

**WANPRESTASI AKAD IJARAH PASCA JATUH TEMPO PERSPEKTIF
HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Penyusunan Tesis Pada Program Magister (S2)
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Pascasarjana IAIN Langsa**

Oleh

**DAYU PRATIWI
NIM: 5012022003**



**PASCASARJANA PROGRAM MAGISTER
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA
2024 M / 1445 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dayu Pratiwi
NIM : 5012022003
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Pascasarjana Program Magister
Alamat : Meurandeh Dayah, Langsa Lama, Kota Langsa
Judul : Wanprestasi Akad *Ijarah* Pasca Jatuh Tempo Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa tesis ini benar adalah hasil karya sendiri, jika dikemudian hari terbukti bahwa ini merupakan duplikat, tiruan plagiat atau dibuat oleh orang lain sebagian atau seluruhnya, maka tesis dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Langsa, 5 Februari 2024
Yang Menyatakan




DAYU PRATIWI



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA
PASCA SARJANA

PENGESAHAN

Tesis berjudul : WANPRESTASI AKAD IJARAH PASCA JATUH TEMPO
PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM.

Nama : DAYU PRATIWI
NIM : 5012022003
Program Studi : Magister (S2) Hukum Ekonomi Syariah
Tanggal Ujian : 29 Januari 2024

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Pendidikan.

Langsa, 06 Februari 2024

Direktur,




Dr. Zulfikar, MA

PERSETUJUAN TIM PENGUJI

UJIAN TESIS

Tesis berjudul : Wanprestasi Akad Ijarah Pasca Jatuh Tempo Perspektif
Hukum Positif Dan Hukum Islam


Nama : Dayu Pratiwi

NIM : 5012022003

Program Studi : Magister Hukum Ekonomi Syariah

telah disetujui tim penguji ujian tesis:

Ketua : Prof. Dr. Ismail Fahmi Arrauf Ns/ MA ()

Sekretaris : Dr. Early Ridho Kismawadi, S.E.I, MA ()

Anggota : Dr. Muhammad Amin, MA
(Penguji I)

Dr. Muhammad Suhaili Sufyan, Lc, MA
(Pembimbing / Penguji II)

Dr. Fahriansah, Lc., MA
(Pembimbing / Penguji III)

Diuji di Langsa Pada Tanggal 28 Februari 2024

Pukul : 15.00 s.d 17.00 WIB

Hasil/Nilai : 93,5

Predikat : Memuaskan/ Sangat Memuaskan/ Dengan Pujian*

*coret yang tidak perlu

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.,
Ketua Program Studi Magister
Hukum Ekonomi Syariah
Pascasarjana Program Magister
IAIN Langsa

Assalamu'alaikum wr.wb

Disampaikan dengan hormat, setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tesis yang berjudul:

WANPRESTASI AKAD IJARAH PASCA JATUH TEMPO PERSPEKTIF
HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM

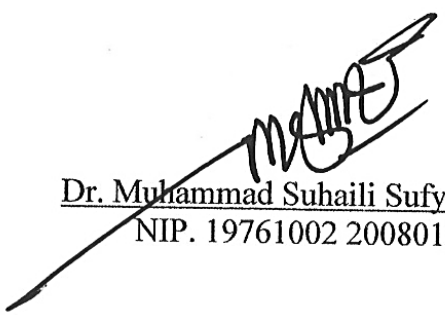
Yang ditulis oleh:

Nama : Dayu Pratiwi
Nim : 5012022003
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Saya berpendapat bahwa tesis tersebut sudah dapat diajukan kepada Program Studi Magister Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana IAIN Langsa untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Magister Hukum.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Langsa, 16 Januari 2024
Pembimbing I


Dr. Muhammad Suhaili Sufyan, Lc., MA
NIP. 19761002 200801 1 009

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.,
Ketua Program Studi Magister
Hukum Ekonomi Syariah
Pascasarjana Program Magister
IAIN Langsa

Assalamu'alaikum wr.wb

Disampaikan dengan hormat, setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tesis yang berjudul:

WANPRESTASI AKAD IJARAH PASCA JATUH TEMPO PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM

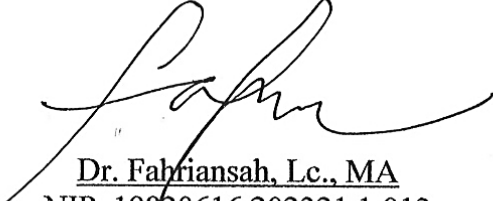
Yang ditulis oleh:

Nama : Dayu Pratiwi
Nim : 5012022003
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Saya berpendapat bahwa tesis tersebut sudah dapat diajukan kepada Program Studi Magister Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana IAIN Langsa untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Magister Hukum.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Langsa, 17 Januari 2024
Pembimbing II



Dr. Fahriansah, Lc., MA
NIP. 19820616 202321 1 013

Wanprestasi Akad *Ijarah* Pasca Jatuh Tempo Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam

Dayu Pratiwi

Dayu Pratiwi. 2024. *Wanprestasi Akad Ijarah Pasca Jatuh Tempo Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam*. Tesis, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Program Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa. Pembimbing (I) Dr. Muhammad Suhaili Sufyan, Lc., MA., (II) Dr. Fahriansah, Lc., MA.

Abstrak

Tujuan penelitian ini membahas bagaimana praktik wanprestasi pasca jatuh tempo sewa-menyewa di Kota Langsa dan bagaimana pandangan hukum positif dan hukum Islam. Metode penelitian ini merupakan penelitian yuridis-empiris. Pemilik sewa adalah responden utama. Kajian ini menggunakan sejumlah literatur fiqh dalam Islam, khususnya mazhab Hanafi dan Syafi'i. Secara teoretis, terdapat perbedaan pendapat dalam mazhab Hanafi dan Syafi'i. Hasil penelitian Hanafi mewajibkan penyewa yang tidak mengosongkan rumah sewa untuk membayar setiap hari jika masa sewa berakhir. Kemudian ada dua pendapat dalam mazhab Syafi'i. *Pertama*, penyewa yang meninggalkan rumah sewa dalam keadaan terkunci setelah berakhirnya masa sewa dan tidak memberitahukan kepada pemilik rumah sewa untuk melanjutkan atau tidak tetap dikenakan pembayaran. *Kedua*, penyewa tidak dikenakan biaya apapun dengan syarat rumah sewa dibiarkan terbuka. Perspektif hukum positif terhadap ketidakmampuan penyewa untuk memenuhi kewajiban pasca jatuh tempo dapat mengakibatkan sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu KHUPerdata pasal 1244 dan pasal 1245. Penanganan wanprestasi dalam hukum positif melibatkan mekanisme penyelesaian sengketa, yaitu melalui mediasi. Implikasi penyelesaian wanprestasi berdasarkan hukum positif dengan mediasi dan penyelesaian berdasarkan hukum Islam dengan proses perdamaian / *al-Shulh*.

Kata Kunci: *Wanprestasi, Akad Ijarah, Hukum Positif, Hukum Islam*

Abstract

The purpose of this study is to discuss how the practice of default after the maturity of leases in Langsa City and how the view of positive law and Islamic law. This research method is juridical-empirical research. The landlord is the main respondent. This study uses a number of fiqh literature in Islam, especially the Hanafi and Shafi'i schools. Theoretically, there are differences of opinion within the Hanafi and Shafi'i schools. The results of Hanafi's research require tenants who do not vacate rental houses to pay every day if the lease period expires. Then there are two opinions in the Shafi'i school. First, tenants who leave the rental house locked after the end of the lease period and do not notify the landlord to continue or not remain are subject to payment. Second, the tenant is not charged any fee on the condition that the rental house is left open. A positive legal perspective on the tenant's inability to fulfill post-maturity obligations may result in sanctions in accordance with applicable laws and regulations, namely Civil Code article 1244 and article 1245. Handling defaults in positive law involves a dispute resolution mechanism, namely through mediation. Implications of settlement of defaults based on positive law by mediation and settlement based on Islamic law by peace process / al-Shulh.

Keywords: *Default, Akad Ijarah, Positive Law, Islamic Law*

تجريدي

الغرض من هذه الدراسة هو مناقشة كيفية ممارسة التعثر بعد استحقاق عقود الإيجار في مدينة لانغسا وكيفية النظر إلى القانون الوضعي والشريعة الإسلامية. طريقة البحث هذه هي أبحاث قانونية تجريبية. المالك هو المستجيب الرئيسي. تستخدم هذه الدراسة عددا من المؤلفات الفقهية في الإسلام، وخاصة المذهبين الحنفي والشافعي. نظريا، هناك اختلافات في الرأي داخل المذهبين الحنفي والشافعي. تتطلب نتائج بحث حنفي من المستأجرين الذين لا يخلون منازل مستأجرة أن يدفعوا كل يوم إذا انتهت فترة الإيجار. ثم هناك رأيان في المذهب الشافعي. أولا ، يخضع المستأجرون الذين يغادرون المنزل المستأجر مغلقا بعد نهاية فترة الإيجار ولا يخطرون المالك بالاستمرار أو عدم البقاء للدفع. ثانيا ، لا يتم فرض أي رسوم على المستأجر بشرط ترك المنزل المستأجر مفتوحا. قد يؤدي المنظور القانوني الإيجابي حول عدم قدرة المستأجر على الوفاء بالتزامات ما بعد الاستحقاق إلى فرض عقوبات وفقا للقوانين واللوائح المعمول بها ، وهي المادة 1244 من القانون المدني والمادة 1245. ينطوي التعامل مع حالات التقصير في القانون الوضعي على آلية لتسوية المنازعات ، أي من خلال الوساطة. الآثار المترتبة على تسوية التخلف عن السداد على أساس القانون الوضعي عن طريق الوساطة والتسوية على أساس الشريعة الإسلامية عن طريق عملية السلام / الشوله.

الكلمات المفتاحية: افتراضي ، أكاد إجارة ، قانون الوضعي ، الشريعة الإسلامية

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem konsonan Bahasa Arab, yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian di lambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda secara bersamaan. Di bawah ini daftar huruf Arab dan transliterasinya.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	S	S	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syim	Sy	es dan ye
ص	Sad	S	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	D	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	D	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Z	zet (dengan titik di bawah)

ع	'ain	'	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal.

Vokal bahasa Arab adalah seperti vokal dalam bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal dalam bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atauharkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
—	Fathah	A	A
— 	Kasrah	I	L
— 	Dammah	U	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antaraharkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu;

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
ي' —	Fathah dan ya	Ai	a dan i
و —	Fathah dan waw	Au	a dan u

c. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda	Nama
اَ	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
يِ —	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
و—	Dammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

d. Ta marbutah.

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

1) ta marbutah hidup

Ta marbūtah yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah /t/.

2) ta marbūtah mati

Ta marbūtah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

3) Kalaupun pada kata yang terakhir dengan ta marbūtah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al sertabacaankedua kata itu terpisah, maka ta marbūtah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

e. Syaddah (Tasydid)

Syahdah atau tasydīd yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydīd dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

f. Kata Sandang.

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

1) Kata sandang di ikuti oleh huruf syamsiah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang diikuti oleh huruf qamariah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

Contoh:

- Ar-rajulu : الرجل
- As-sayyidatu: السيدة
- Al-qalamu : القلم

g. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh :

- Ta'khuzuna : تاخذن
- An-nau' : النوء
- Syai'un : شئى

h. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il (kata kerja), isim (kata benda) maupun harf, ditulisterpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya:

Contoh :

- Wainnallāhalahuakhairar-rāziqīn : وان الله اهو خير الر ازقين
- Wainnallāhalahuakhairurrāziqīn : وان الله اهو خير الر ازقين
- Faufū al-kailawa al-mīzāna : فاوفو الكيل والمييزان
- Faufū al-kailawal-mīzāna : فاوفو الكيل والمييزان
- Ibrāhīm al-Khalīl : ابراهيم الخليل
- Ibrāhīm al-Khalīl : ابراهيم الخليل
- Bismillāhimajrehāwamursāhā : بسم الله مجر اها ومر سها
- Walillāhi 'alan-nāsihijju al-baiti : والله على الناس حخ البيت

i. Huruf Kapital

Meskipun dalam system tulisan Arab huruf capital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf capital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya: Huruf capital digunakan untuk menuliskan huruf oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf capital tetap huruf awal nama diri sendiri, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- Wamā Muhammadunillārasūl
- Walaqadra'āhubil-ufuqil-mubin

Penggunaan hurufawal capital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisanArabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf capital tidak dipergunakan.

