

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA DI PAYA BUJUK
SEULEUMAK TINJAUAN KONSEP *IJARAH***

SKRIPSI

**Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Sarjana (S.1) Program Studi Hukum
Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Langsa**

Diajukan Oleh

**JULINDA PURNAMASARI
NIM. 2012018041**



**FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA**

1444 H / 2022 M

**WAN PRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN DI PAYA BUJUK
SEULEUMAK TINJAUAN KONSEP IJARAH**

Diajukan Oleh:

JULINDA PURNAMASARI
NIM : 2012018041

Mahasiswa Program Strata Satu (S-1)
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Langsa

Disetujui Oleh:

Pembimbing I


Nairazi AZ, MA
NIDN. 2008128002

Pembimbing II

27/05/2022

Zulham Wahyudani, SHI, MA, MSh
NIP. 19841007 201903 1 004

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA DI PAYA
BUJUK SEULEUMAK TINJAUAN KONSEP IJARAH**

SKRIPSI

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi Fakultas Syariah Institut Agama
Islam Negeri (IAIN) Langsa dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima Sebagai Salah
Satu Beban Studi Program Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal :

Selasa, 9 Agustus 2022

Penguji I/Ketua,



(Nairazi AZ, MA)
NIDN.2008128002

Penguji II/Sekretaris,



(Zulam Wahyudani, SHL, MA, MSH)
NIP.19841007 201903 1 004

Penguji III,



(Azwir, MA)
NIDN.2014038302

Penguji IV,



(Yogi Febriandi, M.Sos)
NIP. 19930211 201903 1 004

Mengetahui:

Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa



(Drs. Chalikar, M.A)
NIP. 19720909 199905 1 001

SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Julinda Purnamasari**
Nim : 2012018041
Tempat/Tanggal Lahir : Sp.1, 29-07-2000
Pekerjaan : Mahasiswa
Alamat : Dusun Pajak Desa Arul Pinang
Kec. Peunaron Kab. Aceh Timur

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul "**Wan Prestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa di Paya Bujuk Seuleumak Tinjaun Konsep Ijarah**" benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan didalamnya, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Langsa, 08 Juni 2022
Yang membuat pernyataan,



Julinda Purnamasari

KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan keringanan dan keanggunan kepada kita semua. Turut berduka cita dan selamat datang, sang pencipta berpulang ke pangkuan Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya yang telah membawa umat manusia dan dunia mati rasa ke dunia yang penuh ilmu.

Alhamdulillah, penulis telah dapat menyelesaikan penulisan proposisi yang berjudul: “Kewajaran Dalam Pengertian Sewa di Paya Bujuk Seuleumak Garis Besar Konsep Ijarah” Yang mana poin-poin untuk memenuhi beberapa syarat yang diperlukan untuk mendapatkan Single Man of Laws (SH) jurusan Hukum Keuangan Islam, Institut Islam Negeri Langsa.

Pada acara ini, pencipta ingin menyampaikan penghargaan dan apresiasinya atas arahan dan arahan serta bantuan dari berbagai pihak, khususnya kepada :

1. Rektor Institut Agama Islam Negeri Langsa, Dr. H. Basri, MA. Dekan, Bupati, Dosen, dan seluruh Civitas Akademika yang banyak membantu penulis dalam menempuh pendidikannya hingga selesai.
2. Bapak Nairazi AZ., MA selaku pembimbing pertama dalam penulisan skripsi ini.

3. Bapak Zulham Wahyudani, MA selaku dosen pembimbing kedua yang telah meluangkan banyak waktu dan kesempatannya dalam mengoreksi dan membimbing skripsi ini hingga selesai.
4. Khusus dan khususnya untuk kedua orang tua saya yang telah membesarkan, mendidik, memelihara dan memberikan bantuan baik moril maupun materil, serta kasih sayang sehingga kami menjadi anak-anak yang sholeh dan mentaati perintah Allah swt yang tak terbatas sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian ini.
5. Tak lupa semua keluarga dan teman-teman yang telah membantu penulis, baik materil maupun non materil, demi suksesnya penelitian ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan, namun demikian penulis telah berusaha semaksimal mungkin sesuai dengan kemampuan yang ada, baik pengetahuan maupun pengalaman, dengan menggunakan literatur untuk memperoleh data-data ilmiah sebagai penunjang.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak terutama bagi para pembaca untuk menambah wawasan dan pengetahuan.

Langsa, 03 Juni 2022

Penulis

Julinda Purnamasari

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
ABSTRAK	v
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar belakang masalah	1
B. Rumusan masalah	6
C. Tujuan penelitian	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Penjelasan Syarat.....	7
F. Penelitian sebelumnya.....	9
G. Sistematika Diskusi.....	13
 BAB II: TINJAUAN TEORITIS	
A. Sekilas Tentang Ijarah.....	14
B. Dasar Hukum Sewa Dalam KUH Perdata.....	26
C. Upaya Hukum dalam Penyelesaian Wanprestasi	32
 BAB III : METODE PENELITIAN	
A. Pendekatan Penelitian.....	39
B. Jenis penelitian.....	40
C. situs penelitian.....	40
D. Sumber data	40
E. Teknik Pengumpulan Data.....	41
F. validitas data.....	43
G. Analisis data.....	44
 BAB IV : PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN	
A. Sekilas Lokasi Penelitian.....	46
B. Praktikterjadinya Cidera Janji dalam Perjanjian Sewa di Desa Paya Bujuk Seulemak.....	47
C. <i>Ijarah</i> dalam Perjanjian Sewa di Paya Bujuk Seulemak ditinjau berdasarkan Konsep Ijarah.....	52
D. Analisis Penulis.....	58

BAB V: PENUTUP

A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	62

BIBLIOGRAFI.....	63
-------------------------	-----------

LAMPIRAN - LAMPIRAN..
---------------------------------	--------------

ABSTRAK

Nama : Julinda Purnamasari

Judul : *Ijarah* dalam Perjanjian Sewa di Paya Bujuk Seuleumak Gambaran Konsep *Ijarah*

Pada dasarnya jika para pihak dalam leasing beritikad baik, maka leasing itu baik, tetapi jika salah satu pihak tidak beritikad baik atau tidak memenuhi kewajibannya, maka akan terjadi wanprestasi. Masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana praktek tunggakan sewa di desa Paya Bujuk Seuleumak? 2) Bagaimana sewa Paya Bujuk Seuleumak diperiksa untuk ketidaksesuaian berdasarkan konsep *Ijarah*? Jenis penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif, observasi, wawancara, dan teknik pengumpulan data terdokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa 1) Praktek wanprestasi perjanjian sewa di desa Paya Bujuk Seuleumak dibuktikan secara lisan karena saling membutuhkan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Saksi Perjanjian mengeluarkan kuitansi sebagai bukti bentuk penyerahan sewa, sebagaimana yang diyakininya. Sebaliknya, 2) Akad *ihara* ada pembatalan sepihak, sehingga ada pembatalan sepihak dari pemilik rumah, dan ada perselisihan berdasarkan kepentingan bersama dalam akad sewa, sehingga alasan sewa dapat diterima. Pembatalan sepihak oleh pemilik suatu tempat tinggal adalah haram karena melanggar syariat Islam, tidak mengikuti tata cara yang ada dan tidak mendatangkan kebahagiaan bagi penyewa.

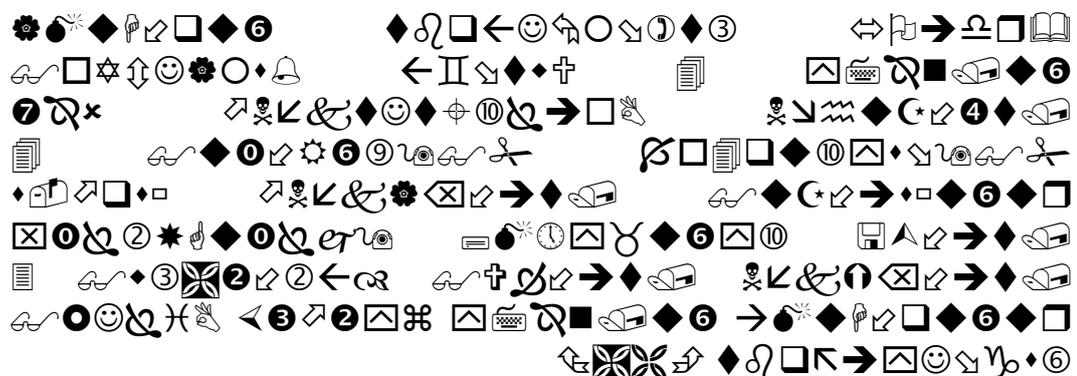
BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu bentuk akad muamalah yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari adalah akad *ijarah* (sewa-menyewa). Sewa menyewa merupakan menjual manfaat yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain dengan menggunakan ketentuan syariat Islam. Transaksi *ijarah* dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Melalui perjanjian pihak penyewa dapat menikmati manfaat barang yang ia sewa, sedangkan pihak yang menyewakan berhak atas imbalan atau uang sewa. Dan jangka waktu yang ditentukan dalam sewa-menyewa tersebut biasanya disebutkan di dalam akad (ijab dan qabul) yang terkandung di dalam rukun dan syarat sewa menyewa (*ijarah*).¹

Dasar hukum perjanjian *al-ijarah* didasarkan didalam Al-Qur'an surah Az-Zukhruf ayat 32 yang berbunyi:



¹ Adiwarna Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), h. 137.

*Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.*²

Berdasarkan ayat di atas menjelaskan bahwa sewa-menyewa jasa itu diperbolehkan, karena pada dasarnya sewa-menyewa tersebut adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang berakad untuk saling meringankan, serta termasuk bentuk tolong menolong yang diajarkan agama. Tetapi dalam sewa-menyewa tersebut harus sesuai dengan yang di bolehkan menurut syara. Walaupun ketentuannya sudah jelas, praktik pelaksanaan sewa-menyewa tidak selamanya sesuai dengan apa yang terjadi di lapangan pelaksanaan sewa menyewa sejauh ini yang masih dilakukan oleh masyarakat belum sesuai dengan hukum syariat Islam.³

Dengan diadakannya perjanjian maka timbul akibat hukum yang terjadi karena adanya kesepakatan para pihak yang mengadakan perjanjian, dalam perjanjian dikenal dengan asas konsensualisme, yaitu apa yang dikehendaki pihak pertama dikehendaki pula oleh pihak yang lainnya dan disepakati. Sejak tercapainya kesepakatan tersebut maka lahirlah suatu perjanjian. Salah satu bentuk dari perjanjian adalah perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya dua subjek hukum didalamnya untuk melakukan kesepakatan, pihak yang menyewakan dan

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (QS. Az-Zukhruf ayat 32) (Bandung: Diponegoro, 2017), h. 88.

³ M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2015), h. 122.

pihak penyewa. Dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak maka adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak.

Praktik sewa-menyewa itu harus sesuai dengan prinsip-prinsip dasar hukum Islam karena dalam hukum Islam harus mengedepankan prinsip keadilan, kejujuran, transparansi dan saling menguntungkan, dan juga tidak merugikan antara yang satu dengan yang lain (perusahaan dengan konsumen). Prinsip dasar syariah tersebut seharusnya dapat menjadi bahan dasar dalam bermuamalah. Hal demikian supaya tujuan dari kegiatan muamalah tersebut tercapai.

