



## Perlindungan Hukum terhadap Investor dalam Pasar Modal Syariah di Indonesia

[Helvetica 14pt, bold]

**Rizal Maulana<sup>(a,1)</sup>**

<sup>1</sup> Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang

\* rizalmaulana@gmail.com

Alamat:alan Walisongo No. 3-5, Semarang, Jawa Tengah, Indonesia, 50185

Korespondensi penulis: [rizalmaulana@gmail.com](mailto:rizalmaulana@gmail.com)

**Abstract** The Islamic capital market is one of the rapidly growing investment instruments in Indonesia, offering investment alternatives that are in accordance with sharia principles. However, legal protection for investors in the Islamic capital market still faces various challenges that can affect investor confidence and participation. This study aims to analyze the legal protection mechanisms available to investors in the Islamic capital market and evaluate the effectiveness of the regulations that govern it. The research method uses a normative and empirical legal approach with a study of regulatory documentation and in-depth interviews with regulators, capital market players, and investors. The results of the study indicate that investor protection regulations in the Islamic capital market are formally adequate, but implementation in the field is still constrained by a lack of socialization, investor understanding, and suboptimal supervision. In addition, differences in interpretation of sharia principles in investment instruments are a challenge in themselves. The conclusion of the study emphasizes the need to improve investor education, harmonize regulations, and strengthen supervisory institutions to create a safe and transparent Islamic capital market. Recommendations are submitted for the government and related authorities to continue to improve policies and protection mechanisms in order to strengthen the Islamic investment ecosystem in Indonesia.

**Keywords:** Legal protection, Islamic capital market, investor, regulation, Islamic investment

**Abstrak.** Pasar modal syariah merupakan salah satu instrumen investasi yang berkembang pesat di Indonesia, menawarkan alternatif investasi yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Namun, perlindungan hukum terhadap investor dalam pasar modal syariah masih menghadapi berbagai tantangan yang dapat memengaruhi kepercayaan dan partisipasi investor. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme perlindungan hukum yang tersedia bagi investor di pasar modal syariah serta mengevaluasi efektivitas regulasi yang mengaturnya. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris dengan studi dokumentasi regulasi dan wawancara mendalam dengan regulator, pelaku pasar modal, dan investor. Hasil penelitian menunjukkan bahwa regulasi perlindungan investor di pasar modal syariah sudah cukup memadai secara formal, namun implementasi di lapangan masih terkendala oleh kurangnya sosialisasi, pemahaman investor, dan pengawasan yang belum optimal. Selain itu, adanya perbedaan interpretasi prinsip syariah dalam instrumen investasi menjadi tantangan tersendiri. Kesimpulan penelitian menegaskan perlunya peningkatan edukasi investor, harmonisasi regulasi, dan penguatan lembaga pengawas untuk menciptakan pasar modal syariah yang aman dan transparan. Rekomendasi diajukan agar pemerintah dan otoritas terkait terus memperbaiki kebijakan dan mekanisme perlindungan demi memperkuat ekosistem investasi syariah di Indonesia.

---

\*Corresponding author, e-mail address

**Kata kunci:** Perlindungan hukum, pasar modal syariah, investor, regulasi, investasi syariah

## PENDAHULUAN

Manusia pasti tidak terlepas dari kegiatan *bermuamalah}* dengan manusia lainnya, seperti kegiatan jual-beli, kerjasama bagi hasil, sewa-menyeWA, dan sebagainya. *Mu'amalah}* adalah suatu perbuatan manusia yang berhubungan dengan manusia lainnya dalam memenuhi kebutuhan hidup. Secara terminologis, *ijarah}* berarti salah satu bentuk kegiatan *muamalah}* dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyeWA, kontrak, dan lainnya. Dalam ilmu *fiqh}* akad *ijarah}* adalah kontrak untuk menyewa jasa orang atau properti dalam periode harga yang sudah ditentukan. Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) No. 09/DSN/MUI/IV/2000 akad *ijarah}* merupakan akad pemindahan manfaat suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.

Akad *ijarah}* atau sewa-menyeWA ini termasuk ke dalam lingkup *muamalah}* yang dilakukan atas dasar suka sama suka dan atas kehendak sendiri untuk melakukan sewa-menyeWA dan pada akad *ijarah}* atau sewa-menyeWA ini terdapat beberapa perjanjian yang dibuat oleh pemilik kost kepada penyewa kost untuk dapat dilaksanakan oleh penyewa karena merupakan kewajiban penyewa dan begitu pula dengan pemilik kost yang terdapat perjanjian yang harus dilaksanakan oleh pemilik kost karena sama-sama merupakan kewajiban oleh pemilik kost.

