

**WANPRESTASI DALAM AKAD SEWA MENYEWA KAMAR
INDEKOS DI KAWASAN KAMPUS 2 IAIN PEKALONGAN
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
Memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)



Oleh :

FRANS BOY DIMANTARA
NIM. 1217136

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN
2021**

**WANPRESTASI DALAM AKAD SEWA MENYEWA KAMAR
INDEKOS DI KAWASAN KAMPUS 2 IAIN PEKALONGAN
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
Memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)



Oleh :

FRANS BOY DIMANTARA
NIM. 1217136

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN
2021**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Frans Boy Dimantara
NIM : 1217136
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : WANPRESTASI DALAM AKAD SEWA
MENYEWA KAMAR INDEKOS DI KAWASAN
KAMPUS 2 IAIN PEKALONGAN PERSPEKTIF
HUKUM EKONOMI SYARIAH

Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini ternyata hasil plagiasi, penulis bersedia memperoleh sanksi akademik dan dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 1 November 2021

Yang Menyatakan,



FRANS BOY DIMANTARA
NIM. 1217136

Uswatun Khasanah, M.S.I

Gondang Rt. 04 Rw. 03, Wonopringgo, Pekalongan, Jawa tengah

NOTA PEMBIMBING

Lampiran : 2 (dua) Eksemplar
Hal : Naskah Skripsi Sdr. Frans Boy Dimantara
Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
c.q. Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
di- PEKALONGAN

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah skripsi saudara/i:

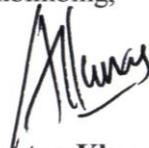
Nama : Frans Boy Dimantara
Nim : 1217136
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : WANPRESTASI DALAM AKAD SEWA MENYEWAWA
KAMAR INDEKOS DI KAWASAN KAMPUS 2 IAIN
PEKALONGAN PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI
SYARIAH

Dengan permohonan agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya saya sampaikan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pekalongan, 15 Oktober 2021

Pembimbing,



Uswatun Khasanah, M.S.I

NIP. 198306132015032004



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

Jl. Pahlawan No. 52, Rowolaku Kajen Kabupaten Pekalongan
Telp. (0285) 412575 Fax. (0285) 423418

PENGESAHAN

Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pekalongan
mengesahkan skripsi Saudara :

Nama : FRANS BOY DIMANTARA

Nim : 1217136

**Judul : WANPRESTASI DALAM AKAD SEWA MENYEWA
KAMAR INDEKOS DI KAWASAN KAMPUS 2 IAIN
PEKALONGAN PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI
SYARIAH**

Telah diujikan pada hari Senin tanggal 25 Oktober 2021 dan dinyatakan
LULUS serta diterima sebagai sebagian syarat guna memperoleh gelar Sarjana
Hukum (S.H).

Pembimbing,

Uswatun Khasanah, M.S.I
NIP. 198306132015032004

Dewan Penguji

Penguji I

Dra. Rita Rahmawati, M.Pd
NIP.1965 0730 199103 2 001

Penguji II

Jumailah, S.H.I., M.S.I
NIP. 19830518 201608 D2 009



Pekalongan, 2 November 2021
Disahkan oleh Dekan

Dr. Akhmad Jalaludin, M.A
NIP. 19730622200003 1 001

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penulisan skripsi ini berpedoman pada *Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia*, tertanggal 22 Januari Nomor : 158 Tahun 1987 dan Nomor 0543b/U/1987.

A. Konsonan

Fonem-fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	Ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha

د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	Ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain		koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef

ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah		Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

B. Vokal

Vokal tunggal	Vokal rangkap	Vokal panjang
أ = a		أ = ā
إ = i	إي = ai	إي = ī
أ = u	أو = au	أو = ū

C. Ta Marbutah

1. Ta Marbutah hidup dilambangkan dengan /t/

Contoh :

مرأة جميلة ditulis *mar'atun jamīlah*

2. Ta Marbutah mati dilambangkan dengan /h/

Contoh :

فاطمة ditulis *fātimah*

D. Syaddad (*Tasydid*, Geminasi)

Tanda geminasi dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddad tersebut.

contoh:

رَبَّنَا ditulis *rabbānā*

الْبِر ditulis *al-birr*

E. Kata Sandang

Kata sandang yang diikuti oleh “huruf syamsiyah” ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu bunyi /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

contoh:

الشمس ditulis *asy-syamsu*

الرجل ditulis *ar-rojulu*

السيدة ditulis *as-sayyidah*

Kata sandang yang diikuti oleh “huruf qomariyah” ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu bunyi /I/ diikuti

terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

contoh:

القمر	ditulis	<i>al-qamar</i>
البدیع	ditulis	<i>al-badi</i>
الجلال	ditulis	<i>al-jalāl</i>

F. Huruf Hamzah

Hamzah yang berada di awal kata tidak ditransliterasikan. Akan tetapi, jika hamzah tersebut berada di tengah kata atau di akhir kata, huruf hamzah itu ditransliterasikan dengan apostrof /'/.

contoh:

امرت	ditulis	<i>umirtu</i>
شيء	ditulis	<i>syai'un</i>

PERSEMBAHAN

Segala puji bagi Allah dengan kerendahan hati saya serta kebahagiaan hati kupersembahkan dan kuhadiahkan karya ini untuk orang-orang yang telah memberi dukungan dan semangat selama saya menyelesaikan karya ini.

1. Kedua Orang tua saya Bapak Daryono dan Ibu Suemi yang selalu mengiringi langkah saya dengan do'a.
2. Ibu Uswatun Khasanah selaku Dosen Pembimbing saya yang bersedia saya repotkan dan selalu meluangkan waktunya
3. Ibu Asih, Bapak Dirin, Ibu Lily selaku pemilik kamar Indekos yang sudah banyak membantu dalam memberikan informasi serta kepada Fahmi, Sugeng, Yasmin dan Kamel selaku penyewa kamar Indekos yang sudah berkenan diwawancarai
4. Diri saya sendiri karena sudah mau berjuang hingga akhirnya mendapat gelar Sarjana. Harapan saya semoga langkah kedepan selalu diberikan kemudahan dan kelancaran. Ilmu yang saya dapatkan selama perkuliahan bisa bermanfaat untuk orang lain dan menjadi ladang pahala bagi mereka yang sudah membantu saya.

MOTTO

“Dan barang siapa yang bertakwa kepada Allah, niscaya Allah menjadikan baginya kemudahan dalam urusannya.”

(Q.S At-Talaq: 4)

ABSTRAK

Frans Boy Dimantara. 2021. WANPRESTASI DALAM AKAD SEWA MENYEWAWA KAMAR INDEKOS DI KAWASAN KAMPUS 2 IAIN PEKALONGAN PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

Dosen Pembimbing : Uswatun Khasanah., M.S.I

Praktik Sewa menyewa kamar Indekos di Kawasan Kampus 2 IAIN Pekalongan dalam pelaksanaan akadnya dilakukan oleh pihak yang akan menyewa dan juga dari pihak pemilik kamar Indekos. Dalam *ijāb qābulnya* beberapa Indekos menggunakan *ijāb qābul* lisan dan tertulis. Dalam praktik sewa menyewa sering terjadi wanprestasi yang menyebabkan kerugian terhadap salah satu pihak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui wanprestasi dalam akad sewa menyewa kamar Indekos yang dilakukan oleh penyewa dan pemilik kamar Indekos serta mengetahui akibat hukum wanprestasi akad sewa menyewa kamar Indekos perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dan penelitian *empiris-sosiologis* dengan objek penelitian wanprestasi dalam akad sewa menyewa kamar Indekos. Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan pendekatan sosiologi-hukum. Sumber data terdiri dari sumber data primer, diperoleh dengan teknik observasi dan wawancara dengan pihak penyewa dan pemilik kamar Indekos, sumber data sekunder diperoleh dengan teknik dokumentasi berupa, jurnal ilmiah, buku dan *website* yang berhubungan dengan penelitian ini. Data dianalisis dengan teknik analisis kualitatif model interaktif.

Hasil penelitian yang sudah peneliti lakukan disimpulkan bahwa wanprestasi sewa menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan terdapat 3 bentuk perbuatan wanprestasi berdasarkan Pasal 26 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, diantaranya adalah Pertama tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya. Kedua melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat. Ketiga melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, hal ini disebutkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada Pasal pasal 310 tentang wanprestasi menyewakan kembali barang sewaan disebutkan bahwa *musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan. Akibat hukum yang harus dilaksanakan oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi, seperti yang disebutkan dalam pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yakni pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi dapat dijatuhi sanksi dengan membayar ganti rugi.