Pemanfaatan harta berdasarkan konsep kepemilikan harta dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dimiliki dan dimanfaatkan sendiri maupun dimanfaatkan oleh orang lain. Dari kedua cara tersebut terdapat suatu kegiatan yang sangat sering dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat, yaitu menyewakan harta (*ijarah*) di mana penyewa memperoleh manfaat atas barang yang disewa atau mendapatkan jasa tertentu, sedangkan pemiliknya mendapat imbalan berupa materi atau sebagainya. Setiap pihak yang melakukan akad muamalah tentunya memiliki kewajiban masing-masing, khususnya pada akad sewa menyewa.⁴

Pihak yang memiliki barang atau pihak yang hendak menyewakan harus memberikan pelayanan apa saja agar penyewa dapat mengambil manfaat dari barang sewaan dengan sebaik-baiknya, Selain itu, pihak yang menyewakan juga harus menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa agar dapat diambil manfaatnya. Begitu pula dengan penyewa yang tentunya juga memiliki kewajiban sendiri. Penyewa harus membayar uang sewa kepada pemilik barang guna

⁴ Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan Perkembangannya)* (Banda Aceh: Pena, 2010), h. 85.

kebolehan pengambilan manfaat barang yang disewakan dengan syarat tidak merusak dan mengurangi nilai barang sewaan.⁵

Pada dasarnya sewa menyewa akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan sewa menyewa tersebut dilandasi oleh iktikad baik namun apabila salah satu pihak tidak beriktikad baik atau tidak melaksanakan kewajibannya maka akan timbul perbuatan *wanprestasi*. *Wanprestasi* artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitor dapat terjadi karena dua alasan yaitu kesalahan debitor baik karena kesengajaan maupun kelalaian dan keadaan memaksa di luar kemampuan debitor sehingga debitor dinyatakan tidak bersalah. Seorang debitor dapat dinyatakan wanprestasi apabila berada dalam keadaan tidak memenuhi *wanprestasi* sama sekali, memenuhi *wanprestasi* tetapi tidak baik ataupun keliru, dan debitor telah memenuhi *wanprestasi* tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.⁶

Desa Paya Bujok Seulemak terdapat praktik sewa menyewa lahan tanah perumahan yang digunakan untuk bertani, menanam sayur-sayuran dan lain sebagainya. Jangka waktu sewa disepakati antara kedua belah pihak, penyewa menyewa lahan tanah perumahan selama 3 tahun dengan jumlah Rp. 15.000.000,- dengan perjanjian secara lisan namun ada kuintasi waktu serah terima uang sewa yang disaksikan oleh dua orang saksi akan tetapi tidak dicantumkan jangka waktu sewanya. Dalam jangka waktu satu tahun penyewa berhasil mengelola lahan tanah

⁵ Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah* (Bandung: Al-Ma'arif, 2017), h. 73.

⁶ Abdu Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT Citra Adytia Bakti, 2011), h. 241.

perumahan tersebut dengan menanam berbagai macam tanaman sayur-sayuran dan lain sebagainya dengan hasil panen yang sangat memuaskan. Melihat hal tersebut pemilik lahan tanah perumahan tersebut meminta kembali lahan tanah tersebut dengan alasan lahan tersebut akan segera dibangun perumahan. Penyewa tentunya sangat keberatan dan kecewa karena belum habis masa sewa lahan tersebut sudah diminta kembali. Namun penyewa meminta kembali sisa uang sewa yang 2 tahun lagi belum digunakan lahannya, akan tetapi pemilik lahan tanah perumahan tersebut tidak mau mengembalikan karena hasil tanaman sayur-sayuran selama ini sudah cukup untuk mengembalikan uang sewa tersebut. Maka dari masalah tersebut terjadilah perselisihan antara kedua belah pihak, dikarenakan sewa menyewa yang terjadi tidak sesuai dengan kesepakatan dan perjanjian diawal.⁷

Dari kasus diatas tergolong dalam *wanprestasi* yang tidak dibolehkan karena ada pembatalan secara sepihak dalam akad *ijarah*. Pembatalan yang dilakukan secara sepihak ataupun tanpa adanya persetujuan dari pihak lain yang melakukan akad tersebut, maka akadnya dinyatakan masih memiliki ikatan hukum antara kedua belah pihak sampai berakhirnya akad. Implikasi dari akad sendiri adalah *antarazim minkum* yaitu keridhaan antar pihak yang berakad sehingga pembatalan dapat dilakukan apabila adanya keridhaan antara pihak yang berakad. Pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pemilik lahan tanah perumahan tersebut

⁷ Hasil wawancara dengan Muhammad Ayub penyewa tanah perumahan di Desa Paya Bujok Seulemak pada tanggal 15 Oktober 2021.

bertentangan dalam hukum Islam dan haram hukunya karena tidak sesuai dengan prosedur yang ada serta tidak adanya keridhaan dari pihak penyewa.⁸

Oleh karena itu, penulis akan mengangkat permasalahan ini menjadi sebuah skripsi dengan judul “*Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa di Paya Bujuk Seulemak Tinjauan Konsep Ijarah*”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana praktik terjadinya *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Desa Paya Bujuk Seulemak?
2. Bagaimana *Wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seulemak di tinjauan berdasarkan konsep *ijarah*?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka adapun yang menjadi tujuan penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui praktik terjadinya *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Desa Paya Bujuk Seulemak.
2. Untuk mengetahui *Wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seulemak di tinjauan berdasarkan konsep *ijarah*.

⁸ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh* (Jakarta: Prenada Media, 2013), h. 57.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian untuk melihat seberapa jauh peranan suatu penelitian. Manfaat penelitian adalah untuk menyelidiki keadaan diri, alasan untuk, dan konsekuensi terhadap suatu keadaan khusus. Keadaan tersebut bisa saja di kontrol melalui percobaan ataupun berdasarkan observasi. Penelitian memegang peranan yang sangat penting dalam memberikan pondasi terhadap tindak serta keputusan dalam segala aspek.⁹

Adapun kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas ilmu pengetahuan tentang *Wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seulemak tinjauan konsep *ijarah*, dan dapat dijadikan sebagai referensi tambahan bagi mahasiswa IAIN Langsa khususnya dan masyarakat pada umumnya.
2. Secara praktis, bagi peneliti ini dapat memperoleh manfaat dan memperkaya ilmu yang dimiliki, khususnya mengenai *Wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seulemak tinjauan konsep *ijarah*.

E. Penjelasan Istilah

Untuk mempermudah pemahaman, maka penulis jelaskan beberapa penjelasan istilah yang diambil dari judul penelitian ialah sebagai berikut:

⁹ Mardalis, *Metode Penelitian suatu Pendekatan Proposal* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2011), h. 63.

1. *Wanprestasi* berasal dari bahasa Belanda *wanprestastie* yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, *wanprestasi* berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.¹⁰
2. Sewa Menyewa atau *ijarah* adalah sebagai jual-beli jasa (upah megupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia. Ada pula yang menerjemahkan sebagai sewa-menyewa yakni mengambil manfaat dari barang. *Ijarah* pada hakikatnya adalah hubungan saling memerlukan antara dua orang/pihak, majikan/pengusaha dan buruh. Kedua pihak saling memberi manfaat/kepentingan. Majikan memberi upah, dan buruh memberikan tenaganya.¹¹

F. Penelitian Terdahulu

Dalam membahas masalah *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seulemak tinjauan konsep *ijarah*. Adapun penelitian terdahulu yang peneliti jadikan sebagai bahan acuan yang berkaitan dengan judul penelitian ini adalah :

1. Skripsi Ismu Haidar, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. Tahun 2018. Dengan judul “*Tinjauan Hukum Islam*

¹⁰ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua* (Bandung, Alumni, 2016), h. 60.

¹¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muammalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), h. 116.

terhadap Wanprestasi dalam Praktik Sewa-Menyewa Mobil". Hasil penelitian dari beberapa perusahaan rental mobil yang ada di Kemukiman Lambaro Angan mengenai bentuk akad yang dilakukan, yaitu adanya isi dari akad tidak dijalankan sepenuhnya oleh penyewa dan tanggung jawab kehilangan mobil dibebankan kepada pihak pemilik rental sepenuhnya. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa (*ijarah*) mobil antara penyewa dan perusahaan rental mobil pada umumnya akad yang diterapkan telah sesuai dengan hukum Islam yaitu terpenuhinya syarat dan rukun dari akad. Sedangkan mengenai tanggung-jawab kehilangan objek *ijarah* sepenuhnya ditanggung oleh penyewa kecuali diatur lain dalam perjanjian, sedangkan kerusakan barang sewaan (*ma'jur*) karena kelalaian penyewa (*mustajir*) adalah tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad dan apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian penyewa, maka pemberi sewa (*muajjir*) wajib menggantinya, serta apabila dalam akad *ijarah* tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan *ma'jur* maka hukum kebiasaan yang berlaku dikalangan mereka yang dijadikan hukum.¹²

Perbedaannya Ismu Haidar meneliti mengenai tinjauan hukum Islam terhadap *wanprestasi* dalam praktik sewa-menyewa mobil. Sedangkan penelitian penulis sendiri meneliti mengenai *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di

¹² Skripsi Ismu Haidar, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. Tahun 2018. Dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam terhadap Wanprestasi dalam Praktik Sewa-Menyewa Mobil*".

Paya Bujuk Seulemak tinjauan konsep *ijarah*. Persamaannya sama-sama meneliti mengenai *wanprestasi* dan sewa menyewa.

2. Skripsi Regina Maya Sherly, Fakultas Hukum Ekonomi Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro. Tahun 2018. Dengan judul “*Penyelesaian Wanprestasi dalam Sewa Menyewa Mobil Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus M 16 Renka, 16C Metro Barat)*”. Hasil penelitian bahwa terjadi wanprestasi karena terlambat mengembalikan, terjadinya kerusakan pada mobil yang disewa dan mobil yang disewa digadaikan. Adapun penyelesaian wanprestasi dilakukan secara damai antara pemilik dan penyewa dimana si penyewa telah membayar denda dan mengganti kerusakan mobil yang sesuai dengan perjanjian. Maka dapat disimpulkan bahwa penyelesaian *wanprestasi* di M 16 Renka telah sesuai dengan KHESY. Oleh karena itu, penyelesaian wanprestasi dalam hal ini menggunakan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah yang disebut *Ash Sulh* (perdamaian), yang mengakhiri akad perjanjian perdamaian antara kedua belah pihak antara pemilik dan penyewa.¹³

Perbedaannya Regina Maya Sherly meneliti mengenai penyelesaian *wanprestasi* dalam sewa menyewa mobil perspektif hukum ekonomi syariah (Studi Kasus M 16 Renka, 16C Metro Barat)”. Sedangkan penelitian penulis sendiri meneliti mengenai *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya

¹³ Skripsi Regina Maya Sherly, Fakultas Hukum Ekonomi Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro. Tahun 2018. Dengan judul “*Penyelesaian Wanprestasi dalam Sewa Menyewa Mobil Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus M 16 Renka, 16C Metro Barat)*”.

Bujuk Seulemak tinjauan konsep *ijarah*. Persamaannya sama-sama meneliti mengenai *wanprestasi* dan sewa menyewa.

