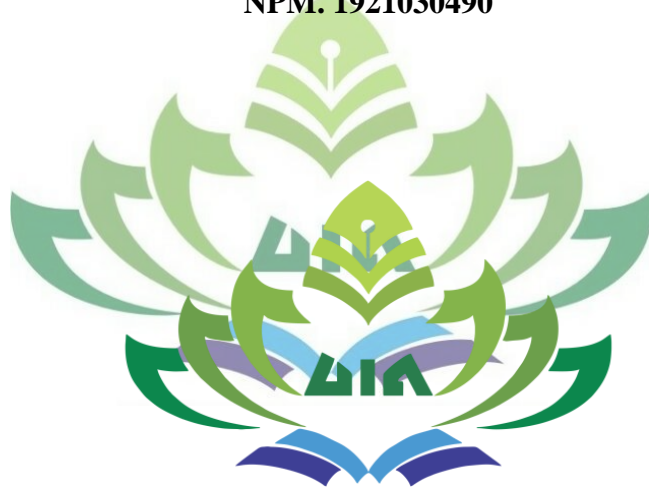


**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PEMUTUSAN  
AKAD SEWA MENYEWA SECARA SEPIHAK**  
(Studi Kasus di Kosan Milik Hj. Dewi Kelurahan Korpri Jaya Kecamatan  
Sukarame Bandar Lampung)

**Skripsi**

**Oleh:**

**DEL VINA PUSPITA SARI  
NPM. 1921030490**



**Prodi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

**FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN  
LAMPUNG  
1445 H/2023 M**

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PEMUTUSAN  
AKAD SEWA MENYEWA SECARA SEPIHAK**

(Studi Kasus di Kosan Milik Hj. Dewi Kelurahan Korpri Jaya Kecamatan  
Sukarame Bandar Lampung)

**Skripsi**

**Oleh:**

**DEL VINA PUSPITA SARI  
NPM. 1921030490**



**Prodi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

**Pembimbing I: Dr. Hj. Nurnazli, S.H, S.Ag., M.H**

**Pembimbing II: M. Yasin Alarif, M.H**

**FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1445 H / 2023 M**

## ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa rumah kos merupakan salah satu contoh perjanjian kontrak yang dilakukan dengan lisan dan dibuktikan dengan sebuah kwitansi pembayaran sewa kos. Masa sewa setiap kamar kos adalah 1 (satu) tahun, namun belum habis masa sewa kos pemilik kos (Ibu Hj. Dewa) sudah 2 (dua) kali melakukan pengusiran pada penyewa. Di mana untuk pengusiran yang terjadi ini tidaklah sesuai dengan perjanjian. Pemutusan perjanjian secara sepihak yang dilakukan oleh Ibu Hj. Dewi kepada penyewa kos dinilai kurang manusiawi.

Berdasarkan hal-hal tersebut, penulis akan melakukan penelitian guna mengetahui dan menganalisis bagaimana praktek pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak di kosan milik Ibu Hj. Dewi dan bagaimana perspektif hukum Islamnya.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan cara menggali informasi untuk mendapatkan data langsung dari lapangan penelitian dengan lokasi penelitian di Desa Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung.

Hasil temuan dalam penelitian ini yaitu, *Pertama*, pemutusan akad sewa menyewa kosan milik Ibu Hj. Dewi di Desa Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung berdasarkan kronologi pengusiran yang terjadi menurut hemat penulis tidaklah sesuai dengan perjanjian, hanya karena Syifa membawa temannya untuk menginap (perempuan) yang pada dasarnya hal tersebut sudah meminta izin dan diizinkan langsung oleh pemilik kos (Ibu Hj. Dewi) serta tersebarnya rumor bahwa Syifa mengatakan yang tidak-tidak tentang kosannya kepada orang lain termasuk tetangga kos dan warga sekitar kosan. Permasalahan ini sebenarnya hanya terjadi kesalahpahaman saja antara pemilik kos dan penyewa kos yang apabila dibicarakan dengan kepala dingin dan baik-baik pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak tidak akan terjadi. *Kedua*, ditinjau dari hukum ekonomi syariah pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak tersebut tidak diperbolehkan. Terlebih lagi adanya unsur yang tidak terpenuhi dalam rukun sewa menyewa kamar kos pada poin *Shigat*. Larangan untuk memutuskan hubungan antara sesama muslim juga jelas disebutkan dalam hadis yang tegas menyatakan larangan untuk bersengketa dengan sesama muslim yang juga dapat diartikan sebagai larangan untuk melakukan pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak dan tanpa alasan yang jelas, yang dibenarkan oleh syara'. Islam sangat menganjurkan adanya musyawarah dan kesepakatan untuk menyelesaikan berbagai sengketa, termasuk soal pemutusan akad sewa menyewa kamar kos yang jika ditelaah lebih jauh berdasarkan hasil wawancara yang telah penulis sampaikan pada bab sebelumnya, bahwa pemutusan akad sewa menyewa ini terjadi karena kesalahpahaman saja, yang apabila dibicarakan baik-baik dan tidak mengambil keputusan dengan buru-buru, permasalahan tersebut akan selesai dan pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak tidak akan terjadi.

**Kata Kunci:** Pembatalan; Perjanjian; Sewa Menyewa; Kosan.

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Del Vina Puspita Sari

Npm : 1921030490

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)

Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul : “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemutusan Akad Sewa Menyewa Secara Sepihak (Studi Kasus di Kosan Milik Hj. Dewi Kelurahan Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)” adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan duplikasi atau saduran orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi

Bandar Lampung, 31 Mei 2023  
Penulis,



Del Vina Puspita Sari  
NPM. 1921030490



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARI'AH**

**Sekretariat : Jl. Letkol. H. Endro Suratmin UIN Raden Intan Lampung 35131**

**PERSETUJUAN**

**Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap  
Pemutusan Akad Sewa Menyewa Secara Sepihak  
(Studi Kasus di Kosan Milik Hj. Dewi Kelurahan  
Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar  
Lampung)**

**Nama : Del Vina Puspita Sari  
Npm : 1921030490  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)  
Fakultas : Syariah**

**MENYETUJUI**

Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaqosyah  
Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung .

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Dr. Hj. Nurnazli, S.H, S.Ag., M.H  
NIP. 197111061998032005**

**M. Yasin Alarif, M.H  
NIP. -**

**Mengetahui  
Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

**Khairuddin, M.S.I.  
NIP. 197807252009121002**



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH**

**Sekretariat : Jl. Letkol. H. Endro Suratmin UIN Raden Intan Lampung 35131**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul: **‘Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap  
Pemutusan Akad Sewa Menyewa Secara Sepihak’** (Studi Kasus di  
Kelurahan Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung),  
Disusun oleh : **Del Vina Puspita Sari, Npm: 1921030490**, Program Studi:  
**Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**, Telah diujikan dalam Sidang  
Munaqosyah Fakultas Syari’ah pada Hari/Tanggal: **Senin, 10 Juli 2023**,  
Pukul : **10.00-12.00 WIB**.

**TIM PENGUJI**

**Ketua : Dr. Ahmad Fauzan, S.H.I., M.H.**

**Sekretaris : Li’izza Diana Manzil, S.H.I., M.H.**

**Penguji Utama : H. Rohmat, S.Ag., M.H.I.**

**Penguji II : Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S.Ag., M.H.**

**Penguji III : M. Yasin Al-Arif, s.H., M.H.**



**Mengetahui  
Dekan Fakultas Syari’ah**

**Dr. Efa Kodiah Nur, M.H  
NIP. 196908081993032002**

## MOTTO

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ<sup>1</sup>

*“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (QS. Az-Zukhruf : 32)*



---

<sup>1</sup> QS. Az-Zukhruf [43]: 32

## PERSEMBAHAN

*Alhamdulillahirobbil'alamin.* Dengan rasa syukur kepada Allah Swt., semoga kita senantiasa mendapatkan rahmat dan hidayahnya Skripsi ini kupersembahkan kepada orang-orang yang telah memberikan arti dalam perjalanan hidupku.

1. Papaku tercinta Puryanto dan Mamaku tercinta Susitawati, terimakasih atas do'a yang selalu dipanjatkan untuk kelancaran dan kesuksesanku, terimakasih untuk setiap tetes keringat yang Papa dan Mama korbankan untukku, terimakasih selalu memberiku semangat dan motivasi, terimakasih untuk semua perjuangan dan kasih sayang kalian untukku. Terimakasih Papaku dan Mamaku tercinta kalian orang tua terbaik dan terhebat dalam hidupku, kalian takakan tergantikan.
2. Kakak-kakakku tercinta Eka lestari dan Iman Alimansyah Agestama terimakasih selalu memberikan suport dan memberikan do'a nya.
3. Sahabat-sahabatku tercinta khususnya Anggi Oktavia dan Emilia Rosa yang selalu memberikan saya semangat dan menemani saya bimbingan.
4. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah memberiku banyak pengalaman dan pengetahuan yang akan selalu aku kenang.



## RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Del Vina Puspita Sari. Putri Kedua dari pasangan Bapak Puryanto dan Ibu Susitawati. Lahir di Desa Mulya Asri pada tanggal 05 Desember 2000. Penulis mempunyai 1 saudara kandung bernama Eka Lestari. Penulis mempunyai riwayat pendidikan dimulai dari Sekolah Dasar Negeri (SDN) 06 Mulya Asri pada tahun 2007 selesai pada tahun 2013. SMP Muhammadiyah 01 Tulang Bawang Tengah pada tahun 2013 selesai pada tahun 2016. SMKN 01 Terusan Nunyai pada tahun 2016 selesai pada tahun 2019. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung program studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) pada Fakultas Syariah pada tahun 2019 dan selesai pada tahun 2023.



Bandar Lampung, 31 Mei 2023  
Penulis,

**Del Vina Puspita Sari**  
**NPM. 1921030490**

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.* Puji syukur kehadiran Allah Swt, yang telah melimpahkan karunia-Nya berupa Ilmu pengetahuan, kesehatan, dan petunjuk sehingga skripsi dengan judul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemutusan Akad Sewa Menyewa Secara Sepihak (Studi Kasus di Kosan Milik Hj. Dewi Kelurahan Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)”** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam penulis sampaikan kepada Nabi besar Nabi Muhammad saw, Keluarga, Para Sahabat, dan para pengikutnya yang setia kepada-Nya hingga akhir zaman.

Atas semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lupa penulis haturkan terimakasih sebesar-besarnya. Secara rinci ungkapan-ungkapan terima kasih itu disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. H. Wan Jamaluddin Z, M.Ag., Ph.D., selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H., selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Susi Nur Kholidah, M.H., selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah.
4. Ibu Dr. Hj. Nurnazli, S.H, S.Ag., M.H. selaku Pembimbing I dan Bapak M.Yasin Alarif, M.H, selaku Pembimbing II yang telah banyak meluangkan

waktu untuk membantu dan membimbing serta memberikan arahan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen dan seluruh staf karyawan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang telah membantu selama perkuliahan.
6. Kepala serta karyawan perpustakaan pusat dan pengelola perpustakaan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang telah membantu memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain.
7. Pemilik Kosan dan Penyewa Kosan Milik Hj. Dewi Kelurahan Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung yang telah membantu dan memberikan izin penelitian untuk skripsi ini.
8. Kepada Prada Verian Angga Bhuana partner spesial saya, terimakasih telah menjadi sosok pendamping dalam segala hal, yang memberikan support ataupun menghibur dalam kesedihan dan memberi semangat untuk terus maju tanpa kenal kata menyerah dalam segala hal untuk meraih apa yang menjadi mimpi saya.
9. Sahabat dan rekan-rekan mahasiswa yang saya banggakan Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2019 khususnya Hukum Ekonomi Syariah J, yang telah memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga Allah Swt., memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Dan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat, tidak hanya penulis tetapi juga para pembaca. Amin.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Bandar Lampung, 31 Mei 2023