## METODE PENELITIAN

Metode yang peneliti gunakan adalah metode kualitatif yang menjelaskan bagaimana fenomena yang terjadi di masyarakat dengan jenis penelitian lapangan (*Field Research*), yakni penelitian yang langsung dilakukan dilapangan atau ditempat. Penelitian ini pada hakikatnya adalah metode untuk menemukan secara realistik mengenai fakta apa yang sedang terjadi di masyarakat mengenai

kerusakan fasilitas sewa-menyewa kamar kost dianalisis dari hukum ekonomi syari'ah dan hukum Positif di Masyarakat Kelurahan Sukarami Bandar Lampung. Menurut Sifatnya, penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian bersifat deskriptif yang menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, kelompok tertentu, dan gejala yang ada atau tidaknya memiliki hubungan dengan gejala yang lain. Sumber data yang digunakan adalah melalui data primer yang berupa wawancara dan dokumentasi. Sedangkan data sekunder melalui jurnal, karya ilmiah, dan buku. Peneliti menggunakan populasi berjumlah 8 orang yang mana 2 orang sebagai pemilik kost dan 6 orang sebagai penyewa kost. Menurut Arikunto populasi adalah keseluruhan subjek penelitian yang apabila peneliti ingin meneliti semua yang ada di dalam penelitian, maka penelitiannya merupakan penelitian populasi dan jika subjeknya kurang dari 100, maka keseluruhan populasi akan digunakan sebagai subjek penelitian menjadi penelitian populasi. Penelitian ini menggunakan studi Komparatif (Perbandingan) yaitu penelitian yang menggunakan teknik membandingkan suatu objek dengan objek lain. Menurut Nazir penelitian komparatif adalah semacam penelitian deskriptif yang ingin mencari jawaban secara mendasar tentang sebab-akibat, dengan menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya suatu fenomena tertentu.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN (Sub judul level 1)**

Hukum ekonomi syari'ah dan hukum Positif sudah mengatur dengan baik tentang *ijarah* atau sewa-menyewa agar *ijarah* atau sewa-menyewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak untuk melakukan akad *ijarah* atau sewa-menyewa dapat berjalan dengan lancar tanpa adanya perselisihan.

Pemilik kost tidak menjaga dan memelihara benda sewaan sebagaimana yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga ketika pemilik kost menyerahkan benda sewaan kepada penyewa sudah dalam keadaan rusak sebelum penyewa tinggal di rumah penyewa sudah dalam

keadaan rusak sebelum penyewa tinggal di rumah kost tersebut. Sedangkan ketika penyewa kost ingin menggunakan benda sewaan tersebut untuk diambil manfaatnya malah benda tersebut rusak karena kerusakan benda sebelumnya tidak diperbaiki oleh pemilik kost. Hasil penelitian pada praktik sewa-menyewa kost terhadap kerusakan sewa-menyewa kamar kost yang ditanggung oleh penyewa di Wisma Karnetta Putri Sukarami Bandar Lampung yaitu berupa kerusakan mesin pompa air sumur, lampu yang mati yang disebabkan oleh petir, dan kran air yang rusak, dan dalam akad sewa-menyewa (*iijarah*}) adanya kegiatan sewa-menyewa kost yang merugikan pihak lain yakni pihak penyewa, karena penyewa kost harus mengganti kerusakan terhadap fasilitas kost walaupun kerusakan tersebut bukan karena kesalahan penyewa.

## Sewa Menyewa Dalam Hukum Ekonomi Syari'ah

### ***Iijarah* atau Sewa-menyewa**

Kata *iijarah*} secara etimologi berasal dari kata "ajru" yang terdiri dari susunan huruf *alif*, *jim*, dan *ra'* yang berarti "al-kirau 'ala al-'amali" (sewa atas suatu pekerjaan/upah kerja). Sedangkan kata *iijarah*} bermakna "ma a'th}aita min ajrin fi al-'amal" (sesuatu yang engkau berikan atas suatu pekerjaan). Sedangkan secara terminologis, *iijarah*} berarti salah satu bentuk kegiatan *muamalah*} dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia. Dalam ilmu *fiqh*} akad *iijarah*} adalah kontrak untuk menyewa jasa orang atau properti dalam periode harga yang sudah ditentukan. Adapun pengertian *iijarah*} menurut para ulama, yaitu sebagai berikut:

- 1) Menurut ulama Hanafiyah *iijarah*} atau sewa-menyewa adalah akad yang membolehkan kepemilikan manfaat yang dapat diketahui dari suatu benda yang disewa dengan imbalan.
- 2) Menurut ulama Malikiyah *iijarah*} atau sewa-menyewa adalah akad yang dapat diambil manfaatnya dan sifatnya manusiawi.