Contoh:

- Nasrun minallāhi wafathunqarib
- Lillāhi al-amrujami'an

j. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedomantranliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu, peresmian pedoman tranliterasi ini perlu disertai dengan ilmu tajwid.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah *azza wa jalla* yang telah memberikan rahmat, nikmat, inayah serta hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini dengan lancar. Shalawat serta salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad Saw baginda agung, sebagai sosok suri teladan dalam kehidupan bagi kita semua. Semoga kita termasuk golongan umat yang mendapatkan syafaatnya di *yaumul qiyamah*. Amin.

Segala do'a, usaha, dan ikhtiar telah penulis lakukan untuk menyelesaikan tesis ini, dengan kemampuan yang maksimal. Proses menulis tesis tentu saja mengalami berbagai kendala, diantaranya rintangan yang sangat kecil akan tetapi menjadi kendala terbesar yaitu menunda-nunda waktu untuk menyelesaikan tesis.

Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna dan masih banyak mengalami kendala serta kekurangan dalam penulisan tesis ini, penulis sangat berterima kasih kepada berbagai pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, saran serta kritik yang sangat membantu penulis. Dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ismail Fahmi Arrauf, MA selaku Rektor IAIN Langsa
2. Bapak Dr. Zulfikar, MA selaku Direktur Pascasarjana IAIN Langsa
3. Bapak Dr. Early Ridho Kismawadi, S.E.I, MA selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana
4. Bapak Dr. Muhammad Suhaili Sufyan, Lc., MA dan Bapak Dr. Fahriansah, Lc., MA selaku pembimbing Tesis yang dengan sabar, penuh perhatian, dan meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, memberi petunjuk, masukan dan saran kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

5. Kedua orang tua saya yang selalu mendoakan kesuksesan penulis.
6. Segenap Dosen di Pascasarjana IAIN Langsa saya ucapkan terimakasih atas berbagai ilmu, bimbingan, arahan, kritik, saran, motivasi, dan nasihatnya dengan penuh keikhlasan.
7. Staf dan karyawan Pascasarjana IAIN Langsa yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi.
8. Perpustakaan IAIN Langsa yang telah meminjamkan buku ilmiahnya, sehingga mempermudah penulis dalam penyusunan tesis.
9. Teman-Teman seperjuangan Mahasiswi Pascasarjana Hukum Ekonomi Syariah yang telah memotivasi untuk terus mengerjakan sehingga tesis ini selesai.
10. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu, terimakasih atas segala bantuan dan dukungannya.

Semoga amal kebaikan semua pihak dapat bernilai ibadah dan diganjar pahala yang setimpal oleh Allah Swt. Tentunya tiada gading yang tak retak, kritik konstruktif sangat penulis harapkan untuk kesempurnaan tulisan ini. Penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Langsa, 5 Februari 2024

Penulis

Dayu Pratiwi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS DARI PLAGIARISME	i
HALAMAN PENGESAHAN DIREKTUR	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
ABSTRAK	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	ix
KATA PENGANTAR	xv
DAFTAR ISI	xvii
DAFTAR TABEL	xix
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kajian Terdahulu	7
BAB II. LANDASAN TEORITIS	10
A. Wanprestasi	10
1. Definisi Wanprestasi	10
2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi	12
3. Akibat Wanprestasi	14
B. Hukum Positif.....	15
1. Definisi Hukum Positif.....	15
2. Hirarki Hukum Positif	15
3. Wanprestasi Dalam Hukum Positif	18
4. Langkah-Langkah Penyelesaian Wanprestasi Dalam Hukum Positif.....	18
C. Hukum Islam	26
1. Definisi Hukum Islam	26
2. Sumber Hukum Islam	30
3. Wanprestasi Dalam Hukum Islam.....	34
4. Langkah-Langkah Penyelesaian Wanprestasi Dalam Hukum Islam	35

D. Akad <i>Ijarah</i>	37
1. Definisi <i>Ijarah</i>	37
2. Landasan Hukum <i>Ijarah</i>	40
3. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i>	43
4. Hak dan Kewajiban <i>Mu'jir</i> dan <i>Musta'jir</i>	47
5. Macam-Macam <i>Ijarah</i>	48
6. Pembatalan Akad <i>Ijarah</i>	49
7. Pengembalian Objek <i>Ijarah</i>	52
BAB III. METODE PENELITIAN	54
A. Jenis Penelitian	54
B. Pendekatan Penelitian.....	54
C. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	56
D. Subjek Penelitian	56
E. Instrumen Pengumpulan Data	57
F. Teknik Pengumpulan Data	58
G. Teknik Analisis Data	61
BAB IV. HASIL PENELITIAN.....	63
A. Fenomena Wanprestasi Pasca Jatuh Tempo Sewa-Menyewa Di Kota Langsa	63
B. Analisis Pandangan dan Penyelesaian Hukum Positif Terhadap Wanprestasi Pasca Jatuh Tempo Terhadap Sewa-Menyewa	69
C. Analisis Pandangan dan Penyelesaian Berdasarkan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Sewa-Menyewa Pasca Jatuh Tempo	75
BAB V. PENUTUP	84
A. Kesimpulan	84
B. Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA	86
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu	8
Tabel 2 Bentuk Sistem Perjanjian Akad <i>Ijarah</i> Di Kota Langsa	65
Tabel 3 Perbedaan Respon Pemilik Kontrakan Terhadap Pasca Jatuh Tempo.....	67
Tabel 4 Persamaan Respon Pemilik Kontrakan Terhadap Pasca Jatuh Tempo.....	68
Tabel 5 KUHPerdata Pasal 1244 dan Pasal 1245	70
Tabel 6 Kewajiban Penyewa Terhadap Pengembalian Barang Sewaan	76
Tabel 7 Perbandingan Mazhab Syafi'i dan Mazhab Hanafi	79

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum (*rechtstaat*) dalam pengertian *state based on rule of law* yakni negara hukum yang demokratis, negara hukum yang berdasar hukum.¹ Penegasan bahwa Indonesia sebagai negara hukum bisa dilihat pada Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi, “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”. Prinsip tersebut memiliki makna bahwasanya dalam kerangka negara hukum diidealkan hukum harus dijadikan panglima dalam dinamika kehidupan kenegaraan, bukan politik ataupun ekonomi. Oleh sebab itu, ungkapan yang biasa digunakan dalam bahasa Inggris untuk menyebut prinsip negara hukum adalah ‘*the rule of law, not of man*’. Yang disebut pemerintahan pada pokoknya adalah hukum sebagai sistem, bukan orang perorang yang hanya bertindak sebagai ‘wayang’ dari skenario sistem yang mengaturnya.² Negara hukum diterjemahkan secara terminologis merupakan pengharfiahian dari *rule of law* (bahasa Inggris) dan *rechtsstaat* dalam rumusan bahasa Belanda dan Jerman.³

Aceh merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang memiliki beberapa sistem hukum. Provinsi Aceh dipandang sebagai provinsi yang memiliki status otonomi khusus bercorak multikultural, karena kemajemukan sistem hukum dalam masyarakatnya. Kemajemukan (*pluralisme*) sistem hukum di Aceh disebabkan karena adanya keberagaman suku dan penerapan nilai-nilai agama Islam dalam setiap sendi kehidupan masyarakat Aceh, terutama di bidang penegakan hukum. Keberagaman (*pluralisme*) sistem hukum yang hidup dan berlaku di Aceh mendapat kekuatan hukum dan pengakuan dari pemerintah

¹ Philipus M. Hajon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 2007), h. 90.

² Badan Pengkajian MPR RI, *Penataan Ulang Jenis Dan Hierarki Peraturan Perundang-Undangan Indonesia*, (Jakarta: Badan Pengkajian Mpr Ri Bekerjasama Dengan Asosiasi Pengajar Hukum Tata Negara-Hukum Administrasi Negara, 2020), h. 269.

³ Alani Golanski, “A Structuralist Concept Of The Rule Of Law”, *British Journal Of American Legal Studies*, Volume 10 (2021) - Issue 1, Doi: <https://doi.org/10.2478/Bjals-2020-0013>.

Indonesia dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 Tentang Pemerintahan Aceh, Sehingga selain berlakunya sistem hukum negara (*state law*), secara *de facto* di Aceh juga berlaku sistem hukum adat (*adat law*), dan sistem hukum agama/hukum Islam (*religious law/ Islamic law*).⁴

Islam secara semantik dalam istilah bahasa Arab dikenal sebagai *addin*, yang berarti tunduk dan patuh kepada hukum Allah. *Addin* juga berarti satu cara hidup yang lengkap (*a complete way of life*)⁵ maka, Islam perlu dipahami sebagai satu cara hidup yang sempurna berdasarkan konsep dan hukum yang dikehendaki oleh Allah. Ajaran tentang penataan hukum ini menyatakan bahwa bagi setiap orang yang beriman agar menjalankan *syariatnya* secara *kaffah*. Beberapa prinsip yang tercantum dalam al-Qur'an tentang penataan dan penerapan hukum Islam, menegaskan bahwa orang Islam pada dasarnya diperintahkan supaya taat kepada Allah dan Rasul-nya serta kepada pemerintah sepanjang hukum itu tidak bertentangan secara prinsipil dengan *syariat* Islam, maka setiap orang Islam berlaku hukum Islam dan wajib menjalankannya sebagai tuntutan *aqidah*.⁶

Hukum Islam yang berlaku di Indonesia, pada dasarnya ada dua, yaitu hukum Islam yang berlaku secara normatif dan yang berlaku secara yuridis. Hukum Islam yang menyangkut hubungan antara manusia dengan tuhan pada dasarnya adalah normatif yang sanksinya adalah sanksi kemasyarakatan. Sedangkan yang bersifat yuridis adalah yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dan benda di dalam masyarakat, yang mana Indonesia sudah mengakomodir hal ini dalam beberapa undang-undangnya. Hukum Islam sebelum dipositifkan, pada dasarnya termasuk dalam kategori *living law (labendes recht/hukum yang hidup)*, yaitu hukum yang secara umum digunakan untuk mencegah munculnya perkara dan apabila muncul perkara.⁷

⁴ George Makdisi, *Religion, Law And Learning In Classical Islam*, (USA: Routledge Ashgate Publishing, 2022), h. 80.

⁵ Matthew Sharpe dan Michael Ure, *Philosophy as a Way of Life*, (London: Bloomsbury Academic, 2021), h. 27.

⁶ Muhammad Ismail, *Menalar Makna Berpikir Dalam Al-Qur'an (Pendekatan Semantic Terhadap Konsep Kunci Al-Qur'an)*, (Ponorogo: Unida Gontor Press, 2022), h. 55.

⁷ Sirajuddin Dan Musyaffa, *Hukum Islam Dan Implementasinya Terhadap Hukum Positif Di Indonesia*, (Bekulu: CV Brimedia Global, 2023), h. 39.