**Del Vina Puspita Sari**  
**NPM. 1921030490**



## DAFTAR ISI

COVER .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
ABSTRAK .....	iii
SURAT PERNYATAAN .....	iv
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
MOTTO .....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
RIWAYAT HIDUP .....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii

### BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul.....	1
B. Latar Belakang.....	3
C. Fokus dan Sub-Fokus Penelitian.....	7
D. Rumusan Masalah.....	7
E. Tujuan Penelitian.....	7
F. Manfaat/Signifikansi Masalah.....	8
G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan .....	8
H. Metode Penelitian .....	12
I. Sistematika Pembahasan.....	17

### BAB II LANDASAN TEORI

A. Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	19
1. Pengertian Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	19
2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	21
3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ) .....	23
4. Sifat Akad Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	26
5. Hak dan Kewajiban Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ) .....	27
6. Macam-Macam Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	29
7. Berakhirnya Akad Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	31
B. Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Menurut Hukum Ekonomi Syariah.....	31
1. Hukum Pembatalan Sepihak Menurut Islam .....	31
2. Prinsip Dasar Ekonomi Islam .....	33
3. Hapusnya Perjanjian Menurut Ekonomi Syariah.....	35
4. Akibat Hukum Suatu Perjanjian .....	36

### BAB III HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Kosan Milik Ibu Hj. Dewi Di Desa Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung.....	39
1. Sejarah Kosan Ibu Hj. Dewi di Desa Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung .....	39

2. Fasilitas Kosan Ibu Hj. Dewi di Desa Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung.....	40
<b>B. Penyajian Data dan Fakta Penelitian.....</b>	<b>41</b>
1. Proses Penyewaan Kos-Kosan Ibu Hj. Dewi di Desa Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung .....	41
2. Penyebab Pemutusan Akad Secara Sepihak Oleh Pemilik Kos (Ibu Hj. Dewi) .....	42
<b>BAB IV ANALISIS DATA</b>	
A. Pemutusan Akad Sewa Menyewa Secara Sepihak di Kosan Milik Ibu Hj. Dewi.....	49
B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemutusan Akad Sewa Menyewa Secara Sepihak di Kosan Milik Ibu Hj. Dewi .....	52
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	58
B. Rekomendasi.....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>61</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>64</b>



# BAB I PENDAHULUAN

## A. Penegasan Judul

Untuk lebih memahami judul skripsi ini agar tidak menimbulkan kesalahpahaman dan kekeliruan, maka penulis menguraikan secara singkat istilah yang ada di dalam judul skripsi ini “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemutusan Akad Sewa Menyewa Secara Sepihak (Studi Kasus di Kosan Milik Hj. Dewi Kelurahan Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)”. Untuk itu perlu diuraikan pengertian dari istilah-istilah judul tersebut sebagai berikut:

### 1. Hukum Ekonomi Syariah

Adalah mengatur tentang hubungan manusia dengan manusia lainnya dalam memenuhi kebutuhan hidupnya yang ketetapan telah ditentukan oleh Allah Swt berupa aturn dan larangan bagi umat Islam.<sup>2</sup>

### 2. Pemutusan Akad

Adalah tindakan mengakhiri perjanjian yang telah disepakati sebelum dilaksanakan atau sebelum selesai pelaksanaannya, kontrak tidak dilaksanakan karena satu dan lain hal.<sup>3</sup> Pemutusan akad lebih dikenal dengan istilah pembatalan akad atau dalam Islam dengan istilah *fasakh*.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Fathrumman Djamil, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rawangmangun Pers, 2013), 123.

<sup>3</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamlaat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 340.

<sup>4</sup> *Ibid.*, 341.

### 3. Sewa Menyewa

Adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>5</sup>

### 4. Sepihak

Adalah satu pihak (sisi); sebelah; sebelah pihak; pembatalan. Sedangkan yang dimaksud dalam judul ini yaitu pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak.

Berdasarkan uraian di atas, maksud judul skripsi ini adalah penelitian mendalam yang akan dilakukan untuk mendapatkan fakta-fakta yang jelas mengenai tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak (Studi kasus di Kosan Milik Hj. Dewi Kelurahan Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung).

## **B. Latar Belakang Masalah**

Manusia sebagai makhluk sosial dalam kehidupan sehari-hari selalu berinteraksi dengan manusia lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Sehingga dari hal tersebut menimbulkan adanya perjanjian, baik secara tertulis maupun lisan.<sup>6</sup> Hampir semua kebutuhan manusia pasti melibatkan

---

<sup>5</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradya Paramita, 2008), 381.

<sup>6</sup> Ni'matul Khoiriyah dan Lukman Santoso, "Batasan Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Konvensional Dan Kontrak Syariah," *Ahkam* 5, no. 1 (2017), 42.



manusia lainnya, mulai dari jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, sampai ada pinjam meminjam atau yang biasa disebut dengan muamalah.<sup>7</sup>

Dalam fiqh muamalah terdapat dua ruang lingkup yaitu:

1. Muamalah *Madiyah*, adalah yang mengatur tentang jual beli, gadai, jaminan dan tanggungan, pemindahan utang, barang titipan, bunga bank, asuransi, sewa menyewa dan masalah-masalah lainnya.
2. Muamalah *Abadiyah*, adalah ijab qabul, saling meridhai, tidak ada keterpaksaan dari salah satu pihak, hak dan kewajiban, jujur berdagang dan juga penipuan indera manusia yang berkaitan dengan peredaran harta dalam lingkup masyarakat.<sup>8</sup>

Salah satu jenis muamalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sewa menyewa. Sewa menyewa (*Ijarah*) menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 Ayat (9) adalah sewa menyewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan adanya pembayaran.<sup>9</sup> Terdapat beberapa bentuk dari sewa menyewa, seperti sewa menyewa rumah, kendaraan, barang dan lain sebagainya. Salah satu bentuk sewa menyewa yang banyak diterapkan saat ini yaitu sewa menyewa kamar kos.

---

<sup>7</sup> Evi Rohmatul Aini, "Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Syafinah Secara Lisan Di Kelurahan Pucangan Kartasura Ditinjau Dari Hukum Perdata Dan Hukum Islam" (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019), 2.