- 3) Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah, *ijarah}* atau sewa menyewa adalah akad yang manfaatnya dapat diketahui dan disengaja untuk memberi imbalan yang diketahui.
- 4) Menurut Imam Syafi'i gambaran akad *ijarah* adalah upah dari pengajaran berhitung, bahasa, sastra, fiqh, hadis, membangun masjid, menggali kuburan adalah boleh.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah mengartikan *ijarah* adalah menyewa barang dalam jangka waktu yang ditentukan dengan memberikan bayaran, sedangkan menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) No. 09/DSN/MUI/IV/2000 akad *ijarah* merupakan akad pemindahan manfaat suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa terhadap pemindahan barang itu sendiri dan tidak diikuti dengan pemindahan kepemilikan.

### **Hukum *Ijarah***

#### **A. Al-Qur'an**

قَالَتْ احْدِيْهُمَا يَأْبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ حَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرَتِ الْفَوْيِ الْأَمِينُ ۖ قَالَ أَنِّي أُرِيدُ أَنْ اُنْكِحَ احْدَى ابْنَتِي هُنْتِنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حِجَّةٍ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشْقَ عَلَيْكَ سَتْجُونِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّلِحَيْنِ ۚ

(٢٦)

Artinya "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun. Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang- orang yang baik" (Q.S. Al-Qashash ayat 26-27).

Ayat diatas menjelaskan bahwa *ijarah* diatur dalam syari'at Islam yang dalam ayat ini terdapat pernyataan yang diucapkan oleh seorang anak perempuan

kepada Ayahnya untuk mengambil seseorang agar bekerja kepada mereka dan memberikan imbalan dengan waktu yang telah ditentukan sesuai kesepakatan. Dari ayat Al-Qur'an yang sudah di jelaskan diatas, dapat kita ketahui bahwa kegiatan *ijarah*} dianjurkan dalam Islam. *Ijarah*} sudah ada sejak dahulu dan sudah diterapkan pada zaman Rasulullah SAW.

### **Hadis Nabi Muhammad SAW**

Berikut ini hadis-hadis Nabi Muhammad SAW yang berkaitan dengan *ijarah*}, yaitu:

- 1). Hadis Riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمْشِقِيُّ حَدَّثَنَا وَهُبَّ بْنُ سَعِيدٍ بْنُ عَطِيَّةً، السَّلَمِيُّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنَ بْنُ زَيْدٍ بْنُ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ أَبِي اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجْرَهُ قَبْ عَلَضَ أَنْ يَحْفَ عَرَقَهُ

Artinya: “Telah menceritakan kepada kami al-Abbas bin al-Walid ad-Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami Wahb bin Sa'id bin Athiyah as-Salami berkata, telah menceritakan kepada kami Abdurrahman bin Zaid bin Aslam dari Bapaknya dari Abdullah bin Umar ia berkata,” Rasulullah SAW bersabda, “Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya.” (HR. Ibnu Majah).

Hadis ini menjelaskan bahwa apapun pekerjaannya yang dikerjakan hendaknya sudah diberikan upahnya secepat mungkin, tanpa harus menunda waktu lagi karena para pekerja ingin langsung menikmati hasil keringatnya setelah menyelesaikan suatu pekerjaan.

### **Ijma:**

Ibnu Rasyid dalam bukunya beliau berkata *Bid'ayatul Mujtahid}* yaitu mengatakan “sungguh *ijarah*} itu diperbolehkan oleh semua *fuqahā' amshār* (semua kota). Seperti perkataan Ibnu Qudamah bahwasanya: semua ahli ilmu dari berbagai zaman dan negara telah menyepakati tentang kebolehan dalam akad sewa-menyewa.

