum sehingga kesepakatan antara kedua belah pihak dapat menyebabkan akibat hukum. Sebagaimana yang terjadi dalam penelitian ini, yakni ketika pemilik kamar kost tidak memberikan fasilitas yang telah dijanjikan sebelumnya maka berakibat hukum yakni pemilik kost harus memberikan fasilitas yang serupa, atau mengganti dengan fasilitas lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Setelah para pihak melakukan negosiasi dan saling menyetujui maka perjanjian sewa menyewa tersebut telah terjadi kesepakatan. Secara otomatis terjadilah hubungan hukum antara pihak yang menyewakan dengan pihak

penyewa, dengan demikian para pihak harus memenuhi hak dan kewajibannya masing masing. Hak bagi pemilik kamar kos merupakan kewajiban bagi penyewa kamar kos, demikian sebaliknya kewajiban bagi penyewa kamar kos merupakan hak bagi pemilik kamar kos sehingga apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya maka ia harus bertanggung jawab atas kesalahan yang diperbuat.

Perjanjian sewa-menyewa dipandang mengikat, juga diisyaratkan bahwa barang sewa tidak bercacat yang menghalangi pengambilan manfaatnya, bahkan juga tidak terdapat tanda-tanda kemungkinan cacat yang mengakibatkan terhalangnya kelangsungan pengambilan manfaat barang sewa. Dalam hal terakhir, bila barang sewaan mengalami cacat di waktu dipergunakan, maka perjanjian dipandang terhenti, kecuali bila yang menyewakan mengganti dengan barang lain yang bersamaan fungsinya.<sup>58</sup>

Pengikatan perjanjian sewa-menyewa kamar kos dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan. Dalam hal sewa-menyewa kamar kos, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya, jika perjanjian sewa-menyewa dibuat dengan bentuk lisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu

---

<sup>58</sup> Arum Meilasari, selaku penyewa kamar kost asrama soleha, (wawancara pada hari Selasa tanggal 21 Mei 2019)

yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.<sup>59</sup>

Perjanjian sewa-menyewa kamar kos kerap terjadi permasalahan diluar dugaan kedua belah pihak baik itu penyewa dan pemilik kos. Permasalahan tersebut yakni terjadi kerusakan kamar atau tidak dipenuhinya fasilitas yang telah disepakati. Ketika terjadi kerusakan kamar atau tidak dipenuhinya fasilitas yang telah disepakati hal pertama yang sering terlintas di pihak penyewa adalah segera melaporkan kerusakan tersebut kepada pemilik kos-kosan/asrama kemudian secara tak langsung meminta kejelasan bagaimana akibat hukumnya, apakah kerusakan tersebut akan diperbaiki oleh pemilik kos yang dianggap sebagai pihak yang bertanggung-jawab.<sup>60</sup>

Jika dilihat dari segi obyek perjanjian sewa-menyewa kamar kos, tentu obyek yang timbul dari perjanjian tersebut hanya kamar kos yang disewakan. Maka ketika terjadi permasalahan yang menyangkut obyek suatu perjanjian barulah tanggung jawab atas segala bentuk kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak dapat dimintai pertanggung-jawabannya. Seperti perjanjian sewa menyewa kamar kost di Desa Banjarrejo ini, apabila obyek perjanjian yang disewa oleh penyewa tersebut mengalami kerusakan akibat perbuatan dari si penyewa tersebut maka akibat hukumnya adalah si penyewa wajib

---

<sup>59</sup> Septi Wulan Dari, selaku penyewa kamar kost alkha, (wawancara pada hari Selasa tanggal 21 Mei 2019)

<sup>60</sup> Novita Aulia, selaku penyewa kamar kost asrama elektra, (wawancara pada hari Rabu tanggal 22 Mei 2019)

bertanggung jawab atas kerusakan dari obyek yang disewanya, untuk melakukan ganti rugi kepada pemilik kamar yang disewanya tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah disepakati. Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah kedua pihak sepakati.

Dilihat dari bentuknya, undang-undang membedakan perjanjian sewa-menyewa menjadi dua yaitu perjanjian secara tertulis maupun perjanjian secara tidak tertulis atau lisan. Kedua bentuk tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum yang sama karena ketentuan tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUH Perdata.