<sup>8</sup> Riska Saputri, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Pengelolaan Hotel Syariah" (Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2017), 34.

<sup>9</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah: Pasal 20 Ayat (9)

Rumah kos atau sering juga disebut dengan kos-kosan merupakan salah satu kebutuhan bagi para mahasiswa yang sedang menempuh pendidikan di daerah lain dari luar daerah domisilinya, dan rumah kos juga merupakan kebutuhan utama bagi mahasiswa. Pada umumnya, mahasiswa yang memiliki perekonomian tinggi akan tinggal di sebuah *Apartement* atau *Guest House* atau hotel, namun bagi mahasiswa yang memiliki kondisi ekonomi menengah ke bawah biasanya akan tinggal di sebuah kamar tinggal yang biasanya disebut dengan rumah kos atau sering juga disebut dengan kos-kosan.<sup>10</sup>

Perjanjian sewa menyewa rumah kos merupakan salah satu contoh perjanjian kontrak yang timbul dari asas kebebasan berkontrak yang sering dijumpai, biasanya perjanjian sewa menyewa rumah kos dilakukan secara lisan. Perjanjian secara lisan yang dilakukan dianggap sah secara hukum karena jika dilihat dari aturan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak.<sup>11</sup>

Hal yang perlu dipahami dari suatu perjanjian lisan yaitu, bahwa perjanjian lisan ini biasanya memiliki resiko yang sering timbul di kemudian hari. Karena biasanya pemilik rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan dan calon penghuni kos hanya menyepakati mengenai berapa jumlah besaran uang yang harus dibayar serta jangka waktu perjanjian sewa

---

<sup>10</sup> Dadi Rosadi dan Febi Oktarista, "Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Di KOTA Bandung Berbasis Android," *Computech & Bisnis* 10, no. 1 (2016), 50.

<sup>11</sup> Dedi Achmad, "Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Rumah Milik Hj. Siti Munjinah Di Kelurahan Makmur Kecamatan Palaran)," *Brajaniati* 3, no. 5 (2014), 35.

menyewa rumah kos atau sering disebut juga dengan kos-kosan dan atau indekos.

Perjanjian sewa menyewa rumah kos atau yang sering disebut dengan kos-kosan yang dilakukan secara lisan, seperti yang terjadi di rumah kos (kosan-kosan) milik Ibu Hj. Dewi di Desa Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung yang dihuni oleh kalangan mahasiswa menimbulkan beberapa problematika yang timbul setelah perjanjian disepakati oleh pemilik kos dan penghuni kos. Problematika tersebut seperti kenaikan harga sewa kos yang sebelumnya memang tidak pernah disepakati oleh para pihak. Kenaikan harga sewa kos-kosan ini dilakukan oleh pemilik kos dengan alasan kenaikan tarif pajak dan alasan ekonomi lainnya. Hal ini tentu memberi efek tersendiri bagi pemilik kos, penghuni kos, maupun keberlangsungan jalinan perikatan perjanjian sewa menyewa kosan yang disepakati sebelumnya.

Problematika lain yang juga terjadi di rumah kos atau yang sering disebut dengan kos-kosan ini adalah telah terjadi sebanyak 2 (dua) kali pengusiran oleh pemilik kos, yang menurut hemat penulis alasan pengusiran tersebut tidak sesuai dengan perjanjian. Pada saat perjanjian sewa menyewa rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan, pemilik kos meminta para penghuni kos untuk membayar besaran biaya sewa menyewa di awal, yaitu ketika penghuni kos hendak menempati rumah kos tersebut. Namun sebelum masa sewa habis pemilik kos justru mengusir penghuni kos begitu saja. Dengan alasan yang tidak jelas. Dan dengan alasan-alasan yang dibenarkan menurut pemilik kos.

Dengan begitu, penyewa kos merasa dirinya dirugikan akibat pengusiran tersebut. Sehingga penyewa kos merasa harus memberikan akibat hukum kepada pemilik kos, paling tidak uang kos yang telah dibayarkan secara full untuk 1 (satu) tahun ke depan dipulangkan sesuai dengan sisa sewa kos setelah pengusiran terjadi. Hal ini dikarenakan, pembatalan perjanjian sewa-menyewa kos dilakukan secara sepihak oleh pemilik kos bukan karena keinginan penyewa kos. Penelitian ini akan penulis tinjau dengan menggunakan teori masalah, di mana penulis akan menghubungkan perihal pengusiran yang dilakukan oleh pemilik kos terhadap penyewa kos, apakah terdapat kemaslahatan baik dari sisi pemilik kos maupun penyewa kos dengan peristiwa pengusiran tersebut.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai apakah faktor yang menyebabkan pengusiran tersebut terjadi, kemudian akibat hukum apa yang dapat ditimbulkan oleh penghuni kos kepada pemilik kos tersebut dan selanjutnya penulis akan mengkaji permasalahan sebelumnya dengan menggunakan perspektif masalah. Berdasarkan problem akademik tersebut penulis merangkapnya menjadi sebuah judul penelitian yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemutusan Akad Sewa Menyewa Secara Sepihak (Studi Kasus di Kosan Milik Hj. Dewi Kelurahan Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)”

### **C. Fokus dan Sub-Fokus Penelitian**

Fokus penelitian ini adalah tentang tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pemutusan akad sewa menyewa secara pihak yang terjadi di Kosan milik Ibu Hj. Dewi Desa Korpri Kecamatan Sukarame Bandar Lampung. Kemudian untuk sub-fokus dalam penelitian ini yaitu tentang pemutusan akad sewa menyewa yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan terhadap dua orang penghuni kosan milik Ibu Hj. Dewi.

### **D. Rumusan Masalah**

Berangkat dari latar belakang sampai kepada fokus penelitian dan sub-fokus penelitian di atas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana praktek pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak di kosan milik Ibu Hj. Dewi?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktek pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak di kosan milik Ibu Hj. Dewi?