Jika dilihat dari jenis hubungan antara negara dan agama di Indonesia bukanlah termasuk ke dalam kategori negara agama (*teokrasi*). Agama dan negara di Indonesia memiliki hubungan *simbiotik* di mana keduanya saling mempengaruhi dan saling membutuhkan. Agama dijadikan sebagai salah satu nilai dasar dalam pembentukan peraturan di Indonesia, dan negara menjamin kebebasan beragama untuk menuju negara yang lebih baik. Mengkategorikan Indonesia adalah negara *taghut* hanya karena tidak menjadikan al-Qur'an dan Sunah sebagai landasan dasar negara merupakan suatu pemikiran yang salah. Negara Islam (yang tidak *taghut*) tidak bisa jika hanya dinilai dari landasannya saja. Indonesia dalam hal ini, meskipun tidak secara resmi menggunakan *syariat* Islam, tetap membolehkan *syariat* Islam untuk digunakan, bahkan dijadikan peraturan resmi negara.⁸

Konsep dan ciri negara hukum yang dianut UUD 1945 sebenarnya mengarah kepada negara kesejahteraan (*welfare state*). Paham negara kesejahteraan berkembang sebagai akibat dari kesadaran warga masyarakat mengenai keberadaan dirinya dalam negara. Kesadaran itu tersimpul pada tujuan negara yang tidak semata-mata untuk menegakkan hak-hak dan kebebasan warganya, akan tetapi negara sepenuhnya melibatkan diri dalam kegiatan mensejahterakan masyarakat. Oleh karena itu, negara berkewajiban menata dirinya menghadapi tugas yang cukup luas meliputi semua bidang kehidupan, salah satunya kegiatan perjanjian atau perikatan di masyarakat.⁹

Suatu perjanjian bisa dikatakan sah dan berlaku mengikat para pihak yang membuat perjanjian bila perjanjian itu sudah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP, tetapi pada kenyataannya di lapangan banyak ditemui perjanjian-perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Apabila seseorang atau badan hukum telah terikat dalam suatu perjanjian atau kontrak, tetapi tidak dapat memenuhi prestasinya, inilah yang dikenal dengan istilah *wanprestasi*. Indonesia sebagai negara hukum, telah mengatur situasi

⁸ Armaya Azmi, dkk, *Politik Hukum Islam Pergumulan Politik Dalam Legislasi Hukum Islam Di Indonesia*, (Medan: Merdeka Kreasi, 2022), h. 67.

⁹ Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara Dan Kebijakan Pelayanan Public*, (Bandung: Penerbit Nuansa Cendekia, 2020), h. 90.

tersebut sebagai salah satu kasus hukum perdata. Seseorang atau badan hukum yang terlibat kasus *wanprestasi* akan membayar sejumlah denda. Sehingga ada juga yang menerapkan hukuman sita jaminan bagi mereka yang terbukti melakukannya. Namun bagaimana jika perjanjian kedua belah pihak yang kemudian menimbulkan hukum perikatan dengan akad sewa-menyewa yang tidak ada jaminan apapun.¹⁰

Islam memberikan pemanfaatan harta sesuai dengan tujuan dan fungsi kepemilikan harta sebagai sesuatu yang akan berguna bagi kehidupan manusia, maka dalam Islam harta tersebut dapat dimanfaatkan dalam berbagai bentuk seperti, dimanfaatkan oleh pemiliknya dan dimanfaatkan oleh orang lain. Dalam bentuk kedua pemanfaatan harta dimaksud dapat dilakukan dengan berbagai cara, seperti menyewakan harta dalam Islam disebut *ijarah* di mana pemiliknya mendapat imbalan berupa materi atau sebagainya dan memberikan harta untuk membantu pihak lain di mana harta tersebut tetap dalam kondisi awal (*qard al-hasan*), tujuan harta dimanfaatkan oleh pihak lain adalah terwujudnya unsur solidaritas sosial dalam membantu pihak yang memerlukan dan dapat ditarik kembali karena alasan-alasan tertentu yang bersifat baik.¹¹

Ijarah merupakan salah satu pokok pembahasan dalam ruang lingkup *fiqih* muamalah yang mana memiliki peranan penting dalam hubungan antara manusia dengan manusia lainnya. Seseorang yang melakukan sesuatu namun tidak memiliki tenaga untuk melaksanakannya maka ia membutuhkan bantuan tenaga orang lain dengan imbalan terhadap kegiatan yang dilaksanakannya.¹² Kemudian *ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia yaitu sewa-menyewa atau jual beli manfaat atau jasa

¹⁰ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), h. 199.

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 131.

¹² Syaikh dkk, *Fiqih Muamalah Memahami Konsep Dan Dialektika Kontemporer*, (Yogyakarta: K-Media, 2020), h. 135.

suatu benda dengan imbalan,¹³ sesuai dengan perjanjian dan syarat-syarat yang telah ditentukan.¹⁴

Transaksi *ijarah* didasarkan adanya pengalihan hak manfaat atas sebuah objek yang disewakan maka dibutuhkannya agar dapat diketahui kapan berakhirnya *ijarah*. Maka dengan terpenuhinya manfaat yang diakadkan dan tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai sesuai masa yang disepakati. Para ulama *fiqh* sepakat menyatakan bahwa akad *ijarah* berakhir apabila tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijarah* telah berakhir maka *musta'jir* (penyewa) wajib mengembalikan kepada *mu'jir* (pemilik) dalam keadaan kosong, artinya tidak ada harta *musta'jir* di dalamnya, misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa rumah selama satu tahun, penyewa telah memanfaatkan rumah selama satu tahun maka perjanjian sewa-menyewa tersebut batal atau berakhir dengan sendirinya. Maksudnya, tidak perlu lagi diadakan suatu perbuatan hukum untuk memutuskan hubungan sewa-menyewa.¹⁵

Seperti kasus yang peneliti temui yaitu terjadi pada kedua belah pihak, Bapak Hendri (*mu'jir*) dan Rinaldi (*musta'jir*). Mereka melakukan perjanjian akad sewa-menyewa ruko yang terletak di Gampong Meurandeh. Perjanjian tersebut ditulis di kwitansi bahwa *musta'jir* sepakat dengan harga sewa ruko yang diberikan oleh *mu'jir* yaitu sebesar Rp 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) untuk setahun sebagai tempat usaha, setelah berakhir suatu penyewaan Pak Rinaldi tidak mengembalikan kunci ruko kepada Pak Hendri dan tidak mengosongkan ruko tersebut sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian, maka sebagai pihak yang menyewakan merasa dirugikan atas terjadi kelalaian penyewa ruko.¹⁶

¹³ Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2018), h. 56.

¹⁴ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktek)*, (Malang: Uin-Maliki Press, 2018), h. 49.

¹⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), h. 238.

¹⁶ Hendri Purnama, Pemilik Ruko, Hasil wawancara, Meurandeh, 1 November 2023.

Berdasarkan latar belakang diatas kasus seperti ini lazim terjadi pada masyarakat khususnya di Kota Langsa dan urgen sekali adanya penjelasan hukum dan harus diselesaikan secara hukum, sebab kejadian di tengah masyarakat kasus ini sering tidak terselesaikan, bahkan sering terjadinya main hakim sendiri dan saling melawan yang sudah diluar prosedur hukum. Aceh merupakan daerah yang memberlakukan hukum sebagai *syariat* Islam meskipun belum ada qanun tentang *wanprestasi* tetapi dalam Islam memiliki anjurannya bagaimana sehingga permasalahan ini bisa dilihat dan diselesaikan secara hukum positif dan melihat bagaimana hukum Islamnya, agar menjadi solusi permasalahan antara pemilik tempat kontrakan dengan para penyewa. Sehingga penulis akan membahasnya lebih mendalam dan pentingnya untuk dilakukan kajian penelitian lebih lanjut, maka judul yang akan penulis teliti yaitu: **“*Wanprestasi Akad Ijarah Pasca Jatuh Tempo Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam*”**.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana fenomena *wanprestasi* pasca jatuh tempo sewa-menyewa di Kota Langsa?
2. Bagaimana pandangan dan penyelesaian hukum positif terhadap *wanprestasi* pasca jatuh tempo terhadap sewa-menyewa?
3. Bagaimana pandangan dan penyelesaian berdasarkan hukum Islam terhadap *wanprestasi* sewa-menyewa pasca jatuh tempo?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada perumusan masalah tersebut maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mendeskripsikan bagaimana fenomena *wanprestasi* pasca jatuh tempo sewa-menyewa di Kota Langsa.
2. Untuk menganalisis bagaimana pandangan hukum positif terhadap *wanprestasi* pasca jatuh tempo sewa-menyewa.
3. Untuk menganalisis kasus *wanprestasi* sewa-menyewa pasca jatuh tempo berdasarkan hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini, baik secara praktis maupun teoritis, sebagaimana uraiannya adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

- a. Hasil penelitian yang penulis lakukan diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan serta sumbangan kajian pemikiran baru.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengembangan keilmuan secara empiris, yang kemudian menghasilkan pemahaman yang utuh serta dapat menjadi referensi bagi penelitian-penelitian sejenis pada masa mendatang.

2. Secara Praktis

- a. Bagi penulis, akan menjadikan pengalaman dalam mencari kebenaran sebuah hukum berdasarkan dalil, serta menambah tingkat penalaran, keluasan wawasan keilmuan, serta pemahaman terhadap *wanprestasi* sewa-menyewa pasca jatuh tempo di Kota Langsa.
- b. Bagi masyarakat khususnya pelaku bisnis sewa dengan adanya hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kemanfaatan guna menambah informasi dan tambahan pelajaran untuk melakukan bisnis sewa-menyewa yang baik dan benar tanpa *wanprestasi*.

E. Kajian Terdahulu

Kajian terdahulu merupakan sumber inspirasi bagi seorang untuk merumuskan permasalahan penelitiannya. Disamping itu dapat mencegah *plagiarisme* dan terulangnya penelitian terhadap masalah yang sama.¹⁷ Dari hasil pencarian di beberapa karya penelitian yang menjurus pada tema *wanprestasi* sewa-menyewa yaitu:

¹⁷ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), h. 100.

Tabel: 1
Persamaan Dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun, dan Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Sri Mega Susanti Viadolorosa Ninu dkk, (2023), <i>Akibat Hukum Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Gedung</i> . ¹⁸	Persamaan penelitian Sri Mega dengan penelitian saat ini adalah sama-sama membahas mengenai wanprestasi sewa-menyewa suatu tempat.	Perbedaannya adalah objek kajian pada penelitian Sri Mega adalah pada PT. Budi Kencana Megah Jaya dan sudaah diputus oleh hakim di Mahkamah Agung.
2	Angeline dan Ariawan Gunadi, (2022), <i>Analisa Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Dan Bangunan</i> . ¹⁹	Persamaan penelitian Angeline dengan penelitian saat ini adalah sama-sama membahas mengenai wanprestasi sewa-menyewa	Perbedaannya adalah objek kajian pada penelitian Angeline adalah tanah dan diselesaikan hanya berdasarkan hukum positif
3	Linda Natalia, (2023), <i>Akibat Hukum Wanprestasi Tidak Memenuhi Klausul Force Majeure Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko (Studi Putusan Nomor: 186/Pdt.G/2018/PN-Lbp)</i> . ²⁰	Persamaan penelitian Linda dengan penelitian saat ini adalah sama-sama membahas mengenai kasus wanprestasi sewa menyewa toko.	Perbedaannya adalah penelitian Linda menggunakan teori <i>klausul force majeure</i> dan sudah diputus oleh Pengadilan Negeri dengan membayar sita sewa.
4	Firdani Alifia Salsabil dan Muh. Jufri Ahmad, (2023), <i>Perlindungan Hukum Penyewa Rusunawa Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mengenai Perbup No.24 Tahun 2018 Tentang Tarif Sewa Rusunawa Di Sidoarjo Perspektif Perlindungan Konsumen</i> . ²¹	Persamaan penelitian Firdani dengan penelitian saat ini adalah sama-sama membahas mengenai kasus wanprestasi sewa-menyewa dan sama-sama menggunakan objek penelitian <i>property</i> pada rumah.	Perbedaannya adalah penelitian Firdani menggunakan teori perlindungan hukum Undang-Undang No 8 Tahun 1999 dan teori PERBUP No 24 tahun 2018 tentang tarif sewa-menyewa di Sidoarjo.

¹⁸ Sri Mega Susanti Viadolorosa Ninu dkk, “Akibat Hukum Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung”, Dalam *Perfecto: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 01 (2) Juni 2023, <https://jurnal.ideaspublishing.co.id>.

¹⁹ Angeline Dan Ariawan Gunadi, “Analisa Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan”, Dalam *Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 8, No. 6, Juni 2022, <https://www.jurnal.syntaxliterate.co.id>.

²⁰ Linda Natalia, “Akibat Hukum Wanprestasi Tidak Memenuhi *Klausul Force Majeure* Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Toko (Studi Putusan Nomor: 186/Pdt.G/2018/Pn-Lbp)”, Dalam *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU*, Vol. 2, No. 1, Januari-Juni 2023, <https://jurnal.umsu.ac.id>.