3. Skripsi Linda Ulfi Dwiastuti, Fakultas Hukum Ekonomi Syariah, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo. Tahun 2019. Dengan judul “*Analisis Hukum Islam terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square*”. Hasil penelitian bahwa secara akad perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square sudah terpenuhi rukun dan syaratnya akan tetapi dalam segi pemanfaatan objek sewaan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu dengan adanya kebijakan yang dinilai memberatkan para penyewa dan menuntut para penyewa untuk melakukannya maka perlu adanya negosiasi dan peninjauan ulang dalam penyusunan kontrak baru agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Analisis hukum Islam terhadap penyelesaian kasus wanprestasi perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square kedua belah pihak sudah saling sepakat untuk menyelesaikan dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat dan dengan cara perdamaian. Penyelesaian dengan cara seperti ini diperbolehkan oleh Hukum Islam karena menyelesaikannya dengan musyawarah untuk mencapai mufakat dan dengan jalan perdamaian ini seperti yang disyariatkan berdasarkan Al-Quran, Sunnah dan Ijma.¹⁴

¹⁴ Skripsi Linda Ulfi Dwiastuti, Fakultas Hukum Ekonomi Syariah, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo. Tahun 2019. Dengan judul “*Analisis Hukum Islam terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square*”.

Perbedaannya Linda Ulfi Dwiastuti meneliti mengenai analisis hukum Islam terhadap perjanjian sewa-menyewa Lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square. Sedangkan penelitian penulis sendiri meneliti mengenai *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seulemak tinjauan konsep *ijarah*. Persamaannya sama-sama meneliti mengenai sewa menyewa.

Dari uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa judul mengenai *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seulemak tinjauan konsep *ijarah* yang peneliti teliti layak diteliti dan benar belum ada diteliti oleh orang lain.

G. Sistematika Pembahasan

Penulisan laporan penelitian ini, secara keseluruhan di bagi menjadi lima bab yang terdiri atas:

Bab pertama berisi pendahuluan dan merupakan gambaran umum yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penjaslann istilah, penelitian terdahulu, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua memuat tinjauan umum tentang teori-teori yang berkaitan dengan *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seulemak tinjauan konsep *ijarah*.

Bab ketiga memuat tentang metodologi penelitiannya itu pendekatan penelitian, jenis penelitian, fokus penelitian, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengambilan data, validitas data, dan analisis data.

Bab keempat membahas hasil penelitian dan pembahasan tentang praktik terjadinya *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Desa Paya Bujuk

Seulemak dan *Wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seulemak di tinjauan berdasarkan konsep *ijarah*.

Bab kelima berisi penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran, kemudian di tutup dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran penting lain.

BAB II

LANDASAN TEORITIS

A. Gambaran Umum tentang *Ijarah*

1. Pengertian *Ijarah*

Menurut bahasa kata *ijarah* berasal dari kata “*alajru*” yang berarti “*al-iwadu*” (ganti) dan oleh sebab itu “*ath-thawab*” atau (pahala) dinamakan *ajru* (upah).¹ Lafal *al-ijarah* dalam bahasa arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al-ijarah* merupakan salah satu bentuk muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-meyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.² *Ijarah* menurut arti lughat adalah balasan, tebusan, atau pahala. Menurut syara’ berarti melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu pula.³

Ulama hanafiyah berpendapat *ijarah* adalah akad atau suatu kemanfaatan dengan pengganti. Sedangkan ulama Syafi’iyah berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Adapun ulama Malikiyyah dan Hanabilah menyatakan bahwa *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.⁴

¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 13* (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2016), h. 203.

² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2010), h. 228.

³ Syaifullah Aziz, *Fiqh Islam Lengkap* (Surabaya: Asy-syifa, 2015), h. 377.

⁴ Rachmat Syafi’i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), h. 121.

Menurut fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Ijarah*, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan pada penyewa.⁵

Dari beberapa pengertian tersebut dapat ditarik pengertian bahwa *Ijarah* adalah suatu jenis perikatan atau perjanjian yang bertujuan mengambil manfaat suatu benda yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kerelaan kedua belah pihak dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan. Dengan demikian *Ijarah* itu adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian atau tukaran yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan.

Ada dua jenis *Ijarah* dalam hukum Islam :

- a) *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa.
- b) *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa asset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari asset tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.⁶

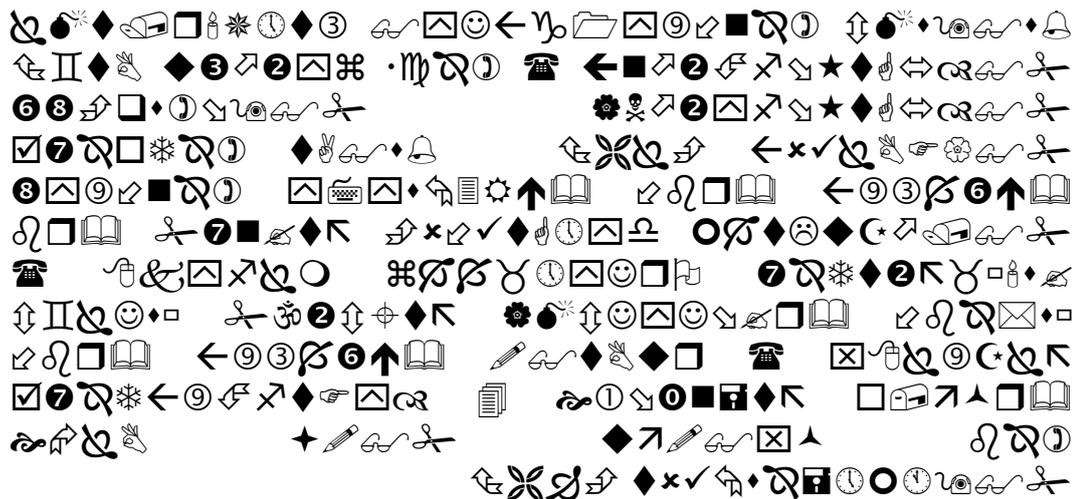
⁵ Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*. Lihat dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, DSN-MUI, BI, 2011, h. 55.

⁶ Ascara, *akad dan produk bank syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2018), h. 99.

2. Dasar Hukum Ijarah

Dasar hukum atau landasan hukum *ijarah* dalam Al-Qur'an terdapat dalam

QS. Al-qashas ayat 26-27 yaitu:



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

Pada ayat ini dijelaskan mengenai permintaan gadis itu terhadap bapaknya agar Musa diangkat sebagai pembantu mereka. Permintaan ini berkenaan di hati orang tua itu, bahkan ia menawarkan kepada Musa supaya mengawini salah seorang putrinya, dengan ketentuan ia harus bekerja padanya selama delapan tahun.⁷

⁷ Al-Maraghi, terj. Ahmad Mustafa, *Tafsir Al-Maragi Cet. I* (Semarang: CV Toha Putra, 2017), h. 98.

Para ulama sepakat bahwa *ijarah* itu dibolehkan dan tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini. Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyariatkan *ijarah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *ijarah*. Jadi, berdasarkan nash Al-Qur'an, Sunnah (hadis) dan *ijma'* tersebut di atas dapat ditegaskan bahwa hukum *ijarah* atau upah mengupah boleh dilakukan dalam Islam asalkan kegiatan tersebut sesuai dengan syara'.⁸

Riwayat Ibnu Majah, Rasulullah bersabda yang artinya:

“Berikanlah upah atau jasa kepada orang yang diupah sebelum kering keringatnya”.

Adapun dasar hukum *ijarah* berdasarkan *ijma'* ialah semua umat sepakat, tidak ada seorang ulama pun membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap. Umat Islam pada masa sahabat telah ber*ijma'* bahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia. Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkannya *ijarah* itu adalah untuk memberikan keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja, dipihak lain ada yang punya tenaga dan membutuhkan uang. Dengan adanya *ijarah* keduanya saling mendapat keuntungan dan memperoleh manfaat.⁹

3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

a. Rukun *Ijarah*

⁸ Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), h. 117.

⁹ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), h. 183.

Menurut Hanafiyah, rukan dan syarat *ijarah* hanya ada satu, yaitu ijab dan qabul, yaitu pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Sedangkan menurut jumhur ulama, Rukun-rukun dan syarat *ijarah* ada empat, yaitu Aqid (orang yang berakad), *sighat*, upah, dan manfaat. Ada beberapa rukun *ijarah* di atas akan di uraikan sebagai berikut: ¹⁰

1. *Aqid* (Orang yang berakad)

Orang yang melakukan akad *ijarah* ada dua orang yaitu mu'jir dan mustajir. Mu'jir adalah orang yang memberikan upah atau yang menyewakan. Sedangkan Musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.¹¹ Bagi yang berakad *ijarah* di syatkan mengetahui manfaat barang yang di jadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan. Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan, yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan. Jika salah seorang yang berakal itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan baik ataupun buruk , maka akad menjadi tidak sah.¹²

2. *Sighat Akad* yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qabul adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijarah*. Dalam Hukum Perikatan Islam, ijab diartikan dengan suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan qobul adalah suatu pernyataan yang

¹⁰ Syaifullah Aziz, *Fiqih Islam Lengkap* (Surabaya: Asy-syifa, 2015), h. 377.

¹¹ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 114.

¹² Gufron A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), h. 181

diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama yaitu setelah adanya ijab.

Syarat-syaratnya sama dengan syarat ijab-qabul pada jual beli, hanya saja ijab dan qabul dalam ijarah harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.

3. *Ujroh* (upah) *ujroh* yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir*. Dengan syarat hendaknya :¹³
 - a. Sudah jelas/sudah diketahui jumlahnya. Karena *ijarah* akad timbal balik, karena itu *ijarah* tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
 - b. Pegawai khusus seperti hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dari pekerjaannya berarti dia mendapat gaji dua kali dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja.
 - c. Uang yang harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap.¹⁴
 - d. Manfaat di antara cara untuk mengetahui *ma'qud alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang. Semua harta benda boleh diakadkan ijarah di atasnya, kecuali yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

¹³ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah jilid 4* (Jakarta: Pena Ilmu dan Amal, 2016), h. 205.

¹⁴ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2017), h. 113.

1. Manfaat dari objek akad sewa-menyewa harus diketahui secara jelas. Hal ini dapat dilakukan, misalnya dengan memeriksa atau pemilik memberika informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
2. Objek *ijarah* dapat diserahterimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
3. Objek *ijarah* dan manfaatnya tidak bertentangan dengan Hukum Syara’.
4. Objek yang disewakan manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya, sewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, dan sebagainya. Tidak dibenarkan sewa-menyewa manfaat suatu benda yang sifatnya tidak langsung.¹⁵
5. Harta benda yang menjadi objek *ijarah* haruslah harta benda yang bersifat *isty’mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurusan sifatnya. Sedangkan harta benda yang bersifat *istihlaki* adalah harta benda yang rusak atau berkurang sifatnya karna pemakaian.

b. Syarat *Ijarah*

Syarat-syarat *ijarah* adalah sebagai berikut:¹⁶

¹⁵ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, Jakarta, 2015), h. 63.

¹⁶ Syaifullah Aziz, *Fiqih Islam Lengkap* (Surabaya: Ass-syifa, 2015), h. 378.

- 1) Syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh dan berakal. Dengan demikian apabila orang itu belum atau tidak berakal seperti anak kecil atau orang gila menyewa hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka Ijarah nya tidak sah.
- 2) Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad Ijarah itu, apabila salah seorang keduanya terpaksa melakukan akad maka akadnya tidak sah.
- 3) Manfaat yang menjadi objek *Ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari jika manfaatnya tidak jelas. Maka, akad itu tidak sah.
- 4) Objek Ijarah itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa.
- 5) Objek *Ijarah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara. Oleh sebab itu ulama fikih sependapat bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran). Demikian juga tidak boleh menyewakan rumah kepada non-muslim untuk tempat mereka beribadat.¹⁷

4. Macam-macam *Ijarah*

Ijarah terbagi menjadi dua macam yaitu sebagai berikut :

¹⁷ Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Sukses Offset, 2011), h. 79.