Pasal 1570 KUH Perdata berbunyi jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu.<sup>61</sup> Sedangkan Pasal 1571 KUH Perdata berbunyi jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan meniadakan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.<sup>62</sup>

Bentuk perjanjian sewa-menyewa kamar kos kerap berbeda dengan perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan dimana perjanjian sewa-

---

<sup>61</sup> KUH Perdata Pasal 1570

<sup>62</sup> KUH Perdata Pasal 1571

menyewa rumah kontrakan umumnya bersifat tertulis sedangkan bentuk perjanjian sewa menyewa rumah kos dilakukan secara lisan. Hal ini dapat disebabkan oleh jangka waktu sewa kamar kos yang biasanya lebih pendek yaitu bisa harian, bulanan, dan paling lama hingga satu tahun. Selain itu, penyewa juga tidak dapat memastikan kapan akan mengakhiri masa sewa kamar kos karena bisa saja karena alasan mendesak sewaktu-waktu penyewa akan pindah dan pemilik kamar kos akan mencari penghuni baru, maka dari itu pihak penyewa dan pemilik merasa tidak diperlukan pembuatan perjanjian dalam bentuk yang tertulis.

Sewa-menyewa kamar kos secara lisan, perjanjiannya sah apabila pihak pemilik kos telah menyerahkan kunci kepada penyewa dan sebaliknya penyewa telah menerimanya. Dengan kata lain, perjanjian lisan akan menjadi sah apabila hak dan kewajiban dari para pihak telah terpenuhi. Sedangkan pada perjanjian tertulis lazimnya dilakukan di masyarakat yang lebih modern, berkaitan dengan bisnis yang hubungan hukumnya lebih kompleks, dan biasanya menggunakan akta otentik ataupun akta dibawah tangan, serta menggunakan judul perjanjian dan Isi perjanjian. Sedangkan pada sewa-menyewa kamar kos, pada umumnya mengenai besaran harga yang akan dibayarkan per kamar, perincian biaya pembayaran listrik dan air, serta sanksi yang akan diberikan jika terjadi keterlambatan pembayaran maupun masalah yang menyebabkan kerugian bagi pemilik.

Sebagaimana penjelasan di atas, jika ada kesepakatan yang dilanggar atau tidak sesuai perjanjian di awal akad maka akan berakibat hukum bagi

kedua belah pihak. Seperti jika penyewa tidak melunasi pembayaran sampai batas waktu yang telah disepakati maka akibat hukumnya si penyewa harus meninggalkan kamar yang disewanya atau harus melunasinya sesegera mungkin. Sedangkan jika si pemilik kamar tidak memenuhi kewajibannya memberikan fasilitas tertentu atau memperbaiki kerusakan yang bukan karena kelalaian si penyewa melainkan karena usia maka akibat hukumnya si pemilik kamar harus segera memberikan fasilitas yang telah dijanjikan di awal akad serta harus segera memperbaiki kerusakan-kerusakan yang terjadi. Atau bisa jadi si penyewa akan membeli fasilitas sendiri dan memperbaiki sendiri dengan catatan uang sewa yang telah diberikan akan langsung dipotong guna memenuhi hak si penyewa.

Agar dalam pelaksanaan sewa-menyewa ini terpelihara dari hal-hal yang bisa merugikan salah satu pihak dikemudian hari maka dalam perjanjian sewa-menyewa harus memenuhi beberapa syarat, diantara syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah para pihak yang melangsungkan akad sewa-menyewa harus ada kerelaan kedua belah pihak yang digambarkan pada adanya ijab kabul dan sesuatu yang disewakan itu ditentukan barang dan sifat-sifatnya, juga disyaratkan bahwa barang sewaan tidak mengalami kecacatan yang menghalangi pengambilan manfaatnya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Setelah peneliti mengadakan penelitian terhadap masalah akibat hukum dalam akad sewa kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan sewa-menyewa kamar kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur sistem pelaksanaannya adalah secara lisan dimana pihak pemilik menyerahkan kamar kepada pihak yang menyewa setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak berupa ketetapan harga sewa yang harus dibayar oleh penyewa.
2. Akibat hukum dalam akad sewa kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur adalah tidak terpenuhinya obyek perjanjian yang disewa oleh pemilik kamar kost sehingga pemilik kamar kost wajib bertanggung jawab atas fasilitas yang telah dijanjikan di awal akad.

