

**WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH  
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM  
(Studi Kasus Dusun Gaplek Desa Suci Kecamatan Panti)**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER**

**Akbar Ramadhani**

**NIM : 201102020012**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER  
FAKULTAS SYARI'AH  
JANUARI 2026**

**WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH  
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM  
(Studi Kasus Dusun Gaplek Desa Suci Kecamatan Panti)**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Universitas Islam Kiai Haji Achmad Siddiq Jember  
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H.)  
Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

Oleh:

**Akbar Ramadhani**

NIM : 201102020012

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER  
FAKULTAS SYARI'AH  
JANUARI 2026**

**WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH  
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM  
(Studi Kasus Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti)**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada :  
Universitas Islam Negeri (UIN) KH Achmad Siddiq Jember  
Jurusan Syari'ah  
Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh :

**Akbar Ramadhani**  
**NIM : 201102020012**

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ

Telah disetujui oleh :  
Pembimbing

  
**Dr. Busrivanti, M.Ag**  
NIP.197106101998032002

**WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH  
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM  
(Studi Kasus Dusun Gaplek Desa Suci Kecamatan Panti)**

**SKRIPSI**

Telah diuji dan di Terima untuk memenuhi salah satu persyaratan  
memperoleh gelar Sarjana (S.H)  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah


Hari  
Tanggal

: Jumat  
: 19 Desember 2025

Tim Penguji

Ketua

Sekretaris

  
Moh. Syifa'ul Hisan, S.E.I., M.S.I  
NIP. 199008172023211041

  
Mohamad Ikrom, S.H.I., M.S.I  
NIP. 198506132023211018

Anggota

1. Dr. H. Pujiono, M.Ag.

2. Dr. Hj. Busriyanti, M.Ag.

Mengetahui

Dekan, Fakultas Syariah

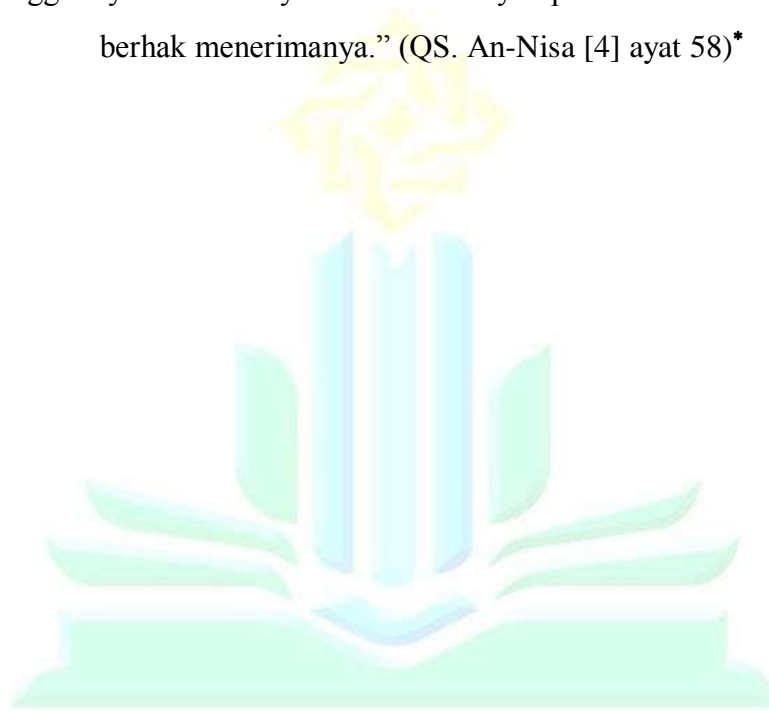


  
Dr. Wildan Hefni, S.H.I., M.A.  
NIP. 199111072018011004

## MOTTO

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya.” (QS. An-Nisa [4] ayat 58)\*



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

---

\* Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Kementrian Agama RI 2019)