### **E. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang akan dituju dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji praktek pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak di kosan milik Ibu Hj. Dewi.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktek pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak di kosan milik Ibu Hj. Dewi.

## **F. Manfaat/Signifikansi Penelitian**

Manfaat/Signifikansi Penelitian dalam penelitian ini dibagi menjadi dua kategori yaitu:

1. Secara Teoritis
  - a. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi dalam proses perkembangan ilmu sistem ketatanegaraan dan pengetahuan umum, khususnya yang berkaitan dengan sewa-menyewa.
  - b. Membantu menyumbangkan karya pemikiran mengenai sewa-menyewa kamar kos atau yang biasa disebut dengan kos-kosan yang memutus masa sewanya sebelum berakhir masa sewa oleh pemilik kos.
2. Secara Praktis
  - a. Dapat dijadikan sebagai rujukan bagi penelitian berikutnya mengenai sewa-menyewa kamar kos atau yang biasa disebut dengan kos-kosan.
  - b. Dapat menyumbangkan pemikiran dalam menyelesaikan permasalahan yang muncul secara kritis.
  - c. Untuk diajukan sebagai syarat wajib bagi mahasiswa dalam meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

## **G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan**

Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan berisikan uraian sistematis mengenai hasil-hasil penelitian terdahulu yang mempunyai keterkaitan

dengan penelitian yang sedang dilakukan oleh penulis. Penulis melakukan kajian awal terhadap literatur pustaka atau karya yang memiliki relevansi terhadap topik yang akan diteliti. Berikut adalah tinjauan atas penelitian terdahulu:

Penelitian yang dilakukan oleh Salem Renaldy pada tahun 2020 dengan judul “Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost Ditinjau Dari Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Rumah Kos Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarame)”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa rumah kos Abu Bakar pada Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung dan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa rumah kos Abu Bakar pada Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung ditinjau dari hukum Islam dan hukum positif. Hasil temuan dalam penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan sewa-menyewa kos yang dilakukan dengan akad secara lisan. Pada praktiknya akad sewa-menyewa tersebut tidak dijelaskan secara detail hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh pemilik kos dan penyewa kost. Dalam akad, pihak pemilik kost akan bertanggungjawab apabila ada kerusakan dan akan memberikan fasilitas sesuai yang telah diperjanjikan namun hal tersebut tidak dilakukan dengan sebagaimana mestinya yang mengakibatkan dirugikannya salah satu pihak. Pelaksanaan sewa-menyewa Rumah Kost Abu Bakar di Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung ini tidak sah, karena ijab yang dibuat tidak sesuai dengan kabul yang harus dilakukan oleh pemilik kost sebagai *Muajjir* yang mengakibatkan salah satu pihak tidak mendapatkan haknya. serta dalam

pelaksanaan sewa-menyewa rumah kost tersebut tidak terpenuhinya unsur objek perjanjian yang disewakan sehingga dilarang dalam hukum Islam karena tidak memenuhi syarat dari sewa menyewa serta melanggar Pasal 1551 KUHPer.<sup>12</sup>

Selanjutnya, Penelitian dari Riski Wibowo pada tahun 2020 dengan judul “Praktik Bisnis Kamar Kost di Lingkungan IAIN Parepare (Analisis Etika Bisnis Islam)”. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana sistem perjanjian rumah kos-kosan di lingkungan IAIN Parepare, selain itu tujuan lain dalam penulisan ini yaitu untuk mengetahui juga bagaimana analisis etika bisnis Islam dalam sistem sewa rumah kos-kosan di lingkungan IAIN Parepare. Berdasarkan tujuan tersebut, penelitian ini disimpulkan bahwa sistem perjanjian yang diterapkan oleh pemilik kos guna untuk keuntungan di masing-masing pihak yang menyerahterimakan jasanya. Di mana dari hasil penelitian yang telah dilakukan, sistem perjanjian yang diterapkan oleh pemilik kos adalah perjanjian campuran yaitu berisi berbagai macam perjanjian yang disetujui oleh pihak penyewa dan pemilik kos sebelum rumah kos ditempati oleh penyewa. Analisis etika bisnis Islam terhadap praktek bisnis rumah kos-kosan dalam hal ini sistem perjanjian yang telah disepakati oleh pemilik dengan penyewa membayar uang sewa melenceng dari prinsipnya yaitu tidak bertanggungjawab (*Responsibility*).<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Salem Renaldy, “Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam (Studi Rumah Kos Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarame)” (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2020).

<sup>13</sup> Riski Wibowo, “Praktik Bisnis Kamar Kost Di Lingkungan IAIN Parepare (Analisis Etika Bisnis Islam)” (Skripsi, IAIN Parepare, 2020).



Terakhir, penelitian dari Ahmad Rofi'ul Huda tahun 2019 dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengelolaan Kost Syaria’ah Griya Tawang Ponorogo”. Tujuan dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap praktik akad sewa kamar kost syariah Griya Tawang Ponorogo dan untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga di kost syariah Griya Tawang Ponorogo. Hasil temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa menurut hukum Islam terhadap akad sewa kamar kost syariah Griya Tawang Ponorogo sudah memenuhi hukum Islam. Karena melihat dari hasil penelitian lapangan yang dilakukan oleh peneliti tentang akad sewa kamar kost sudah sesuai dengan syarat *Ijarah*, seperti syarat *aqid* (*Mu’jir* dan *Musta’jir*), syarat yang terkait dengan *Ma’qud ‘alaih* (objek sewa), syarat *Shighat Ijab* dan *Qabul* (ucapan serah terima). Dan menurut tinjauan hukum Islam terhadap penyewaan kost pada pihak ketiga adalah tidak sesuai dengan hukum Islam. karena penyewa sudah bersikap tidak jujur, telah menyewakan kostnya kepada pihak ketiga tanpa memberitahu pemilik kost serta penyewa telah melanggar peraturan yang telah disepakati pada awal akad. Sedangkan dalam syarat *ijarah* hanya ada dua belah pihak yaitu *aqid* mencakup *Mu’jir* (orang yang menyewakan) dan *Musta’jir* (orang yang menyewa). Penyewa hanya sekedar menempati, emnggunakan fasilitas yang ada sesuai kesepakatan tanpa mempunyai hak memiliki hartanya atau memindahkan kepemilikan benda tanpa persetujuan pemilik aslinya.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Ahmad Rofi'ul Huda, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengelolaan Kost Syaria’ah