Kata Kunci : Wanprestasi, Akad Sewa menyewa, Indekos

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrohim

Alhamdulillahirobil'alamin, Puji Syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat kemudahan, kesabaran, kekuatan serta semangat kepada penulis hingga bisa menyelesaikan tugas akhir dalam bentuk skripsi dengan tepat waktu, Shalawat serta salam tidak lupa penulis panjatkan untuk Nabi Muhammad SAW yang telah melimpahkan tauladan kepada para umatnya.

Skripsi dengan judul **“Wanprestasi Dalam Akad Sewa Menyewa Kamar Indekos Di Kawasan Kampus 2 Iain Pekalongan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”** tersebut sudah selesai dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat kelulusan untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Pekalongan.

Tidak lupa juga penulis ucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu agar skripsi ini selesai, yaitu kepada :

1. Bapak DR. H. Zaenal Mustakim, M.Ag selaku Rektor IAIN Pekalongan, beserta segenap jajarannya yang telah memberikan kesempatan baik secara edukatif maupun administratif, sehingga dapat memperlancar skripsi ini.
2. Bapak Dr. H. Akhmad Jalaludin M.A, selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Pekalongan.

3. Bapak Tarmidzi, M.S.I selaku ketua jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Pekalongan.
4. Ibu Karimatul Khasanah, S.H.I., M.S.I selaku Sekretaris jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
5. Ibu Teti Hadiati, M.H.I selaku dosen wali studi saya yang telah banyak sekali membantu dan meluangkan waktunya, memberikan pikiran, bimbingan pengarahannya serta nasihatnya.
6. Ibu Uswatun Khasanah, M.S.I selaku Dosen Pembimbing skripsi saya yang telah banyak sekali membantu dan meluangkan waktunya, memberikan pikiran, bimbingan pengarahannya serta nasihatnya dan selalu memberikan motivasi dan semangat kepada peneliti. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
7. Segenap dosen Fakultas Syariah IAIN Pekalongan yang sudah membagi ilmunya dikelas, semoga ilmu yang bapak ibu berikan kepada kami memberikan manfaat.
8. Juga tidak lupa penulis ucapkan kepada semua staf dan karyawan Fakultas IAIN Pekalongan yang sudah membantu dalam pengurusan administrasi untuk menyelesaikan studi ini.
9. Kepada kedua orang tua saya Bapak Daryono dan Ibu Suemi yang selalu mengiringi setiap langkah saya dengan doa, memberikan semangat dan motivasi.
10. Kepada kakak saya Gilang Restu Pambudi S.E terima kasih sudah memberikan dukungan motivasi dan semangat kepada saya dalam

mengerjakan skripsi ini.

11. Kepada Bapak Dirin selaku pemilik kamar Indekos Salsa fotocopi dan Ibu Asih selaku pemilik kamar Indekos Bu Asih serta Ibu Lily selaku pemilik kamar Indekos Al Ma'rah yang sudah berkenan memberikan waktu dan informasi mengenai Sewa menyewa Indekos yang sudah berkenan memberikan waktu dan informasi mengenai Sewa menyewa Indekos.
12. Kepada Sylviana Salsabila terimakasih sudah memberikan dukungan motivasi serta doa dan bantuan dan juga semangat kepada saya dalam mengerjakan skripsi ini.
13. Kepada Fahmi, Sugeng, Yasmin, Kamel selaku penyewa kamar Indekos yang sudah berkenan memberikan waktu dan informasi mengenai praktik Sewa menyewa Indekos
14. Terkhusus untuk teman-teman seperjuangan di perkuliahan Sarah Patun Nissa, Fahmi Khoeroni, Divya Hayatun Nufuss yang sudah banyak membantu dan memberikan semangat dalam penyusunan skripsi ini.
15. Teruntuk teman Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2017. Terimakasih banyak atas dukungannya sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi dengan tepat waktu. Semoga Allah senantiasa memberikan yang terbaik.
16. Teruntuk organisasi IMT IAIN Pekalongan "Ikatan Mahasiswa Tegal

IAIN Pekalongan”. Terima kasih banyak atas dukungannya dan motivasi serta do’a dari kalian.

Semoga amal serta keiklasan yang telah mereka perbuat menjadi ladang pahala dan amal saleh dengan berlipat dari Allah SWT, aamiin. Penulis sudah berusaha untuk memberikan hasil yang baik tetapi penulis sadar atas kekurangan serta keterbatasan yang ada. Untuk itu penulis mengharapkan kritik serta sarannya.

Pekalongan, 15 Oktober 2021

Penulis,

FRANS BOY DIMANTARA
NIM. 1217136

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
NOTA PEMBIMBING	iii
PEDOMAN TRANSLITERASI	v
PERSEMBAHAN	x
MOTTO	xi
ABSTRAK	xii
KATA PENGANTAR	xiii
DAFTAR ISI	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	5
E. Kajian Pustaka.....	6
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG WANPRESTASI DALAM AKAD SEWA MENYEWA KAMAR INDEKOS	23
A. Teori Sewa Menyewa	
1. Akad Sewa Menyewa.....	23
2. Dasar Hukum <i>Ijārah</i>	25
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa.....	27
4. Macam-Macam Sewa Menyewa	31
5. Hak dan Kewajiban <i>Mu'jir dan Musta'jir</i>	32
6. Menyewakan Kembali Barang Sewaan.....	33

B. Teori Wanprestasi	
1. Definisi Wanprestasi	34
2. Faktor Penyebab Wanprestasi	37
3. Perjanjian Sewa Menyewa	38
4. Asas-Asas Dalam Perjanjian	41
BAB III HASIL PENELITIAN.....	49
A. Praktik Akad Sewa Menyewa Kamar Indekos Di Kawasan Kampus 2 IAIN Pekalongan	49
B. Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Indekos	58
BAB IV ANALISIS	62
A. Analisis Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Wanprestasi Dalam Akad Sewa Menyewa Kamar Indekos di Kawasan Kampus 2 IAIN Pekalongan	62
B. Analisis Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Akibat hukum Wanprestasi Dalam Akad Sewa Menyewa Kamar Indekos di Kawasan Kampus 2 IAIN Pekalongan	67
BAB V PENUTUP.....	71
A. Simpulan	71
B. Saran.....	72
DAFTAR PUSTAKA	74
DAFTAR LAMPIRAN	80
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indekos dalam KBBI merupakan kata baku dari kos dengan pengertian menghuni rumah orang lain dengan biaya bulanan. Dimana ada kesepakatan antara penyewa dengan pemilik Indekos, dalam pelaksanaannya pembayaran biaya Indekos umumnya dilakukan setiap bulan. Rumah sewa atau Indekos merupakan tempat tinggal yang digunakan oleh penyewa dengan kesepakatan di awal akad antara penyewa dengan pemilik rumah Indekos, dimana terdapat kesepakatan antara penyewa dan pemilik Indekos, kemudian pemilik Indekos menyerahkan dalam waktu yang ditentukan dan tidak disertai dengan kepemilikannya hanya manfaat dari barang atau benda tersebut, kamar Indekos tersebut diberikan kepada penyewa setelah penyewa dan pemilik Indekos melakukan transaksi, kemudian penyewa membayarkan biaya sewa dengan jumlah tertentu.¹

Sebagaimana diketahui, hukum Islam berbeda-beda, seperti halnya dalam muamalat, salah satunya adalah sewa menyewa atau *ijārah*. Muamalat merupakan bagian dari kajian hukum Islam yang mengatur hubungan manusia satu dengan yang lain, hubungan antara satu individu dengan satu orang lagi dalam menangani kebutuhan,

¹ Aminah Sari Pulungan, Ikhwanuddin Harahap, Hasiah, “Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos”, (Padangsidempuan : Jurnal *EL-THAWALIB*, No. 3, Juni, II, 2021), h. 145.

harus ada keputusan yang memperjelas kebebasan dan komitmen keduanya tergantung pada aturan di dalam pemenuhan kebutuhan keduanya. Yang biasanya diwujudkan dalam bentuk perjanjian atau akad.²

Akad Berdasarkan Pasal 20 angka 1 KHES adalah kesepakatan dalam perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Sewa menyewa atau dalam bahasa Arab disebut “*Al-ijāru wal-ijārah*” menurut hukum Islam dicirikan sebagai semacam perjanjian untuk mengambil keuntungan sebagai imbalan. Dalam hukum Islam, orang yang menyewa disebut *mu'ajir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir*, barang yang disebut *ma'jur* dan sewa atau imbalan untuk pemanfaatan keuntungan benda itu adalah disebut *ujra*. Dalam perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum, khususnya pada saat terjadinya sewa. Jika akad sedang berlangsung, pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) wajib memberikan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*) dengan penyerahan uang sewa (*ujrah*).³

Lokasi Kampus 2 IAIN Pekalongan berada di Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan dan lokasinya mencakup beberapa Kelurahan. Diantaranya adalah Kelurahan Rowolaku, Kelurahan Gejlig, Kelurahan Wangandowo dan Kelurahan Duwet. Dalam

² Asrika Adelina Harahap, “*Pelaksanaan Denda Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*”, *Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah*, (Padangsidimpuan : Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan, 2018), h. 1.