## PERSEMBAHAN

Segala puji bagi Allah yang telah melimpahkan rahmatnya Kepada saya serta dukungan dari orang-orang yang mengasihi saya dan saya sayangi yang telah memberikan bimbingan positif kepada saya sehingga saya mampu untuk menyelesaikan tugas akhir ini dan mampu melewati kesulitan kesulitannya. Rasa syukur yang begitu besar serta keyakinan yang sangat kuat sehingga saya bisa mempersembahkan karya tulis ini sangat sederhana dan jauh dari kata sempurna. Tanda hormat dan rasa terima kasih yang tidak terhingga saya ucapkan kepada,

1. Terima kasih kepada Allah yang maha pengasih dan penyayang serta maha pemurah atas kuasa-Mu telah memberikan petunjuk atas segala kesusahan dan telah mempermudah untuk setiap urusan.
2. Untuk kedua orang tua kandung saya Bapak Akhmad Riyanto dan Ibu Suhartini yang tidak pernah berhenti dan tidak pernah lelah untuk mendoakan sehingga saya bisa sampai pada tahap sekarang ini.
3. Untuk seluruh guru-guru mulai dari SD-SMP-MA karena ilmunya dan didikan serta barokahnya sehingga bisa sampai dititik yang sekarang.
4. Kepada para pengasuh Pondok Pesantren Riyadlus Sholihien K.H Mushoddiq Fikri Faruq, Gus Aab, Gus Najih Hamdi, Gus Mamak, Neng Umi Salamah, Bu Nyai Zulfa Mazidah guru rohani yang bukan hanya menjadi pengajar, tetapi juga guru rohani yang dengan penuh kasih sayang membimbing penulis hingga mampu menjadi pribadi yang lebih baik
5. Terima kasih kepada teman-teman dan para sahabat khususnya HES 01 Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, terima kasih sudah saling mendukung dan menjadi teman yang baik selama 4 tahun semoga terus menjadi orang sukses untuk kedepannya.
6. Terima kasih kepada almamater kampus Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember karena telah menerima saya untuk menimba ilmu selama 4 tahun.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga saya mampu untuk menyelesaikan karya tulis yang berjudul **WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (Studi Kasus Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti)**, sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana ini dengan lancar dan tepat.

Sholawat serta salam selalu saya haturkan kepada nabi besar yang agung Nabi Muhammad SAW karena berkat beliau kita bisa berangkat dari jaman jahiliyah menuju jaman yang terang menderang dan menuju jaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan dan kemerdekaan serta yang selalu kita nantikan syafaatnya di yaumul kiamat kelak.

Selama penyusunan skripsi ini peneliti menyadari bahwa setiap langkah yang dijalani tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak yang memberikan kontribusi terbaik yang berupa dukungan dan memberikan masukan, saran, serta bantuan-bantuan yang telah dilakukan untuk peneliti. Dalam hal ini peneliti sampai ucapkan terima kasih kepada beberapa pihak yaitu:

1. Bapak Prof. Dr. Hepni, S.Ag., M.M., CPEM. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, M.A. selaku dekan fakultas Syariah Universitas Islam Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Ibu Dr. Busriyanti, M. Ag selaku Wakil Dekan 1 Universitas Islam Negeri (UIN) Kiai Achmad Siddiq Jember, yang telah memberikan arahan, dukungan dan motivasi dalam pelaksanaan kegiatan akademik sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Sholikul Hadi, S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan Fakultas Syariah, yang telah memberikan persetujuan atas hasil skripsi yang telah diselesaikan oleh penulis.



5. Bapak Freddy Hidayat, S.H., M.H., selaku Koordinator Prodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah memberikan persetujuan atas hasil skripsi yg diselesaikan.
6. Ibu Dr. Busriyanti, M.Ag. sebagai dosen pembimbing saya, yang sabar dan telaten membimbing dan mengarahkan saya sehingga bisa menyelesaikan karya tulis skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah memberikan ilmu dan telah memberikan bimbingan serta telah memberikan sumbangsih pemikiran dan pengalamannya.
8. Untuk kedua orang tua kandung saya Bapak Akhmad Riyanto dan Ibu Suhartini yang tidak pernah berhenti dan tidak pernah lelah untuk mendoakan sehingga saya bisa sampai pada tahap sekarang ini.
9. Seluruh informan yang telah bersedia diwawancarai terkait penelitian Skripsi ini.
10. Seluruh pihak yang telah membantu yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Dalam penulisan skripsi hasil penelitian ini penulis memahami bahwa ada banyak ketidak sempurnaan karena itulah kritik dan saran selalu saya harapkan supaya kedepannya bisa menjadi lebih baik lagi dalam penulisan karya ilmiah.