Berdasarkan beberapa kajian penelitian terdahulu yang berhasil penulis temukan, terdapat perbedaan dengan penelitian yang sedang peneliti lakukan. Ini merupakan salah satu bukti bahwa peneliti melakukan sebuah penelitian yang baru. Tidak menjiplak penelitian terdahulu. Adapun perbedaannya yaitu perihal pengusiran oleh pemilik kos sebelum berakhirnya masa sewa rumah kos atau yang biasa disebut dengan kos-kosan. Selain itu perbedaan yang terlihat dalam penelitian ini yaitu, penulis ingin melihat peristiwa pengusiran yang terjadi di rumah kos atau yang biasa disebut dengan kos-kosan ini dengan meninjaunya menggunakan teori masalah. Terakhir, perbedaan yang mencolok dalam penelitian ini adalah tentang lokasi penelitian yang penulis lakukan, yaitu berlokasi di Kosan Ibu Hj. Dewi Desa Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung.

## **H. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

#### **a. Jenis Penelitian**

Menurut Jenis penelitiannya, jenis penelitian ini yaitu penelitian lapangan (*Field Research*) yang artinya yaitu penelitian yang langsung dilakukan di lapangan atau pada responden.<sup>15</sup> Dilakukan dengan cara menggali informasi untuk mendapatkan data langsung dari lapangan penelitian. Adapun data yang diteliti yaitu tentang tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak di kosan milik Ibu Hj. Dewi.

---

Griya Tawang Ponorogo” (IAIN Ponorogo, 2020).

<sup>15</sup> Susiadi AS, *Metodelogi Penelitian* (Lampung: LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2014), 8.

## b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, artinya penelitian ini berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada sekarang berdasarkan data-data.<sup>16</sup>

## 2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh. Apabila peneliti menggunakan kuesioner atau wawancara dalam pengumpulan datanya, maka sumber data disebut responden, yaitu orang yang merespon atau menjawab pertanyaan-pertanyaan peneliti, baik pertanyaan tertulis maupun lisan. Namun, apabila peneliti menggunakan teknik observasi, maka sumber datanya bisa berupa benda, gerak atau proses sesuatu.<sup>17</sup> Sesuai dengan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, maka yang termasuk dalam sumber datanya yaitu:

### a. Sumber Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti atau ada hubungan dengan objek yang diteliti.<sup>18</sup> Dalam penelitian ini, penulis memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen yang telah ditetapkan sebagai populasi dan sampel. Data primer dianggap lebih akurat karena data ini disajikan secara terperinci. Data primer ini secara khusus dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan riset

---

44. <sup>16</sup> Cholid Narbuko dan Abu Ahmadi, *Metode Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2013),

<sup>17</sup> Staff UNY, "Menentukan Sumber Data" (Yogyakarta, 2013).

57. <sup>18</sup> Muhammad Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Aksara, 2016),

atau penelitian. Data primer dapat berupa pendapat subjek riset (orang) baik secara individu maupun kelompok, kejadian atau kegiatan dan hasil pengujian. Dalam hal ini, data primer dilakukan melalui informasi dari pemilik kos dan penghuni kosan milik Ibu Hj Dewi di Desa Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung.

b. Sumber Data Sekunder

Data atau informasi yang diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian yang bersifat publik yang terdiri atas struktur organisasi data kearsipan, dokumen, laporan-laporan, buku-buku, jurnal dan sumber data lainnya yang berkenaan dengan penelitian.<sup>19</sup>

### 3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang akan penulis lakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan.<sup>20</sup> Wawancara dalam penelitian ini dilakukan kepada para informan yang bisa memberikan informasi yang berkaitan dengan objek penelitian. Dalam penelitian ini metode wawancara yang digunakan yaitu metode bebas terpimpin dengan membawa sederetan pertanyaan yang akan diajukan kepada pemilik kos dan penghuni kos yang mengalami pemutusan perjanjian secara pihak.

---

<sup>19</sup> Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 79.

<sup>20</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 86.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses mencari data mengenai hal-hal atau sesuatu yang berkaitan dengan masalah variabel yang berbentuk catatan, gambar, majalah, surat kabar, atau karya-karya momental dari seseorang.<sup>21</sup> Dokumentasi dalam penelitian ini dilakukan dengan menduplikat atau memotonya dengan menggunakan kamera tangan untuk dokumentasi yang bersifat resmi.

#### 4. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu setelah semua data terkumpul baik lapangan maupun perpustakaan kemudian diolah secara sistematis sehingga menjadi hasil pembahasan. Adapun pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

- a. Pemeriksaan data (*Editing*) yaitu pengecekan atau pengoreksian data yang telah terkumpul. Mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah lengkap, sudah benar dan sudah sesuai dengan masalah/variable penelitian.
- b. Rekontruksi data (*Reconstructing*) yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan, sesuai logika dan mudah dipahami
- c. Sistematis Data (*Sistemizing*), yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah/variable penelitian.<sup>22</sup>

#### 5. Metode Analisis Data

---

38. <sup>21</sup> Bambang Sugono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005),

<sup>22</sup> Susiadi AS, *Metodelogi Penelitian.*, 12.