#### **B. Saran**

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

1. Diharapkan kepada pihak yang terlibat dalam pelaksanaan sewa-menyewa kamar kost hendaknya terlebih dahulu memperhatikan tentang bagaimana

sistem pelaksanaan sewa-menyewa yang diatur oleh syariat Islam, agar pihak yang melakukan transaksi sewa-menyewa kamar kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur ini tidak ada yang dirugikan.

2. Diharapkan juga kepada pihak-pihak yang melakukan transaksi sewa-menyewa ini untuk memperhatikan apa saja hak dan kewajiban yang harus menjadi tanggung jawabnya atas pelaksanaan sewa-menyewa kamar kost tersebut agar dikemudian hari tidak ada keraguan antara kedua belah pihak untuk memperbaiki atas kerusakan kamar tersebut, dan guna menghindari terjadinya kesalahpahaman antara pihak yang melakukan transaksi tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Al-Asqalani, Al-hafizh Ibnu Hajar. *Terjemah Kitab Bulughul Maram: Kumpulan Hadist Hukum Panduan Hidup Muslim Sehari-hari*. Shahih, 2016.
- Arum Meilasari selaku Penyewa Kamar Kost, (Wawancara pada Hari Jum'at Tanggal 22 Maret 2019)
- Bapak Untung selaku Pemilik Kamar Kost, (Wawancara pada Hari Kamis Tanggal 21 Maret 2019)
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Jakarta: CV. Pustaka Jaya Ilmu, 2014.
- Desianti, Lina. "*Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kamar Hotel Syariah Di Solo*". Skripsi. Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016.
- Dianingsih, Astika Nur. "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (Ijarah) Kamar Indekos*" (Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto)". Skripsi. Purwokerto: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, 2016.
- Efendi, Jonaedi., *etc al. Kamus Istilah Hukum Populer*. Jakarta: Prenada Media Group, 2016.
- Harun. *Fiqih Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017.
- Habibullah, Eka Sakti. "*Hukum Ekonomi Syariah dalam Tatanan Hukum Nasional*". Al Mashlahah Jurnal Hukum Islam Dan Pranata Sosial Islam.
- Idri. *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Is, Muhamad Sadi. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Marilang. *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Makassar: Indonesia Prime, 2017.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Metode Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.

- Mujiatun, Siti. "Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam Dan Istisna". *Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis, Sumatera Utara: Universitas Muhammadiyah*, Vol 13 No . 2 / September 2013.
- Nurachmad, Much. *Buku Pintar Memahami Dan Membuat Surat Perjanjian*. Jakarta: Visimedia, 2010.
- Pasaribu, Chairuman. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, cet. Ke-III. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Rahmawati. "Dinamika Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah". *Al-Iqtishad*, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, Vol. III, No. 1, Januari 2011.
- Salim, dan Erlies Septiana Nur Bani. *Perbandingan Hukum Perdata Comparative Civil Law*, cet. Ke-I. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Simanjuntak, P.N.H. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1984.
- Soimin, Soedharyo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Suadi, Amran. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan Dan Kaidah Hukum*. Jakarta; Prenada Media Group, 2018.
- Warjiyati, Sri. *Memahami Dasar Ilmu Hukum: Konsep Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.
- Widiarti, Sri. "Tinjauan Yuridis tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan". Skripsi. Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2005.
- Wijaya, Hengky. *Analisis Data Kualitatif Ilmu Pendidikan Teologi*. Makassar: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, 2018.
- Wiyono, Slamet. *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah Berdasar PSAK dan PAPSII*. Jakarta: Grasindo, 2005.
- Yasin, Johan. "Hak Azasi Manusia Dan Hak Serta Kewajiban Warga Negara Dalam Hukum Positif Indonesia". *ejournal unisba, syiar hukum*.
- Yunus, Muhammad., et al., *Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi Go-Food<sup>c</sup>*. Amwaluna, Bandung: Universitas Islam Bandung, Vol. 2 No.1, Januari, 2018.