Jember, 16 November 2024  
Penulis

Akbar Ramadhani  
NIM: 201102020012



## ABSTRAK

**Akbar Ramadhani, 2025:** Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Dusun Gaplek Desa Suci Kecamatan Panti)

**Kata Kunci:** Wanprestasi, Sewa-Menyewa, Perspektif Hukum Islam

Islam dalam persoalan sewa menyewa perlu adanya tanggung jawab dan kepastian akad. Praktik sewa menyewa rumah di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan perjanjian yang telah disepakati dengan realisasi pelaksanaan. Sehingga ditemukan adanya wanprestasi di masyarakat yang mana terjadi pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak.

Dalam penelitian ini yang menjadi fokus penelitian adalah 1. Bagaimana Praktik Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti. 2. Bagaimana Bentuk Wanprestasi di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti? 3. Bagaimana penyelesaian wanprestasi di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti ditinjau dari Perspektif Hukum Islam.

Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui bagaimana praktek terhadap pelaksanaan sewa menyewa rumah di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti dan Mendeskripsikan bentuk penyelesaian wanprestasi rumah di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti ditinjau dari Hukum Islam.

Penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan sosiologi hukum, metode pengumpulan data menggunakan observasi, interview, dan dokumentasi, analisis data, dan penarikan kesimpulan. Keabsahan data yang digunakan dalam penelitian ini ialah triangulasi.

Kesimpulan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pertama, Praktik sewa rumah di Desa Suci Dusun Gaplek pada dasarnya telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip akad ijarah dalam hukum Islam, namun masih ditemukan kasus wanprestasi akibat kurangnya kesadaran hukum dan kepatuhan terhadap isi perjanjian, Praktik sewa menyewa rumah di Desa Suci Dusun Gaplek telah memenuhi rukun dan syarat akad ijarah menurut hukum Islam, namun dalam pelaksanaannya masih sering terjadi wanprestasi dari pihak penyewa. Bentuk wanprestasi yang ditemukan meliputi keterlambatan pembayaran uang sewa, kerusakan pada bagian rumah yang disewa, serta perubahan struktur bangunan tanpa izin dari pemilik rumah. Penyebab utama terjadinya wanprestasi tersebut adalah kurangnya kesadaran hukum dan pemahaman terhadap isi perjanjian, serta lemahnya pengawasan dari pihak pemilik rumah. Selain itu, penyelesaian wanprestasi di lingkungan desa umumnya dilakukan secara kekeluargaan melalui teguran atau musyawarah tanpa proses hukum formal, yang meskipun menjaga keharmonisan sosial, namun berpotensi mengurangi kepatuhan terhadap perjanjian sewa yang telah disepakati.

## DAFTAR ISI

<b>COVER .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Fokus Penelitian .....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Teoritis .....	6
1. Secara Teoritis .....	6
2. Secara Praktis.....	6
E. Definisi Istilah .....	7
1. Wanprestasi.....	7
2. Perjanjian Sewa Menyewa.....	9
3. Perspektif Hukum Islam .....	10
F. Sistematika Pembahasan .....	11
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>13</b>
A. Penelitian Terdahulu.....	13
B. Kajian Teori .....	20