²¹ Firdani Alifia Salsabil Dan Muh.Jufri Ahmad, “Perlindungan Hukum Penyewa Rusunawa Jika Terjadi *Wanprestasi* Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Mengenai PERBUP No.24 Tahun 2018 Tentang Tarif Sewa Rusunawa Di Sidoarjo Perspektif Perlindungan Konsumen”, Dalam *Bureaucracy Journal:Indonesia Journal Of Law And Social-Political Governance*, Vol. 3 No. 2 Mei - Agustus 2023, <http://bureaucracy.gapenas-publisher.org/index.php> .

5	Ajeng Wisye Suraji dkk, (2023), <i>Penyelesaian Wanprestasi Dan Akibat Hukum Praktik Sewa-Menyewa Tempat Usaha (Kios) Di Pasar Oebobo, Kota Kupang</i> . ²²	Persamaan penelitian Ajeng dengan penelitian saat ini adalah sama-sama membahas mengenai kasus akibat <i>wanprestasi</i> terhadap praktik sewa-menyewa tempat usaha.	Perbedaannya adalah penelitian Ajeng fokus penelitian pada pasar Oebobo, Kota Kupang dan hanya melakukan penyelesaian berdasarkan hukum positif.
---	--	--	--

Penelitian yang sedang di analisis memiliki perbedaan yang signifikan dengan kasus penelitian lainnya. Fokus penelitian yang sedang di telaah dapat berbeda secara substansial dari penelitian lain seperti menitikberatkan pada aspek-aspek khusus atau variabel tertentu yang tidak menjadi fokus utama dalam penelitian lain. Penelitian ini fokus terhadap kasus sewa-menyewa pasca jatuh tempo tetapi barang milik penyewa masih ada di dalam kontrakan khususnya lingkungan Kota Langsa. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian yang sedang ditinjau juga dapat menjadi pembeda yang mencolok, penelitian ini menerapkan pendekatan atau teknik analisis data yang berbeda, memberikan dimensi baru pada pemahaman terhadap fenomena yang diteliti yaitu hukum positif dan hukum Islam sehingga dapat menghasilkan temuan yang lebih kontekstual dan relevan.

Meskipun terdapat perbedaan yang signifikan, penelitian yang sedang di analisis juga dapat diidentifikasi memiliki persamaan dengan kasus penelitian lainnya yaitu memiliki tujuan penelitian yang sejalan, seperti memecahkan masalah serupa atau menjawab pertanyaan-pertanyaan tertentu dalam *wanprestasi ijarah*. Penelitian memanfaatkan kerangka teoritis yang serupa atau membangun pada literatur yang sama. Dengan demikian, penelitian ini dapat saling melengkapi dan memberikan kontribusi terhadap perkembangan pengetahuan dalam disiplin ilmu. Adanya kesamaan dalam literatur acuan atau konsep teoritis dapat memperkuat dasar pengetahuan kita dan menghadirkan kesinambungan antara penelitian yang satu dengan yang lainnya, hal ini dapat memberikan dasar untuk perbandingan dan interpretasi temuan antara penelitian lainnya serta berkontribusi pada literatur ilmiah dalam pengembangan pengetahuan.

²² Ajeng Wisye Suraji dkk, "Penyelesaian *Wanprestasi* Dan Akibat Hukum Praktik Sewa-Menyewa Tempat Usaha (Kios) Di Pasar Oebobo , Kota Kupang", Dalam *Jurnal Hukum Online*, Volume 1, Issue 4 (Agustus 2023), www.jurnalhukumonline.com.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Fenomena *Wanprestasi* Pasca Pasca Jatuh Tempo Sewa-Menyewa Di Kota Langsa

Kota Langsa adalah salah satu kota di Aceh yang menerapkan hukum *syariat* Islam. Kota Langsa berada kurang lebih 400 km dari kota Banda Aceh. Kota Langsa sebelumnya berstatus Kota Administratif sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 1991 tentang Pembentukan Kota Administratif Langsa. Kota Administratif Langsa diangkat statusnya menjadi Kota Langsa berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 tanggal 21 Juni 2001.

Kota Langsa terkenal sebagai kota pendidikan, kota perdagangan, kota kuliner/makanan, dan kota wisata. Sehingga bagi yang memiliki jiwa *enterpreneur*, tinggal dan memiliki rumah di Kota Langsa bisa menjadi peluang bisnis. Bahkan pengusaha yang tinggal diluar Kota Langsa tergiur untuk membangun dan memiliki usaha di Kota Langsa.¹ Bisnis yang bisa dilakukan di Kota Langsa yaitu:²

1. Membuka bisnis usaha perumahan, tempat kos,³
2. Bisnis rumah makan, warung nasi dan cafe atau warkop,⁴
3. Bisnis toko buku, mini market, fotocopy, dan sejenisnya.⁵

Aktivitas masyarakat di Kota Langsa semakin meningkat dan menyebabkan peningkatan kebutuhan akan lahan untuk pemukiman, perdagangan dan jasa maka, salah satu objek perjanjian sewa-menyewa yang sekarang ini sangat dibutuhkan

¹ Sejalan dengan semakin banyaknya perguruan tinggi, ternyata semakin banyak juga penduduk musiman. Penduduk musiman ini adalah mahasiswa yang datang dari luar kota, yang akan melanjutkan pendidikannya ke sebuah perguruan tinggi yang berdiri dua perguruan tinggi yaitu Universitas Samudra dan IAIN Langsa. Maka Kota Langsa termasuk salah satu daerah yang sedang ramai di datangkan oleh masyarakat dari luar kota.

² Hasil observasi peneliti di Kota Langsa,.

³ Kos adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu.

⁴ Jumlah penduduk dan mahasiswa yang semakin banyak, sudah dipastikan mereka memerlukan makan. Rasanya hampir tidak ada lagi mahasiswa yang memasak sendiri seperti zaman dulu, maka banyak rumah makan atau warung nasi di sekitar kampus adalah keuntungan tersendiri bagi pemilik usaha rumah makan.

⁵ Karena hampir semua mahasiswa memerlukan dukungan toko buku, mini market, fotocopy, dan sejenisnya bahkan perlengkapan kebutuhan sehari-hari, baik sandang dan pangan, karena kebutuhan mahasiswa tersebut maka semua jasa-jasa pendukung itu biasanya buka 24 jam.

dalam kegiatan perekonomian adalah rumah toko (ruko).⁶ Sesuai dengan namanya, ruko merupakan suatu bangunan yang ditujukan memiliki dua fungsi sekaligus yaitu sebagai rumah dan tempat usaha (toko).⁷

Akad *ijarah* sangat penting dan bermanfaat untuk para pendatang dari luar daerah untuk mendapatkan tempat tinggal atau tempat usaha sementara dengan mudah. Sehingga dapat dijadikan sebagai lahan penghasilan bagi masyarakat Kota Langsa karena, sewa-menyewa ini adalah sebagai salah satu bisnis atau investasi yang menguntungkan dan dibolehkan oleh Islam. Investasi pada properti memiliki keunggulan, baik dari⁸ sisi finansial maupun dari sisi⁹ non finansial.¹⁰ Selain itu banyaknya properti yang dapat disewakan di Kota Langsa dapat juga menghidupkan perekonomian bagi masyarakat yang tinggal disekitarnya. Maka sangat saling menguntungkan dengan adanya bisnis sewa-menyewa properti di Kota Langsa khususnya tempat yang sangat strategis untuk dijadikan sebagai lahan pencarian mata uang.

Ketika akad *ijarah* sah,¹¹ pihak penyewa berhak mendapatkan manfaat dan pihak yang disewa atau pemilik berhak mendapatkan upah karena *ijarah* adalah akad *mu'awadhah* (tukar-menukar) karena ia adalah jual beli manfaat yang. Agar nantinya tidak terjadi suatu perselisihan atau ketidakpahaman maka perlu adanya suatu perjanjian yang dibuat sebelum dilakukannya sewa-menyewa. Berdasarkan hasil observasi yang peneliti lakukan, bahwa para pemilik kontrakan di Kota Langsa melakukan perjanjian akad sewa-menyewa dengan dua sistem yaitu:

⁶ Dimaksud dengan ruko (rumah toko) adalah bangunan yang terletak di pinggir jalan perdagangan dan digunakan sebagai sarana untuk berdagang dalam mencari keuntungan dengan berbagai jenis usaha.

⁷ Husnul Khatimah, "Kajian Kesesuaian Pembangunan Ruko Terhadap Kebutuhan Pasar Di Kota Mataram", Dalam *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, Volume 9 (3): 271-283 September 2013, <https://ejournal.undip.ac.id>, diakses 10 Desember 2021.

⁸ Keunggulan dari sisi finansial salah satunya adalah pendapatan operasi dalam bentuk sewa-menyewa.

⁹ keunggulan dari sisi non finansial diantaranya adalah memberikan kebanggaan memiliki dan kemampuan untuk digunakan.

¹⁰ Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, (Yogyakarta: BPFE, 2003), h. 27.

¹¹ Sesuai seperti penjelasan yang diungkapkan oleh ulama Hanafi dan Syafi'i bahwa suatu perjanjian dapat dikatakan sah dengan adanya orang yang melakukan perjanjian atau '*aqid (mu'jir dan musta'jir)*' yang wajib mengucapkan *ijab* dan *qabul* yaitu *shighat*.

Tabel: 2
Bentuk Sistem Perjanjian Akad Ijarah Di Kota Langsa

Tertulis	Lisan
Perjanjian secara tertulis yang ditulis di kwitansi untuk bukti bahwasannya <i>musta'jir</i> sepakat dengan harga sewa yang diberikan oleh <i>mu'jir</i> untuk masa yang telah disepakati	perjanjian secara lisan, seperti aturan-aturan yang berlaku berdasarkan kebiasaan masyarakat Kota Langsa.

Namun setelah habis masa sewanya *musta'jir* lalai dalam mengembalikan barang sewaan dengan tidak menyerahkan kunci rumah dan tidak mengeluarkan barang-barangnya atau tidak mengosongkan isi rumah yang telah jatuh tempo tersebut bahkan tidak memberikan akad baru dalam persewaan yang sudah habis masa waktunya tersebut.

Atas kejadian tersebut *mu'jir* merasa dirugikan karena seharusnya apabila *musta'jir* tidak memperpanjang sewa lagi maka kontrakan tersebut bisa digunakan oleh pemilik kontrakan untuk keperluan lain bahkan bisa disewakan kepada orang lain yang membutuhkan, namun ketika *musta'jir* tidak memperpanjang sewanya setelah jatuh tempo berbulan-bulan pihak *mu'jir* meminta ganti rugi karena barang-barang *musta'jir* masih ada didalam, sehingga *musta'jir* merasa keberatan karena tidak ada perjanjian mengenai hal tersebut di awal perjanjian.

Argumen tersebut bersumber dari kasus *wanprestasi* pasca jatuh tempo sewa-menyewa ruko yaitu terjadi pada kedua belah pihak, Bapak Hendri Purnama (*mu'jir*) dan bapak Hamdani (*musta'jir*). Mereka melakukan perjanjian akad sewa-menyewa ruko yang terletak di Gampong Meurandeh. Perjanjian tersebut ditulis di kwitansi bahwa *musta'jir* sepakat dengan harga sewa yang diberikan oleh *mu'jir* yaitu sebesar Rp 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) untuk setahun sebagai tempat usaha. *Mu'jir* sebagai pihak yang menyewakan merasa dirugikan atas terjadi kelalaian *musta'jir* karena setelah berakhir suatu penyewaan beliau tidak mengembalikan kunci ruko kepada *mu'jir* dan tidak mengosongkan ruko tersebut sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian.¹²

¹² Hendri Purnama, pemilik kontrakan, hasil wawancara, 1 November 2023.