### **Rukun *Ijarah***

Rukun *iijarah*} menurut mayoritas ulama ada empat, diantaranya dua pelaku akad (pemilik sewa dan penyewa) atau dapat disebut *mu'ajjir* dan *musta'jir*, sighat (ijab dan kabul), upah, dan manfaat barang. Rukun *iijarah*} dapat dirinci sebagai berikut:

- 1) Aqidani yakni memberikan sewa/pemilik dan *musta'jir* (penerima sewa/penyewa).
- 2) Objek *iijarah*} yakni berupa upah atau imbalan, dan *al-manfa'at* (barang yang disewakan).
- 3) Sighat, yaitu ijab dan qabul.

### **Syarat-syarat akad *iijarah*} adalah sebagai berikut:**

- a. Orang yang menyewakan

Orang yang meyewakan harus baligh, berakal, dan atas kehendak sendiri

- b. Orang yang menyewa

Orang yang menyewa harus baligh, berakal, dan atas kehendak sendiri

- c. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *iijarah*}.

- d. Penyewa barang berhak memanfaatkan barang yang disewa.

- e. Objek *iijarah*} dalam bentuk barang merupakan sesuatu yang dapat disewakan.

- f. Barang atau benda yang disewakan. Barang atau benda yang disewakan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Barang yang dapat disewakan harus mendatangkan manfaat.
- 2) Barang yang disewakan bukan barang yang dilarang oleh agama.
- 3) Barang yang disewakan dapat diketahui jenisnya.

- g. Imbalan sewa harus jelas, tertentu, dan bernilai
- h. Sighat (ijab dan kabul), dalam hal ini disyaratkan
  - 1) Akad (perjanjian) harus dilakukan sebelum barang yang disewa itu dipergunakan.
  - 2) Dalam ijab dan qabul harus ditentukan waktu sewanya, misalnya mingguan, bulanan, atau tahunan.

### **Macam- Macam Ijarah**

Sewa-menyewa (*iijarah*) memiliki beberapa macam yaitu sebagai berikut:

#### **A. Dari Segi objeknya**

Macam-macam *iijarah* dari segi objeknya terdapat dua macam, yaitu:

- 1) *Ijarah* hak guna atau *Ijarah bi al-manfa'ah* adalah aset tidak bergerak yang menjadikan suatu barang sewaan untuk kegunaan atau jika yang disewakan itu imbalannya yang
- 2) *Ijarah} bi al-quwwah* yakni menjadikan pekerjaan/jasa sebagai *ma'qud} 'alayh},* misalnya menyewa dan memberikan upah untuk orang yang membangun bangunan, membersihkan rumah, dan sebagainya.

#### **B. Dari Segi kepemilikan manfaatnya. Macam-macam *iijarah}* dari segi kepemilikan manfaatnya terdapat dua macam, yaitu:**

- 1) *Ijarah} khas* adalah *iijarah}* yang kegunaannya dimiliki satu orang tertentu,
- 2) *Ijarah} musyarakah}* adalah *Ijarah}* yang hak kegunaannya dimiliki oleh sekelompok orang,

### **Hak dan Kewajiban Ijarah**

Hak Penyewa Barang:

- 1). Memanfaatkan barang yang disewa dengan baik.
  - 2). Mendapatkan jaminan atas barang yang disewa
  - 3). Mendapatkan perlindungan hukum terhadap barang yang disewa.
- b. Kewajiban penyewa barang:

Kewajiban pihak yang menyewakan barang adalah memberikan barangnya untuk diambil manfaatnya oleh pihak penyewa. Adapun kewajiban dari penyewa barang yaitu sebagai berikut:

- 1). Menjaga keutuhan barang yang disewa dan tidak merusak barang yang disewa.
- 2). Memberikan bayaran terhadap barang sewaan kepada pihak yang menyewakan.
- 3). Saling mematuhi ketentuan yang telah disepakati bersama antara kedua belah pihak.

### **Prinsip-Prinsip *Ijarah***

Prinsip-prinsip itu antara lain sebagai berikut:

- 1) Objek yang ditransaksikan adalah objek yang halal dan dibolehkan melaksanakan transaksi *ijarah*} untuk keahlian memproduksi barang.
- 2) Memenuhi syarat sahnya transaksi *al- ijarah*} yakni :
  - a. *Ajjir* dan *musta'jir* harus sudah mumayiz.
  - b. Barang yang menjadi objek transaksi harus jelas bentuk dan kondisinya sesuai dengan syariat Islam.
  - c. Barang yang menjadi objek transaksi menjadi hak penyewa atas seizin pemiliknya.

- d. Transaksi harus didasarkan pada kerelaan kedua belah pihak. Jika transaksi *iijarah}* yang masih belum jelas maka hukumnya *fasid* (rusak) dan waktunya juga harus ditentukan.