- a. *Ijarah* atas manfaat, disebut juga sewa-menyewa. Dalam *ijarah* bagian pertama ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda.
- b. *Ijarah* atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah. Dalam *ijarah* bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang.

Al-ijarah yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa. *Al-ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Al-ijarah* seperti ini, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang salon, dan tukang sepatu. *Al-ijarah* seperti ini biasanya bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit. Kedua bentuk *ijarah* terhadap pekerjaan ini menurut ulama fiqh hukumnya boleh.¹⁸

5. Sifat *Ijarah* dan Hukumnya

a. Sifat *Ijarah*

Ijarah menurut Hanafiah adalah akad yang *lazim*, tetapi boleh di fasakh apabila terdapat *udzur*, sebagaimana telah diuraikan sebelumnya. Sedangkan menurut jumhur ulama, *ijarah* adalah akad yang *lazim* (mengikat), yang tidak bisa

¹⁸ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), h. 227.

di *fasakh* kecuali dengan sebab-sebab yang jelas, seperti adanya 'aib (cacat) atau hilangnya objek manfaat.¹⁹

Menurut Hanafiah bahwa *ijarah* batal karena meninggalnya salah seorang pelaku akad, yakni *musta'jir* atau *mu'jir*. Karena apabila akad *ijarah* masih tetap maka manfaat yang dimiliki oleh *musta'jir* atau uang sewa yang dimiliki oleh *mu'jir* berpindah kepada orang lain (ahli waris) yang tidak melakukan akad, hal ini tidak dibolehkan. Sedangkan menurut ulama Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah, *ijarah* tidak batal karena meninggalnya salah seorang pelaku akad, karena *ijarah* merupakan akad yang lazim (mengikat) dan akad *mu'awadhah* sehingga tidak bisa batal karena meninggalnya salah satu pihak.

b. Hukum *Ijarah*

Akibat hukum dari *ijarah* yang *shahih* adalah tetapnya hak milik atas manfaat bagi *musta'jir* (penyewa), dan tetapnya hak milik atas uang sewa atau upah bagi *mu'jir* (yang menyewakan). Hal ini karena akad *ijarah* adalah akad *mu'awadhah*, yang disebut dengan jual beli manfaat.

Dalam *ijarah fasidah*, apabila *musta'jir* telah menggunakan barang yang disewa maka ia wajib membayar uang sewa yang berlaku (*ujratul mitsli*). Dalam *ijarah fasidah* upah atau uang sewa harus dibayar penuh, menurut imam Zufar dan Syafi'i, seperti halnya dalam jual beli.²⁰

6. Pendapat Ulama Fiqh tentang *Ijarah*

Pendapat ulama imam mazhab mengenai *ijarah* ialah sebagai berikut:

¹⁹ Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 116.

²⁰ Abu Azam Al-Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2017), h. 80.

- a. Menurut ulama dari golongan Hanafiyah yang dikutip oleh Nasron Haroen dalam bukunya yang berjudul Fiqh Muamalah, mendefinisikan bahwa *al-ijarah* adalah suatu transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.²¹
- b. Menurut Ulama Syafi`iyah yang dikutip oleh Nasron Haroen dalam bukunya yang berjudul Fiqh Muamalah, mendefinisikan *al-ijarah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.
- c. Menurut Ulama Malikiyah dan Hanabilah yang dikutip oleh Nasron Haroen dalam bukunya yang berjudul Fiqh Muamalah, mendefinisikan *ijarah* adalah pemilikan manfaat suatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.²²

Sedangkan ulama kontemporer berpendapat *ijarah* ialah :

1. Menurut Hasbi Ash Shiddieqi berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu artinya memiliki manfaat dengan *iwadl*, sama dengan menjual manfaat.²³
2. Sayyid Sabiq mendefinisikan *ijarah* ialah akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

²¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2019), h. 228

²² Syaifullah Aziz, *Fiqh Islam Lengkap* (Surabaya: Asy-syifa, 2015), h. 377.

²³ M. Hasbi Ash- Shiddieqi, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, cet. ke-1 (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2017), h. 428.

3. Menurut Idris Ahmad bahwa upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti rugi menurut syarat-syarat tertentu.²⁴

Berdasarkan definisi-definisi diatas, sekiranya dapat dipahami *ijarah* adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah mengupah, sewa-menyewa adalah menjual manfaat dan upah mengupah adalah kekuatan menjual tenaga atau kekuatan.²⁵

7. *Ijarah* / Sewa-Menyewa yang di larang dan yang di perbolehkan

- a. Bentuk *ijarah* / sewa-menyewa yang di bolehkan

Islam memerintahkan kepada umat manusia untuk berusaha buat dirinya, tidak hanya tidur semata maupun berdiam diri saja tanpa berusaha. Allah memerintahkan kepada manusia untuk bertebaran atau berjalan dipermukaan bumi sambil bekerja dan berusaha. Dalam berusaha dan bekerja, Islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk bekerja seperti jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam serta wirausaha dan lain sebagainya namun harus dihindari dari usaha batil. Apabila seorang muslim memiliki tanah produktif, dia harus memanfaatkan tanah tersebut, Islam sama sekali tidak menyukai dikosongkan tanah produktif, sebab hal itu berarti menghilangkan nikmat dan menyia-nyiakan harta. Berusaha dan bekerja dalam bentuk sewa menyewa tanah garapan di jaman Nabi SAW sudah menjadi kebiasaan bagi para sahabat pada waktu itu, Nabi SAW

²⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2014), h. 203.

²⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), h. 114.

memperbolehkan sewa menyewa apabila masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.²⁶

b. Bentuk *ijarah* / sewa-menyewa yang tidak di bolehkan

Islam ada suatu *muzara'ah* yang sudah biasa di zaman Nabi, tetapi oleh beliau dilarang karena terdapat unsur penipuan dan kesamaran yang berakibat pada persengketaan dan pertentangan. Banyak para sahabat yang memberikan persyaratan kepada orang yang mengerjakan tanahnya, yaitu dengan ditentukan tanah dan sewanya dari hasil tanah baik yang berupa takaran atau timbalan, sedangkan sisa dari pada hasil itu untuk yang mengerjakan atau masih dibagi lagi. Maka tidak layak kalau di satu pihak mendapat bagian tertentu sedang pihak yang lain tidak, padahal suatu tanah terkadang tidak menghasilkan lebih dari yang ditentukan. Oleh karena seharusnya masing-masing pihak mengambil bagiannya itu dari hasil tanah dengan perbandingan yang disetujui bersama, jika hasilnya banyak maka kedua pihak akan ikut merasakan, jika hasilnya sedikit kedua pihak akan mendapatkan bagian yang sedikit pula. Segolongan kecil fuqaha yang melarang persewaan tanah dikemukakan oleh Thawus dan Abu Bakar bin Abdul Rahman, para fuqaha tersebut berpendapat bahwa dilarangnya persewaan tanah itu lantaran adanya kesamaran di dalamnya, demikian itu karena dimungkinkan bahwa tanaman tersebut akan tertimpa bencana atau kerusakan lain.²⁷

²⁶ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, terj. Miftahul Khairi (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014), h. 311.

²⁷ A. Rahman Ritonga, *Fikih Muamalah* (Kuala Lumpur: Edaran Kalam, 2013), h. 263.

B. Landasan Hukum Sewa Menyewa dalam KUHPerdota

Sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik. Sewa menyewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara pihak yg menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.²⁸

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam ketentuan pasal 1548 KUHPerdota yang menyebutkan “Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sedangkan benda yang disewakan tersebut bisa merupakan benda yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa (sewa kedua), dan hak guna bangunan. Pada perjanjian sewa menyewa yang dipentingkan adalah hak perorangan (*personenrecht*) dan bukan hak kebendaan (*zakelijkrecht*), mengingat sumber hak sewa adalah seperti yang telah disebutkan diatas. Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan

²⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 2016), h. 220.

kewajiban para pihak di kemudian hari, terutama pada perjanjian sewa menyewa barang yang nilainya besar dan dalam jangka waktu yang lama.

1. Syarat-syarat Perjanjian Sewa Menyewa

Syarat sah perjanjian diatur dalam buku ketiga KUHPerduta. Pasal 1338 menyebutkan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Untuk sahnya perjanjian itu harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta yaitu:

a. Sepakat mereka untuk mengikat dirinya

Kesepakatan merupakan hal yang sangat penting karena terikatnya suatu perjanjian setelah tercapainya kata sepakat. Dalam suatu perjanjian diharuskan pertemuan kemauan yang dikehendaki oleh para pihak terhadap hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sejak tercapainya kata sepakat tentang suatu hal yang diperjanjikan, maka sejak itu pula lahir hubungan hukum antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan masing-masing pihak terikat satu sama lainnya, sehingga menimbulkan hak kewajiban bagi mereka.²⁹

Pasal 1321 KUHPerduta menentukan bahwa tiada sepakat yang sah ataupun sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan ataupun penipuan. Sepakat yang dimaksudkan adalah persetujuan kehendak yang terjadi antara para pihak, tanpa adanya unsur paksaan, penipuan dan kekhilafan.

Pasal 1449 KUHPerduta menentukan bahwa : “Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan menerbitkan suatu tuntutan

²⁹ Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perdata Material Jilid II, Cet- 4* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2014), h. 91.

untuk membatalkannya,” pembatalan ini dapat dimintakan melalui hukum pembatalan, dalam tenggang waktu lima tahun, dalam hal ini ada paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, sementara ada kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahui kekhilafan dan penipuan itu.

b. Kecakapan para pihak untuk membuat perikatan

Pasal 1329 KUHPerdara menerangkan bahwa : “Setiap orang yang cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undangundang tidak dinyatakan tidak cakap”.semua perjanjian yang dibuat oleh orang yang cakap maka perjanjian tersebut akan melahirkan tanggung jawab yang besar. Orang-orang yang tidak cakap tersebut, tidak mengerti akan hak tanggung jawab yang besar dikemudian hari akibat dari perjanjian yang dibuat itu.

c. Suatu hal tertentu

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan itu harus ditentukan objeknya yang jelas. Hal ini sesuai dengan Pasal 1333 KUHPerdara yang menyatakan : “suatu persetujuan harus memenuhi pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Suatu hal tertentu merupakan pokok dari perjanjian, yaitu prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurangkurang dapat ditentukan apa yang diperjanjikan harus cukup jelas.³⁰

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan undang-undang yang dimaksud disini adalah para pihak dalam membuat perjanjian harus dimaksud oleh sebab

³⁰ Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 2010), h. 88.

yang diperoleh sehingga isi dan tujuan dari perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Pada perjalanannya barang yang disewakan sesuai perjanjian sewa menyewa merupakan tanggungjawab penyewa. Namun mengenai resiko barang yang dijadikan objek sewa menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan). Hal ini disebabkan si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang dipersewakan, atau dengan kata lain pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang atau benda saja, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada pihak yang menyewakan.³¹

2. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Setiap hubungan hukum akan mempunyai akibat hukum, dalam arti menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan hubungan hukum. Demikian juga halnya dengan perjanjian sewa menyewa, akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu antara pihak pemilik barang dengan pihak penyewa. Hal ini dikarenakan hak dan kewajiban itu merupakan suatu perbuatan yang bertimbal balik, artinya hak dari satu pihak merupakan kewajiban dari pihak lain, begitu juga dengan sebaliknya.

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan, sedangkan kewajibannya diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdara sebagai berikut :

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa.