³ Asrika Adelina Harahap, “*Pelaksanaan Denda Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa...*”
hh. 2.

beberapa tahun terakhir, kampus 2 IAIN Pekalongan perkembangannya maju pesat sehingga peminatnya banyak, hal itu menjadi dampak baik bagi warga sekitar, sehingga kemudian warga sekitar berbisnis Indekos, sehingga jumlah Indekos di wilayah kampus 2 IAIN Pekalongan semakin bertambah.

Dalam akad sewa menyewa kamar Indekos, pelaksanaan akadnya dilakukan oleh pihak yang akan menyewa dan juga dari pihak pemilik kamar Indekos. Setelah beberapa pertanyaan dari penyewa seputar kamar Indekos, pertama-tama pihak yang akan menyewa mengamati dan melihat kamar Indekos, lalu setelah selesai pemilik dari kamar Indekos menjelaskan mengenai beberapa kelengkapan dan fasilitas yang tersedia di kamar Indekos, seperti, almari, alas tidur dan fasilitas lainnya yang ada pada kamar Indekos tersebut. Setelah itu, pemilik kamar Indekos memberitahukan aturan Indekos tersebut diantaranya adalah menjaga kebersihan lingkungan kamar Indekos dan menjaga nama baik pemilik Indekos. Setelah penyewa merasa cocok dengan kamar indekos dan dari Indekos tersebut terdapat kamar yang kosong maka selanjutnya adalah pembayaran uang sewa atau pembayaran uang muka sebagai tanda jadi menyewa, dan belanjut membayar sebagian setelah menempati Indekos tersebut.⁴

Permasalahan yang terjadi pada praktik sewa menyewa kamar

⁴ Astika Nur Dianingsih, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (Ijarah) Kamar Indekos (Studi Kasus Di Kawasan Kampus Iain Purwokerto)*”, *Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah*, (Purwokerto : Insititut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2016), h. 2.

Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan ialah terjadi kerugian dari pihak penyewa Indekos dan juga terjadi wanprestasi. Seperti kerugian yang dialami oleh penyewa dari Indekos salsa dan juga Indekos al ma'rah yakni ketidak sesuaian akad yang dijanjikan oleh pemilik kamar Indekos di awal kesepakatan sehingga menyebabkan penyewa tidak menerima manfaat atas upah yang diberikan kepada penyewa.⁵ Dan juga terjadi wanprestasi terhadap akad sewa menyewa di Indekos bu Asih yakni menyewakan kembali objek sewa tanpa diketahui secara terang, penyewa kamar Indekos menyewakan kembali kamar Indekos tanpa sepengetahuan dan izin dari pemilik Indekos, dan disewakan kepada pihak ketiga atau penyewa lain, Sehingga fokus penelitian ini mengkaji permasalahan di tiga Indekos tersebut.⁶

Praktik sewa menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan menurut penulis menarik dibahas karena memiliki indikasi wanprestasi yaitu adanya pihak yang merasa dirugikan dan adanya pihak yang merugikan. Harapannya dari penelitian ini dapat menghasilkan tinjauan yang komprehensif berdasarkan perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap wanprestasi tersebut. Maka dengan ini peneliti tertarik untuk meneliti lebih jauh terkait permasalahan tersebut dengan judul **“Wanprestasi Dalam Akad Sewa Menyewa Kamar Indekos Di Kawasan Kampus 2 IAIN**

⁵ Yasmin, Penyewa Kamar indekos Salsa, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 18 Agustus 2021.

⁶ Sugeng, Penyewa Kamar indekos Bu Asih, Wawancara Pribadi, Tegal, 4 Agustus 2021.

Pekalongan Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang wanprestasi sewa menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan?
2. Bagaimana tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang Akibat hukum wanprestasi sewa menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang wanprestasi sewa menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan
2. Untuk mengetahui tinjauan kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang akibat hukum wanprestasi sewa menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan

D. Kegunaan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Secara Teoritis
 - a. Menambah pengetahuan tentang wanprestasi sewa menyewa Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan menurut kompilasi hukum ekonomi syariah
 - b. Menambah pengetahuan tentang akibat hukum wanprestasi sewa menyewa kamar indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan perspektif hukum ekonomi

syariah.

2. Secara Praktis

- a. Memberikan sumbangan dan pemikiran baru secara khusus bagi para pihak yang melakukan akad sewa menyewa kamar Indekos dan untuk mengevaluasi terhadap pelaksanaan akad sewa menyewa kamar Indekos, sehingga diharapkan bisa menjadi lebih baik lagi
- b. Menambah perbendaharaan pustaka, khususnya kepada perpustakaan IAIN Pekalongan. Sehingga dapat digunakan pembaca sebagai tambahan referensi.

E. Kajian Pustaka

1. Penelitian Terdahulu

Adapun yang menjadi pembeda dalam penelitian ini dengan lainnya, maka peneliti melakukan tinjauan pustaka dengan penelitian terdahulu. Adapun penelitian yang pernah mengkaji tentang praktik sewa menyewa kamar indekos yaitu :

Pertama, skripsi dari Asrika Adelina Harahap (2018), *Pelaksanaan Denda Akibat Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, dalam skripsi ini menjelaskan bahwa terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa yaitu pembayaran uang sewa

yang terlambat dibayarkan atau menunggak biaya uang sewa dari hal ini menyebabkan kerugian pada pemilik rumah terkait wanprestasi tersebut.⁷ Persamaan penelitian Asrika Adelina Harahap dengan penelitian peneliti adalah penelitian yang membahas mengenai wanprestasi sewa menyewa kamar indekos, dimana yang menjadi subyek penelitian adalah pemilik Indekos dan penyewa. Perbedaan penelitiannya adalah penelitian Asrika Adelina Harahap meneliti sistem pembayaran denda yang tidak dilaksanakan oleh dengan baik oleh penyewa dan tidak menepati perjanjian di awal, sedangkan yang akan diteliti oleh peneliti adalah mengenai wanprestasi akad sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak pemilik Indekos terkait ketidaksesuaian akad diawal kesepakatan antara pemilik Indekos dan penyewa.

Kedua, skripsi dari Faizah Nurhayati (2014), *Tinjauan Hukum Islam Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang*, dalam skripsi ini fokus penelitian menjelaskan tentang pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar Indekos,yakni terbagi dalam 4 cara, Pertama, uang muka tidak dikembalikan pada saat penyewa membatalkan sewa kamar Indekos, kedua, uang muka akan dikembalikan sesuai

⁷ Asrika Adelina Harahap, "Pelaksanaan Denda Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa...
hh. 5.

pembayaran meskipun penyewa membatalkan sewa kamar indekos, ketiga, uang muka akan dikembalikan pada penyewa dengan syarat yang membatalkan sewa kamar Indekos harus mencari penyewa lain, dan keempat pengembalian uang muka disertai perjanjian baru.⁸ Persamaan penelitian Faizah Nurhayati dengan penelitian peneliti adalah penelitian yang membahas mengenai sewa menyewa kamar Indekos di kelurahan yang mencakup area kampus UIN Malang, dimana yang menjadi subyek penelitian adalah pemilik Indekos dan penyewa. Perbedaan penelitiannya adalah penelitian Faizah Nurhayati meneliti penerapan uang sewa dalam praktik sewa menyewa kamar Indekos yang dibuat pemilik kamar Indekos. sedangkan yang akan diteliti oleh peneliti adalah mengenai kesepakatan diawal perjanjian antara pemilik Indekos dan penyewa, dan juga wanprestasi terhadap syarat akad ijarah yang dilakukan oleh penyewa.