Kemudian kasus yang dialami Ibu Jumiarsih pemilik kontrakan yang menyewakan rukonya sebagai tempat usaha selama 2 tahun, namun setelah masa sewa habis sudah 4 bulan tidak mengosongkan ruko tersebut, sehingga pemilik ruko terpaksa memindahkan barang-barang tersebut dan pemilik ruko meminta bayaran kepada penyewa atas kejadian *wanprestasi* tersebut.¹³

Kemudian kasus yang dialami Bapak Ahmad Afrizal pemilik kontrakan dengan sistem bayar sewa tahunan dengan perjanjian di atas kwitansi yang tertulis harga sewa dan masa waktu sewanya, pernah ada yang menyewa selama 2 tahun dan dibayar lunas, setelah 2 tahun yang seharusnya penyewa memberi kabar untuk melanjutkan masa sewanya atau berhenti, tetapi penyewa tidak mengeluarkan barang-barangnya dan tidak memperpanjang masa sewanya, maka saya meminta bayaran ganti rugi.¹⁴

Kemudian kasus yang dialami Ibu Aslinda, memiliki sistem sewa bayar tahunan. Pemilik kontrakan pernah mengalami beberapa kali ada penyewa yang setelah habis masa sewanya selama setahun tidak mau memperpanjang sewa rukonya tetapi barangnya juga tidak dikeluarkan dari dalam ruko. Pemilik ruko beranggapan bahwa barangnya tetap milik penyewa tapi pernah ada yang sudah lewat sewa enam bulan tidak juga mengosongkan ruko jadi barang-barangnya dikeluarkan dan dijual oleh pemilik ruko disebabkan penyewa tidak ada kabar sama sekali.¹⁵

Ibu Widya Wati juga sebagai pemilik kontrakan yang merasa dirugikan atas terjadinya *wanprestasi* yang dilakukan oleh penyewa yaitu penyewa tidak mengembalikan kunci dan tidak mengosongkan ruko setelah habis masa sewa nya pasca sebulan, maka pemilik kontrakan memberi tenggang waktu selama seminggu kepada penyewa untuk dapat mengosongkan rukonya tersebut dikarenakan pemilik akan menyewakan rukonya kepada orang lain.¹⁶

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang peneliti lakukan ditemukan bahwa terdapat dua pokok respons berbeda dari pemilik kontrakan yaitu:

¹³ Jumiarsih, pemilik kontrakan, hasil wawancara, 1 November 2023.

¹⁴ Ahmad Afrizal, pemilik kontrakan, hasil wawancara, 1 November 2023.

¹⁵ Aslinda, pemilik kontrakan, hasil wawancara, 1 November 2023.

¹⁶ Widya Wati, pemilik kontrakan, hasil wawancara, 1 November 2023.

Tabel: 3**Perbedaan Respon Pemilik Kontrakan Terhadap Pasca Jatuh Tempo**

Bayar	Tidak Bayar
Pemilik kontrakan yang meminta bayaran atas lewat waktu sewa karena barang masih ada di dalamnya	Pemilik kontrakan yang tidak meminta bayaran meski sudah lewat waktu sewa walaupun barang masih ada di dalamnya.

Alasan pemilik kontrakan meminta bayaran (ganti rugi) atas kelalaian pihak penyewa yang sudah jatuh tempo namun tidak mengembalikan hak pemilik kontrakan bahkan tidak mengosongkan tempat kontrakan tersebut sebagaimana awal persewaan. Karena seharusnya apabila penyewa tidak lagi melanjutkan persewaannya maka tempat tersebut dapat digunakan untuk persewaan baru, sehingga pemilik kontrakan bisa mendapat uang, tapi dalam kasus ini pemilik kontrakan tidak mengetahui apakah penyewa masih melanjutkan persewaannya atau tidak. Maka apabila penyewa mau melanjutkan atau berhenti menyewa tetap harus membayar uang yang sudah jatuh tempo tersebut, sesuai dengan harga sewa diawal perjanjian. Jika penyewa tidak mematuhi ketentuan kontrak, pemilik kontrakan mungkin harus mengeluarkan biaya untuk menyewa jasa hukum atau mengajukan tuntutan hukum untuk menyelesaikan situasi tersebut. Ganti rugi yang diminta oleh pemilik kontrakan seharusnya mencakup kerugian yang dapat diidentifikasi dan dihitung sebagai akibat langsung dari kelalaian penyewa. Hal ini sesuai dengan prinsip keadilan dan hukum kontraktual yang berlaku.

Sedangkan alasan pemilik kontrakan tidak meminta bayaran atas lewat waktu sewa meskipun barang masih ada di dalamnya karena pemilik kontrakan memiliki kunci cadangan sehingga pemilik kontrakan dapat mengeluarkan barang-barang mereka untuk di pindah ke gudang dan kamarnya masih bisa disewakan lagi kepada penyewa baru. Namun pemilik kontrakan mengeluarkan paksa barang tersebut apabila sudah lewat waktu berbulan-bulan lamanya. Ada beberapa alasan yang membuat pemilik kontrakan tidak meminta bayaran atas keterlambatan pembayaran sewa meskipun barang masih ada di dalamnya. Beberapa alasan yang mungkin melibatkan pertimbangan empati, situasi khusus, atau kebijakan pribadi pemilik

kontrakan, antara lain: jika pemilik kontrakan memiliki hubungan baik dengan penyewa dan percaya bahwa keterlambatan pembayaran sewa hanya situasional, mereka mungkin memberikan kelonggaran sebagai tanda saling percaya. Jika penyewa berkomunikasi secara jujur dengan pemilik kontrakan mengenai situasi keuangannya dan memberikan jaminan bahwa pembayaran akan dilakukan secepat mungkin. Perlu diingat bahwa alasan dapat bervariasi tergantung pada kebijakan dan sikap pribadi pemilik kontrakan. Jika sebagai penyewa mengalami keterlambatan pembayaran, selalu disarankan untuk berkomunikasi secara terbuka dan jujur dengan pemilik kontrakan untuk mencari solusi bersama yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Berdasarkan perbedaan penyelesaian terhadap kasus keterlambatan pengosongan tempat sewa tersebut terdapat kesamaan yaitu:

Tabel: 4

Persamaan Respon Pemilik Kontrakan Terhadap Pasca Jatuh Tempo

Respon Pemilik Kontrakan Terhadap <i>Wanprestasi</i> Pasca Jatuh Tempo	
Pemilik kontrakan meminta bayaran atau mengeluarkan secara paksa barang milik penyewa apabila sudah lewat masa jatuh tempo berbulan-bulan.	Jika lewat masa sewa masih seminggu dan dapat ditoleran tidak berlaku ketentuan membayar atau pun dikeluarkan barangnya tersebut. ¹⁷

Maka kasus seperti ini sering terjadi kesalahpahaman antara *musta'jir* dan *mu'jir* karena diawal perjanjian tidak disebutkan bagaimana penyelesaian jika terjadi hal-hal kelalaian yang dapat merugikan pihak pemilik kontrakan seperti kasus diatas. Maka masyarakat sebagai pemilik kontrakan yang merasa dirugikan atas kelalaian tersebut banyak yang mengambil keputusan sendiri tanpa menghiraukan mengenai bagaimana hukum dari meminta bayaran terhadap sewa-menyewa yang sudah jatuh tempo namun penyewa telat hingga berbulan-bulan dalam mengosongkan tempat kontrakan, khususnya penyelesaian masalah berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia serta yang di kemukakan pada hukum Islam baik dari kalangan mazhab Hanafi dan mazhab Syafi'i.

¹⁷ Dalam artian masih dapat melanjutkan masa sewa dengan harga sewa yang sama seperti awal perjanjian ataupun dapat berhenti sewa tanpa ganti rugi atau pembayaran apapun.

B. Analisis Terhadap Pandangan Dan Penyelesaian Hukum Positif Terhadap Wanprestasi Pasca Jatuh Tempo Terhadap Sewa-Menyewa

Wanprestasi dalam konteks sewa-menyewa dapat diartikan sebagai pelanggaran atas kewajiban kontraktual yang diakibatkan oleh salah satu pihak yang tidak memenuhi atau melanggar syarat-syarat perjanjian sewa-menyewa. Dalam hukum positif, *wanprestasi* diatur dalam berbagai perundang-undangan, termasuk hukum perjanjian dan hukum perdata. Misalnya, Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) di Indonesia menyebutkan bahwa setiap pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dengan cara yang semestinya dapat dianggap telah *wanprestasi*.

Dalam konteks sewa-menyewa, *wanprestasi* bisa mencakup berbagai situasi seperti ketidakpenuhan pembayaran sewa tepat waktu, pemakaian properti secara tidak sah, atau tidak menjaga properti dengan baik sesuai dengan ketentuan perjanjian. Pihak yang mengalami *wanprestasi* memiliki hak untuk mengajukan gugatan perdata guna menuntut ganti rugi atau bahkan pembatalan perjanjian sewa-menyewa.

Pandangan dan penyelesaian hukum positif terhadap *wanprestasi* pasca jatuh tempo dalam kontrak sewa-menyewa dapat bervariasi tergantung pada peraturan hukum yang berlaku di suatu negara. Peraturan hukum menyediakan definisi yang jelas tentang apa yang dianggap sebagai *wanprestasi* dalam konteks sewa-menyewa. *Wanprestasi* dapat mencakup berbagai pelanggaran kontrak, seperti keterlambatan pembayaran, penggunaan properti untuk tujuan yang melanggar perjanjian, atau ketidakpatuhan terhadap ketentuan kontrak lainnya. Hukum positif menentukan konsekuensi hukum yang akan dihadapi pihak yang melakukan *wanprestasi*. Ini bisa mencakup sanksi keuangan, penghentian kontrak, atau gugatan hukum untuk pemulihan kerugian. Konsekuensi dari *wanprestasi* juga diatur dalam hukum positif, yang mungkin termasuk sanksi keuangan, pemutusan kontrak, atau tindakan hukum lainnya untuk pemulihan kerugian, sebagaimana tertulis dalam KUHPerdata:

Tabel: 5
KUHPerdata Pasal 1244 dan Pasal 1245

Pasal 1244	Pasal 1245
Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.	Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga. bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.

Hukum positif memberikan hak kepada pihak yang tidak melanggar kontrak untuk mengakhiri perjanjian sewa-menyewa setelah jatuh tempo. Prosedur pemutusan kontrak dan konsekuensi dari tindakan tersebut dapat diatur dengan jelas dalam peraturan hukum. Beberapa yurisdiksi mewajibkan pihak untuk mencoba menyelesaikan sengketa secara damai sebelum mengambil tindakan hukum. Mediasi atau negosiasi dapat menjadi langkah awal yang diharapkan sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan. Jika terjadi *wanprestasi*, hukum memberikan dasar untuk pemulihan kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan. Pihak yang melanggar kontrak dapat diminta membayar ganti rugi atau mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat dari tindakan mereka. Jika penyelesaian di luar pengadilan tidak mungkin, hukum positif mungkin mengatur prosedur pengadilan untuk menangani kasus *wanprestasi* pasca jatuh tempo. Ini termasuk batas waktu untuk mengajukan gugatan, persyaratan bukti, dan langkah-langkah lain dalam proses peradilan.

Dalam menghadapi *wanprestasi* sewa-menyewa, langkah pertama yang dapat diambil adalah melakukan komunikasi antara kedua belah pihak untuk mencari solusi secara musyawarah. Jika upaya tersebut tidak berhasil, pihak yang dirugikan dapat mempertimbangkan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Pada umumnya, pengadilan akan menilai apakah terdapat bukti yang cukup untuk menetapkan bahwa *wanprestasi* telah terjadi dan merugikan salah satu pihak. Dalam putusannya, pengadilan dapat memberikan penggantian kerugian kepada pihak yang dirugikan, seperti ganti rugi *materiil* atau *imateriil*. Selain itu, tergantung pada

serangkaian faktor, pengadilan juga dapat memberikan sanksi tambahan, seperti pembatalan kontrak atau perintah untuk melakukan kewajiban yang belum dipenuhi. Bagi pihak yang terlibat dalam sengketa sewa-menyewa untuk memiliki dokumentasi yang lengkap dan jelas mengenai ketentuan perjanjian, termasuk bukti-bukti pembayaran, surat-menyurat, atau bukti-bukti lain yang dapat mendukung klaim *wanprestasi*. Dengan memiliki bukti yang kuat, pihak yang merasa dirugikan akan memiliki dasar yang lebih kokoh dalam menuntut haknya di hadapan pengadilan.