1. Akad Ijarah .....	20
2. Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Hukum Positif .....	34
3. Wanprestasi.....	38
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>49</b>
A. Jenis Penelitian .....	49
B. Jenis Penelitian .....	49
C. Lokasi Penelitian .....	49
D. Subjek Penelitian .....	50
E. Sumber Data .....	50
F. Teknik Pengumpulan Data .....	51
G. Analisis Data .....	52
H. Keabsahan Data .....	53
I. Tahap-Tahap Penelitian.....	54
<b>BAB IV PENYAJIAN DATA .....</b>	<b>56</b>
A. Gambaran Objek Penelitian .....	56
B. Penyajian Data dan Analisis.....	61
C. Pembahasan Temuan .....	67
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>80</b>
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran .....	81
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>82</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Islam sebagai pedoman hidup umat muslim yang mana ajarannya terdapat suatu kaidah yang mencakup semua aspek kehidupan. Secara umum prinsip terdiri dari tiga komponen yaitu aqidah, akhlak dan Syariah. Syariah sifatnya dinamis karena mengikuti perkembangan masyarakat. Sedangkan aqidah dan akhlak sifatnya tetap dan mengikat. Syariah terdiri dari ibadah, muamalah. Dalam muamalah perilaku kehidupan individu dan masyarakat berfokus pada bagaimana dapat memenuhi kebutuhan dan memanfaatkan sumber daya yang ada. Hal tersebut merupakan ajaran ekonomi islam dan oleh karena itu, ajaran tersebut berbeda dengan ekonomi tradisional dalam hal memperdayakan ekonominya.<sup>1</sup>

Secara umum kegiatan ekonomi berhubungan satu sama lain dengan kehidupan perekonomian masyarakat. Kehidupan ekonomi dalam masyarakat sangat penting, karena manusia merupakan makhluk sosial. Untuk memenuhi kebutuhan mereka baik di dunia maupun di akhirat manusia perlu berhubungan satu sama lain. Sebagai makhluk sosial perlu adanya interaksi dan saling berhubungan dengan orang lain untuk memenuhi kegiatan ekonominya.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Eko Suprayitno, *Ekonomi Islam Pendekatan Ekonomi Islam dan konvensional* (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2005),2.

<sup>2</sup> Eko Suprayitno, *Ekonomi Islam Pendekatan Ekonomi Islam dan konvensional* (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2005),3

Adanya hal tersebut perlu adanya hubungan antara manusia satu dengan manusia lainnya untuk memenuhi kebutuhan yang berkaitan dengan hal lain. Salah satunya untuk memenuhi kebutuhan kehidupan sehari-hari dengan bermuamalah yang mana dapat diartikan melakukan transaksi sewa menyewa.

Adapun yang dimaksud dengan sewa menyewa ialah transaksi yang dilakukan oleh dua belah pihak antara penyewa (musta'jir) dan orang yang menyewakan (mu'jir) dalam melakukan transaksi penyewa memiliki hak untuk barang yang disewa yang diberikan oleh orang yang menyewakan barang tersebut dan kemudian penyewa memberikan upah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Upah dapat diberikan sebelum atau sesudah pengambilan barang tersebut tergantung dengan kesepakatan para pihak yang terlibat. Prinsip utama dengan adanya perjanjian sewa menyewa ini ialah manfaat barang yang disewa. Dengan adanya perjanjian tersebut penyewa dapat memiliki hak untuk menikmati barang yang disewa dan orang yang menyewakan memiliki hak untuk menerima upah sewa tersebut.<sup>3</sup>

Syarat yang harus dipenuhi oleh orang yang menyewakan ialah harus berakal sehat dan dewasa. Namun, terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama tentang keabsahan orang yang belum dewasa berpartisipasi dalam akad ijarah. Bilamana orang yang melakukan akad tersebut belum dewasa maka orang tersebut bertindak sebagai pihak yang melakukan akad ijarah namun atas izin walinya. Sehingga akad ijarah bagi anak yang belum dewasa dianggap mawquf. Sedangkan ulama Syafi'i dan Hambali memiliki pendapat