Analisa data adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.<sup>23</sup> Data yang telah diperoleh dan dikumpulkan melalui alat pengumpulan data selanjutnya akan dianalisis secara kualitatif, sehingga diperoleh suatu kesimpulan penelitian. Dalam menganalisis data dan menarik kesimpulan digunakan cara berfikir induktif, yaitu penarikan kesimpulan atau fakta-fakta yang khusus, peristiwa-peristiwa yang kongkrit kemudian dari fakta-fakta dan peristiwa yang khusus itu ditarik generalisasi yang bersifat umum.<sup>24</sup>

## I. Sistematika Pembahasan

Pembahasan dalam skripsi ini dibagi menjadi 5 (lima) bab, setiap bab terdiri dari sub bab seperti:

Bab pertama yang berisi tentang pendahuluan untuk menghantarkan skripsi secara keseluruhan, pendahuluan ini terdiri dari penegasan judul, latar belakang, identifikasi masalah dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua yang berisikan tentang landasan teori tentang pembahasan dalam penelitian seperti teori tentang sewa menyewa (*Ijarah*) yang berisi tentang pengertian sewa-menyewa (*Ijarah*), dasar hukum sewa-menyewa (*Ijarah*), rukun dan syarat sewa-menyewa (*Ijarah*), sifat akad sewa-menyewa (*Ijarah*), hak dan kewajiban sewa-menyewa (*Ijarah*), macam-macam sewa-

---

<sup>23</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Pendekatan Kualitatif* (Bandung: Remaja Rusda Karya, 2001), 205.

<sup>24</sup> *Ibid*

menyewa (*Ijarah*) dan berakhirnya akad sewa-menyewa (*Ijarah*). Kemudian teori tentang pembatalan perjanjian secara sepihak menurut hukum ekonomi syariah yang terdiri dari, pengertian perjanjian (akad), dasar hukum perjanjian (akad), rukun dan syarat perjanjian (akad), prinsip-prinsip perjanjian (akad), unsur-unsur perjanjian (akad), asas-asas perjanjian (akad), berakhirnya perjanjian (akad) dan terakhir akibat hukum suatu perjanjian (akad).

Bab ketiga berisi tentang data lapangan terkait penelitian yang dilakukan seperti gambaran umum tentang kosan milik Ibu Hj. Dewi di Desa Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung, yang terdiri atas sejarah singkat kosan, fasilitas kosan, proses penyewaan kosan selanjutnya tentang faktor-faktor penyebab pengusiran terjadi.

Bab keempat berisi tentang analisis data seperti keputusan akad sewa menyewa secara sepihak kosan milik Ibu Hj, Dewi di Desa Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung. Selanjutnya tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap keputusan akad sewa menyewa secara sepihak kosan milik Ibu Hj, Dewi di Desa Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung.

Bab kelima merupakan bagian akhir dalam skripsi yang berisi tentang kesimpulan dari pembahasan yang telah dilakukan dan selanjutnya penulis memberikan rekomendasi atau masukan.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis data yang telah penulis sampaikan pada bab sebelumnya, penulis akan menarik kesimpulan dari hasil penelitian ini, yaitu:

1. Pemutusan akad sewa menyewa kosan milik Ibu Hj. Dewi di Desa Korpri Jaya Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung berdasarkan kronologi pengusiran yang terjadi menurut hemat penulis tidaklah masuk akal, hanya karena Syifa membawa temannya untuk menginap (perempuan) yang pada dasarnya hal tersebut sudah meminta izin dan diizinkan langsung oleh pemilik kos (Ibu Hj. Dewi) serta tersebarnya rumor bahwa Syifa mengatakan yang bukan-bukan tentang kosannya kepada orang lain termasuk tetangga kos dan warga sekitar kosan. Permasalahan ini sebenarnya hanya terjadi kesalahpahaman saja antara pemilik kos dan penyewa kos yang apabila diobrolan dengan kepala dingin dan baik-baik pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak tidak akan terjadi.
2. Ditinjau dari hukum ekonomi syariah pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak tersebut tidak diperbolehkan. Terlebih lagi adanya unsur yang tidak terpenuhi dalam rukun sewa menyewa kamar kos pada poin *Shigat*. Larangan untuk memutuskan hubungan antara sesama muslim juga jelas disebutkan dalam hadis yang tegas menyatakan larangan untuk



bersengketa dengan sesama muslim yang juga dapat diartikan sebagai larangan untuk melakukan pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak dan tanpa alasan yang jelas. yang dibenarkan oleh syara'. Islam sangat menganjurkan adanya musyawarah dan kesepakatan untuk menyelesaikan berbagai sengketa, termasuk soal pemutusan akad sewa menyewa kamar kos yang jika ditelaah lebih jauh berdasarkan hasil wawancara yang telah penulis sampaikan pada bab sebelumnya, bahwa pemutusan akad sewa menyewa ini terjadi karena kesalahpahaman saja, yang apabila dibicarakan baik-baik dan tidak mengambil keputusan dengan buru-buru, permasalahan tersebut akan selesai dan pemutusan akad sewa menyewa secara sepihak tidak akan terjadi.

## **B. Rekomendasi**

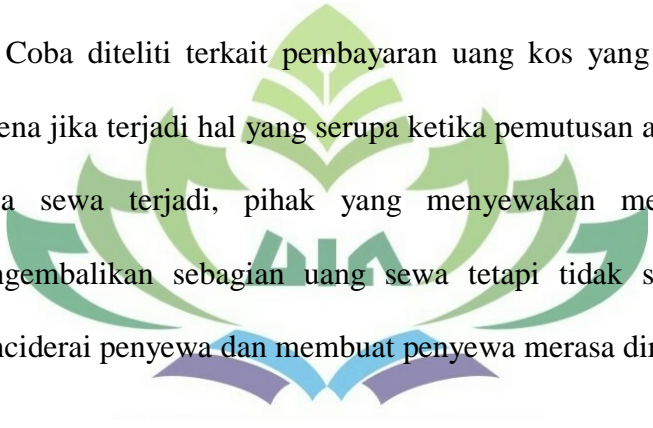
1. Kepada Pemilik Kosan
  - a. Akan lebih baik jika pemilik kos ingin tau tentang anak-anak kosnya untuk menanyakan langsung kepada mereka, tidak perlu mengintipi jendela anak-anak satu persatu dan tidak perlu menguping obrolan anak kos yang jelas hal itu sangat mengganggu privasi anak-anak kos.
  - b. Jika kedepannya terjadi kesalahpahaman lagi baik itu yang lebih ringan atau yang lebih berat, alangkah baiknya untuk dimusyawarahkan terlebih dahulu agar tidak merugikan pihak manapun.