Penyelesaian sengketa secara damai sebelum mengambil tindakan hukum yaitu perlunya ketua Gampong yang menjadi penengah antara kedua belah pihak yaitu *keuchik*¹⁸. Fungsi seorang ketua desa dalam penyelesaian kasus sangat penting dalam konteks pemerintahan tingkat desa. Ketua desa, sebagai pemimpin lokal, memiliki beberapa peran dan tanggung jawab yang mencakup penanganan berbagai kasus dan permasalahan yang mungkin timbul di masyarakat desa. Berikut adalah beberapa fungsi utama ketua desa dalam penyelesaian kasus:

1. Mediator Konflik: Ketua desa berperan sebagai mediator dalam menyelesaikan konflik atau pertikaian di antara warga desa. Mereka dapat memfasilitasi dialog antara pihak-pihak yang terlibat, mencari solusi bersama, dan menciptakan suasana harmonis di masyarakat.
2. Penanganan Perselisihan Hukum Kecil: Dalam kasus-kasus kecil yang melibatkan warga desa, ketua desa dapat menjadi penengah atau memberikan arahan terkait regulasi lokal. Mereka dapat membantu menemukan solusi tanpa harus melibatkan proses hukum yang lebih rumit.
3. Pendekatan Sosial: Ketua desa juga berperan dalam menyelesaikan kasus yang melibatkan aspek sosial. Mereka dapat mengambil tindakan atau mengoordinasikan bantuan bagi warga yang mengalami kesulitan, seperti kasus kemiskinan, kesehatan, atau perumahan.
4. Pelaksanaan Kebijakan Desa: Dalam beberapa kasus, ketua desa juga memiliki peran dalam melaksanakan kebijakan pemerintah yang berhubungan dengan

¹⁸ *Keuchik* adalah sebutan untuk kepala desa atau kepala gampong di Aceh. Fungsi *keuchik* gampong dalam menyelesaikan kasus dapat bervariasi tergantung pada tingkat kewenangan dan tata kelola pemerintahan setempat

masyarakat desa. Ini dapat melibatkan penyelesaian kasus-kasus yang timbul akibat implementasi kebijakan tersebut.

5. Pengelolaan Sumber Daya Lokal: Ketua desa bertanggung jawab atas pengelolaan sumber daya lokal, termasuk pemanfaatan tanah, air, dan hutan. Dalam penyelesaian kasus yang melibatkan sumber daya alam, mereka dapat memainkan peran penting untuk memastikan pemanfaatan yang adil dan berkelanjutan.
6. Komunikasi dengan Instansi Lain: Ketua desa sering kali menjadi perantara antara masyarakat desa dan instansi pemerintah atau lembaga lainnya. Mereka dapat memfasilitasi komunikasi dan kolaborasi untuk menyelesaikan kasus-kasus yang melibatkan otoritas di luar desa.

Dengan demikian, ketua desa memiliki peran yang kompleks dalam menyelesaikan berbagai kasus di tingkat desa, melibatkan aspek sosial, ekonomi, dan politik untuk menciptakan lingkungan yang harmonis dan berkelanjutan bagi warga desa.

Penting untuk dicatat bahwa pendapat seorang *keuchik* (pemimpin desa atau kelurahan di beberapa daerah di Indonesia) dalam menghadapi situasi dan penyelesaian kasus sewa menyewa yang jatuh tempo dapat bervariasi tergantung pada kebijakan desa tertentu, hukum yang berlaku, dan faktor-faktor lainnya. Namun, berikut ini adalah beberapa pendapat yang mungkin diungkapkan oleh *keuchik* dalam konteks penyelesaian kasus sewa-menyewa yang jatuh tempo:

Ketentuan Kontrak perlu dilihat untuk meninjau ketentuan kontrak sewa-menyewa yang bersangkutan. Kontrak mungkin memiliki klausul-klausul tertentu yang mengatur *wanprestasi*, batas waktu pembayaran, dan prosedur penyelesaian sengketa. Ketentuan kontrak ini dapat memengaruhi bagaimana hukum positif diterapkan dalam konteks spesifik ini. *Keuchik* memiliki pandangan kemanusiaan dalam menangani kasus ini. Ada kebijakan untuk mempertimbangkan kondisi ekonomi atau sosial pihak yang terlibat, dan mencari solusi yang tidak hanya mempertimbangkan aspek hukum, tetapi juga aspek kemanusiaan. Penting untuk diingat bahwa pendapat seorang *keuchik* dapat berbeda-beda dan bergantung pada berbagai faktor termasuk kebijakan desa, nilai-nilai adat, dan norma-norma yang berlaku di masyarakat setempat. Oleh karena itu, pendekatan yang holistik dan

sensitif terhadap konteks lokal seringkali dianggap sebagai pendekatan yang efektif dalam menyelesaikan sengketa seperti kasus sewa menyewa yang jatuh tempo.¹⁹

Analisis hukum positif juga melibatkan penerapan prinsip-prinsip hukum kontraktual, seperti prinsip keabsahan kontrak, kejelasan ketentuan, dan itikad baik. Pihak yang merasa dirugikan mungkin mengacu pada aspek-aspek ini untuk memperkuat klaim mereka atau menyanggah tindakan *wanprestasi* yang dituduhkan. Kemudian adanya pertimbangan ekonomi dan bisnis, selain aspek hukum, pertimbangan ekonomi dan bisnis juga relevan. Misalnya, pihak yang tidak dapat membayar sewa mungkin menghadapi kesulitan finansial. Dalam beberapa kasus, pihak-pihak dapat mencari solusi yang bersifat restrukturisasi atau negosiasi untuk menghindari pemutusan kontrak. Keuchik dapat membuka diskusi mengenai solusi alternatif yang dapat menguntungkan semua pihak. Ini mungkin termasuk restrukturisasi pembayaran, perpanjangan kontrak, atau bentuk kesepakatan lainnya yang dapat mengakomodasi kebutuhan dan kepentingan semua pihak terlibat.²⁰

Hukum lokal atau hukum khusus yang mengatur sewa-menyewa properti juga dapat berperan dalam menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak, ini mencakup aturan-aturan yang bersifat spesifik untuk suatu wilayah tertentu dan mungkin tidak berlaku di tempat lain. Beberapa masyarakat memiliki hukum adat atau norma-norma budaya yang diikuti secara tradisional. Hukum adat ini mungkin mengatur berbagai aspek kehidupan sehari-hari, termasuk aktivitas yang menimbulkan perjanjian akad atau penyelesaian konflik. Keuchik berpendapat bahwa penyelesaian kasus sewa menyewa yang jatuh tempo sebaiknya dilakukan melalui mekanisme adat atau tradisional. Ini dapat mencakup mediasi di tingkat lokal atau melibatkan tokoh-tokoh adat yang dihormati dalam masyarakat untuk mencari solusi yang adil dan sesuai dengan nilai-nilai lokal. Keuchik dapat mengutamakan penegakan peraturan desa terkait dengan sewa menyewa, termasuk tenggat waktu pembayaran dan sanksi yang mungkin diterapkan jika ada pelanggaran. Hal ini

¹⁹ Wawancara dengan bapak Syafrudin sebagai KAUR (Kepala Urusan) Perencanaan Kecamatan Langsa Kota, 5 Desember 2023.

²⁰ Wawancara dengan bapak Zubaili sebagai *Keuchik* di Gampong Paya Bujok Beuramoe, Kecamatan Langsa Barat, 5 Desember 2023.

mungkin melibatkan penegakan peraturan yang ada di tingkat desa untuk memastikan bahwa semua pihak mematuhi perjanjian.²¹

Hukum positif mungkin menyediakan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang tidak melanggar kontrak. Ini termasuk hak untuk menerima pembayaran sewa yang tepat waktu dan hak untuk melanjutkan perjanjian sewa-menyewa sesuai dengan ketentuan kontrak. Keuchik ingin menekankan pentingnya membangun hubungan yang baik antara pemilik dan penyewa untuk masa depan. Dengan menyelesaikan konflik secara positif, hubungan ini dapat tetap harmonis dan berkelanjutan, yang pada gilirannya dapat memberikan dampak positif bagi keseluruhan komunitas. Dalam menyusun pendapatnya, keuchik juga mempertimbangkan prinsip-prinsip keadilan, keseimbangan kepentingan, dan upaya untuk mencapai penyelesaian yang adil dan berkelanjutan bagi semua pihak yang terlibat. Pendekatan ini mencerminkan peran penting keuchik sebagai pemimpin lokal yang bertanggung jawab atas kesejahteraan dan kedamaian di dalam komunitasnya.²²

Dalam rangka penyelesaian kasus *wanprestasi* pasca jatuh tempo dalam kontrak sewa-menyewa, pihak-pihak yang terlibat seringkali dapat mencari penyelesaian yang meminimalkan kerugian dan konflik. Ini bisa melibatkan negosiasi, mediasi, atau arbitrase sebagai alternatif untuk proses pengadilan yang lebih formal. Oleh karena itu, pemahaman mendalam terhadap hukum positif dan ketentuan kontrak menjadi krusial untuk menavigasi situasi ini dengan bijaksana. Dalam beberapa kasus, alternatif penyelesaian sengketa seperti negosiasi atau mediasi mungkin menjadi opsi yang lebih menguntungkan daripada proses pengadilan yang lebih formal. Keseluruhan, dalam menangani *wanprestasi* pasca jatuh tempo dalam kontrak sewa-menyewa, kombinasi pemahaman terhadap hukum positif, ketentuan kontrak, dan pertimbangan ekonomi-bisnis menjadi krusial dalam menemukan solusi yang memadai dan adil bagi semua pihak yang terlibat.

²¹ Wawancara dengan Ibu Pipi Mawarni sebagai Sekretaris Desa di Gampong Karang Anyar, Kecamatan Langsa Baro, 5 Desember 2023.

²² Wawancara dengan bapak Sadidin Sadli sebagai KAUR (Kepala Urusan) di Meurandeh Dayah, Kecamatan Langsa Lama, 5 Desember 2023.

C. Analisis Terhadap Pandangan Dan Penyelesaian Berdasarkan Hukum Islam Terhadap *Wanprestasi* Sewa-Menyewa Pasca Jatuh Tempo

Analisis terhadap pandangan dan penyelesaian berdasarkan hukum Islam terhadap *wanprestasi* sewa-menyewa pasca jatuh tempo dapat dilakukan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum Islam yang berkaitan dengan perjanjian kontrak, khususnya dalam konteks sewa-menyewa. Beberapa aspek yang dapat diperhatikan dalam analisis ini melibatkan pandangan hukum Islam terhadap kontrak, kewajiban, dan penyelesaian perselisihan.

Dalam menjalankan bisnis, satu hal yang sangat penting adalah masalah akad (perjanjian). Akad sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syariat Islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Akad merupakan cara yang diridhai Allah dan harus ditegakkan isinya.²³ Akad sewa-menyewa di Kota Langsa ini menurut hukum Islam dibenarkan atau diperbolehkan karena telah memenuhi syarat sahnya sewa-menyewa yaitu:

Pertama, para pihak yang melakukan perbuatan hukum sudah cukup umur, dapat dilihat dari manfaat yang di sewakan itu sendiri bahwa yang melakukan akad sewa-menyewa kontrakan sudah berusia 20 tahun keatas sehingga sudah dapat membedakan antara yang baik dan yang buruk.²⁴

Kedua, kesepakatan atau kerelaan kedua belah pihak dalam melaksanakan perjanjian. Dalam sewa-menyewa rumah ini telah adanya persetujuan dari kedua belah pihak dalam melakukan akad sewa-menyewa dan perjanjian tersebut dilakukan tanpa unsur paksaan dari pihak lain dan tanpa tipuan dari pihak manapun, karena apabila diantara keduanya terpaksa melakukan akad dan ketidakrelaan untuk melakukan akad *ijarah* itu maka akadnya batal dan tidak sah.

Ketiga, Manfaat yang menjadi obyek *ijarah* ini pun sudah jelas yaitu rumah atau ruko (rumah toko) yang digunakan sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha sementara yang dimana pihak penyewa sudah melihat terlebih dahulu ruko tersebut sebelum memutuskan untuk menyewanya. Sehingga tidak akan terjadi perselisihan

²³ Abdul Rahman Ghazaly dkk., *Fiqh Muamalat...*, h. 71.