Ketiga, jurnal dari Farikha Anisatuzzahro dan Muh Nashirudin (2021), *Praktik Sewa Menyewa Kamar Indekos Pada Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Akad Ijārah, IAIN Surakarta*, dalam jurnal ini menjelaskan tentang praktik sewa menyewa kamar Indekos pada masa pandemi covid-19 di kawasan kampus IAIN Surakarta, yakni terdapat unsur

⁸ Faizah Nurhayati, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi kasus di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang)*”, *Skripsi Jurusan Hukum Bisnis Syariah*, (Malang : Universitas Negeri Islam Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014), h. 75.

kekecewaan dari penyewa karena pembayaran tetap dilakukan, adapun dalam hal ini manfaat tidak diperoleh penuh oleh penyewa.⁹ Persamaan penelitian karya Farikha Anisatuzzahro dan Muh Nashirudin dengan penelitian peneliti ialah penelitian tentang akad sewa menyewa yang dilakukan dikawasan kampus. Perbedaan penelitiannya adalah penelitian karya Farikha Anisatuzzahro dan Muh Nashirudin menjelaskan tentang hak manfaat yang diperoleh penyewa di masa pandemi, sedangkan penelitian peneliti tidak hanya fokus kepada hak dan manfaat yang diperoleh penyewa namun penyalahgunaan terhadap syarat akad ijarah yang dilakukan oleh penyewa.

Keempat, jurnal dari Aminah Sari Pulungan, Ikhwanuddin Harahap, Hasiah (2021), *Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos*, dalam jurnal ini menjelaskan mengenai pelaksanaan akad sewa menyewa yang dilakukan secara lisan tanpa dihadiri dengan saksi dan dilakukan atas dasar suka sama suka dalam akad yang dilakukan antara pemilik indekos dan penyewa.¹⁰ Persamaan penelitian karya Aminah Sari Pulungan, Ikhwanuddin Harahap, Hasiah dengan penelitian peneliti ialah penelitian tentang akad sewa menyewa yang dilakukan dikawasan kampus. Perbedaan

⁹ Farikha Anisatuzzahro, Muh Nashirudin, "Praktik Sewa Menyewa Indekos Pada Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Akad Ijarah", (Surakarta : *Jurnal AL HAKIM*, No. 3, Mei, III, 2021), h. 83.

¹⁰ Aminah Sari Pulungan, Ikhwanuddin Harahap, Hasiah, "Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar... hh. 150.

penelitiannya adalah karya Aminah Sari Pulungan, Ikhwanuddin Harahap, Hasiah menjelaskan pelaksanaan akad sewa menyewa yang dilakukan dengan lisan tanpa dihadiri dengan saksi dan dilakukan atas dasar suka sama suka dalam akad yang dilakukan antara pemilik Indekos dan penyewa ditinjau dari Fiqih muamalah, sedangkan penelitian peneliti tidak hanya fokus kepada hak dan manfaat yang diperoleh penyewa namun penyalahgunaan terhadap syarat akad ijarah yang diperbuat oleh penyewa ditinjau berdasarkan kompilasi hukum ekonomi syariah.

Kelima, tesis dari Akhwan (2019), *Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Tambak Dengan Sistem Pembayaran Akhir Waktu di Kecamatan Malili Kabupaten Luwu Timur*, dalam tesis ini menjelaskan tentang praktik sewa menyewa tanah tambak dengan sistem pembayaran di akhir waktu meliputi tentang dasar pelaksanaan, tata cara pelaksanaan, faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan dan berakhirnya praktik sewa.¹¹ Persamaan penelitian karya Akhwan dengan penelitian peneliti ialah penelitian yang membahas tentang praktik sewa menyewa, sedangkan perbedaannya ialah objek penelitian.

¹¹ Akhwan, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Tambak Dengan Sistem Pembayaran Akhir Waktu di Kecamatan Malili Kabupaten Luwu Timur", *Tesis Bidang Ilmu Hukum Islam*, (Palopo : Institut Agama Islam Negeri Palopo, 2019), hh. 118-119.

Berdasarkan kajian terdahulu yang telah dijadikan penelitian oleh beberapa orang diatas, belum pernah ada yang membahas mengenai Wanprestasi akad sewa menyewa kamar Indekos perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Beberapa penelitian diatas hanya menjelaskan tentang praktik akad sewa menyewa ditinjau dari Hukum Islam dan Fiqih Muamalah, sehingga penelitian ini belum ada yang mengkaji, sehingga ini bukan plagiat.

2. Kerangka Teori

Dalam ulasan ini, penulis menggunakan teori Hukum Ekonomi Syariah. Hukum ekonomi syariah adalah hukum yang mengarahkan hubungan antara orang dengan orang individu sebagai aturan atau kesepakatan, mengidentifikasi dengan dengan hubungan manusia dengan teori Hukum Ekonomi Syariah dan diidentikkan dengan pengaturan yang sah dari barang-barang yang menjadi obyek. Untuk memenuhi kebutuhan yang sah. Mahkamah Agung membentuk Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sebagai salah satu hukum materiil dalam ketetapan yang berkaitan dengan ekonomi syariah. KHES adalah perencanaan atau bermacam-macam pedoman, ketetapan yang berkaitan dengan ekonomi syariah.¹²

Penulis menggunakan teori Kompilasi Hukum

¹² Bagus Ahmadi, "Akad Bay', Ijarah Dan Wadi'ah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Khes), (Tulungagung : Jurnal Episteme, No. 2, Desember, VII, 2012), h. 317.

Ekonomi Syariah karena berdasarkan permasalahan yang terdapat dalam penelitian membahas mengenai hubungan antara manusia dengan benda-benda ekonomi serta berhubungan terhadap ketentuan hukum dari benda-benda yang termasuk objek sewa.

Dalam KHES, *ijārah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran,¹³ pada pasal 295 rukun *ijārah* disebutkan ,yaitu :

- a. *Musta'jir* atau pihak yang menyewa
- b. *Mua'jir* atau pihak yang menyewakan
- c. *Ma'jur* atau benda yang diijarahkan dan
- d. Akad.¹⁴

Wanprestasi menurut KHES diatur dalam pasal 36 yakni pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji apabila karena kesalahanya :

- a. Tidak melakukan apa yang telah dijanjikan untuk melakukannya
- b. Melakukan apa yang dijanjikanya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikanya
- c. Melakukan apa yang dijanjikanya,tetapi terlambat atau
- d. Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan

¹³ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah...* hh. 16.

¹⁴ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah...* hh. 87.

menurut perjanjian.¹⁵

Kesepakatan atau perjanjian sewa menyewa menurut KHES diatur dalam pasal 20 yakni :

*Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.*¹⁶

Lalu pada pasal 21 dijelaskan mengenai ketentuan akad pada poin b dan e, akad dilakukan berdasarkan asas :

- a. Amanah atau menepati janji, setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera janji¹⁷
- b. Saling menguntungkan, setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.¹⁸

Lalu pada pasal 310 tentang wanprestasi menyewakan kembali barang sewaan disebutkan :

Mustajir dilarang menyewakan dan meminjamkan majur kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang

¹⁵ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah...* hh. 26.

¹⁶ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah...* hh. 20.

¹⁷ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah,*

¹⁸ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah...* hh. 21.

*menyewakan*¹⁹

Berdasarkan mengenai hal tersebut penulis memakai teori Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah untuk melihat fenomena wanprestasi akad sewa menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan dan menggunakan penelitian *empiris-sosiologis*. Penelitian hukum empiris itu sendiri secara sederhana diartikan sebagai penelitian yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakannya berasal dari data primer, yang diperoleh langsung dari dalam masyarakat.²⁰ Penelitian dilakukan di Indekos yang berada di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan dengan wawancara kepada pemilik kamar Indekos Bu Asih, Indekos Al Ma'rah dan Indekos Salsa Fotocopi dan penyewa kamar Indekos Indekos Bu Asih, Indekos Al Ma'rah dan Indekos Salsa Fotocopi

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian *empiris-sosiologis*, pendekatan yang digunakan untuk mengadakan penelitian ialah melalui pendekatan sosiologi hukum yakni merupakan pendekatan yang mengkaji

¹⁹ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah...* hh. 90.

²⁰ Bachtiar., *Metode Penelitian Hukum*, (Pamulang : UNPAM PRESS, 2018), h. 61.

hukum dalam konteks sosial.²¹ Dalam pendekatan *empiris-sosiologis* penulis memberikan suatu gambaran mengenai praktik sewa menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan. Sehingga diperoleh suatu kesimpulan berupa uraian mengenai wanprestasi yang terjadi di kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian mungkin beberapa manusia, gejala-gejala, benda-benda, pola sikap, tingkah laku, dan sebagainya yang menjadi objek penelitian.²² Dalam penelitian ini, populasi yang dipilih adalah Indekos yang berada di Kawasan kampus yang mencakup Kecamatan Kajen dan Kecamatan Bojong yang peneliti temukan di antara tahun 2018-2021, yakni sebanyak 14 Indekos.

b. Sampel

Sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang akan diteliti.²³ Dari populasi tersebut maka penulis mengambil sampel yaitu 3 Indekos, Dengan Teknik pengambilan sampel untuk lokasi penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*. Teknik *purposive sampling* adalah teknik pengambilan

²¹Bachtiar., *Metode Penelitian Hukum...* hh. 90

²² Etta Mamang Sangadji, Sopiah, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: C.V Andi Offset, 2010), h. 171.