### **Berakhirnya Akad *Ijarah*}**

Sebab-sebab yang dapat menyebabkan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa antara lain sebagai berikut:

- a. Adanya aib (kecacatan) pada barang sewaan
- b. Rusaknya barang yang disewa
- c. Masa sewa telah habis
- d. Adanya uzur
- e. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan

## **Sewa Menyewa Dalam Hukum Positif**

### **1. Pengertian Sewa-Menyewa**

Sewa-menyewa adalah perjanjian, dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu (Pasal 1548 KUHPdt).

### **2. Subjek Sewa-Menyewa**

Perjanjian sewa-menyewa memiliki istilah yang menyatakan ada dua pihak yang saling membutuhkan satu sama lain. Pihak yang pertama disebut dengan “yang menyewakan” yakni pihak yang memerlukan sejumlah uang sewaan dan pihak yang kedua disebut “pihak penyewa.”

### **3. Objek Sewa-Menyewa**

Pasal 1549 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan “Bawa semua jenis barang, baik yang tak bergerak, baik yang bergerak dapat

disewakan.” Pasal ini memuat materi “Bahwa semua jenis barang atau benda baik benda tak bergerak (tanah) maupun benda bergerak (kendaraan) dapat disewakan.” Benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, dan benda berwujud serta benda tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, dan benda itu nyata adanya yang boleh disewakan.

#### **4. Perbuatan Sewa-Menyewa**

Perbuatan sewa-menyewa terdapat lima unsur, antara lain sebagai berikut:

- a. Pesetujuan.

Persetujuan yaitu perbuatan yang menyatakan terjadinya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa terkait benda sewaan, uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa-menyewa.

- b. Penyerahan.

Penyerahan adalah perbuatan memberikan hak penguasaan sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk digunakan.

- c. Pembayaran uang sewa.

- d. Waktu sewa.

- e. Persyaratan sewa-menyewa yaitu ketentuan yang disetujui bersama untuk memenuhi kewajiban dan hak.

#### **5. Hak dan Kewajiban Sewa-Menyewa**

Kewajiban para pihak dalam sewa-menyewa yaitu sebagai berikut:

- a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Kewajiban bagi pihak yang menyewakan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata antara lain sebagai berikut:

- 1). Penyerahan Benda Sewaan

Pasal 1551 KUHPdt, menjelaskan “Bawa pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik, dan selama waktu sewa juga pihak yang menyewakan harus melakukan perbaikan-perbaikan pada benda sewaan, kecuali perbaikan ringan yang dibebankan kepada pihak penyewa.”

## 2). Pemeliharaan Benda Sewaan

Pasal 1550 butir (20) KUHPdt menjelaskan “Bawa pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa, sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.” Pasal 1551 ayat (2) KUHPdt menjelaskan, “Bawa selama berlakunya sewa-menyewa pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa.”

## 3). Penjaminan Benda Sewaan

Pasal 1552 KUHPdt menjelaskan “Bawa jika cacat itu sudah menimbulkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian.”

## 4). Klausula Eksonerasi

Pasal sewa-menyewa yang menjadi sumber eksornasi, yaitu sebagai berikut:

- a). Pasal 1553 KUHPdt menjelaskan “Bawa apabila benda sewaan hancur sebagian, penyewa boleh meminta pengurangan biaya atau pembatalan sewa-menyewa. Namun pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab membayar ganti kerugian akibat pilihan itu.”
- b). Pasal 1566 KUHPdt menjelaskan “Bawa pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang terjadi pada benda sewaan miliknya karena perbuatan teman serumah pihak penyewa atau oleh pihak yang menerima alih sewa.”

- c). Pasal 1567 KUHPdt menjelaskan “Bahwa waktu mengosongkan benda sewaan, penyewa boleh membongkar apa yang dipasangkannya dengan biaya sendiri pada benda sewaan, tetapi pemilik bebas dari tanggung jawab memikul kerugian yang timbul dari pembongkaran itu.”
- d). Pasal 1583 KUHPdt menjelaskan “Bahwa pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya perbaikan sehari-hari benda sewaan, ini menjadi beban penyewa.”
- e). Pasal 1584 KUHPdt menjelaskan ‘Bahwa apabila diperjanjikan, pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya pemeliharaan kebersihan, sumber air, penampung hujan, dan selokan.” Ibid., 357

#### Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

##### 1). Pemakaian Benda Sewaan dengan Baik

Pasal 1561 KUHPdt menjelaskan “Bahwa jika pihak penyewa menggunakan barang sewaan untuk kebutuhan lain dari yang menjadi tujuannya atau kebutuhan sedimikian rupa sehingga dapat mengakibatkan kerugian pada pihak yang menyewakan, menurut kondisi, pihak yang menyewakan dapat menuntut pembatalan sewa-menyewa.” Ibid., 358

##### 2). Pembayaran Uang Sewa

Pasal 1560 butir (2) KUHPdt menjelaskan “Bahwa pihak penyewa wajib membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.”