---

<sup>3</sup> Ali Ridlo, Sewa Menyewa Dalam Perspektif Ekonomi Islam, MUKADDIMAH: *Jurnal Studi Islam*, Vol VI, No. 2, Juli – Desember, 163

bahwa akad ijarah harus dilakukan oleh orang yang berakal dan cakap hukum. syarat utama dapat dikatakan cakap hukum artinya ialah orang yang sudah dewasa. Jumhur ulama telah menetapkan bahwa terdapat syarat lain yang harus dipenuhi dalam melakukan akad ijarah.<sup>4</sup>

Syarat sewa menyewa telah menjadi kebiasaan di masyarakat untuk memenuhi kebutuhan. Namun, banyak masyarakat yang belum mempelajari Syariah, apakah akad yang dilakukan sesuai dengan kebutuhan dan telah sejalan dengan aturan islam. Sebagaimana terjadinya sewa menyewa di Dusun Gaplek, Desa Suci Kecamatan Panti terjadi pengingkaran dalam sewa menyewa yang mana peneliti menemukan bahwa penyewa rumah pertama kali memeriksa kondisi masih dalam kondisi layak pakai atau layak sewa kemudian pihak penyewa dan orang yang menyewakan rumah tersebut saling mengikatkan dirinya dan menyatakan bahwa rumah tersebut di sewa oleh penyewa dan keduanya telah mengikat dirinya dan telah persetujuan kedua belah pihak.

Namun pada praktik sewa rumah yang dilakukan oleh beberapa warga di Kecamatan Panti, pada pelaksanaannya dapat artikan belum berjalan sebagaimana mestinya, karena masih ditemukan berbagai pelanggaran terhadap perjanjian sewa yang merugikan salah satu pihak, baik penyewa maupun pemilik rumah. Fenomena ini menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati secara hukum dengan realisasi pelaksanaannya di lapangan. Dalam praktiknya,

---

<sup>4</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 230.

terdapat kasus di Dusun Gelendengan Desa Suci di mana penyewa rumah tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian (SK) perjanjian, yaitu untuk memperbaiki kerusakan yang disebabkan oleh penyewa, sehingga menimbulkan kerugian bagi pemilik rumah. Sementara itu, di Desa Gaplek juga ditemukan kasus sebaliknya, di mana pemilik rumah melakukan pelanggaran terhadap perjanjian yang telah disepakati, seperti meminta pelunasan sewa sebelum tenggat waktu yang menjanjikan serta melakukan tindakan yang menyebabkan penyewa harus keluar sebelum masa sewa berakhir. Berdasarkan kedua Kasus tersebut terlihat bahwa terdapat penyelewengan antara aturan yang tertulis dengan implementasi yang dilakukan di masyarakat.

Islam telah mengatur tentang sewa menyewa atau disebut dengan ijarah. Baik dalam aspek pengertian, syarat dan rukun dari sewa menyewa tersebut salah satu dari hak setiap para pihak ialah bertanggungjawab terhadap perjanjian yang telah disepakati bersama. Bilamana barang yang disewa berupa rumah atau mobil maka tanggung jawab orang tersebut terhadap barang yang disewa sifatnya Amanah. Tujuan dari adanya akad ijarah ialah untuk saling tolong menolong antar manusia.<sup>5</sup>

Dalam hal perikatan maupun perjanjian, Islam telah menetapkan ketentuan dasar dalam memberikan kebebasan pada pihak yang terlibat dalam perjanjian. Hukum telah menganjurkan agar suatu perjanjian tersebut dapat diperkuat dengan adanya surat perjanjian serta saksi yang melihat bagaimana

---

<sup>5</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 230.



perjanjian itu berjalan sesuai dengan aturan. Adanya surat perjanjian bertujuan untuk mencegah adanya perjanjian yang cacat atau wanprestasi di masa mendatang karena akan dapat menguntungkan salah satu pihak dan merugikan salah satu pihak jika terjadi wanprestasi.<sup>6</sup>

Berdasarkan uraian di atas peneliti tertarik untuk meneliti hal tersebut yang kemudian dituangkan dalam bentuk skripsi untuk ditelaah lebih lanjut mengenai perilaku sewa menyewa dan terjadinya wanprestasi. Sehingga peneliti menuangkan dalam bentuk skripsi dengan judul **“Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Dusun Gaplek Desa Suci Kecamatan Panti)”**

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan uraian konteks penelitian diatas maka penulis akan memfokuskan rumusan masalah skripsi penulis yang berjudul “ Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Dusun Gaplek, Desa Suci, Kecamatan Gaplek)

1. Bagaimana Praktik Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti?
2. Bagaimana Bentuk Bentuk Wanprestasi di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti?
3. Bagaimana Penyelesaian Wanprestasi di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti ditinjau dari Perspektif Hukum Islam?