²³ Susiadi AS, *Metodologi Penelitian*, (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Intstitut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015), h. 95.

sampling dengan pertimbangan tertentu.²⁴ Dalam penelitian ini, jumlah Indekos yang dijadikan penelitian tidak dibatasi, tergantung kebutuhan dan kelengkapan informasi yang peneliti inginkan. Sebelumnya, peneliti memberikan kriteria terhadap subjek penelitian. Hal ini berguna sebagai patokan subjek yang dianggap tepat dan dapat memberi data yang peneliti butuhkan, dengan kriteria :

- a. Indekos Mahasiswa.
- b. Indekos yang berada di wilayah kecamatan Bojong dan kecamatan Kajen.
- c. Indekos yang mempunyai suatu masalah/wanprestasi.

Pada penelitian ini berfokus pada 3 Indekos, karena ada indikasi wanprestasi pada Indekos tersebut yakni Indekos Bu Asih, Indekos Salsa dan Indekos Al Ma'rah.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan, yaitu Pertama pada Indekos Bu Asih yang beralamat di Jl. Raya Bojong Kelurahan Wangandowo RT. 03/RW 02 Kecamatan Bojong Kabupaten Pekalongan, Kedua Indekos Salsa Fotocopi, yang berakamat di Jl. Pahlawan Kelurahan Rowolaku RT. 04/RW. 02 Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan. Dan Ketiga Pada Indekos Al Ma'rah, yang beralamat di Jl. KY.Tawan, RT. 03/RW. 04 Desa Ketitang kidul Kecamatan Bojong Kabupaten

²⁴Sugiyono., *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung : Alfabeta, 2016), h. 85.

Pekalongan. Karena dalam lokasi ini ada indikasi wanprestasi dalam akad sewa menyewa kamar Indekos.

5. Subjek, Objek dan Informan Penelitian

Subjek penelitian merupakan sesuatu hal yang memiliki data tentang variabel-variabel yang diteliti.²⁵ Subjek penelitian ini adalah pemilik kamar Indekos dan penyewa kamar Indekos

Objek penelitian ini adalah sesuatu hal yang menjadi pokok perhatian dari suatu penelitian.²⁶ Objek penelitiannya yaitu wanprestasi dalam akad sewa menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Informan dalam penelitian ini adalah pemilik kamar Indekos Bu Asih, kamar Indekos Salsa Fotocopi, Indekos Al Ma'rah dan Penyewa kamar Indekos Bu Asih, kamar Indekos Salsa Fotocopi, kamar Indekos Al Ma'rah iteria. Dalam menentukan informan peneliti menggunakan teknik *snowball sampling* yakni teknik pengambilan sampel sumber data, yang pada awalnya jumlahnya sedikit, lama-lama menjadi besar. Hal ini dilakukan karena dari jumlah data yang sedikit itu tersebut belum mampu meberikan data yang memuaskan, maka mencari orang lain lagi yang dapat digunakan sebagai sumber data. Dengan demikian jumlah sampel sumber data akan semakin besar, seperti bola salju yang menggelinding, lama-lama menjadi besar. Teknik *snowball sampling* ini digunakan untuk memilih penyewa kamar Indekos,

²⁵ Bachtiar., *Metode Penelitian Hukum...* hh. 62

²⁶ Bachtiar., *Metode Penelitian Hukum...* hh. 90

sebagai subjek penelitian. Alasan peneliti memilih teknik ini karena data yang diambil mampu memberikan data yang memuaskan. Jadi ketika dari satu sumber masih kurang lengkap, kita bisa mengambil data informan yang lain.

6. Sumber Data Penelitian

Sumber data pada penelitian ialah subjek data yang ditemukan.²⁷ Sumber data pada penelitian ini ialah:

- a. Sumber data primer, yaitu informasi yang diambil dari observasi lapangan dan wawancara dengan pemilik kamar Indekos dan penyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan
- b. Sumber data sekunder ialah sumber data yang berhubungan terhadap penelitian ini, dalam penelitian ini data sekunder diperoleh dari buku-buku fikih, jurnal penelitian dan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, secara literatur yang berhubungan dengan penelitian tentang praktik sewa menyewa kamar Indekos.

7. Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi

Observasi ialah tindakan pengamatan dan ikut merasakan apa yang terjadi dalam suatu objek yang akan diteliti.²⁸ Observasi yang dilakukan yaitu dengan mengamati mekanisme praktik sewa menyewa kamar

²⁷ Riduwan, *Belajar Mudah Penelitian*, (Bandung: Alfabeta, 2004). h 76.

²⁸ Riduwan, *Belajar Mudah Penelitian*, (Bandung: Alfabeta, 2004). h 76.

Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan yang dilakukan oleh penyewa dan pemilik kamar Indekos..

2. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi.²⁹

Metode wawancara ini digunakan untuk mendapatkan data-data informasi terkait praktik sewa menyewa indekos di kawasan kampus 2 IAIN yang dilakukan dengan cara tanya jawab secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dan benar-benar melakukan transaksi ini.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pengumpulan data berdasarkan dokumen.³⁰ Dalam penelitian ini, penulis menggali informasi dari sumber-sumber tertulis yaitu catatan, buku, jurnal, penelitian ilmiah atau penelitian terdahulu. Dalam hal ini peneliti mencari dokumentasi di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan yang berhubungan dengan wanprestasi akad sewa menyewa kamar Indekos.

²⁹ Susiadi AS, *Metodologi Penelitian...* hh. 95.

³⁰ Sandu Siyoto dan Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, Cet. Ke-1, (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), hh. 77-78

8. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam karya ilmiah ini menggunakan teknik analisis secara kualitatif model interaktif yaitu analisis data yang berlangsung secara bersama-sama dengan proses pengumpulan data (baik wawancara maupun dokumentasi) yang dilanjutkan dengan alur tahapan yang terdiri dari 3 (tiga) tahapan diantaranya.³¹ :

a. Reduksi Data

Penurunan informasi atau reduksi data dicirikan sebagai cara paling umum untuk memilih, memusatkan perhatian pada penguraian, refleksi, dan perubahan informasi kasar yang muncul dari catatan di lapangan. Pengurangan informasi adalah jenis investigasi yang mengasah, mengklasifikasikan, mengoordinasikan, membuang hal-hal yang tidak berguna, dan memilah informasi sehingga tujuan terakhir dapat ditarik dan dikonfirmasi. Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstraksian, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan di lapangan³²

b. Penyajian Data

Penyajian informasi pada dasarnya adalah kumpulan

³¹ Haris Hardiansyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif untuk Ilmu-Ilmu Sosial*, (Jakarta: Salemba Huanika, 2012), h. 180-181.

³² Bachtiar., *Metode Penelitian Hukum...* hh. 171.

data terorganisir yang memberikan kesempatan untuk membuat keputusan dan mengambil langkah. Melalui informasi yang diperkenalkan, analis melihat dan benar-benar ingin mendapatkan apa yang terjadi dan apa yang harus dilakukan tergantung pada kesepakatan yang diperoleh dari perkenalan tersebut.³³

c. Kesimpulan

Kesimpulan dikonfirmasi selama peninjauan. Pertimbangan ulang yang melewati pemikiran penganalisis saat ia menyusun adalah kecocokan, yaitu legitimasinya. Jika ini bukan situasinya, apa yang dimiliki peneliti adalah pemikiran yang menarik tentang sesuatu yang terjadi dan yang tidak jelas tentang realitas dan kegunaannya.³⁴

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terdiri atas lima bab, masing-masing bab dibagi menjadi beberapa sub bab. Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dan memudahkan pembahasan, secara global sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan. Pada bab ini berisi tentang Pendahuluan berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kajian pustaka yang terdiri dari penelitian yang relevan dan kerangka teori, metode penelitian

³³ Bachtiar., *Metode Penelitian Hukum...* hh. 171.

³⁴ Bachtiar., *Metode Penelitian Hukum...* hh. 172-173

dan sistematika penulisan.