##### 3). Pengembalian Benda Sewaan

Pasal 1562 KUHPdt menjelaskan “Bahwa pihak penyewa harus mengembalikan barang sewaan dengan baik sesuai isi kesepatan antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan.

##### 4). Larangan Mengulangsewakan

Pasal 1559 KUHPdt “Bawa pihak penyewa tidak boleh mengulangsewakan atau mengalihsewakan barang sewaan kepada orang lain, dengan ancaman pembatalan sewa-menyewa dan pembayaran ganti kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan tidak wajib menaati perjanjian ulang sewa itu.”

## **6. Jangka Waktu Sewa-Menyewa**

Menurut Pasal 1548 KUHPdt menyatakan “Bawa jangka waktu sewa-menyewa ditentukan dengan jangka waktu tertentu.” Maksud ketentuan pasal ini adalah “Bawa didalam perjanjian sewa-menyewa harus ditentukan jangka waktunya.”

## **7. Hubungan Kewajiban dan Hak**

Hubungan dan kewajiban merupakan hubungan antara pihak yang menyewakan agar memberikan penguasaan barang untuk digunakan dan mendapatkan sewa dan keterikatan penyewa supaya membayar sewa dan mendapatkan kegunaan barang sewaan.

## **8. Sewa Tertulis dan Tidak Tertulis**

### **1. Secara Tertulis**

Menurut Pasal 1570 KUHPdt menjelaskan “Bawa jika sewa-menyewa dibuat secara tertulis, sewa-menyewa itu berakhir demi hukum apabila waktu sewa yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan pemberitahuan untuk itu.”

### **2. Sewa tidak tertulis**

Menurut Pasal 1571 KUHPdt “Bawa jika perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tidak tertulis, maka sewa-menyewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, namun apabila pihak yang menyewakan ingin menghentikan sewa-menyewa, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

## **9. Asas Konsensual Dalam Sewa Menyewa**

Menurut Pasal 1548 KUHPdt menjelaskan “Bahwa sewa-menyewa dinyatakan telah terjadi ketika penyewa dan pihak yang menyewakan mencapai kata sepakat terkait benda sewaan dan harga sewa.”

## **10. Risiko Dalam Sewa-Menyewa**

### **1. Keadaan memaksa**

Perjanjian sewa-menyewa dapat terjadi kerusakan pada objek sewa-menyewa yang disebabkan dari suatu peristiwa yang bukan karena kesalahan pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. Keadaan seperti ini disebut dengan “keadaan memaksa” (*force majeure*).

### **2. Risiko Ditanggung Pemilik Benda**

Pasal 1553 KUHPdt menjelaskan “Bahwa jika dalam waktu perjanjian sewa-menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena kejadian yang bukan karena kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum.”

## **11. Berakhirnya Sewa-Menyewa Dalam Hukum Positif**

Berakhirnya sewa-menyewa terbagi ke dalam beberapa bagian, antara lain sebagai berikut:

### **1. Jangka Waktu Sewa Berakhir**

Pasal 1570 KUHPdt menjelaskan “Bahwa apabila perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tertulis sewa-menyewa berakhir demi hukum setelah habis waktu yang ditentukan tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentiannya.”

### **2. Benda Sewaan Musnah**

Menurut Pasal 1553 KUHPdt menjelaskan “Jika dalam waktu sewa-menyewa barang sewaan musnah karena kejadian yang bukan karena kejadian

yang bukan karena kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum.”