³¹ Ahmad Ichsan, *Hukum Perdata* (Bandung: Media Press, 2012), h. 6.

- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
- c. Memberikan kepada penyewa kenikmatan yang tentram dari barang yang disewakan selama berlangsung perjanjian.

Hak dari penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan kewajibannya diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdara sebagai berikut:

1. Memakai barang yang disewakan sebagai seorang bapak rumah yang baik (*goed huis vader*) sehingga seolah-olah milik sendiri.
2. Membayar uang sewa pada waktu-waktu yang telah ditetapkan.

Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya, pihak yang menyewakan haruslah menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa dalam keadaan yang sebaik-baiknya. Penyerahan dalam perjanjian sewa menyewa adalah penyerahan yang dilakukan secara nyata dan tidak diperlukan penyewaan secara yuridis. Sesuai dengan kedudukan penyewa atas barang yang disewa, maka dengan penyerahan barang dibawah penguasaan penyewa sudah terjadi penyerahan.³²

C. Upaya Hukum dalam Penyelesaian *Wanprestasi*

Hukum positif kita telah memberikan beberapa pilihan penyelesaian sengketa, Dalam sistem hukum Indonesia ada beberapa penyelesaian sengketa yaitu :

1. Non Litigasi

³² M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian.*, h. 235

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau Alternative Dispute Resolutin (ADR), yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan ADR, yang menyatakan sebagai berikut:

“Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.”³³

Akhir-akhir ini pembahasan mengenai alternatif dalam penyelesaian sengketa semakin ramai dibicarakan, bahkan perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung. Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien sebabnya pada masa belakangan ini, berkembangnya berbagai cara penyelesaian sengketa (settlement method) di luar pengadilan, yang dikenal dengan Alternatif Dispute Resolution disingkat menjadi (ADR) dalam berbagai bentuk seperti:

- a. Arbitrase Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa, “Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh paa pihak yang bersengketa”. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui

³³ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata* (Bandung: Alumni, 2016), h. 242.

pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui peradilan. Dalam perkembangannya penyelesaian melalui Arbitrase terkenal di dalamnya Badan Arbitrase Nasional Indonesia yang disingkat menjadi (BANI) Bani telah mempunyai mekanisme dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang telah diakui oleh Mahkamah Agung (MA).

b. Negosiasi

Menurut Ficher dan Ury, negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa, negosiasi ialah proses tawar-menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.³⁴

c. Mediasi

Menurut Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu mediator. Mediasi (*mediation*) melalui sistem kompromi (*compromise*) diantara para pihak, sedang pihak ketiga yang

³⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2015), h. 34.

bertindak sebagai mediator hanya sebagai penolong (*helper*) dan fasilitator.

d. Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi

Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution.

e. Penilaian ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi. Selain dari cara penyelesaian sengketa sebagaimana disebutkan di atas yang didasarkan kepada Undang-Undang No 30 Tahun 1999, dalam sistem hukum Indonesia tentang hal tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman sebagaimana disebutkan dalam Pasal 58 dan Pasal 60, yang pada pokoknya menentukan tentang penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui mediasi. Hasil akhir dari rangkaian proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan, dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat 7

Undang-Undang No 30 Tahun 1999 yang berhasil maka akan menghasilkan kesepakatan atau perdamaian diantara para pihak.³⁵

2. Litigasi

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan winlose solution. Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal (*very formalistic*) dan sangat teknis (*very technical*). Seperti yang dikatakan J. David Reitzel “*there is a long wait for litigants to get trial*”, jangankan untuk mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, untuk menyelesaikan pada satu instansi peradilan saja, harus antri menunggu.

Litigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan dengan menggunakan pendekatan hukum. Yang dilakukan melalui pengadilan, dalam penyelesaian sengketa di pengadilan dilakukan dengan cara mengajukan gugatan. Gugatan adalah suatu tuntutan hak, yang di dalamnya terdapat suatu sengketa, diantara para pihak yang berperkara dan kemudian penyelesaiannya diajukan ke Pengadilan agar diperiksa, diadili dan diputus oleh hakim pada Pengadilan Negeri yang berwenang. Berdasarkan Pasal 118 HIR ayat

³⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), h. 20-22.

(1) Pengadilan Negeri berhak menentukan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat.³⁶

Dalam hukum acara perdata dikenal adanya dua macam upaya hukum, yaitu:

- a) Upaya hukum biasa ialah perlawanan terhadap putusan yang belum memiliki hukum tetap. Upaya hukum biasa yaitu:
 1. Perlawanan/*verzet* yaitu suatu upaya hukum terhadap suatu putusan di luar hadirnya pihak tergugat (disebut putusan *verstek*). Yang terdapat dalam pasal 129 HIR. *Verzet* tersebut dapat dilakukan pada tenggang waktu atau tempo 14 hari (termasuk juga hari libur) setelah suatu putusan *verstek* tersebut telah diberitahukan dan disampaikan kepada pihak tergugat karena pihak tergugat tidak menghadiri persidangan.
 2. Banding yaitu suatu upaya hukum yang dilakukan bilamana ada salah satu pihak yang tidak puas terhadap suatu putusan Pengadilan Negeri. Yang berdasar pada UU No 4/2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Pokok Kekuasaan dan juga pada UU No 20/1947 tentang Peradilan Ulangan.
 3. Upaya Hukum Kasasi, Berdasarkan pada pasal 29 dan 30 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004 kasasi ialah suatu pembatalan putusan

³⁶ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional* (Bandung: Alumni, 2010), h. 45.

atas suatu penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan pada tingkat peradilan akhir. Dalam Putusan yang diajukan dalam putusan kasasi ialah merupakan putusan banding. Adapun alasan yang dipergunakan dalam permohonan kasasi yang ditentukan di dalam pasal 30 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004.

b) Upaya hukum luar biasa adalah terjadi perlawanan pada pihak ketiga dan dalam Peninjauan kembali, adapun upaya ini tidak bisa mengajukan eksekusi. Yang didalamnya mencakup antara lain:

1. *Denderverzet* (perlawanan pihak ketiga)

Perlawanan pihak ketiga ini terjadi bilamana dalam putusan pengadilan yang telah merugikan kepentingan dari pada pihak ketiga, oleh karenanya pihak ketiga itu bisa mengajukan perlawanan atas suatu putusan tersebut.

2. Peninjauan Kembali (*request civil*)

Peninjauan kembali ini adalah apabila terdapat hal-hal ataupun keadaan yang ditentukan oleh undang-undang, terhadap suatu putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dimintakan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung di dalam perkara perdata dan pidana oleh para pihak-pihak yang memiliki kepentingan.³⁷

Adapun alasan dalam peninjauan kembali menurut Pasal 67 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004, ialah:

³⁷ *Ibid.*, h. 46-48.

- a. Adanya *novum* atau disebut bukti baru yang diketahui setelah perkaranya diputus yang telah didasarkan kepada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana yang telah dinyatakan palsu.
- b. Apabila setelah suatu perkara diputus, ditemukannya surat-surat bukti yang memiliki sifat yang menentukan pada waktu perkara diperiksa tidak bisa ditemukann.
- c. Apabila setelah dikabulkannya hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang telah dituntut tersebut.
- d. Bilamana mengenai sesuatu bagian dari suatu tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan terlebih dahulu sebab-sebabnya.
- e. Bilamana dalam satu putusan terdapat kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan hakim yang nyata. Batas tenggang waktu di dalam pengajuan (seratus delapan puluh) 180 hari setelah putusan memiliki kekuatan hukum tetap (bedasarkan dalam Pasal 69 UU 14/1985). Mahkamah Agung telah memutus suatu permohonan dalam peninjauan kembali dalam tingkat pertama dan juga terakhir (Bedasarkan dalam Pasal 70 UU no 14/1985).³⁸

³⁸ Suyud Margono, *ADR dan Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2014), h. 23

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum empiris yaitu merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Kata empiris bukan berarti harus menggunakan alat pengumpul data dan teori-teori yang biasa dipergunakan dalam metode penelitian ilmu-ilmu sosial, namun dalam konteks ini lebih dimaksudkan kepada pengertian bahwa kebenarannya dapat dibuktikan pada alam kenyataan atau dapat dirasakan oleh panca indera.¹

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang mempunyai tujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu.² Dalam penelitian hukum empiris dengan kata lain penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di dalam masyarakat. Penelitian ini mencocokkan atau menganalisa dengan berdasarkan *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seulemak pendekatan sosiologis ini bertujuan untuk memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya.

¹Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), h. 133.

² Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 14.

B. Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat penelitian lapangan (*field research*). Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dimana penyusun melakukan eksplorasi secara mendalam terhadap program, kejadian, proses, aktivitas, terhadap satu orang atau lebih.³ Suatu kasus terikat oleh waktu dan aktivitas dan penyusun melakukan pengumpulan data secara mendetail dengan menggunakan berbagai prosedur pengumpulan data dalam waktu yang berkesinambungan.⁴ Dilihat dari tujuannya penelitian ini merupakan penelitian deskriptif karena bertujuan menjelaskan satu variabel penelitian yaitu *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seulemak.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Paya Bujuk Seulemak. Peneliti mengambil lokasi tersebut karena lokasi dan waktu yang telah ditentukan memiliki aspek pendukung agar penelitian dapat berjalan dengan baik.

Adapun waktu penelitian dilakukan pada Desember 2021 sampai Maret 2022. Peneliti mengambil waktu 4 bulan karena waktu yang telah ditentukan memiliki aspek pendukung agar penelitian dapat berjalan dengan baik.

D. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu berasal dari hasil wawancara dengan melalui teknik wawancara dengan menanyakan langsung

³ *Ibid.*, h. 107.

⁴ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 126.

kepada penyewa dan pemilik tanah perumahan. Dalam penelitian hukum empiris data yang diperlukan adalah data:

1. Data primer yaitu data utama yang langsung diperoleh dari sumber utama atau informan kunci.⁵ Sumber data diperoleh dari lapangan secara langsung dengan melakukan wawancara dengan informan yaitu dengan penyewa dan pemilik tanah perumahan.
2. Data sekunder yaitu data pendukung yang diambil dari buku dan jurnal-jurnal, kamus dan bahan referensi lainnya.⁶ Salah satu buku yang digunakan buku dari Ridwan Nurdin judul bukunya Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan Perkembangannya). Helmi Karim judul bukunya Fiqh Mu'amalah. Gemala Dewi judul bukunya hukum perikatan Islam di Indonesia. Syaifullah Aziz judul bukunya fiqh Islam lengkap.

E. Teknik Pengambilan Data

Teknik Pengumpulan data adalah suatu prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Untuk mempermudah mengumpulkan data dan untuk mendapatkan fakta kebenaran yang terjadi pada subjek atau objek penelitian, maka penulis menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi.

⁵ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), h. 30.

⁶ *Ibid.*, h. 31.

a. Observasi

Observasi adalah proses pengamatan dan pencatatan secara sistematis mengenai gejala-gejala yang diteliti.⁷ Peneliti melakukan observasi dengan melihat fenomena yang terjadi di Paya Bujuk Seulemak mengenai *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa.

b. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mendapatkan keterangan-keterangan lisan melalui tanya jawab secara langsung, wawancara juga merupakan salah satu pengumpulan data, pencarian informasi dengan bertanya langsung kepada responden.⁸ Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara terstruktur dan melakukan wawancara terlebih dahulu dengan penyewa dan pemilik tanah perumahan.