Zuhairi *et.al.* *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Edisi Revisi.* (Metro: STAIN Jurai Siwo Metro, 2015).



**AKIBAT HUKUM DALAM AKAD SEWA KOST DI DESA BANJARREJO  
KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR**

**OUTLINE**

**HALAMAN SAMPUL**

**HALAMAN JUDUL**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**ABSTRAK**

**HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN**

**HALAMAN MOTTO**

**HALAMAN PERSEMBAHAN**

**KATA PENGANTAR**

**DAFTAR ISI**

**DAFTAR TABEL**

**DAFTAR GAMBAR**

**DAFTAR LAMPIRAN**

**BAB I PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Penelitian Relevan

## **BAB II LANDASAN TEORI**

- A. Akad Sewa Menyewa (*Ijarah*)
  - 1. Definisi Akad Sewa Menyewa (*Ijarah*)
  - 2. Rukun, Syarat, dan Dasar Hukum Akad Sewa Menyewa (*Ijarah*)
- B. Akibat Hukum
  - 1. Pengertian Akibat Hukum
  - 2. Akibat Hukum Perjanjian
  - 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa

## **BAB III METODE PENELITIAN**

- A. Jenis dan Sifat Penelitian
- B. Sumber Data
- C. Teknik Pengumpulan Data
- D. Teknik Analisis Data

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- A. Gambaran Umum Kost-kostan di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur
- B. Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur
- C. Akibat Hukum dalam Akad Sewa Kamar Kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur

## **BAB V PENUTUP**

- A. Kesimpulan
- B. Saran

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

Metro, 9 Mei 2019  
Peneliti,



**Nita Enggal Maynanda**  
NPM. 1502090084

Mengetahui

Pembimbing I



**H. Husnul Fatarib, Ph.D.**  
NIP. 19740104 199903 1 004

Pembimbing II



**Elfa Murdiana, M.Hum**  
NIP. 19801206 200801 2 010

## **ALAT PENGUMPUL DATA (APD)**

### **AKIBAT HUKUM DALAM AKAD SEWA KOST DI DESA BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR**

#### **A. WAWANCARA**

##### **1. Wawancara Kepada Pemilik Kamar Kost**

- a. Bagaimana sistem pelaksanaan sewa kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur?
- b. Apakah anda tahu hak dan kewajiban anda sebagai pemilik kamar yang disewakan?
- c. Dalam bentuk apa sajakah perjanjian yang dilakukan ketika akad sewa kost?
- d. Kewajiban siapakah yang memperbaiki kamar kost apabila terjadi kerusakan selama masa sewa?
- e. Apakah anda pernah terlambat dalam menerima uang sewa?
- f. Apakah yang anda lakukan jika ada kesepakatan yang tidak terpenuhi di awal akad?

##### **2. Wawancara Kepada Penyewa Kamar Kost**

- a. Apakah anda tahu hak dan kewajiban anda sebagai penyewa?
- b. Apakah anda tepat waktu dalam membayar uang sewaan sesuai dengan akad diawal?
- c. Apakah ada unsur paksaan dalam melakukan akad sewa kost?

- d. Apakah anda pernah mengalami kesulitan dalam membayar uang sewa tersebut?
- e. Apakah ada dampak positif dan negatif yang anda rasakan dalam kegiatan sewa-menyewa tersebut?

## B. DOKUMENTASI

1. Dokumen
2. Gambaran umum mengenai kost-kostan di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur

Metro, 9 Mei 2019  
Peneliti,



Nita Enggal Maynanda  
NPM. 1502090084

Mengetahui

Pembimbing I



H. Husnul Fatarib, Ph.D.  
NIP. 19740104 199903 1 004

Pembimbing II



Elfa Murdiana, M.Hum  
NIP. 19801206 200801 2 010



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO  
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A. Simpang Tiga Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
 Telepon (0725) 415071, Faksimili (0725) 47236,  
 Website: [www.syariah.metroiaain.ac.id](http://www.syariah.metroiaain.ac.id), email: [syariah.iaim@metroiaain.ac.id](mailto:syariah.iaim@metroiaain.ac.id)