BAB II Landasan Teori. Pada bab ini membahas tentang dua sub bab : yang pertama membahas tentang tinjauan umum tentang sewa menyewa, bab kedua membahas wanprestasi Sewa menyewa dan akibat hukum

BAB III Hasil penelitian. Pada bab ini membahas tentang praktik sewa menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan. Dalam bab ini akan diuraikan tentang praktik sewa menyewa yang dilakukan pemilik kamar Indekos dan Penyewa kamar Indekos pada kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan

BAB IV Pembahasan. Pada bab ini berisi tentang analisis tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang wanprestasi sewa menyewa kamar Indekos di Kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan dan akibat hukum tentang wanprestasi dalam akad sewa menyewa kamar Indekos perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

BAB V Penutup. Pada bab ini terdiri dari simpulan dan saran dari penelitian ini.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan mengenai Wanprestasi Dalam Akad Sewa Menyewa Kamar Indekos di Kawasan Kampus 2 IAIN Pekalongan maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang wanprestasi sewa menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan terdapat 3 bentuk perbuatan wanprestasi berdasarkan Pasal 26 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, diantaranya adalah Pertama tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya, dalam hal ini hak dan manfaat tidak diberikan oleh pihak pemilik Indekos ketika dalam pelaksanaannya. Kedua melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat, dalam hal ini pihak pemilik Indekos terlambat dalam memberikan hak dan manfaat kepada penyewa Indekos karena suatu alasan. Ketiga melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, dalam hal ini pihak penyewa menyewakan kembali barang sewaan tanpa diketahui oleh pihak pemilik Indekos dan penyewa lain atau pihak ketiga, hal ini disebutkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada Pasal pasal 310 tentang wanprestasi menyewakan kembali barang sewaan disebutkan bahwa *musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur*

kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan

2. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang Akibat hukum wanprestasi sewa menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan berdasarkan hasil penelitian tentang pelaksanaan sewa menyewa di kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan, akibat hukum yang harus dilaksanakan oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi, seperti yang disebutkan dalam pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yakni pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi dapat dijatuhi sanksi dengan membayar ganti rugi. Dalam hal ini ganti rugi adalah upaya menutup kerugian dan disebabkan pelanggaran atau kesalahan, pembayaran ganti kerugian tidak selalu dalam bentuk uang, ganti rugi bisa dilakukan dengan pengembalian pada keadaan semula atau pemenuhan hak atas kerugian.

B. Saran

Adapun kesimpulan yang telah didapatkan selanjutnya penulis ingin menyampaikan saran-saran berkaitan wanprestasi sewa menyewa :

1. Setiap melakukan transaksi atau akad hendaknya didasari dengan itikad baik dan keterbukaan agar tidak mengambil hak orang lain dan menimbulkan kemudharatan, sehingga dapat menguntungkan kedua belah pihak. Sehingga dalam transaksinya terdapat keberkahan dan tidak menimbulkan

dampak negatif kepada siapapun.

2. Kepada pihak penyewa kamar Indekos sebaiknya jujur dan transparan kepada penyewa ketiga dan pemilik kamar Indekos dalam persoalan menyewakan kembali barang sewaan meskipun memiliki niat yang baik.
3. Kepada pihak pemilik kamar Indekos sebaiknya amanah dalam memberikan fasilitas yang telah disepakati bersama ketika akad.

DAFTAR PUSTAKA

Buku.

- Anshori, Ghofuri Abdul. (2018). *Hukum Perjanjian islam Di Indonesia*.
- Ansori, Muslich dan Sri Iswati. (2009). *Buku Ajar Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Anwar syamsul. (2007). *Hukum Perjanjian Syari'ah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Azwan. *Metode Penelitian*. (1998). Yogyakarta: Pustaka Pelajar.\
- Az-Zuhaili, Wahbah. (2011). Penerjemah : Abdul Hayyie al-Kattani, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, Jakarta : Gema Insani.
- Bachtiar. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. Pamulang : UNPAM PRESS.
- Djuwaini Dimyauddin. (2001). *Pengantar Fiqih Muamalah*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar. Cet I.
- Hasan Ali. (2003). *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada
- HS. (2001). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Lubis, K Suhrawardi (2000). *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Majah Ibnu. (Abu Abdullah Muhammad bin Yazid bin Abdullah bin Majah al Quzwaini). (1997). *Sunan Ibnu Majah*. Riyadh : maktabah al- Ma'arif li annasyir at tauzi.

- Muhammad, Abdulkdir. (2017). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Muslich, Wardi Ahmad. (2010). *Fiqh Muamalat*. Jakarta : Amzah.
- Nuraddin, H. Amiur dan Azhari Akmal Tarigan. (2004). *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta : Kencana
- Pasaribu, H. Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis. (1993). *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani. (2009). *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta : Kencana
- Rachmat Syafei. (2001). *Fiqh Muamalah*. Bandung : CV Pustaka
- Salim. (2003). *Hukum Kontrak : Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Saudi Amran. (2017). *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta : Kencana.
- Setia. Riduwan. (2004). *Belajar Mudah Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Siyoto, Sandu dan Ali Sodik. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian*. Cet. I. Yogyakarta: Literasi Media Publishing
- Subekti.(1996). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Intermasa. Cet. 208.
- Yahman. (2014). *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta : Kencana.
Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.

Jurnal Ilmiah.

Ahmadi Bagus. (2012). “*Akad Bay’, Ijarah Dan Wadi’ah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Khes)*”. Tulungagung : *Jurnal Episteme* No. 2, Desember, VII.

Anisatuzzahro, Farikha dan Muh Nashirudin. (2021). “Praktik Sewa Menyewa Indekos Pada Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Akad Ijarah”. Surakarta : *Jurnal AL HAKIM*. 3(3).

HM, Said Muh.dkk. (2019). “*Sistem Sewa Menyewa Rumah-Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*”. Riau : *Jurnal Hukum Islam*, No. 2, Desember, XIX.

Ja’far, Khumaedi A. (2019). *Analisis Pendapat Imam Madzhab Tentang Jual Beli Air Susu Ibu (ASI)*. Bandarlampung : UIN Raden Intan Lampung

Pulungan, Aminah Sari, dkk. (2021). Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos. Padangsidempuan : *Jurnal EL-THAWALIB*. 3(2).

Sukayasa, I Made.dkk. (2021). “Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa RumahToko (RUKO)”. Bali : *Jurnal Konstruksi Hukum*, No. 1, Januari. II.

Yuliani.dkk (2020). “*Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Peneletian di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)*”. Universitas Malikussaleh : *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*, No. 1, Mei, VIII

Skripsi.

Akhwan. (2019). “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Tambak Dengan Sistem Pembayaran Akhir Waktu di Kecamatan Malili Kabupaten Luwu Timur”. *Tesis Bidang Ilmu Hukum Islam*. Palopo : Institut Agama Islam Negeri Palopo.

Dianingsih, Astika Nur. (2016). “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa- Menyewa (Ijarah) Kamar Indekos (Studi Kasus Di Kawasan Kampus Iain Purwokerto)”. *Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah*. Purwokerto : Insititut Agama Islam Negeri Purwokerto.

Febriana. (2020). “Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Indekos yang Sedang di Bangun (Studi Kasus di Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung)”. *Skripsi Jurusan Muamalah*. Lampung : Universitas Negeri Raden Intan Lampung.

Harahap, Asrika Adelina. (2018). “Pelaksanaan Denda Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah”, *Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah*, Padangsidimpuan : Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan.

Nurhayati, Faizah. (2014). “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi kasus di

Kelurahan Sumpersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang)”. *Skripsi Jurusan Hukum Bisnis Syariah*. Malang : Universitas Negeri Islam Maulana Malik Ibrahim Malang.

Internet.

Departemen Agama RI. (2005). *Al-Quran dan Terjemahnya*, Bandung : CV. Penerbit Jumanatul Ali.

Dinkominfo Kabupaten Pekalongan. “Peta Wilayah Kecamatan Bojong”. <https://pekalongankab.go.id/index.php/pemerintahan/deskripsi-wilayah/desa-kelurahan/533-kecamatan-bojong>

Wawancara.

Hasil wawancara. Fahmi (2021). Wawancara pribadi Penyewa Kamar Indekos Bu Asih. Tegal.

Hasil wawancara. Ibu Baroh (2021). Wawancara pribadi. Pemilik Warung makan di Desa Wangandowo. Pekalongan.

Hasil wawancara. Ibu Lily (2021). Wawancara pribadi. Pemilik kamar Indekos Al Ma’rah. Pekalongan.

Hasil wawancara. Kamel (2021). Wawancara pribadi. Penyewa Kamar Indekos Al Ma’rah. Pekalongan.