---

<sup>6</sup> Jaih Mubarak, *Fikih Mu'amalah* Maliyyah, (Bandung:Simbiosis Rekatama Media, 2017),

### C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana praktek terhadap pelaksanaan sewa menyewa rumah di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti?
2. Mendeskripsikan terjadinya wanprestasi rumah di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti ?
3. Mendeskripsikan bentuk penyelesaian wanprestasi rumah di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti ditinjau dari Hukum Islam.

### D. Manfaat Teoritis

Manfaat dari penelitian ini adalah memuat manfaat secara praktis dan juga manfaat secara teoritis. Dimana manfaat teoritis adalah manfaat yang digunakan untuk berguna untuk memecahkan suatu masalah.<sup>7</sup> Maka kemudian manfaat teoritis dan manfaat praktis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Secara Teoritis

- a. Memperluas pemikiran islam pada umumnya, civitas akademik fakultas syariah prodi hukum ekonomi (muamalah) khususnya.

#### 2. Secara Praktis

- a. Bagi peneliti

Menambah wawasan keilmuan serta pengalaman tentang sewa menyewa khususnya yang diterapkan di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti. Penelitian ini juga bermanfaat sebagai laporan dan tugas untuk metologi penelitian hukum. Dan juga bermanfaat

---

<sup>7</sup> <https://www.gramedia.com/literasi/manfaat-teoritis-dan-praktis/>

menambah ilmu tentang hukum praktik sewa menyewa rumah dalam islam.

b. Bagi Masyarakat

Memberikan pengetahuan untuk masyarakat khususnya di Desa Gaplek Kecamatan Panti mengenai bagaimana akad *ijarah* terhadap tanah sawah yang benar sesuai dengan ajaran islam.

c. Bagi Universitas/Instansi

Memberikan sumbangan ilmu bagi pembaca pada umumnya dan mahasiswa khususnya yang ingin mengetahui tentang sewa menyewa dan bisa dijadikan referensi tambahan yang berkaitan dengan sewa menyewa khususnya sewa rumah.

## E. Definisi Istilah

### 1. Wanprestasi

wanprestasi adalah ketidak mampuan untuk menunaikan kewajiban seperti pembayaran utang ujah, realisasi bagi hasil atas keuntungan usaha yang seharusnya menjadi hak bagi pihak lain, dan kerugian yang timbul karena tidak terjadinya akad setelah adanya pemesanan pembelian barang.

Secara terminologi, wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "wanprestatie" yang berarti prestasi buruk atau tidak dipenuhinya suatu kewajiban yang telah ditetapkan dalam sebuah perikatan atau perjanjian. Dalam konteks hukum perdata, wanprestasi terjadi apabila seorang debitur tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya, melakukan apa yang dijanjikan tetapi

terlambat, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Kondisi ini memberikan hak kepada pihak kreditur untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan kontrak, atau meminta ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaian tersebut.<sup>8</sup>

Ditinjau dari perspektif hukum positif di Indonesia, dasar utama mengenai wanprestasi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), khususnya Pasal 1238, 1239, dan 1243. Unsur utama dari wanprestasi adalah adanya hubungan hukum yang sah (perjanjian), adanya kesalahan (baik karena kesengajaan maupun kelalaian), serta adanya kerugian bagi pihak lain. Agar seorang debitur dapat dinyatakan wanprestasi secara hukum, biasanya diperlukan sebuah teguran resmi atau surat perintah yang disebut dengan somasi, kecuali jika dalam perjanjian telah ditentukan bahwa debitur dianggap lalai demi hukum dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Dalam perkembangannya, wanprestasi juga sering dikaitkan dengan prinsip-prinsip syariah dalam Hukum Ekonomi Syariah. Di dalam perspektif ini, wanprestasi dianggap sebagai pelanggaran terhadap akad yang telah disepakati dan bertentangan dengan prinsip amanah. Pihak yang melakukan wanprestasi berkewajiban untuk memberikan ganti rugi (ta'widh) yang besarnya sesuai dengan kerugian nyata yang diderita oleh pihak lain. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam ekonomi syariah