Nomor B-265/In.28.2/D.1/PP.00.9/3/2019

20 Maret 2019

Lampiran : -

Perihal Izin Pra Survey

Kepada Yth.  
 Pemilik Kost Soleha  
 di

Tempat

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Dalam rangka penyusunan Proposal Skripsi mahasiswa kami:

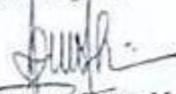
Nama : Nita Enggal Maynanda  
 NPM : 1502090084  
 Fakultas : Syariah  
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)  
 Judul : ASPEK HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP  
 WANPRESTASI PADA AKAD SEWA MENYEWAWA  
 KAMAR KOST DI DESA BANJARREJO KECAMATAN  
 BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR

Mohon kiranya Bapak/Ibu berkenan memberikan izin kepada mahasiswa tersebut untuk melakukan pra survey dalam rangka penyusunan Proposal Skripsi yang dimaksud.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Wakil Dekan Bidang Akademik  
 dan Kelembagaan,

  
 Siti Zulaikha, S.Ag., M.H  
 NIP. 197206111998032001



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

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Inggunyis Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
Telepon (0725) 41507; Faksimil (0725) 47295; website: www.iaainmetro.ac.id; e-mail: syariah@iaainmetro.ac.id

Nomor 0559/In 28/D.1/TL 00/05/2019  
Lampiran : -  
Perihal **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.  
PEMILIK KOST-KOSTAN DI DESA  
BANJARREJO KEC. BATANGHARI  
di-  
Tempat

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor 0558/In 28/D.1/TL.01/05/2019 tanggal 10 Mei 2019 atas nama saudara

Nama	<b>NITA ENGGAL MAYNANDA</b>
NPM	1502090084
Semester	8 (Delapan)
Jurusan	Hukum Ekonomi Syariah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di KOST-KOSTAN DI DESA BANJARREJO KEC. BATANGHARI, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "AKIBAT HUKUM DALAM AKAD SEWA KOST DI DESA BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Metro, 10 Mei 2019  
Wakil Dekan  
  
Siti Zulaikha S. Ag, MHA  
NIP. 197206111998032001



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

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Ringsejyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
Telepon (0725) 41507; Faksimil (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

**SURAT TUGAS**

Nomor: 0558/In.28/D.1/TL.01/05/2019

Wakil Dekan I Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Metro, menugaskan kepada saudara

Nama : **NITA ENGGAL MAYNANDA**  
NPM : 1502090084  
Semester : 8 (Delapan)  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di KOST-KOSTAN DI DESA BANJARREJO KEC. BATANGHARI, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "AKIBAT HUKUM DALAM AKAD SEWA KOST DI DESA BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR".
  2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kopada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro  
Pada Tanggal : 10 Mei 2019

Mengetahui,  
Pejabat Setempat

\_\_\_\_\_

Wakil Dekan I

Siti Zulfahna S. Ag. MH  
NIP. 197206111998032001


**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO**  
**UNIT PERPUSTAKAAN**  
 Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Inggimulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
 Metro Telp (0725) 41507, Faks (0725) 47296, Website: diglib.metrouiniv.ac.id, pustaka.iaim@metrouiniv.ac.id

---

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA**  
 Nomor : P-602/In.28/S/OT.01/07/2019

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

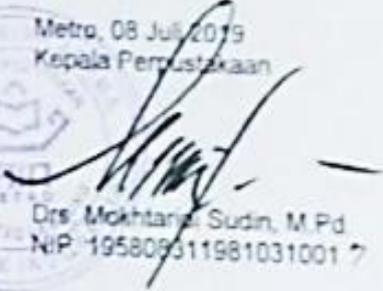
Nama	: NITA ENGGAL MAYNANDA
NPM	: 1502090084
Fakultas / Jurusan	: Syariah/Hukum Ekonomi Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2018 / 2019 dengan nomor anggota 1502090084.

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas dari pinjaman buku Perpustakaan dan telah memben sumbangan kepada Perpustakaan dalam rangka penambahan koleksi buku-buku Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.



Metro, 08 Juli 2019  
 Kepala Perpustakaan  
  
 Drs. Mokhtaris Sudin, M.Pd  
 NIP. 195809311981031001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO  
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Binngulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
 Telp. (0720) 41507; Faksimil (0720) 47290; Website: www.metroiain.ac.id; E-mail: iainmetro@metroiain.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nita Enggal Maynanda      Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah  
 NPM : 1502090084                      Semester/ TA : VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	Selasa 23/7/2019	✓	Ace skripsi untuk dijelakan.	