## 2. Kepada Penyewa Kos

- a. Untuk lebih komunikatif dengan pemilik kos, agar tidak terjadi kesalahpahaman.
- b. Untuk lebih memperhatikan apa saja aturan yang berlaku dalam kosa, jika setuju untuk menyanggupi semua aturannya, jangan sesekali untuk menentanginya walaupun izin terlebih dahulu untuk melanggar 1 atau 2 aturan kosan yang telah ditetapkan. Karena terkadang, orang segan untuk mengatakan tidak.

## 3. Kepada Peneliti Selanjutnya

Coba diteliti terkait pembayaran uang kos yang dibayar di muka. Karena jika terjadi hal yang serupa ketika pemutusan akad sebelum habis masa sewa terjadi, pihak yang menyewakan menyanggupi untuk mengembalikan sebagian uang sewa tetapi tidak sesuai, tentu telah menciderai penyewa dan membuat penyewa merasa dirugikan.



## DAFTAR PUSTAKA

### **Al-Qur'an**

Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2020

### **Buku-Buku**

Al-Fauzan, Saleh. *Fiqh Sehari-Hari*. Jakarta: Gema Insani, 2006.

Al-Jarjawi, Syekh Ali Ahmad. *Indahnya Syari'at Islam*. 1st ed. Jakarta: Gema Insani, 2006.

Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Reguler Dan Implementasi)*. Yogyakarta: UGM Pers, 2018.

Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamlaat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

AS, Susiadi. *Metodelogi Penelitian*. Lampung: LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2014.

Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islami Wa Adillatuhu*. Edited by Terj. Abdul Hayyie Al Kattani dkk. Jilid 5. Jakarta: Gema Insani, 2011.

Djamil, Fathrumman. *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rawangmangun Pers, 2013.

Jafri, Sysfii. *Fiqh Muamalah*. Pekanbaru: Suska Pers, 2008.

Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. 2nd ed. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.

Moleong, Lexy J. *Metode Pendekatan Kualitatif*. Bandung: Remaja Rusda Karya, 2001.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.

Narbuko, Cholid., dan Abu Ahmadi. *Metode Penelitia*. Jakarta: Bumi Aksara, 2013.

Nasution, Mustafa Ediwn, Budi Setyanto, Nurul Huda dkk. *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*. Jakarta: Kencana, 2007.

Purhantara, Wahyu. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

Rusyd, Ibnu. *Bidayah Al-Mujtahid Jilid 3*. 1st ed. Semarang: Asy Syifa, 1990.

Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*. Jilid 5. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2011.

———. *Fiqh Sunnah Jilid 13*. Edited by Terj. Kahar Masihur. 5th ed. Jakarta: Kalam Mulia, 1991.

Soimin, Soedharyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Staff UNY. "Menentukan Sumber Data." Yogyakarta, 2013.

Sugono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.

Syafi'i, Imam. *Ringkasan Kitab Al-Umm*. Edited by Terj. Abu Abdullah Muhammad bin Idris. 3rd ed. Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.

Syarifudin, Amir. *Garis-Garis Besar Fiqih*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

Tika, Muhammad Pabundu. *Metodologi Riset Bisnis*. Jakarta: Bumi Aksara, 2016.

Zulkifli, Sunarto. *Kajian Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.

#### **Karya Tulis Ilmiah Terdahulu**

Achmad, Dedi. "Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Rumah Milik Hj. Siti Munjinah Di Kelurahan Makmur Kecamatan Palaran)." *Brajaniati* 3, no. 5 (2014).

Aini, Evi Rohmatul. "Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Syafinah Secara Lisan Di Kelurahan Pucangan Kartasura Ditinjau Dari Hukum Perdata Dan Hukum Islam." Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019.

Destriyana, Farida, Roji Iskandar, Sandy Rizki Febriadi. "Analisa Hukum Islam Terhadap Pembatalan Sepihak Dalam Praktik Kerjasama Petani Bagi Hasil Di Desa Cikidang Kabupaten Bandung Barat." *Prosiding Keuangan Dan Perbankan Syariah* 3, no. 1 (2017). <https://5684-13674-1-pb.pdf>.

Huda, Ahmad Rofi'ul. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengelolaan Kost Syari'ah Griya Tawang Ponorogo." Skripsi, IAIN Ponorogo, 2020.

Khoiriyah, Ni'matul., dan Lukman Santoso. "Batasan Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Konvensional Dan Kontrak Syariah." *Ahkam* 5, no. 1 (2017).

Marisah. "Analisis Hukum Pembatalan Dan Kebatalan Perjanjian PEspektif Ekonomi Syariah." Skripsi, STAIN Parepare, 2018.

Renaldy, Salem. "Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam (Studi Rumah Kos Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarame)." Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2020.

Rosadi, Dadi., dan Febi Oktarista. “Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Di Kota Bandung Berbasis Android.” *Computech & Bisnis* 10, no. 1 (2016).

Saputri, Riska. “Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Pengelolaan Hotel Syariah.” Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2017.

Wibowo, Riski. “Praktik Bisnis Kamar Kost Di Lingkungan IAIN Parepare (Analisis Etika Bisnis Islam).” Skripsi, IAIN Parepare, 2020.

### **Peraturan Perundang-Undangan** Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradya Paramita, 2008.

### **Data Lapangan**

Adinda (Penyewa Kos) “Proses Penyewaan Kosan”, *Wawancara dengan penulis*, February 28, 2023.

Bagus (Mantan Penyewa Kos) “Penyebab Tidak Memperpanjang Masa Sewa”, *Wawancara dengan penulis*, July 20, 2023.

Ibu Hj. Dewi (Pemilik Kos) “Penyebab Pemutusan Akad Sewa Menyewa Secara Sepihak”, *Wawancara dengan penulis*, Maret 13, 2023.

Ibu Hj. Dewi (Pemilik Kos) “Sejarah Kosan”, *Wawancara dengan penulis*, February 28, 2023.

Nida (Penyewa Kos) “Proses Penyewaan Kosan”, *Wawancara dengan penulis*, February 28, 2023.