### **3. Pembatalan Sewa-Menyewa**

Perjanjian sewa-menyewa bisa berakhir karena pembatalan, baik berdasarkan kepada persetujuan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa atau karena wansprestasi dengan atau tanpa putusan pengadilan. Pembatalan berdarkan pada persetujuan, yaitu:

- a. Menurut Pasal 1553 KUHPdt menjelaskan “Bawa karena benda sewaan hancur sebagian, pihak penyewa memilih pembatalan sewa-menyewa.”
- b. Menurut Pasal 1555 ayat (3) KUHPdt menjelaskan “Bawa karena perbaikan barang sewaan sedemikian rupa sehingga tidak dapat didiami, pihak penyewa meminta agar perjanjian sewa-menyewa dibatalkan saja.”
- c. Menurut Pasal 1576 KUHPdt menjelaskan “Bawa karena barang sewaan dijual, perjanjian sewa-menyewa dibatalkan berdasarkan pada syarat perjanjian.”
- d. Menurut Pasal 1576 KUHPdt menjelaskan “Bawa karena benda sewaan akan dipakai sendiri, perjanjian sewa-menyewa dibatalkan berdasarkan syarat perjanjian.”

## **Daftar Tabel**

Kependudukan di Kelurahan Way Dadi terbagi kedalam kondisi penduduk menurut jenis kelamin, kondisi penduduk menurut tingkat pendidikan, kondisi penduduk menurut mata pencaharian, kondisi penduduk menurut agama yang dianut, dan kondisi penduduk menurut tingkat umur. Kondisi penduduk di Kelurahan Way Dadi antara lain sebagai berikut:

- 1). Kondisi Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin

**Tabel 1** Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin di Kelurahan Way Dadi

No.	Lingkungan	Pria	Wanita	Jumlah
1.	Lingkungan I	2.738	1.859	3.598
2.	Lingkungan II	1.797	1.714	3.511
	<b>Jumlah</b>	<b>3.535</b>	<b>3.574</b>	<b>7.109</b>

Kondisi Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan

**Tabel 2.** Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan di Kelurahan Way Dadi

Tingkat Pendidikan	Pria	Wanita	Jumlah
TK	125	124	249
SD	448	477	925
SMP	481	499	980
SMA	1.725	1.675	3.400
Sarjana Muda	213	267	480
Sarjana	427	424	851
<b>Jumlah</b>	<b>3.419</b>	<b>3.466</b>	<b>6.885</b>

3). Kondisi Penduduk Menurut Mata Pencaharian

**Tabel 3.** Jumlah penduduk menurut mata pencaharian di Keluraan Way Dadi

Mata Pencaharian	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
Pegawai Negeri Sipil	226	212	438
TNI/Polri	31	1	32
Karyawan Swasta	413	401	814
Wiraswasta/Pedagang	523	392	915
Petani	40	15	55
Pertukangan	89	0	89
Buruh	506	139	645
Pensiunan	147	77	244
Lain-lain	1560	2337	3897
<b>Jumlah</b>	<b>3535</b>	<b>3574</b>	<b>7109</b>

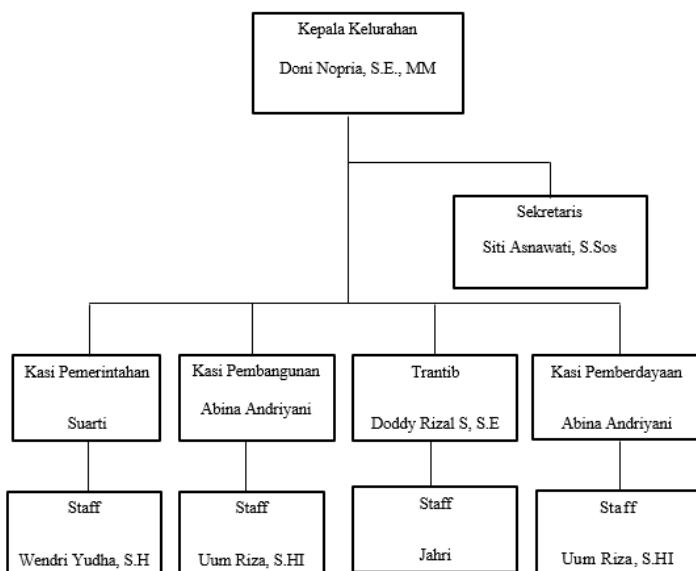
4). Keadaan Penduduk Menurut Agama

**Tabel 4.** Jumlah penduduk menurut agama di Kelurahan Way Dadi

Agama	Jumlah
Islam	5.109

Kristen	79
Katolik	75
Hindhu	14
Buddha	25
<b>Total</b>	<b>5.302</b>

## Daftar Gambar



## KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan ditulis secara singkat yaitu mampu menjawab tujuan atau permasalahan penelitian dengan menunjukkan hasil penelitian atau pengujian hipotesis penelitian, **tanpa** mengulang pembahasan. Kesimpulan ditulis secara kritis, logis, dan jujur berdasarkan fakta hasil penelitian yang ada, serta penuh kehati-hatian apabila terdapat upaya generalisasi. Bagian kesimpulan dan saran ini ditulis dalam bentuk paragraf, tidak menggunakan penomoran atau *bullet*. Pada bagian ini juga dimungkinkan apabila penulis ingin memberikan saran atau rekomendasi tindakan berdasarkan kesimpulan hasil penelitian. Demikian pula,