Pembimbing I

**H. Husnul Fatarib, Ph.D.**  
 NIP. 19740104 199903 1 004

Mahasiswa Ybs,

**Nita Enggal Maynanda**  
 NPM. 1502090084



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO  
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Ringdoyut Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
Telp. (0726) 41307, Faksimil (0726) 47296, Website: www.iaimetro.ac.id, E-mail: iainmetro@iaimetro.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nita Enggal Maynanda      Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah  
NPM : 1502090084      Semester/TA : VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
		✓	Perelas teori ttg Akadul kawat perjanjian itu (akad) bisa tertulis & tidak tertulis (lisan). (Belum nampak di BAB II)	
		✓	Teori ttg akibat hukum di sertakan dg hukum Islam (lih. QS Al-Maidah ayat 1).	
		✓	Depertimbangkan lagi mengenai bahwa akad sewa kost di kehari merupakan akad "ISARAH". Lm itu sewa 2 akad/perjanjian yg men-menyerah dari nerah moyang mercha.	
		✓	Analisis di BAB II menggunakan parameter "Hakekat & hukumnya pada pihak" di teori hal- 22.	

Pembimbing I

H. Husnul Fatarib, Ph.D.  
NIP. 19740104 199903 1 004

Nita Enggal Maynanda  
NPM. 1502090084



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO  
 FAKULTAS SYARIAH

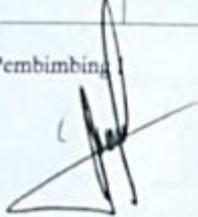
Jalan Ki. Haji Dewantara Kampus 15A Jemberulya Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
 Telp: (0725) 41507; Faksimil (0725) 47296; Website: www.metroiainy.ac.id; E-mail: iainmetro@metroiainy.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nita Enggal Maynanda      Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah  
 NPM : 1502090084                      Semester/ TA : VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamir 9/5 2019	✓	Ace KPD/human	↓

Pembimbing I

  
H. Husnul Fatarib, Ph.D.  
 NIP. 19740104 199903 1 004

Mahasiswa Ybs,

  
Nita Enggal Maynanda  
 NPM. 1502090084



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO  
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Ringroad Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
 Telp. (0726) 41507, Faksimil (0726) 47296, Website: www.metroiainy.ac.id, E-mail:  
 iainmetro@metroiainy.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nita Enggal Maynanda      Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah  
 NPM : 1502090084                      Semester/TA : VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis 4/1/2019	✓	Ace BAB I - IV dibahas ke APP Info Nemat.	

Pembimbing I

H. Husnul Fatarib, Ph.D.  
 NIP. 19740104 199903 1 004

Mahasiswa Ybs.

Nita Enggal Maynanda  
 NPM. 1502090084



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO  
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Ringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
Telp: (0726) 41507 Faksimil: (0726) 47296, Website: www.iaimetro.ac.id E-mail:  
iaimetro@iaimetro.ac.id

**FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI**

Nama : Nita Enggal Maynanda      Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah  
NPM : 1502090084                      Semester/TA : VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	Konul 25/4 2019	✓	Ace online	

Pembimbing I

**H. Husnul Fatarib, Ph.D.**  
NIP. 19740104 199903 1 004

Mahasiswa Ybs.

**Nita Enggal Maynanda**  
NPM. 1502090084



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO  
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Jember Raya Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
 Telp. (0720) 41501 Faksimil (0720) 47200 Website: www.metroia.ac.id E-mail: info@metroia.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Nita Enggal Maynanda Fakultas Jurusan Syariah Hukum Ekonomi Syariah  
 NPM 1502090084 Semester TA VIII / 2018-2019

No	Hari/Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	19/2019 Juli	✓	Prof. KASIM dan Dra. RABV (Hon. Sya. Fochis) ↳ Karna Membuat Pendaftaran Murnasung	

