

Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah dan Hukum Positif terhadap Kerusakan dalam Sewa-Menyewa Kost (Studi di Wisma Karnetta Putri Sukarame Bandar Lampung)

Dina Agustin^{1*}, Yufi Wiyos Rini Masykuroh², Olivia Rizka Vinanda³

¹⁻³Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Indonesia

Korespondensi penulis: adina7578@gmail.com *

Abstract. *The practice of mu'amalah activities has renting (ijarah). So in this study about the rent of the Wisma Karnetta Putri boarding house located at Gg. Nuja 1, Way Dadi Village, Sukarame District, Bandar Lampung. The main problem in this study is that there is an agreement that is not in accordance with the agreement at the beginning of the ijarah contract or rent, namely the action of the boarding house owner who coerces The tenant reimburses the damage to the facilities or items of the boarding house even though the damage is not to the tenant's fault. The formulation of the problem in this study is what are the damages incurred by tenants at Wisma Karnetta Putri Sukarame Bandar Lampung and how is . The purpose of this study is to find out What are the damages incurred by tenants at Wisma Karnetta Putri Sukarame Bandar Lampung and to find out how the Analysis of Sharia Economic Law and Positive Law on Damage in Renting a Boarding House (Study at Wisma Karnetta Putri Sukarame Bandar Lampung). The method used by the researcher in the study is a qualitative method that includes which is borne by tenants at Wisma Karnetta Putri Sukarame Bandar Lampung and to find out how the Analysis of Sharia Economic Law and Positive Law on Damage in Renting a Boarding House (Study at Wisma Karnetta Putri Sukarame Bandar Lampung). The methods used by the researcher in the research are qualitative methods that are included in field research and data collection techniques through interviews and documentation. The results of the research on the practice of renting a boarding house on the damage to renting a boarding room borne by the tenant at Wisma Karnetta Putri Sukarame Bandar Lampung are in the form of damage to the well water pump machine, lights that go off caused by lightning, and damaged water faucets, and in the lease contract (ijarah) there are boarding house rental activities that are detrimental to other parties, namely the tenant, Because the tenant of the boarding house must replace the damage to the boarding facility even if the damage This is not due to the tenant's fault.*

Keywords: *Ijarah (rent-rent); Sharia Economic Law; Positive Law; Damage*

Abstrak. Praktik kegiatan mu'amalah{ ada sewa-menyewa (ijarah)}. Maka dalam penelitian ini mengenai sewa-menyewa terhadap rumah kost Wisma Karnetta Putri yang berlokasi di Gg. Nuja 1, Kelurahan Way Dadi, Kecamatan Sukarame Bandar Lampung. Pokok masalah dalam penelitian ini adanya kesepakatan yang tidak sesuai dengan kesepakatan pada awal akad ijarah} atau sewa-menyewa yaitu tindakan pemilik kost yang memaksa penyewa mengganti kerusakan terhadap fasilitas atau barang kamar kost walaupun kerusakan tersebut bukan kesalahan penyewa. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apa saja kerusakan sewa-menyewa kamar kost yang ditanggung oleh penyewa di Wisma Karnetta Putri Sukarame Bandar Lampung dan bagaimana Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Hukum Positif Terhadap Kerusakan Dalam Sewa-Menyewa Kost (Studi di Wisma Karnetta Putri Sukarame Bandar Lampung). Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apa saja kerusakan sewa-menyewa kost yang ditanggung oleh penyewa di Wisma Karnetta Putri Sukarame Bandar Lampung dan untuk mengetahui bagaimana Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Hukum Positif Terhadap Kerusakan Dalam Sewa-Menyewa Kost (Studi di Wisma Karnetta Putri Sukarame Bandar Lampung). Metode yang peneliti gunakan dalam penelitian adalah metode kualitatif yang termasuk ke dalam penelitian lapangan (field research) dan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentas, serta menggunakan studi komparatif (perbandingan). Hasil penelitian pada praktik sewa-menyewa kost terhadap kerusakan sewa-menyewa kamar kost yang ditanggung oleh penyewa di Wisma Karnetta Putri Sukarame 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 (ijarah) adanya kegiatan sewa-menyewa kost yang merugikan pihak lain yakni pihak penyewa, karena penyewa kost harus mengganti kerusakan terhadap fasilitas kost walaupun kerusakan bukan kesalahan penyewa.

Kata Kunci: Ijarah (Sewa-Menyewa); Hukum Ekonomi Syari'ah; Hukum Positif; Kerusakan

1. 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.

2. 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 di lapangan atau ditempat. Penelitian ini pada hakikatnya adalah metode untuk menemukan secara realistis 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 Sukarame 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.