Hasil wawancara. Mas Edi (2021). Wawancara pribadi. Pengelola kamar Indekos Bu Asih. Pekalongan.

Hasil wawancara. Pak Dirin (2021). Wawancara pribadi. Pemilik kamar Indekos Salsa Fotocopi. Pekalongan.

Hasil wawancara. Sugeng (2021). Wawancara pribadi. Penyewa Kamar Indekos Bu Asih. Tegal

Hasil wawancara. Yasmin (2021). Wawancara pribadi. Penyewa Kamar
Indekos Salsa Fotocopi. Pekalongan.

LAMPIRAN

Lampiran 1

TRANSKRIP WAWANCARA
(Pemilik Kamar Indekos Bu Asih)

Hari/Tanggal : Senin/11 Oktober 2021

Waktu : 15.00-15.20

Nama Informan : Edi

Hasil Wawancara :

Peneliti	Informan
1. Apa nama Indekos yang disewakan dan dimana lokasi Indekos?	Indekos Bu Asih, Lokasinya Jl. Raya Bojong Kelurahan Wangandowo RT. 03/RW 02 Kecamatan Bojong Kabupaten Pekalongan
2. Siapa pemilik atau pengelola dari Indekos Bu Asih?	Ibu Asih
3. Berapa harga sewa Indekos dan ukuran kamar Indekos?	Jika penyewa ingin menyewa untuk harian maka biaya sewanya Rp.10.000, jika perbulan RP.250.000 dan jika pertahun biaya sewanya Rp.10.000.000, Untuk ukuran setiap kamarnya sendiri kurang lebih sekitar 3x4 M ²
4. Apa saja fasilitas yang ada pada Indekos Bu Asih?	fasilitas yang didapat diantaranya lemari, alas tidur, tv(bersama), 2 kamar mandi (bersama), dapur (bersama).
5. Berapa jumlah kamar yang disewakan dan Berapa jumlah penyewa kamar Indekos?	Jumlah total kamar Indekos sebanyak 3 kamar dengan maksimal penghuni sebanyak 9 orang perkamar
6. Apa alasan menjalankan bisnis Indekos?	menjalankan bisnis/usaha indekos dari tahun 2019,alasan berbisnis Indekos karena melihat peluang adanya kampus baru dan banyak mahasiswa yang mencari Indekos untuk dihuni.

<p>7. Bagaimana praktik sewa menyewa yang dilakukan di Indekos Bu Asih?</p>	<p>Praktiknya kurang lebih seperti pada Indekos umumnya mas, penyewa datang melihat kamar Indekos lalu setelah cocok, penyewa menanyakan harga Indekos dan setelah deal untuk penyewa yang akan menyewa dengan sistem pertahun membuat surat perjanjian terkait pembayaran tersebut yang masing-masing di tanda tangani oleh pihak penyewa dan pemilik dan disertai saksi</p>
<p>8. Apakah selama menjalankan bisnis Indekos dari pihak pemilik pernah terlambat dalam memberikan fasilitas Indekos atau tidak memberikan fasilitas?</p>	<p>Alhamdulillah, dari Ibu Asih sendiri tidak pernah terlambat atau tidak memberikan fasilitas Indekos mas dan tidak ada komplek dari penyewa kamar Indekos terkait hal tersebut</p>

TRANSKRIP WAWANCARA
(Pemilik Kamar Indekos Salsa Fotocopi)

Hari/Tanggal : Senin/11 Oktober 2021

Waktu : 15.45-16.15

Nama Informan : Dirin

Hasil Wawancara :

Peneliti	Informan
1. Apa nama Indekos yang disewakan dan dimana lokasi Indekos?	Indekos Salsa Fotocopi, Lokasinya di Jl. Pahlawan Kelurahan Rowolaku RT. 04/RW. 02 Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan
2. Siapa pemilik atau pengelola dari Indekos Salsa Fotocopi?	Pemiliknya saya sendiri Dirin, pengelolanya Lita Marisa
3. Berapa harga sewa Indekos dan ukuran kamar Indekos?	harga sewa di Indekos Salsa perbulan Rp.600.000 untuk dua orang perkamar dan Rp.500.000 untuk satu orang perkamar, Untuk ukuran setiap kamarnya sendiri kurang lebih sekitar 3x3 M ²
4. Apa saja fasilitas yang ada pada Indekos Salsa Fotocopi?	fasilitas yang didapat diantaranya alas tidur, kipas angin, meja, ember, meja kayu, kamar mandi dalam, lemari, musholla (bersama), parkir (bersama), jemuran khusus dan pagar.
5. Berapa jumlah kamar yang disewakan dan Berapa jumlah penyewa kamar Indekos?	Jumlah total kamar Indekos sebanyak 10, untuk jumlah penyewanya tidak menentu setiap bulan atau tahunnya mas, tapi jika setiap kamar ada penyewanya jumlah penyewanya 20
6. Apa alasan menjalankan bisnis Indekos?	Menjalankan bisnis/usaha Indekos dari tahun 2018 dengan alasan menjalankan usaha Indekos karena dekat dengan kampus.
7. Bagaimana praktik sewa menyewa yang dilakukan di	Praktiknya, penyewa datang untuk sewa bulanan dan ditentukan tanggal

Indekos Salsa Fotocopi?	masuknya,apabila tanggal masuknya lama dihitungnya <i>booking</i> atau membayar setengah biaya sewa. akadnya dilakukan secara tertulis,yakni menggunakan kwitansi untuk pembayaran sewa kamar indekos dan dicatat pada buku catatan indekos.
8. Apakah selama menjalankan bisnis Indekos dari pihak pemilik pernah terlambat dalam memberikan fasilitas Indekos atau tidak memberikan fasilitas?	Dari saya pribadi sudah merasa memberikan kebutuhan atau fasilitas Indekos kepada penyewa dan tidak terlambat, untuk masalah yang sering di keluhkan penyewa hanya akses air yang susah.

TRANSKRIP WAWANCARA

(Pemilik Kamar Indekos Al Ma'rah)

Hari/Tanggal : Senin/11 Oktober 2021

Waktu : 16.45-17.00

Nama Informan : Lily

Hasil Wawancara :

Peneliti	Informan
1. Apa nama Indekos yang disewakan dan dimana lokasi Indekos?	Indekos Al Ma'rah, Lokasinya Jl. KY.Tawan, RT. 03/RW. 04 Desa Ketitang kidul Kecamatan Bojong Kabupaten Pekalongan
2. Siapa pemilik atau pengelola dari Indekos Al Ma'rah?	Pemilik/pengelola saya sendiri Ibu Lily
3. Berapa harga sewa Indekos dan ukuran kamar Indekos?	harga sewa di Indekos Al Ma'rah perbulan Rp.175.000, Untuk ukuran setiap kamarnya sendiri kurang lebih sekitar 3x3 M ²
4. Apa saja fasilitas yang ada pada Indekos Indekos Al Ma'rah?	fasilitas yang didapat diantaranya adalah seperti lemari, gantungan baju, kaca, tv (bersama), kulkas (bersama), <i>wifi</i> , jemuran (bersama), 2 kamar mandi (bersama), dapur (bersama)
5. Berapa jumlah kamar yang disewakan dan Berapa jumlah penyewa kamar Indekos?	Jumlah total kamar Indekos sebanyak 11 kamar, untuk jumlah penyewanya 10 penyewa
6. Apa alasan menjalankan bisnis Indekos?	Menjalankan bisnis/usaha Indekos dari tahun 2018 dengan alasan menjalankan usaha Indekos karena melihat peluang adanya kampus baru.
7. Bagaimana praktik sewa menyewa yang dilakukan di Indekos Al Ma'rah?	praktik sewa menyewa kamar indekos di Indekos Al Ma'rah dilakukan secara lisan, dan melakukan pembayaran uang

	<p>muka sebesar Rp.50.000 dan hari selanjutnya setelah ditempati dibayarkan lunas sesuai harga yang diajukan. Setelah penyewa menerima kamar dan fasilitas Indekos selanjutnya pembayaran perbulan kedepanya dibayarkan sesuai awal penyewa menempati kamar Indekos dan dibayarkan sebelum jatuh tempo</p>
<p>8. Apakah selama menjalankan bisnis Indekos dari pihak pemilik pernah terlambat dalam memberikan fasilitas Indekos atau tidak memberikan fasilitas?</p>	<p>Selama saya menjalankan bisnis Indekos saya sudah memberikan kebutuhan atau fasilitas Indekos kepada penyewa dan tidak terlambat, untuk masalah yang sering di keluhkan penyewa terkait wifi yang belum bisa saya berikan karena kurangnya biaya, namun sudah saya berikan setelah beberapa bulanya</p>