²⁴ Lihat penjelasan tentang syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah baligh dan berakal di pembahasan Bab II, h. 44.

antara keduanya dikemudian hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka akad itu tidak sah.

Keempat, rumah yang dijadikan objek akad sewa-menyewa di Kota Langsa-pun dapat diserahkan pada waktu akad karena jika rumah tidak dapat diserahkan pada waktu akad maka akad menjadi batal.

Kelima, akad sewa-menyewa rumah ini memiliki tujuan yang jelas dan diakui oleh *syara'* yaitu untuk saling tolong menolong karena akad sewa-menyewa ruko di Kota Langsa untuk mendapatkan tempat berdagang atau tempat tinggal sementara dan akad sewa-menyewa ini memiliki manfaat yang sangat banyak bagi kehidupan masyarakat di Kota Langsa tersebut.

Berdasarkan penyelesaian permasalahan ketika sudah berakhir masa sewa namun penyewa tidak mengeluarkan barang sewaan yang terjadi di Kota Langsa yaitu dengan cara meminta bayaran ganti rugi sesuai dengan kesepakatan musyawarah kedua belah pihak jika penyewa mulai mengeluarkan barangnya (berhenti menyewa), namun jika penyewa masih melanjutkan persewaannya maka dianggap penyewa telat dalam membayar uang sewa maka dihitung harga sewa seperti awal akad perjanjian sesuai dengan keterlambatan yang terjadi.

Fiqih muamalah menegaskan jika akad *ijarah* telah berakhir atau masa *ijarah* habis maka ada beberapa kewajiban yang harus dilakukan oleh penyewa. Diantara kewajiban itu yang paling penting adalah penyewa wajib menyerahkan kunci rumah dan toko kepada orang yang menyewakan setelah habis masa sewa²⁵ dan penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan dengan ketentuan yaitu:

Tabel: 6

Kewajiban Penyewa Terhadap Pengembalian Barang Sewaan

Barang Bergerak	Barang Tidak Bergerak
Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak), seperti kendaraan, binatang, dan sejenisnya, ia wajib menyerahkannya langsung pada pemiliknya.	Jika berbentuk barang yang tidak dapat berpindah (barang yang tidak bergerak), seperti rumah, tanah, bangunan, ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dan harus mengosongkan dari barang-barangnya sehingga seperti keadaan semula. ²⁶

²⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu...*, h. 416.

²⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah Jilid 4...*, h. 174.

Penjelasan masa waktu adalah hal yang sangat penting dalam penyewaan properti. Hal itu karena objek akad menjadi tidak jelas kadarnya kecuali dengan penentuan waktu tersebut. Oleh karena itu, tidak menyebutkan masa waktu akan menyebabkan pertikaian. Sehingga *ijarah* hukumnya sah, baik dalam waktu yang panjang maupun pendek. Ini adalah pendapat mayoritas ulama, termasuk ulama Syafi'iyah dalam pendapat yang *shahih*. Kemudian menurut ulama Hanafiyah, hukum *ijarah* selama waktu tertentu adalah sah,²⁷ baik waktu itu lama maupun sebentar, karena jika masa waktu jelas maka manfaatnya juga jelas, kecuali benda wakaf.²⁸

Akan tetapi jika sampai batas waktunya barang yang disewa belum juga dikembalikan atau terlambat dikembalikan, maka dalam perjanjian sebelumnya tentang syarat dan ketentuannya sewa-menyewa, berarti si penyewa melanggar isi perjanjian tersebut atau lebih dikenal dengan istilah *wanprestasi*, maka si penyewa akan dikenakan sanksi berupa denda (ganti rugi) untuk mengganti kerugian pemilik sewa karena keterlambatan pengembalian barangnya tersebut.²⁹ Fatwa DSN 43/DSN-MUI/VIII/2004 juga membahas mengenai ganti rugi (*ta'widh*) bahwasannya ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain.³⁰

Majelis Permusyawaratan Ulama (MPU)³¹ memiliki peran penting dalam penyelesaian kasus, terutama dalam konteks hukum Islam dan keputusan fatwa. MPU berperan dalam merumuskan pandangan dan penilaian hukum Islam terhadap berbagai penyelesaian Kasus berdasarkan Hukum Islam. Hal ini membantu dalam memberikan arahan dan panduan bagi umat Islam dalam menyelesaikan masalah-

²⁷ Mereka mengatakan bahwa akad *ijarah* adalah sah dalam waktu yang diperkirakan bahwa barang tersebut masih eksis menurut pandangan para ahli. Masa penyewaan tidak ada batas terlamanya karena tidak ada ketentuannya dalam Syar'i.

²⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu...*, h. 391.

²⁹ A.A. Pradnyaswari, "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kendaraan (Rent Car)", *Jurnal Ekonomi* Vol. 2 No. 1 (Januari 2014), Publisher Badan Keluarga Berencana dan Pemberdayaan Perempuan Kota Denpasar

³⁰ Fatwa DSN 43/DSN-MUI/VIII/2004.

³¹ MPU merupakan lembaga yang memiliki otoritas keagamaan dan keilmuan dalam konteks hukum Islam. Keberadaan MPU memberikan legitimasi dan kepastian hukum terkait dengan isu-isu keagamaan dan hukum Islam.

masalah hukum yang timbul dalam kehidupan sehari-hari. Maka dalam kasus ini MPU Kota Langsa mengemukakan pemikirannya yaitu:

Penyelesaian kasus *wanprestasi* melibatkan analisis terhadap perjanjian atau akad yang terjadi antara pihak-pihak yang terlibat. Untuk menyelesaikan kasus *wanprestasi* dengan melihat awal akad dengan cara analisis kontrak atau perjanjian yaitu periksa secara seksama kontrak atau perjanjian yang telah dibuat antara pihak-pihak terkait. Pahami dengan baik klausul-klausul, syarat-syarat, dan tanggung jawab masing-masing pihak. Tentukan dengan jelas apa kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan kontrak tersebut. Identifikasi juga hak-hak yang dimiliki oleh setiap pihak. Tinjau apakah masing-masing pihak telah memenuhi kewajiban mereka sesuai dengan yang disepakati dalam kontrak. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, hal ini dapat menjadi indikasi *wanprestasi*. Periksa apakah ada faktor-faktor yang menyebabkan salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya. Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi termasuk keadaan paksaan, perubahan situasi ekonomi, atau ketidakmampuan yang tidak dapat dihindari. Kumpulkan bukti yang mendukung klaim *wanprestasi*, termasuk dokumen-dokumen, catatan komunikasi, atau bukti pelanggaran kontrak. Untuk menyelesaikan masalah secara damai melalui negosiasi atau mediasi. Negosiasi dapat mencakup pembahasan perubahan kondisi atau jadwal pembayaran yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Jika negosiasi tidak berhasil, pertimbangkan alternatif penyelesaian sengketa seperti arbitrase atau litigasi. Pilihlah jalur yang sesuai dengan kontrak dan peraturan yang berlaku.

Hukum Islam mengakui hak milik sebagai hak yang sangat dihormati. Jika seseorang menemukan sesuatu, dia berkewajiban untuk mencari pemilik aslinya dan mengembalikan barang tersebut kepada pemiliknya. Seorang Muslim yang menemukan barang biasanya dihimbau untuk mencari pemilik aslinya dengan sebaik-baiknya. Ini dapat melibatkan penelusuran, pemberitahuan di tempat yang mungkin pemiliknya mengaku kehilangan barang, atau melalui langkah-langkah lain untuk menemukan pemilik. Sama halnya dengan hak milik penyewa yang sudah melunasi uang sewanya jika pemilik tidak memberikan kabar ataupun kepastian, maka orang yang pemilik kontrakan tersebut berkewajiban untuk menyimpan barang-barang milik penyewa dengan baik. Hukum Islam juga menetapkan batas

waktu tertentu untuk menyimpan barang temuan. Jika setelah waktu yang cukup lama misalkan bertahun-tahun, maka barang tersebut dapat menjadi milik orang pemilik kontrakan, namun apabila penyewa tersebut datang maka pemilik kontrakan yang sudah menggunakan atau memanfaatkan barangnya tersebut maka harus menggantinya sesuai barang atau berupa uang yang senilai dengan barang yang telah ia manfaatkan.

Sebab dalam Islam, menjual barang milik orang lain tanpa izin atau tanpa hak yang sah dapat dianggap sebagai tindakan yang tidak sah atau haram. Prinsip dasar dalam perdagangan dalam Islam adalah keadilan, kejujuran, dan transparansi. Beberapa pokok hukum terkait penjualan barang milik orang dalam Islam melibatkan persetujuan pemilik, ketentuan harga yang jelas, dan kejujuran dalam transaksi.³²

Karena sewa-menyewa bersifat sementara bukan menjadi hak milik si penyewa. Namun jika sampai batas waktu nya barang yang disewa belum juga dikembalikan atau terlambat dikembalikan, tidak ada pemaparan yang signifikan terhadap pembahasan apakah ada kewajiban membayar sewa karena masih ada barang-barang milik penyewa yang tertinggal di rumah sewa dan apakah penyewa berhak mendapatkan keringanan sewa selama periode tersebut. Maka mazhab Hanafi dan mazhab Syafi'i memiliki sudut pandang tersendiri dalam kasus sewa-menyewa yang sudah jatuh tempo.

Tabel: 7

Perbandingan Mazhab Syafi'i dan Mazhab Hanafi

No	Mazhab Syafi'i	Mazhab Hanafi
1	Wajib bayar jika penyewa menutup toko yang disewakannya dan tanpa memberi info apapun kepada pemilik toko	Mewajibkan untuk si penyewa membayar jika masa sewanya telah habis kemudian penyewa tidak mengosongkan rumah yang telah di sewanya maka baginya setiap harinya ada perongkosannya.
2	Tidak bayar sama sekali jika lewat masa sewa kemudian toko dibiarkan tetap terbuka. Sehingga walaupun seandainya sudah habis masa sewa bahkan lewat waktu, pemilik toko bisa langsung menggunakan toko untuk kepentingan yang lain.	

³² Wawancara dengan Tgk M. Ramli Amin sebagai Anggota MPU Kota Langsa, 20 Desember 2023

Perspektif mazhab Hanafi menjelaskan bahwa ketika seseorang menyewa rumah dari orang lain untuk masa setahun, maka ketika masanya telah habis, pemilik rumah berhak meminta agar rumah itu dikosongkan. Jika orang yang menyewa tersebut tidak mengosongkan rumah, maka baginya setiap harinya ada perongkosannya. Bila ia mulai mengosongkan namun tidak bisa selesai kecuali dalam jarak waktu tertentu, maka bagi penyewa wajib membayar ongkos sepantasnya pada jarak waktu tersebut itu.

Karena ketika *ijarah* telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah-terimaknya seperti *wadi'ah* (barang titipan). Disebabkan barang penyewa masih ada didalam kontrakan dan tidak ada perjanjian akad baru, jadi persewaan menurut Hanafi bisa terselenggara dalam jarak waktu dengan tanpa ucapan atau tanpa akad baru,³³ sehingga *ijarah* ini bisa menjadi akad tanpa pengucapan *ijab-qabul*³⁴ dengan penjelasan yang akan datang, maka dengan tersendirinya dan berjalannya waktu sewa-menyewa tersebut tetap berjalan dengan mewajibkan membayar ongkos sewa-menyewa seperti awal akad perjanjian jika tidak ada kenaikan ataupun penurunan harga.³⁵

Sedangkan perspektif mazhab Syafi'i memberikan definisi penyelesaian yang lebih spesifik terhadap sewa-menyewa yang sudah jatuh tempo yaitu jika seseorang menyewa toko selama sebulan, kemudian telah sampai masa sewanya sebulan, dan penyewa meninggalkan toko tersebut dalam keadaan terbuka sehingga berlaku bulan yang lain. Tanpa dimanfaatkan oleh si pemiliknya maka si penyewa tidak dituntut untuk membayar uang sewanya untuk hal itu, karena walaupun seandainya lewat waktu yang telah disepakati dalam perjanjian, si pemilik toko bisa langsung

³³ Lihat contoh kasus dipembahasan Bab II, h. 43.