3. PEMBAHASAN

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 Sukarame 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 (*ijarah*) 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

***Ijarah* atau Sewa-menyewa**

Kata *ijarah* 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 *ijarah* bermakna "*ma a'th}aita min ajrin fi al-'amal*" (sesuatu yang engkau berikan atas suatu pekerjaan). Sedangkan secara terminologis, *ijarah* berarti salah satu bentuk kegiatan *muamalah* dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia. Dalam ilmu *fiqh* akad *ijarah* adalah kontrak untuk menyewa jasa orang atau properti dalam periode harga yang sudah ditentukan. Adapun pengertian *ijarah* menurut para ulama, yaitu sebagai berikut:

- 1) Menurut ulama Hanafiyah *ijarah* atau sewa-menyewa adalah akad yang membolehkan kepemilikan manfaat yang dapat diketahui dari suatu benda yang disewa dengan imbalan.
- 2) Menurut ulama Malikiyah *ijarah* 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 إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجَجٌ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْلِكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

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 الْوَالِدِ الدَّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةَ، السَّلْمِيُّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ الْأَجْرَ قَبْلَ 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 Bapakny 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 *fuqaha amshar* (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 *ijarah* menurut mayoritas ulama ada empat, diantaranya dua pelaku akad (pemilik sewa dan penyewa) atau dapat disebut *mu'ajir* dan *musta'jir*, sighat (ijab dan kabul), upah, dan manfaat barang. Rukun *ijarah* dapat dirinci sebagai berikut:

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

Syarat-syarat akad *ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. Orang yang menyewakan
Orang yang menyewakan 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 *ijarah*.
- d. Penyewa barang berhak memanfaatkan barang yang disewa.
- e. Objek *ijarah* 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 (*ijarah*) memiliki beberapa macam yaitu sebagai berikut:

A. Dari Segi objeknya

Macam-macam *ijarah* 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 *ijarah* dari segi kepemilikan manfaatnya terdapat dua macam, yaitu:

- 1) *Ijarah khas* adalah *ijarah* 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 mumayyiz.
 - 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 *ijarah* 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 “Bahwa 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. Persetujuan.

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 “Bahwa 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 “Bahwa pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa, sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.” Pasal 1551 ayat (2) KUHPdt menjelaskan, “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.”

3). Penjaminan Benda Sewaan

Pasal 1552 KUHPdt menjelaskan “Bahwa 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 eksonerasi, yaitu sebagai berikut:

a). Pasal 1553 KUHPdt menjelaskan “Bahwa 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 “Bahwa 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 sedemikian 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 kesepakatan antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan.

4). Larangan Mengulangsewakan

Pasal 1559 KUHPdt “Bahwa 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 “Bahwa jangka waktu sewa-menyewa ditentukan dengan jangka waktu tertentu.” Maksud ketentuan pasal ini adalah “Bahwa 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 “Bahwa 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 “Bahwa 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 pihak 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 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 berdasarkan pada persetujuan, yaitu:

- a. Menurut Pasal 1553 KUHPdt menjelaskan “Bahwa karena benda sewaan hancur sebagian, pihak penyewa memilih pembatalan sewa-menyewa.”
- b. Menurut Pasal 1555 ayat (3) KUHPdt menjelaskan “Bahwa 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 “Bahwa karena barang sewaan dijual, perjanjian sewa-menyewa dibatalkan berdasarkan pada syarat perjanjian.”
- d. Menurut Pasal 1576 KUHPdt menjelaskan “Bahwa 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
	Jumlah	3.535	3.574	7.109

2). 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
Jumlah	3.419	3.466	6.885

3). Kondisi Penduduk Menurut Mata Pencapaian

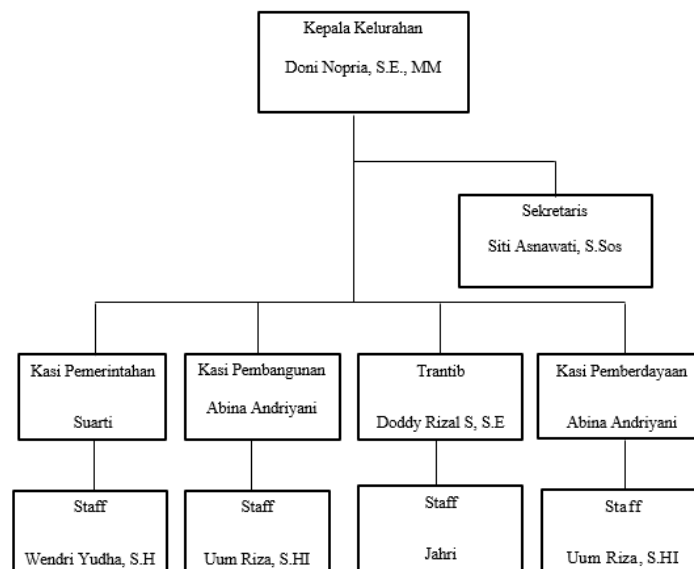
Tabel 3. Jumlah penduduk menurut mata pencapaian di Keluraan Way Dadi

Mata Pencapaian	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	224
Lain-lain	1560	2337	3897
Jumlah	3535	3574	7109

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
Total	5.302

Daftar Gambar

4. KESIMPULAN

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.
2. 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 PUSTAKA

- 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.