TRANSKRIP WAWANCARA
(Penyewa Kamar Indekos Salsa Fotocopi)

Hari/Tanggal : Minggu/10 Oktober 2021

Waktu : 10.00-10.20

Nama Informan : Yasmin

Hasil Wawancara :

Peneliti	Informan
1. Dimana anda menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan?	Saya menyewa di Indekos Salsa Fotocopi, Lokasinya di Jl. Pahlawan Kelurahan Rowolaku RT. 04/RW. 02 Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan
2. Sejak kapan anda menempati atau menyewa Indekos tersebut?	Sejak tahun 2018 sekitar bulan Agustus kalo tidak salah,dan keluar pada tahun 2020
3. Berapa harga sewa Indekos perbulanya?	harga sewa di Indekos Salsa perbulan Rp.600.000 untuk dihuni dua orang.
4. Bagaimana prosedur atau pembayaran di Indekos tersebut?	Untuk pembayarannya diawal membayar DP atau uang muka sebesar 150.000 dan selanjutnya setelah ditempati dibayar lunas, dan untuk pembayaran perbulanya dibayarkan di awal bulan
5. Apakah pihak pemilik memberikan fasilitas sesuai dengan kesepakatan diawal?	Untuk fasilitasnya sudah diberikan, namun ada fasilitas yang belum diberikan yakni pagar.
6. Apakah harga sewa kamar yang anda tempati sesuai dengan manfaat yang anda terima?	Menurut saya tidak sesuai, karena ada beberapa fasilitas yang belum diberikan yaitu pagar, karena pagar termasuk dalam fasilitas Indekos dan saya sudah membayar penuh namun tidak mendapatkan fasilitas yang tidak sesuai
7. Apakah dari fasilitas yang tidak atau belum diberikan ada i'tikad atau respon baik dari pihak	Responya ada, namun tindakanya belum dilakukan, karena sampai saya keluar dari Indekos pun belum di

pemilik Indekos?	pasang pagar juga
8. Apakah dari fasilitas yang tidak atau belum diberikan berdampak pada anda ?	Dampak yang saya alami, saya merasa khawatir karena pagar merupakan fasilitas penting karena lokasi Indekos yang dekat dengan jalan, dan rawan akan bahaya

TRANSKRIP WAWANCARA
(Penyewa Kamar Indekos Al Ma'rah)

Hari/Tanggal : Sabtu/9 Oktober 2021

Waktu : 09.00-09.30

Nama Informan : Kamel

Hasil Wawancara :

Peneliti	Informan
1. Dimana anda menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan?	Saya menyewa di Indekos Al Ma'rah, Lokasinya di Jl. KY.Tawan, RT. 03/RW. 04 Desa Ketitang kidul Kecamatan Bojong Kabupaten Pekalongan
2. Sejak kapan anda menempati atau menyewa Indekos tersebut?	Sejak tahun 2019 dan keluar pada tahun 2020
3. Berapa harga sewa Indekos perbulanya?	harga sewa di Indekos Salsa perbulan Rp. 175.000 untuk dihuni dua orang.
4. Bagaimana prosedur atau pembayaran di Indekos tersebut?	Akadnya dilakukan secara lisan, dan melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp.50.000, untuk pembayarn setiap bulanya dibayarkan pada tangg masuk atau menempati kamar Indekos dan dibayarkan sebelum jatuh tempo.
5. Apakah pihak pemilik memberikan fasilitas sesuai dengan kesepakatan diawal?	Fasilitasnya sudah diberikan, namun ada fasilitas yang belum diberikan yakni wifi.
6. Apakah harga sewa kamar yang anda tempati sesuai dengan manfaat yang anda terima?	Menurut saya tidak sesuai, karena ada beberapa fasilitas yang belum diberikan yaitu wifi, karena wifi termasuk dalam fasilitas Indekos dan saya sudah membayar penuh namun

	tidak mendapatkan fasilitas yang tidak sesuai
7. Apakah dari fasilitas yang tidak atau belum diberikan ada i'tikad atau respon baik dari pihak pemilik Indekos?	Responya ada, namun pemasangan wifi dilakukan setelah saya menempati kamar Indekos setelah 2 Bulan
8. Apakah dari fasilitas yang tidak atau belum diberikan berdampak pada anda ?	Dampak yang saya alami, saya merasa kecewa karena wifi merupakan fasilitas penting karena alasan saya memilih Indekos tersebut salah satunya di brosur ada disebutkan ada wifinya.

TRANSKRIP WAWANCARA
(Penyewa Kamar Indekos Bu Asih)

Hari/Tanggal : Minggu/10 Oktober 2021

Waktu : 14.00-14.30

Nama Informan : Fahmi

Hasil Wawancara :

Peneliti	Informan
1. Dimana anda menyewa kamar Indekos di kawasan kampus 2 IAIN Pekalongan?	Saya menyewa di Indekos Bu Asih, Lokasinya di Jl. Raya Bojong Kelurahan Wangandowo RT. 03/RW 02 Kecamatan Bojong Kabupaten Pekalongan
2. Sejak kapan anda menempati atau menyewa Indekos tersebut?	Sejak tahun 2019
3. Berapa harga sewa Indekos perbulanya?	Saya menyewa Indekos Bu Asih selama satu tahun
4. Bagaimana prosedur atau pembayaran di Indekos tersebut?	Akadnya dilakukan secara tertulis, yaitu membuat surat perjanjian terkait pembayaran tersebut yang masing-masing di tanda tangani oleh pihak penyewa dan pemilik dan disertai saksi.
5. Apakah pihak pemilik memberikan fasilitas sesuai dengan kesepakatan diawal?	Fasilitasnya sudah diberikan semuanya.
6. Apakah selama menempati terdapat permasalahan di dalam Indekos?	Iya ada, yakni permasalahan sesama penyewa Indekos
7. Apakah yang menjadi penyebab	Karena Indekos yang saya tempati sebenarnya saya sewa selama satu

hal tersebut?	tahun, namun saya sewakan kembali kepada teman dekat dengan sistem pembayaran perbulan dan menimbulkan kecurigaan dari teman saya.
8. Apa yang melatar belakanginya melakukan bisnis tersebut?	Sebenarnya sebelum melakukan sewa menyewa dengan pemilik kos,saya dan Sugeng sudah ada niatan untuk bisnis kamar kos dengan tujuan untuk ditempati bersama teman dekat,setelah kontrak satu tahun dan membayar setengah biaya sewa saya menawarkan kepada teman dekat tentang kos yang saya tempati dan dari mereka pun berminat, saya mematok biaya sewa seharga Rp.900.000 persemester atau jika perbulan Rp.150.000, dari hal tersebut niat saya hanya membantu teman dekat.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Frans Boy Dimantara
Tempat, Tanggal Lahir : Tegal, 24 Agustus 1999
NIM : 1217136
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Semester : 9 (sembilan)
Tahun Ajaran : 2017
Jenis Kelamin : Laki-laki
Pekerjaan : Mahasiswa
Alamat : Kabupaten Tegal, Kecamatan Kramat Desa
Munjung Agung Rt 03/Rw 04

Riwayat Pendidikan

1. SDN 02 KEMANTRAN (2011)
2. SMP NEGERI 2 KRAMAT (2014)
3. MA NEGERI TEGAL (2017)

Dengan demikian daftar riwayat hidup dibuat sebagaimana mestinya.

Pekalongan, 1 November 2021

Frans Boy Dimantara

DOKUMENTASI

Dokumentasi dengan Penyewa Kamar Indekos dan Dokumentasi dengan Pemilik kamar Indekos



Dokumentasi dengan Warga desa wangandowo (Kawasan Kampus 2 IAIN
Pekalongan)





KEMENTERIAN AGAMA

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PEKALONGAN

Jl. Kusuma Bangsa No. 9 Pekalongan, Telp. (0285) 412575 ext : 112 | Faks. (0285) 423418
Website : perpustakaan.iainpekalongan.ac.id | Email : perpustakaan@iainpekalongan.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika IAIN Pekalongan, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Frans Boy Dimantara
NIM : 1217136
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : fransdimantara@gmail.com
No. Hp : 0858 3552 73728

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan IAIN Pekalongan, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Tugas Akhir Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

WANPRESTASI DALAM AKAD SEWA MENYEWAKAN KAMAR INDEKOS DI KAWASAN KAMPUS 2 IAIN PEKALONGAN PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan IAIN Pekalongan berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan IAIN Pekalongan, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Pekalongan, 8 November 2021



Frans Boy Dimantara
NIM. 1217136