³⁴ *Mu'athah* yaitu persewaan dengan cara mengulungkan, maka persewaan seperti itu dianggap sah dalam jarak waktu yang pendek dan ongkos yang rendah terjadi di tengah-tengah umat manusia pada umumnya dengan ada tanpa perjanjian. Adapun persewaan macam ini dalam jangka waktu yang lama, juga dianggap sah bilamana perongkosan untuk setahun sampai tahun berikutnya.

³⁵ Lihat penjelasan yang sama pada Bab II, h. 44. Sebagaimana contoh yang dijelaskan oleh ulama Hanafi yaitu persewaan dengan tanpa adanya pernyataan yang diucapkan adalah seperti seseorang menempati suatu rumah dengan ongkos yang diketahui pada masa yang ditentukan, sehingga setelah masanya habis, ia tetap menempati rumah secara diam saja. Sementara itu pemilik rumahpun juga diam, namun ia menerima perongkosan untuk sebagian masa, maka ongkos itu dianggap sah untuk tahun yang berikutnya. Walaupun tanpa ada perjanjian memang wajib membayar ongkos.

menggunakan toko untuk kepentingan yang lain sehingga dapat disewakan kepada penyewa yang baru, akan tetapi jika penyewa menutupnya dan tidak memberitahukannya kepada pemilik toko tersebut, maksud menutupnya yaitu tidak dikembalikan kunci toko yang telah ia sewa, sehingga pemilik toko tidak bisa menggunakan toko tersebut dengan sebagaimana mestinya.

Imam Syafi'i berkata apabila seseorang menyewa rumah atau sebidang tanah untuk satu tahun dengan penyewaan yang (dihukumi) batal, maka ia tidak boleh menanam (sesuatu) di tanah itu, dan tidak boleh juga mengambil manfaat darinya, ia juga tidak boleh mendiami rumah tersebut dan mengambil manfaat darinya, kecuali apabila ia sudah menerima penyewaan itu dan telah berlalu satu tahun. Ia juga harus membayar dengan bayaran yang layak, sebagaimana ia harus membayar jika ia mengambil manfaat darinya.

Maka sebaliknya Imam Syafi'i berpendapat, jika penyewaan itu sah, lalu ia tidak mengambil manfaat dengan salah satu dari rumah dan tanah itu sehingga berlalu satu bulan, maka ia harus membayar sewa seluruhnya, seakan-akan ia telah menerimanya dan telah menerima manfaatnya tetapi meninggalkan haknya. Yang demikian itu tidaklah menggugurkan hak pemilik rumah atasnya. Ketika penyewaan itu batal dan penyewa memanfaatkannya, maka ia harus mengembalikannya dengan membayar sewa yang layak. Maka, hukum sewa yang layak dengan kontrak yang batal itu seperti hukum penyewaan dengan kontrak yang sah.³⁶

Dasar hukum yang mempengaruhi perbedaan pendapat mazhab Hanafi dan Syafi'i adalah penggunaan dasar perjanjian yaitu akad, keduanya menggunakan dasar hukum pada *ijab* dan *qabul* dalam menentukan status *ijarah* yang sudah berakhir perbedaan ini pula didasari oleh penggunaan ucapan dalam berakad, bahwa Hanafi merujuk pada konsep *mu'athah* yaitu *ijarah* bisa terselenggara tanpa ucapan maka dengan tersendirinya dan berjalannya waktu sewa-menyewa tetap berjalan dengan mewajibkan membayar ongkos sewa-menyewa seperti awal akad perjanjian maka apabila penyewa berhenti menyewa tetap diharuskan membayar uang sewa sebagaimana seharusnya yang ia bayar jika ia melanjutkan persewaan. Sedangkan

³⁶ Imam Syafi'i, *Ringkasan Kitab Al Umm...*, h. 226.

mazhab Syafi'i berlandaskan kepada akad yang jelas dan pasti, sehingga mementingkan kerugian yang dialami antara kedua belah pihak.

Dari pemaparan di atas, pendapat Syafi'iyah relevan dengan konteks moderen mengenai penyelesaian *wanprestasi* sewa-menyewa jatuh tempo. Mazhab Syafi'i memberikan dua ketentuan yaitu tidak ada kewajiban bayar dan adanya kewajiban bayar, mereka menganggap apabila pemilik rumah dapat memfungsikan rumahnya kembali maka penyewa tidak ada kewajiban untuk membayar namun apabila rumah tersebut tidak dapat difungsikan sebagaimana haknya pemilik rumah maka ada kewajiban bagi penyewa untuk membayar, sehingga dibutuhkan akad yang jelas dan pasti.

Sedangkan menurut pendapat Hanafiyah bahwa wajib membayar apabila masih ada barang penyewa apapun keadaannya, mereka berpendapat bahwa akad *ijarah* yang sudah jatuh tempo itu dapat berlanjut untuk bulan selanjutnya karena berlaku bagian dari bentuk akad jual-beli (*bay'al-mua'athah*), yaitu jual-beli tanpa *ijab* dan *qabul*.³⁷ Sehingga mazhab Hanafi memberikan kemudahan dalam melakukan akad *ijarah*.

Dari pemaparan tersebut, Pendapat mazhab Syafi'i apabila dikorelasikan dengan konteks moderen terhadap penyelesaian masalah ini lebih relevan karena memberikan konteks hukum yang jelas dan pasti bagi pemilik rumah dan penyewa rumah ketika akad *ijarah* sudah berakhir. Maka antara kedua belah pihak dapat melakukan akad dengan jelas dan pemilik ruko dapat membuat suatu perjanjian dengan tegas sehingga jauh kemungkinan terhindar dari kesalahpahaman dan kerugian antara kedua belah pihak, dan sesuai dengan praktik yang terjadi di Kota Langsasaat penyewa terlambat mengeluarkan barang yang sudah jatuh tempo tersebut maka pemilik kontrakan langsung mengeluarkan barang milik penyewa tersebut apabila keadaan pintu terbuka, sehingga penyewa tidak perlu membayar.

Sedangkan mazhab Hanafi meberikan penyelesaian yang dapat kemungkinan menimbulkan kesalahpahaman terhadap *aqid*, apabila sudah habis masa sewa penyewa tidak ada keinginan untuk melanjutkannya, namun telat dalam pengeluaran barang-barang yang ada didalam kontrakan sehingga pemilik kontrakan tetap meminta

³⁷ Lihat penjelasan lebih spesifik di pembahasan Bab II, h. 44.

bayaran, maka di sini berdasarkan praktiknya pemilik kontrakan tidak menghiraukan apakah penyewa sudah berhenti menyewa atau masih melanjutkan. Sesuai dengan praktik yang terjadi di Kota Langsa yaitu sebagian pemilik kontrakan berlaku akad *mu'athah* yaitu cukup sekali melakukan akad di awal perjanjian dan berlaku untuk bulan-bulan selanjutnya untuk mempermudah dalam bertransaksi akad *ijarah*, sehingga keadaan ini yang membuat kesalahpahaman jika terjadi kasus hingga berbulan-bulan tidak membayar uang sewa, karena pemilik kontrakan beranggapan bahwa penyewa tidak berhenti menyewa melainkan beranggapan penyewa telat dalam membayar uang sewa, sehingga tidak ada keringan dalam kasus ini, maka diwajibkannya membayar.

Maka dapat dianalisis menurut Syafi'i apabila pihak penyewa setelah habis masa sewa seperti yang sudah dijanjikan di awal akad namun penyewa tidak mengeluarkan barangnya maka hal ini ada dua ketentuan yang dapat di tempuh yaitu apabila pintu rumah dalam keadaan terbuka maka tidak wajib bayar karena pemilik kontrakan bisa menguasai rumahnya dengan semestinya, dan apabila rumah dalam keadaan tertutup maka penyewa ada kewajiban membayar karena penyewa disini masih menguasai rumahnya dan pemilik kontrakan ada hak untuk menerima uang dari penyewa yang sudah jatuh tempo tersebut. Sehingga menurut Syafi'i apabila barang tersebut tidak dapat dikeluarkan dari dalam kontrakan sehingga menimbulkan kerugian bagi pemilik kontrakan yang tidak bisa memanfaatkannya maka itu ada ketentuan untuk membayar sesuai kerugian yang di alami pemilik rumah.

Mazhab Syafi'i maupun mazhab Hanafi tersebut merupakan solusi dari pada sudut syariah dalam penyelesaian kasus *wanprestasi* sewa-menyewa rumah yang sudah jatuh tempo yang terjadi di masyarakat Kota Langsa, sehingga perlunya pemilik kontrakan dan penyewa untuk melakukan akad perjanjian di awal persewaan untuk membuat akad bahkan peraturan yang tegas mengenai waktu berakhirnya persewaan dan konsekuensi apabila ada keterlambatan dalam pengembalian objek sewaan secara jelas sehingga tidak terjadi kesalahpahaman antara kedua belah pihak dan menghindari terulangnya kembali kasus permasalahan yang dapat merugikan antara kedua belah pihak yaitu baik pemilik kontrakan maupun pihak penyewa setelah berakhirnya akad *al-ijarah*.

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan uraian dalam pembahasan yang telah penulis kemukakan, maka dalam hal ini penulis akan mengambil beberapa kesimpulan dan beberapa saran yang berguna sehubungan dengan pokok bahasan yang terdapat dalam tesis ini:

A. Kesimpulan

1. Praktik *wanprestasi* pasca jatuh tempo sewa-menyewa di Kota Langsa yaitu terjadi pertikaian setelah berakhirnya masa persewaan bahwa *musta'jir* tidak melakukan sebagaimana yang seharusnya ia lakukan, yaitu keterlambatan pengosongan kontrakan dan *mu'jir* mengalami kerugian atas kelalaian penyewa tersebut apabila penyewa menolak untuk membayar, karena di awal akad tidak disebutkan mengenai kasus ini.
2. Hukum positif menegaskan bahwa penyewa harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga. bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan dan mewajibkan pihak untuk mencoba menyelesaikan sengketa secara damai yaitu mediasi atau negosiasi dapat menjadi langkah awal yang dilakukan sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan.
3. Hukum Islam khususnya mazhab Hanafi dan Syafi'i memiliki pembahasan yang berbeda mengenai kasus sewa-menyewa jatuh tempo, mazhab Hanafi mewajibkan penyewa yang tidak mengosongkan kontrakan untuk membayar setiap hari jika masa sewa berakhir. Mazhab Syafi'i penyewa yang meninggalkan kontrakan dalam keadaan terkunci setelah berakhirnya masa sewa dan tidak memberitahukan kepada pemilik kontrakan tetap dikenakan pembayaran tetapi penyewa tidak dikenakan biaya apapun dengan syarat rumah sewa dibiarkan terbuka sehingga pemilik rumah dapat segera menggunakannya untuk keperluan lain. Sehingga kedua pendapat mazhab

tersebut dapat digunakan menjadi solusi di masyarakat dengan tujuan perdamaian atau *al-Shulh*.

B. Saran-saran

1. Bagi pelaku bisnis khususnya pada penyelesaian kasus *wanprestasi* sewa-menyewa yang sudah jatuh tempo di Kota Langsa diharapkan masyarakat (*aqid*) untuk mengetahui pendapat dan dasar hukum menurut hukum positif dan hukum Islam agar hukum yang dapat diambil oleh masyarakat terhadap akad tersebut berdasarkan pada suatu pemahaman yang jelas.
2. Diharapkan kepada penyewa setelah berakhirnya akad *ijarah* memberikan informasi yang jelas agar tidak terjadi dan terulang kembali permasalahan dalam hal bermu'amalah dan terhindar dari kerugian maupun kesulitan pada kedua belah pihak. Sehingga dapat mengaplikasikan akad tersebut secara kedamaian dan keadilan dalam kehidupan sehari-hari khususnya dalam hal bermu'amalah.
3. Bagi peneliti selanjutnya tesis ini dapat dijadikan referensi atau bahan rujukan lanjutan penelitian guna dapat mengembangkan penelitian ini lebih luas khususnya pada objek properti-properti lainnya yang lebih relevan dan dijadikan sebuah penelitian kontemporer.