penulis juga sangat disarankan untuk memberikan ulasan terkait keterbatasan penelitian, serta rekomendasi untuk penelitian yang akan datang.

## **ACKNOWLEDMENT / TERIMA KASIH**

Berdasarkan bahasan yang telah penulis uraikan pada bab sebelumnya dan dari hasil penelitian lapangan serta analisis hukum terhadap kerusakan fasilitas dalam *ijarah}* atau sewa-menyewa kamar kost di Kelurahan Way Dadi Kecamatan Sukarame Bandar Lampung, maka penelitian ini dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kerusakan-kerusakan fasilitas dalam sewa-menyewa kamar kost yang selalu diganti oleh penyewa kost berupa fasilitas mesin pompa air umur, lampu LED yang mati karena korsleting listrik, kran air, dan mesin tiken listrik air yang rusak bukan karena perbuatan penyewa. Karena kerusakan-kerusakan tersebut terjadi sebelum adanya penyewa kost baru yang tinggal di kost Wisma Karnetta Putri, melainkan karena disebabkan oleh penyewa kost sebelumnya. Akan tetapi, pemilik kost tidak memberitahu kepada penyewa kost yang baru, bahwa sebelumnya pernah terjadi kerusakan pada fasilitas-fasilitas tersebut.

Analisis hukum ekonomi syari'ah dan hukum Positif terhadap kerusakan dalam *ijarah* atau sewa-menyewa kamar kost terkait kerusakan fasilitas kamar kost yang terjadi di Kelurahan Way Dadi Kecamatan Sukarame Bandar Lampung apabila ditinjau dari hukum ekonomi syari'ah maka hukumnya adalah tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan syarat *ijarah* atau sewa-menyewa dimana terdapat pelanggaran kesepakatan *ijarah* atau sewa-menyewa yang dilakukan oleh salah satu pihak sehingga merugikan pihak lain dan merusak akad *ijarah* atau sewa-menyewa. Dan jika ditinjau dari Hukum Positif maka hukumnya adalah tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1551 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan "Bahwa

selama berlakunya sewa-menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa.”

## DAFTAR REFERENSI

- Az-Zuhaili, W. (2011). *Fiqh Islam wa adillatuhu* (Terjemahan Jilid 5). Gema Insani Press.
- Aditya Wiranda. (2022). Studi komparatif antara penggunaan QR QRIS dan kotak infaq dalam berinfaq di Masjid Daarussalaam Griya Tugu Asri, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat. *Jurnal Indragiri Penelitian Multidisiplin*, 2(3), 168–169. <https://doi.org/10.58707/jipm.v2i3>
- Muhammad, A. (2014). *Hukum perdata Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti.
- Febrianasari. (2020). Hukum ekonomi Islam dalam akad ijarah dan rahn (Islamic economic law in the ijarah and rahn contracts). *Qawānīn Journal of Economic Syaria Law*, 4(2). [Page numbers not provided].
- Fitriani, & Nazaruddin. (2022). Ijarah dalam sistem perbankan syariah. *Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law*, 1(1), 37–52.
- Insawan, H. (2017). Al-Ijarah dalam perspektif hadis: Kajian hadis dengan metode maudhu’iy. *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2(1), 137–154.
- Ja’Far. (2016). *Hukum perdata Islam di Indonesia*. PermataNet Publishing.
- Janwari. (2015). *Fiqh lembaga keuangan syariah*. PT Remaja Rosdakarya.
- Setiawan. (2023). Psychological well-being pada guru honorer sekolah dasar di Kecamatan Wonotunggal Kabupaten Batang. *Acta Psychologia*, 2(1), 1–6.
- Soekanto, S. (2020). *Pokok-pokok sosiologi hukum*. Rajawali Pers.
- Wahid. (2020). *Hukum perikatan Islam di Indonesia: Kajian teori dan penerapannya*. Kencana.