---

<sup>8</sup> Muhammad Syaifuddin, "Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Hukum Perdata, Hukum Ekonomi Syariah, dan Hukum Internasional", Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 3, No. 1 (2019).

mengedepankan asas keadilan dan kemaslahatan agar tidak ada pihak yang dizalimi (la darar wa la dirar).<sup>9</sup>

## 2. Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Usman adalah suatu bentuk kesepakatan antara pembeli dan penjual, konsumen dan produsen, penyewa dan pemilik barang dan lain-lain. Kesepakatan itu berguna sebagai bentuk pengikatan adanya pertukaran barang, jasa atau aset investasi.<sup>10</sup>

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, yang melahirkan suatu hubungan hukum berupa hak dan kewajiban. Dalam sistem hukum Indonesia, perjanjian diatur secara umum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), khususnya Pasal 1313, yang menekankan adanya kesepakatan antar pihak untuk menimbulkan suatu perikatan. Keabsahan suatu perjanjian sangat bergantung pada terpenuhinya syarat-syarat objektif dan subjektif, seperti adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, adanya objek tertentu, serta sebab yang halal agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi mereka yang membuatnya.<sup>11</sup>

Dalam perspektif hukum Islam, perjanjian sering dikenal dengan istilah akad, yaitu pertalian antara ijab (penawaran) dan qabul

---

<sup>9</sup> Muhammad Syaifuddin, "Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Hukum Perdata, Hukum Ekonomi Syariah, dan Hukum Internasional", Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 3, No. 1 (2019).

<sup>10</sup> Achmadi Usman, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), 3.

<sup>11</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Pasal 1234 dan 1313.

(penerimaan) yang sesuai dengan syariat dan mempunyai implikasi hukum pada objeknya. Berbeda dengan perjanjian konvensional yang murni berlandaskan kesepakatan manusia, akad dalam Islam harus senantiasa berpijak pada nilai-nilai ketuhanan, keadilan, dan kemaslahatan. Salah satu bentuk akad yang umum dipraktikkan adalah ijarah, yakni akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang tersebut.

### 3. Perspektif Hukum Islam

Adapun yang dimaksud dengan perspektif hukum islam yaitu sudut pandang atau cara memahami dan menganalisis suatu peristiwa yang berkaitan dengan kehidupan yang bersumber pada Al-Qur'an dan Hadist ataupun hukum syara'. Sebagaimana hukum islam berasal dari agama islam dan diberikan oleh Allah berupa kebaikan baik di dunia maupun di akhirat. Tujuan hukum islam adalah untuk memberikan pemahaman kepada orang beragama islam tentang bagaimana mereka menjalani, bertindak dan berperilaku pada setiap aspek kehidupan yang mana sesuai dengan perintah Allah SWT.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Muchammad Ichsan, "Pengantar Hukum Islam" Universitas Muhammadiyah Yogyakarta 2012, 2

## F. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan yaitu membahas mengenai pendahuluan hingga penutup.<sup>13</sup>