Pembimbing II,

Mahasiswa Ybs,

Elfa Murdiana, M.Hum  
 NIP. 19801206 200801 2 010

Nita Enggal Maynanda  
 NPM 1502090084



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO  
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan KJ. Hajar Dewantara Kampus 15A Inggimulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
 Telp. (0726) 41507, Faksimil (0726) 47296 Website: [www.metroiainy.ac.id](http://www.metroiainy.ac.id) E-mail:  
[iaimetro@metroiainy.ac.id](mailto:iaimetro@metroiainy.ac.id)

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Nita Enggal Maynanda Fakultas/Jurusan Syariah Hukum Ekonomi Syariah  
 NPM 1502090084 Semester/ TA VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	9 Mei 2019	2	<p>Analisis Arah -          Masalah Duga King -          Teori, Rumus -          Analisis Samp -          Disme - dan yang          golus snab amyo</p> <p>↓</p> <p>Analisis Polyan          Cuaca Luave          dan dari Lohasi          Pualchi Inpi          Luvas - and          Per tagn de          Team</p>	

Pembimbing II,

Mahasiswa Ybs,

Fifa Murdiana, M.Hum  
 NIP. 19801206 200801 2 010

Nita Enggal Maynanda  
 NPM 1502090084



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO  
FAKULTAS SYARIAH**

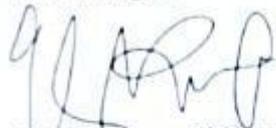
Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Ringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
Telp. (0726) 41507, Faksimil (0725) 47296, Website: [www.metroainh.ac.id](http://www.metroainh.ac.id), E-mail:  
[iaimetro@metroainh.ac.id](mailto:iaimetro@metroainh.ac.id)

**FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI**

Nama : Nita Enggal Maynanda      Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah  
NPM : 1502090084                      Semester/ TA : VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
		✓	Act APD Langgout PD Paul Iu / Oliver	

Pembimbing II,



**Elfa Murgiana, M.Hum**  
NIP. 19801206 200801 2 010

Mahasiswa Ybs,



**Nita Enggal Maynanda**  
NPM. 1502090084



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO  
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Inggirayu Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
 Telp. (0726) 41507, Faksimil (0725) 47296, Website: www.metroiain.ac.id, E-mail:  
 iainmetro@metroiain.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nita Enggal Maynanda      Fakultas/Jurusan : Syariah Hukum Ekonomi Syariah  
 NPM : 1502090084                      Semester/ TA : VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
			<p>Are Outline          lanjut pd part          1 &amp; 2/ disesrebes</p>	

Pembimbing II,

Mahasiswa Ybs,

Fifa Mardiana, M.Hum  
 NIP. 19801206 200801 2 010

  
Nita Enggal Maynanda  
 NPM. 1502090084



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO  
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Jemberjaya Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
Telp. (0720) 41501 Faksimil (0720) 41206 Website: www.metro.iaim.ac.id Email: iainmetro@metro.iaim.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Nita Enggal Maynanda Fakultas Jurusan Syariah/Hukum Ekonomi Syariah  
NPM 1502090084 Semester TA VIII / 2018-2019

No	Hari Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
		✓	Acc rencana BAB I s.d III Lengkap APP	

Pembimbing II,

Mahasiswa Ybs,

Elfa Mardiana, M.Hum  
NIP. 19801206 200801 2 010

Nita Enggal Maynanda  
NPM 1502090084

### DOKUMENTASI

Wawancara dengan pemilik Kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur



Wawancara dengan Penyewa Kamar Kost di Desa Banjarrejo Kecamatan  
Batanghari Kabupaten Lampung Timur



## RIWAYAT HIDUP



Nita Enggal Maynanda dilahirkan di Mengandung Sari Kecamatan Sekampung Udik Kabupaten Lampung Timur pada tanggal 13 Mei 1997, anak pertama dari bapak Suryanto dan Ibu Rustina

Pendidikan dasar penulis ditempuh di SD Negeri 2 Mengandung Sari dan selesai pada tahun 2009, kemudian melanjutkan pendidikan SMP Negeri 2 Marga Tiga selesai pada tahun 2012, dan melanjutkan di MAN 1 Lampung Timur selesai pada tahun 2015, kemudian melanjutkan pendidikan di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah mulai pada tahun ajaran 2015/2016