Adapun dalam penelitian ini penulis memilih wawancara terstruktur atau wawancara mendalam, karena wawancara model ini bertujuan untuk memperoleh data atau informasi yang bervariasi dari informan.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan peneliti kualitatif untuk mendapatkan gambaran dari sudut pandang subjek melalui suatu media tertulis dan dokumen lainnya yang ditulis atau dibuat langsung oleh subjek yang bersangkutan.⁹ Subjek yang bersangkutan ialah penyewa dan pemilik tanah

⁷ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Jakarta: Media Press, 2013), h. 167.

⁸ *Ibid.*, h. 168.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015), h. 3.

perumahan mengenai *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seulemak.

F. Validitas Data

Dalam penelitian kualitatif instrumen utamanya adalah peneliti sendiri, namun selanjutnya setelah fokus penelitian menjadi jelas, maka kemungkinan akan dikembangkan instrumen penelitian sederhana, yang diharapkan dapat melengkapi data dan membandingkan dengan data yang telah ditemukan melalui observasi dan wawancara. Peneliti akan terjun ke lapangan sendiri, baik pada *grand tour question*, tahap *focused and selection*, melakukan pengumpulan data, analisis dan membuat kesimpulan. Untuk menguji keabsahan data, dalam penelitian ini penulis menggunakan cara triangulasi dan *membercheck* agar data yang dihasilkan merupakan data yang valid untuk penelitian.

1. Trigulasi merupakan teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan suatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai perbandingan terhadap data itu.
2. *Membercheck* adalah proses pengecekan data yang diperoleh peneliti kepada pemberi data. Tujuan *membercheck* adalah untuk mengetahui seberapa jauh data yang diperoleh sesuai dengan apa yang diberikan oleh pemberi data. Apabila data yang telah ditemukan disepakati oleh para pemberi data, berarti data tersebut valid, sehingga semakin kredibel/dipercaya, tetapi apabila data yang telah ditemukan peneliti dengan berbagai penafsirannya tidak disepakati oleh pemberi data, dan

apabila perbedaannya tajam, maka peneliti harus merubah temuannya, dan harus menyesuaikan dengan apa yang diberikan oleh pemberi data.¹⁰

G. Analisis Data

Miles dan Huberman berpendapat bahwa proses analisis data dengan teknik deskriptif analisis dilakukan dengan tiga alur kegiatan yang berlangsung secara bersamaan yakni reduksi atau penyederhanaan data, paparan atau sajian data, penarikan kesimpulan atau verifikasi.¹¹ Deskriptif analisis yaitu proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan bahan lain sehingga dapat mudah dipahami dan diinformasikan kepada orang lain. Jadi, setelah data dikumpulkan dari lapangan maka tahap berikutnya masuk pada proses pengolahan data. Adapun tahapan-tahapan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Reduksi Data (*data reduction*) adalah melakukan penyederhanaan pemotongan atau penghapusan terhadap berbagai temuan data yang diperoleh melalui wawancara dan observasi. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan. Reduksi data dapat dibantu dengan peralatan elektronik seperti komputer mini, dengan memberikan kode pada aspek-aspek tertentu.

¹⁰ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Rineka Cipta, 2011), h. 21.

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2016), h. 112.

- b. *Data Display* (penyajian data) adalah memaparkan secara sistematis dan akurat hasil dari observasi dan *interview* sehingga dapat diterima kebenarannya. Untuk kemudian penulis menganalisis dan mengkajinya secara kritis, untuk kemudian dideskripsikan. Penyajian data di sini merupakan sekumpulan informasi tersusun yang member kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Dengan melihat penyajian-penyajian, kita akan dapat memahami apa yang sedang terjadi dan apa yang harus dilakukan berdasarkan atas pemahaman yang kita dapat dari penyajian-penyajian tersebut.
- c. Verifikasi (klasifikasi data) adalah melakukan penarikan kesimpulan dengan mengungkapkan berbagai analisis peneliti dalam bentuk persuasive dan membentuk opini orang lain. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.¹²

¹² *Ibid.*, h. 114.

BAB IV

PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Gampong Paya Bujok Seuleumak adalah sebuah Gampong yang berada di Kecamatan Cibugel, Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat. Gampong Paya Bujok Seuleumak memiliki luas wilayah 540 ha. batas-batas wilayah administrasi Pemerintahan Gampong Paya Bujok Seuleumak adalah:

1. Sebelah Utara : Gampong Birem Puntong
2. Sebelah Timur : Gampong Paya Bujok Beuramo
3. Sebelah Selatan : Gampong Paya Bujok Tunong
4. Sebelah Barat : Gampong Pondok Kelapa

Topografi dan kontur tanah Gampong Paya Bujok Seuleumak secara umum berupa areal pertanian berupa kebun. Ketinggian dari atas permukaan laut wilayah \pm 1450 m berupa bukit. Suhu rata-rata adalah 30-32. Secara umum sepanjang tahun mengalami dua musim yaitu musim hujan (Januari-September) dan musim kemarau (April-Agustus).

Gampong Paya Bujok Seuleumak merupakan kawasan ke Gampong yang bersifat agraris, dengan mata pencaharian dari sebagian besar penduduknya adalah bercocok tanam terutama sektor pertanian dan perkebunan. Sedangkan pencaharian lainnya adalah perdagangan dan sektor industri kecil yang bergerak di bidang kerajinan dan pemanfaatan hasil olahan pertanian dan perkebunan.

Gampong Paya Bujuk seulemak terbagi dalam beberapa 9 (Sembilan) Wilayah Dusun yaitu Dusun Perumnas, Dusun Bukit, Dusun Rahmat, Dusun Kurnia, Dusun Pahlawan, Dusun Pendidikan, Dusun Utama, Dusun Pase dan Dusun Gabungan.¹

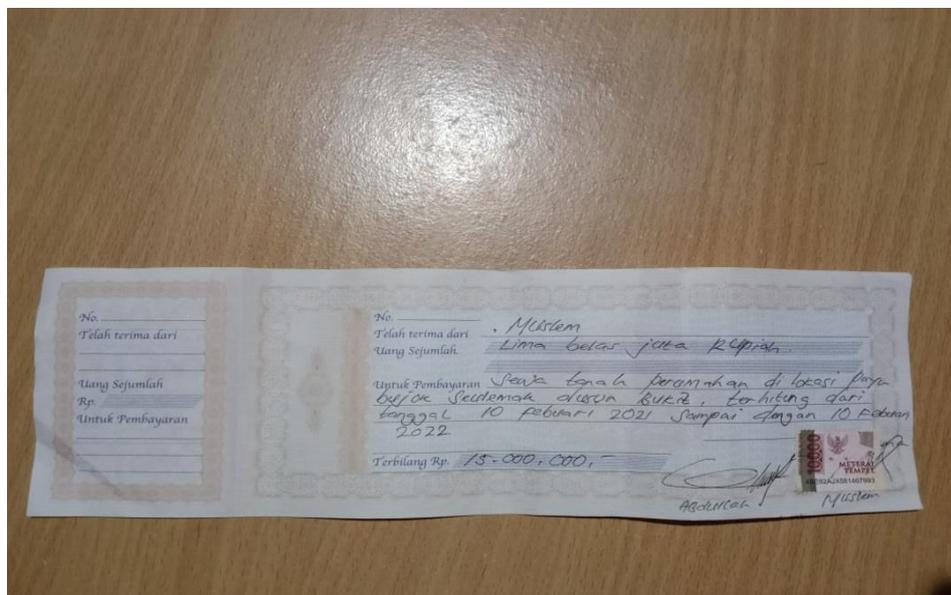
B. Praktik terjadinya *Wanprestasi* dalam Perjanjian Sewa Menyewa di Desa Paya Bujuk Seuleumak

Berdasarkan hasil wawancara dengan Muhammad Ayub penyewa tanah perumahan di Desa Paya Bujuk Seuleumak mengenai praktik terjadinya *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa menyatakan:

“Praktik sewa menyewa lahan tanah perumahan yang digunakan untuk bertani, menanam sayur-sayuran dan lain sebagainya. Jangka waktu sewa menyewa disepakati antara kedua belah pihak, penyewa menyewa lahan tanah perumahan selama 3 tahun dengan jumlah Rp. 15.000.000,- Perjanjian tersebut dilakukan secara lisan namun ada kuintasi waktu serah terima uang sewa yang disaksikan oleh dua orang saksi akan tetapi tidak dicantumkan jangka waktu sewanya. Maka dari itu terjadilah kesepakatan antara kedua belah pihak, akan tetapi dalam jangka waktu satu tahun penyewa berhasil mengelola lahan tanah perumahan tersebut dengan menanam berbagai macam tanaman sayur-sayuran dan lain sebagainya dengan hasil panen yang sangat memuaskan. Melihat hal tersebut pemilik lahan tanah perumahan tersebut meminta kembali lahan tanah tersebut dengan alasan lahan tersebut akan segera dibangun perumahan. Penyewa tentunya sangat keberatan dan kecewa karena belum habis masa sewa lahan tersebut sudah diminta kembali. Maka dari masalah tersebut

¹ Profil Gampong Paya Bujuk Seuleumak

terjadilah perselisihan antara kedua belah pihak, dikarenakan sewa menyewa yang terjadi tidak sesuai dengan kesepakatan dan perjanjian diawal.²



Dilanjutkan oleh Abdullah yang merupakan penyewa lahan tanah perumahan di Desa Paya Bujuk Seulemak juga menyatakan:

“Ia menyewa lahan tanah perumahan digunakan untuk membuka usaha depot air masak, karena lokasinya sangat strategis selain itu disitu banyak perumahan-perumahan yang sudah dibangun dan daerah perumahan tersebut belum ada depot air masak. Penyewa menyewa lahan tanah tersebut dalam jangka panjang kurang lebih selama 3 tahun dalam setahun biaya sewanya sebesar Rp. 15.000.000,- dalam pertahunnya. Perjanjian dilakukan secara lisan namun ada kuintasi waktu serah terima uang sewa hanya saja tidak ada saksi melainkan hanya kesepakatan antara pemilik tanah dan penyewa”.³

² Hasil wawancara dengan Muhammad Ayub penyewa tanah perumahan di Desa Paya Bujuk Seulemak, pada tanggal 01 April 2022.

³ Hasil wawancara dengan Abdullah sebagai penyewa lahan tanah perumahan di Desa Paya Bujuk Seulemak, pada tanggal 01 April 2022.

Disini terdapat dua penyewa perumahan yang digunakan untuk membuat usaha. Kedua penyewa sama-sama menyewa tanah perumahan yang digunakan untuk membuat usaha dengan tujuan dapat melanjutkan hidupnya. Karena tidak mempunyai lahan sendiri, maka mereka menyewa tanah/lahan untuk digunakan untuk usaha. Perbedaannya Muhammad Ayub menyewa tanah perumahan digunakan untuk bertani, menanam sayur-sayuran dan lain sebagainya sedangkan Abdullah menyewa lahan tanah perumahan digunakan untuk membuka usaha depot air masak.

Dilanjutkan oleh Ibrahim sebagai saksi dalam sewa menyewa lahan tanah perumahan di Desa Paya Bujok Seuleumak menyatakan:

“Penyewa dan pemilik tanah perumahan melakukan suatu perjanjian atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak, mereka melakukan sewa menyewa karena saling membutuhkan dan menguntungkan. Penyewa membutuhkan lahan untuk membuat suatu usaha, sedangkan pemilik tanah perumahan membutuhkan modal untuk ia gunakan lagi untuk usaha di luar. Maka dari itu mereka membuat suatu kesepakatan, ketika membuat suatu perjanjian dalam jumlah sewa, jangka waktu yang disewa dalam hal itu mereka membuat suatu perjanjian secara lisan dan disaksikan oleh saksi ia mereka percaya, dalam pembayaran sewa menyewa mereka membuat kuintansi sebagai bukti bentuk serah terima dalam sewa menyewa. Ketika terjadi perselisihan suatu saat nanti maka akan diselesaikan dulu secara kekeluargaan, jika tidak selesai maka akan diselesaikan secara adat melalui Geuchik serta perangkat gampong lainnya secara musyawarah dan jika tidak selesai juga maka akan diselesaikan secara hukum negara”.⁴

⁴ Hasil wawancara dengan Ibrahim sebagai saksi dalam sewa menyewa lahan tanah perumahan di Desa Paya Bujok Seuleumak, pada tanggal 02 April 2022.

Hal ini dibenar oleh Muslim pemilik tanah perumahan di Desa Paya Bujuk Seuleumak menyatakan:

“Salah satu alasan membatalkan perjanjian sewa menyewa tanah perumahan karena ingin membuat perumahan karena banyak konsumen yang ingin menempati perumahan. Selain itu lebih banyak untung membuat perumahan dari pada menyewa tanah perumahan tersebut. Awalnya tidak ada permintaan atau yang berminat dengan perumahan di Desa Paya Bujuk Seuleumak karena lokasi lumayan jauh dari perkotaan perbelanjaan, maka dari itu timbul inisiatif untuk untuk menyewa lahan tanah perumahan tersebut”.⁵

Dapat disimpulkan, praktik terjadinya *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Desa Paya Bujuk Seuleumak karena atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak karena saling membutuhkan. Penyewa membutuhkan lahan untuk membuat suatu usaha sedangkan pemilik tanah perumahan membutuhkan modal untuk digunakan lagi untuk membuat usaha. Sedangkan jangka waktu sewa menyewa disepakati antara kedua belah pihak, jangka sewa selama 3 tahun dengan jumlah Rp. 15.000.000,- dalam pertahun. Perjanjian tersebut dilakukan secara lisan dan disaksikan oleh saksi ia mereka percaya, dalam pembayaran sewa menyewa mereka membuat kuintansi sebagai bukti bentuk serah terima dalam sewa menyewa. Salah satu alasan yang membuat pembatalan perjanjian sepihak yaitu oleh pemilik tanah perumahan dikarenakan si pemilik ingin membuat perumahan karena lebih banyak untung membuat perumahan dari pada menyewa tanah perumahan tersebut. Awalnya tidak ada permintaan atau yang berminat

⁵ Hasil wawancara dengan Muslim sebagai pemilik tanah perumahan di Desa Paya Bujuk Seuleumak, , pada tanggal 05 April 2022.

dengan perumahan di Desa Paya Bujok Seulemak karena lokasi lumayan jauh dari perkotaan perbelanjaan, maka dari itu timbul inisiatif untuk untuk menyewa lahan tanah perumahan tersebut. Ketika terjadi perselisihan suatu saat nanti maka akan diselesaikan dulu secara kekeluargaan, jika tidak selesai maka akan diselesaikan secara adat melalui Geuchik serta perangkat gampong lainnya secara musyawarah dan jika tidak selesai juga maka akan diselesaikan secara hukum negara.

Dalam kasus praktik sewa menyewa di Desa Paya Bujok Seulemak terjadi pembatalan atau pemutusan kontrak sepihak yang dilakukan oleh pemilik tanah perumahan dengan alasan kepentingan pribadi sendiri karena mau membuka lahan usaha sendiri. Dari kasus ini upaya hukum yang dapat dilakukan berdasarkan hukum KUHPerdara dengan jalur non litigasi yaitu bentuk penyelesaian melalui prosedur yang disepakati para pihak yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, konsiliasi atau dengan penilaian ahli.

Kasus praktik sewa menyewa di Desa Paya Bujok Seulemak diselesaikan melalui prosedur yang disepakati para pihak yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui hukum gampong yang berlaku dengan menghadirkan Geuchik, perangkat desa, saksi-saksi serta kedua belah yaitu pemilik tanah dan penyewa. Dengan melakukan mediasi melalui jalur musyawarah yang dilakukan di meunasah.

C. Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa di Paya Bujuk Seuleumak ditinjau berdasarkan Konsep *Ijarah*

Ingkar janji adalah bentuk sikap pengingkaran salah seorang yang berakad atau transaksi yang tidak menjalankan kewajiban berupa prestasi dari apa yang menjadi kesepakatan dalam perjanjian antara pihak yang bersangkutan tersebut. Aspek kehidupan manusia dijelaskan secara rinci dan jelas, seperti halnya juga berkaitan dengan akad *ijarah*. Baik itu penjelasan dengan pengertiannya, rukun serta syarat-syaratnya, juga termasuk didalamnya hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan akad. Salah satu hak dan kewajiban para pihak yaitu tanggung jawab dengan objek akad *ijarah*. *Al-ijarah* yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa menyewa tanah, rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa. *Al-ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Al-ijarah* seperti ini, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang salon, dan tukang sepatu. *Al-ijarah* seperti ini biasanya bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit. Kedua bentuk *ijarah* terhadap pekerjaan ini menurut ulama fiqh hukumnya boleh.⁶

⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), h. 227.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) juga telah disebutkan bahwa tanggung jawab kehilangan objek *ijarah* sepenuhnya ditanggung oleh penyewa kecuali diatur lain dalam perjanjian. Sedangkan kerusakan barang sewaan (*ma'jur*) karena kelalaian penyewa (*musta'jir*) adalah tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad dan apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta'jir*, maka *mu'ajjir* wajib menggantinya, serta apabila dalam akad *ijarah* tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan *ma'jur* maka hukum kebiasaan yang berlaku dikalangan mereka yang dijadikan hukum.⁷

Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sedangkan benda yang disewakan tersebut bisa merupakan benda yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa (sewa kedua), dan hak guna bangunan. Pada perjanjian sewa menyewa yang dipentingkan adalah hak perorangan (*personenrecht*) dan bukan hak kebendaan (*zakelijkrecht*), mengingat sumber hak sewa adalah seperti yang telah disebutkan diatas. Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari, terutama pada perjanjian sewa menyewa barang yang nilainya besar dan dalam jangka waktu yang lama.⁸

⁷ Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Mriam Darus Badrul Zaman* (Bandung: PT Cipta Adiya Bhakti, 2011), h. 247.

⁸ Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perdata Material Jilid II, Cet- 4* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2014), h. 91.

Seorang menyewa sesuatu barang/benda untuk dimanfaatkan, seperti tanah, rumah atau mobil, maka tanggung jawab penyewa terhadap obyek sewa bersifat amanah, yaitu dia tidak dituntut tanggung jawab atas kerusakan barang yang berada dalam kuasanya kecuali kerusakan tersebut terjadi atas kecerobohan dalam menjaganya. Apabila ia menggunakan obyek akad *ijarah* tersebut sesuai dengan syarat-syarat yang disepakati dalam akad dan tidak bertentangan dengan kebiasaan dalam penggunaannya maka tanggung jawab tetap pada pemilik barang sewaan.

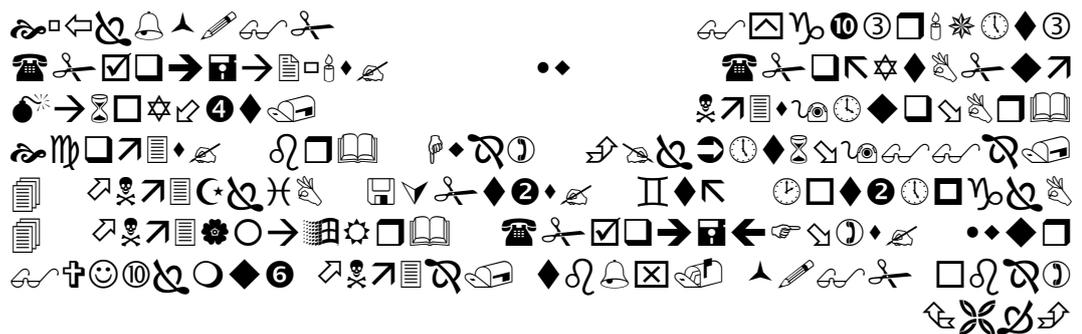
Keabsahan akad dalam sewa menyewa tanah perumahan merupakan proses pelaksanaan suatu perjanjian sewa yang didalamnya terdapat unsur kesempurnaan suatu akad, karena akad itu sendiri merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian. Transaksi sewa menyewa tanah perumahan sangat penting kejelasan dari akad transaksi yang dilakukan, tanpa ada akad yang jelas maka transaksi tersebut bisa diragukan keabsahan hukum dari sewa-menyewa yang dilakukan.

Keabsahan akad *ijarah* telah dijelaskan di dalam bab II, dimana telah dijelaskan layaknya sebuah transaksi, *ijarah* dapat dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat. Menurut Ulama Hanafiyah rukun dari *ijarah* itu hanya satu yakni ijab dan qabul dengan menggunakan lafal upah atau sewa (*al-ijarah, al-isti'jar, al-iktira` dan alikra`*). Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa orang yang berakad, sewa/imbalan dan manfaat termasuk ke dalam syarat-syarat *ijarah*, bukan rukunnya. Sedangkan menurut Jumhur Ulama rukun *ijarah* ada

empat yaitu orang yang berakad, sewa/imbalan, manfaat, dan adanya Sighat (ijab dan qabul).⁹

Praktik terjadinya *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Desa Paya Bujuk Seulemak karena atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak karena saling membutuhkan. Penyewa membutuhkan lahan untuk membuat suatu usaha sedangkan pemilik tanah perumahan membutuhkan modal untuk digunakan lagi untuk membuat usaha. Sedangkan jangka waktu sewa menyewa disepakati antara kedua belah pihak. Salah satu alasan yang membuat pembatalan perjanjian sepihak yaitu oleh pemilik tanah perumahan dikarenakan si pemilik ingin membuat perumahan dan usaha sendiri. Hal ini jelas merugikan salah satu pihak yaitu pihak penyewa.

Hal ini berdasarkan kepada firman Allah dalam QS. An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:



Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu dan janganlah

⁹ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Prenada Media, 2013), hlm. 218-219

kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”.

Dari penjelasan ayat diatas, sangatlah jelas, bahwa suatu transaksi dalam muamalah jika dilakukan dengan cara terpaksa/ tidak saling rela, maka suatu transaksi tersebut hukumnya tidak sah. Berdasarkan yang terjadi di lapangan, praktik sewa-menyewa tanah perumahan terjadi pembatalan perjanjian sepihak yaitu oleh pemilik tanah perumahan dikarenakan si pemilik ingin membuat perumahan dan usaha sendiri.

Seperti sabda Rasulullah SAW yang artinya: telah menceritakan kepadaku dari Malik dari (Ibnu Syihab) dari (Sa'id bin Musayyab) bahwa Rasulullah SAW melarang *muzabanah* dan *muhaqalah*. *Muzabanah* ialah menjual kurma yang belum jadi dengan kurma masak, sedangkan *muhaqalah* ialah menjual hasil tanaman dengan gandum, atau menyewakan tanah dan dibayar dengan gandum. Ibnu Syihab berkata, "Saya bertanya kepada Sa'id bin Musayyab mengenai hukum menyewakan tanah dan dibayar dengan emas atau uang." Lalu dia menjawab; "Tidak apa-apa" (H.R Maliki 1142).¹⁰

Semua umat Islam telah sepakat mengenai di syari'atkan *ijarah*, tak seorangpun ulama yang membantah kesepakatan ijma ini, sebagaimana yang telah di ungkapkan oleh Sayid Sabiq, dan atas disyariatkan sewa-menyewa umat Islam telah sepakat, dan tidak dianggap (serius), pendapat orang yang berbeda dengan kesepakatan ijma' para ulama. Mengenai diperbolehkannya sewa-menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang

¹⁰ Al-Hasyimi, *Syarah Mukhtaarul Ahaadiist* (Bandung: Sinar Baru, 2013), h. 406.

ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma') ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan. Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, Al-Hadits, dan Ijma' maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama.

Berdasarkan beberapa dasar di atas, sewa-menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

Dari uraian diatas dapat dipahami bahwa akad *ijarah* hukumnya boleh karena bertujuan untuk saling tolong menolong antar sesama manusia. Sewa-menyewa yang diragukan dari keabsahan secara hukum Islam memang perlu ditindaklanjuti sebab hal tersebut bisa menyebabkan kegiatan sewa-menyewa yang dilakukan menjadi sia-sia. Itu tidak perlu terjadi jika calon penyewa dan pihak pemilik tanah perumahan mau saling mengerti dan mengingatkan kekhilafan dan ketidaktahuan akan kejelasan akad transaksi yang dilakukan apakah sudah sesuai dengan ketentuan- ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum Islam.

Dari kasus tersebut tergolong dalam *wanprestasi* yang tidak dibolehkan karena ada pembatalan secara sepihak dalam akad *ijarah*. Pembatalan yang

dilakukan secara sepihak ataupun tanpa adanya persetujuan dari pihak lain yang melakukan akad tersebut, maka akadnya dinyatakan masih memiliki ikatan hukum antara kedua belah pihak sampai berakhirnya akad. Implikasi dari akad sendiri adalah *antarazim minkum* yaitu keridhaan antar pihak yang berakad sehingga pembatalan dapat dilakukan apabila adanya keridhaan antara pihak yang berakad. Pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pemilik lahan tanah perumahan tersebut bertentangan dalam hukum Islam dan haram hukunya karena tidak sesuai dengan prosedur yang ada serta tidak adanya keridhaan dari pihak penyewa.¹¹

Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seulemak di tinjauan berdasarkan konsep *ijarah* adalah dalam transaksi *ijarah* dapat dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat, namun dari kasus sewa menyewa lahan tanah perubahan tersebut tergolong dalam *wanprestasi* yang tidak dibolehkan karena ada pembatalan secara sepihak dalam akad *ijarah*. Pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pemilik lahan tanah perumahan tersebut bertentangan dalam hukum Islam dan haram hukunya karena tidak sesuai dengan prosedur yang ada serta tidak adanya keridhaan dari pihak penyewa.

D. Analisa Penulis

Dalam sewa-menyewa terdapat dua belah pihak yang melakukan hubungan timbal balik, dimana pihak memiliki benda disebut pihak yang menyewakan dan pihak yang memakai benda disebut pihak penyewa. Dengan demikian, setiap penyewaan terdapat syarat atau perjanjian-perjanjian yang harus dilakukan dan disepakati bersama, baik dari pihak penyewa maupun pihak yang

¹¹ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh* (Jakarta: Prenada Media, 2013), h. 57.

menyewakan. Dengan adanya perjanjian yang telah disepakati bersama, maka kedua belah pihak sama-sama untung, karena sama-sama memiliki tanggung jawab yang sesuai dengan apa yang telah disepakati.

Dengan adanya perjanjian, maka terdapat hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Kita sebagai seorang muslim harus menepati janji-janji yang telah kita sepakati bersama, eksistensi pada suatu perjanjian adalah salah satu sumber dalam perikatan yang dapat kita temui pada pasal 1313 KUHP Perdata yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain atau lebih”. Dalam Islam perikatan atau juga yang disebut perjanjian juga dapat diartikan bidang muamalah yang mengatur perilaku manusia didalam menjalankan hubungan ekonominya. Dengan adanya suatu perjanjian, maka timbulah hukum yang telah di sepakati bersama.

Terjadinya *wanprestasi* adalah adanya bentuk sikap pengingkaran oleh salah satu pihak yang berakad atau bertransaksi dengan tidak menjalankan kewajibannya berupa prestasi dari apa yang telah menjadi kesepakatan bersama dalam perjanjian tersebut. Prestasi adalah sesuatu yang dilakukan atau perbuatan salah satu pihak yang mendapat kewajiban dan harus dijalankan sesuai perjanjian yang telah disepakati. Dalam hukum Islam, apabila seseorang melakukan *wanprestasi* maka terdapat ganti rugi yang dilakukan oleh pihak yang melanggar perjanjian (secara kekeluargaan), dan apabila tidak bisa diselesaikan secara kekeluargaan, maka dengan sangat terpaksa akan dibawa ke ranah hukum.

Praktik terjadinya *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Desa Paya Bujuk Seuleumak karena atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak karena saling membutuhkan. Penyewa membutuhkan lahan untuk membuat suatu usaha sedangkan pemilik tanah perumahan membutuhkan modal untuk ia gunakan lagi untuk usaha di luar, terus dilanjutkan dengan membuat suatu perjanjian secara lisan dan disaksikan oleh saksi ia mereka percaya, lalu membuat kuintansi sebagai bukti bentuk serah terima dalam sewa menyewa. Sedangkan *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seuleumak di tinjauan berdasarkan konsep *ijarah* adalah dalam transaksi *ijarah* dapat dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat, namun dari kasus sewa menyewa lahan tanah perubahan tersebut tergolong dalam *wanprestasi* yang tidak dibolehkan karena ada pembatalan secara sepihak dalam akad *ijarah*. Pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pemilik lahan tanah perumahan tersebut bertentangan dalam hukum Islam dan haram hukunya karena tidak sesuai dengan prosedur yang ada serta tidak adanya keridhaan dari pihak penyewa.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah di uraikan di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Praktik terjadinya *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Desa Paya Bujuk Seulemak karena atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak karena saling membutuhkan. Penyewa membutuhkan lahan untuk membuat suatu usaha sedangkan pemilik tanah perumahan membutuhkan modal untuk digunakan lagi untuk usaha di luar, terus dilanjutkan dengan membuat suatu perjanjian secara lisan dan disaksikan oleh saksi ia mereka percaya, lalu membuat kuintansi sebagai bukti bentuk serah terima dalam sewa menyewa.
2. Sebab terjadinya sewa menyewa karena atas dasar saling membutuhkan, dalam sewa menyewa tersebut terjadi perselisihan karena ada pembatalan secara sepihak dari pemilik tanah perumahan tersebut. *Wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa di Paya Bujuk Seulemak di tinjauan berdasarkan konsep *ijarah* adalah tergolong dalam *wanprestasi* yang tidak dibolehkan karena ada pembatalan secara sepihak dalam akad *ijarah*. Pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pemilik lahan tanah perumahan tersebut bertentangan dalam

hukum Islam dan haram hukunya karena tidak sesuai dengan prosedur yang ada serta tidak adanya keridhaan dari pihak penyewa.

B. Saran-Saran

Sebagai saran dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi pemilik tanah perumahan dalam melakukan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa harus mengetahui dengan benar apa yang menjadi hak dan kewajibannya.
2. Bagi penyewa dalam melakukan perjanjian harus dapat memperoleh kejelasan mengenai syarat dan ketentuan yang harus disepakati.

BIBLIOGRAFI

- Ashofa, Bruhan. Metode penelitian hukum. Jakarta: Penerbit Rineka Cipta, 2011.
- Affandi, M. Yazid. Aplikasi untuk Fiqh Muamarah dan lembaga keuangan Islamnya. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2015.
- Aziz, Syaifullah. hukum Islam yang lengkap. Surabaya: Asy-Syifa, 2015.
- Ascara, akad dan barang perbankan syariah. Link: PT Raja Grafindo Persada, 2018,
- Al-Maraghi, Ubers, Ahmad Mustafa, Tafsir Al-Maragi Cet, I. Channel: Lebenslauf Toha Putra,
- Ash-Shiddieqi, M.Hasbi. Islamisches Fiqh-Gsetz, cet. Nomor 1. Semarang: Perpustakaan Rizki Putra, 2017.
- Amirudinund Zainal Asikin, pengantar metode penyidikan hukum. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Amiruddin, pengenalan metode penelitian hukum. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Kementerian Agama Republik Indonesia, Al Quran dan Terjemahannya (QS. Az-Zukhruf Ayat 32). Bandung: Diponegoro, 2017.
- Dewi, Jema. kesatuan hukum Islam di Indonesia. Jakarta: Plenada Media, Jakarta, 2015.
- DSN Fatwa NO.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Siehe DSN Fatwa Asosiasi Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, DSN-MUI, BI, 2011.
- Huda, Qamarul. Muamarafikufu. Yogyakarta: Sukses Offset, 2011. Harun, Nasrun. Muamarafikufu. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2010.
- Tolong, Yahya. Aspek hukum kontrak, cetakan kedua. Bandung, lulusan, 2016. Karim, Adi Warna. Fiqh dan Fiqh Nanzanaris. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Karim, Helmi. Fiqih Muamara. Bandung: Al-Ma'arif, 2017. Mardalis, bagaimana menyelidiki pendekatan yang diusulkan. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2011.
- Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015. Margono, Suyud. ADR dan Arbitrase: Proses Kelembagaan dan Aspek Hukum. Bogor: Ghalia Indonesia, 2014.

- Mertokusumo, Sudikno. Mengetahui hukum adalah pengenalan. Yogyakarta: Kemerdekaan, 2015.
- Nasution, Bahder Johan. Metode penelitian hukum. Jakarta: Media Pers, 2013.
- Litonga, A. Rahman. Muamarafikufu. Kuala Lumpur: Kalam Rundschreiben, 2013.
- R. Subekti, aspek hukum dari keterlibatan negara. Bandung: Lulusan, 2010.
- Syarifuddin, Amir. Sekilas tentang fiqh. Jakarta: Plenada Media, 2013. Sabik, Said. Fiqh Sunnah 1. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2016.
- Skripsi Ismu Haidar, Fakultas Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. 2018 Judulnya “Tinjauan Cidera Janji Hukum Islam Dalam Usaha Sewa Mobil”. Diploma Regina Maya Shelley, Fakultas Ekonomi, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro. 2018. berjudul “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Hal Sewa Mobil Dalam Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus M 16 Renka, 16C Metro Barat)”.
- Disertasi Linda Ulfi Dwiastuti dari Fakultas Hukum Bisnis Islam Institut Islam Negeri Ponorogo. 2019. Judulnya “Analisis Kontrak Sewa Berdasarkan Syariat Islam Tentang Sewa Taman Wisata Alun-Alun Amble Madiun”.
- Soekanto, Soerjono. Penyelidikan hukum normatif. Jakarta: Rajawali Press, 2011.
- Waryo, Bang Bang. Rechtsforschung inder Praxis. Jakarta: Sinar-Graphics, 2012.

**HASIL DOKUMENTASI TANAH PERUMAHAN YANG DISEWA BUAT
USAHA DEPOT AIR MASAK DI DESA PAYA BUJUK SEULEUMAK**



**HASIL DOKUMENTASI TANAH PERUMAHAN YANG DISEWA BUAT
USAHA MENANAM SAYUR-SAYURAN
DI DESA PAYA BUJUK SEULEUMAK**





**HASIL DOKUMENTASI TANAH PERUMAHAN YANG DISEWA BUAT
USAHA BERALIH MENJADI PERUMAHAN DI DESA PAYA BUJUK
SEULEUMAK**