### BAB I : PENDAHULUAN

Dalam penulisan skripsi kualitatif bagian ini pertama adalah bab pendahuluan yang merupakan pembuka pintu untuk menuju pembahasan karena sebagai awalan. Sehingga pembaca bisa paham apa yang akan dibahas dalam skripsi tersebut. Point pokok adalah pendahuluan ini meliputi konteks penelitian atau latar belakang yang mendasari minat penulis untuk melakukan penelitian tersebut, kemudian focus permasalahan yang dimuat dalam sejumlah rumusan masalah. Hal ini bertujuan apa yang ingin diteliti oleh peneliti dalam skripsinya. Kemudian ada tujuan penelitian yang merupakan gambaran dari arah yang dituju dalam melakukan penelitian dan tujuan ini telah mengacu pada masalah masalah yang telah dirumuskan sebelumnya, manfaat penelitian yang berisikan urgensi penulis khususnya yang berkaitan dengan sisi praktik kehidupan di alam nyata. Dilanjut dengan definisi istilah dari judul yang diangkat dan akan dibahas. Hal ini bertujuan supaya terhindarnya kesalah pahaman terhadap makna istilah sebagaimana yang telah dimaksud oleh peneliti. Kemudian dilanjut dengan sistematika pembahasan untuk memudahkan dalam penulisan skripsi ini.

---

<sup>13</sup> Tim penyusun UIN KHAS JEMBER “*Pedoman penulisan karya ilmiah*” UIN KHAS JEMBER, Jember 2021, hal 106



## **BAB II : KAJIAN PUSTAKA**

Pada bagian ini memuat tentang penelitian dahulu yang memuat skripsi terdahulu untuk diketahui perbedaan dan persamaan penelitian penulis dengan penelitian terdahulu. Selain itu pada kajian pustaka memuat juga kajian teori yang berfungsi sebagai alat penelitian yang menguatkan dari penelitian selanjutnya berdasarkan teori yang berkaitan dengan judul, selain itu kajian teori juga berfungsi untuk memecahkan permasalahan yang terjadi dan sesuai dengan topik yang akan diteliti.

## **BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini membahas mengenai jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi, subyek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data serta tahap-tahap penelitian.

## **BAB IV : PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS**

Dalam bab ini membahas mengenai gambaran obyek penelitian, penyajian dan analisis serta pembahasan temuan.

## **BAB V : PENUTUP**

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran. Tujuan dari bab ini adalah untuk memberikan pemahaman yang lebih baik tentang pembahasan sebelumnya.

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu ialah sebagai bentuk perbandingan antara penelitian penulis dengan penelitian peneliti yang membahas mengenai persamaan dan perbedaan antara penulis dengan peneliti:

1. Skripsi yang ditulis oleh Ismu Haidar, mahasiswa dari program studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Dalam Praktik Sewa Menyewa Mobil”. Konteks penelitian ini ialah untuk menentukan bagaimana tanggung jawab penyewa atas mobil sewaan yang hilang dalam tinjauan hukum. hasilnya menunjukkan bahwa mobil sewaan atau barang sewaan lainnya jika hilang maka harus bertanggung jawab atas kehilangan barang sewaan tersebut. Kecuali telah diatur hal-hal lain dalam akad. Kemudian jika terjadi kerusakan pada barang yang telah di sewa yang disebabkan karena kelalaian dari penyewa maka hal tersebut menjadi tanggung jawab penyewa, kecuali memang diatur dalam perjanjian. Penelitian ini memiliki kesamaan dengan penelitian peneliti yaitu sama-sama membahas mengenai sewa menyewa. Namun, penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian penulis yang mana membahas tentang subjek sewa menyewa dan penelitian penulis

membahas dari segi sosiologi sedangkan penelitian peneliti membahas dari sisi hukum islam.<sup>14</sup>

2. Skripsi yang ditulis oleh Muhammad Suhaimin dengan judul “Tinjauan Fiqih Muamalah Tentang Praktek Sewa Menyewa Lahan Pertanian dengan Sistem “Musiman” (studi kasus di Desa Sungai Cina Kecamatan Rangsang Barat Kabupaten Kepulauan Meranti)” 2021. Penelitian ini membahas mengenai sewa menyewa yang ada di desa sungai cina kepulauan meranti. Praktik sewa menyewa tersebut menunjukkan adanya unsur ketidaksesuaian dalam pemanfaatan lahan pertanian. Penyewa menggarap lahan tersebut hingga dua kali dan dalam konteks penggarapan lahan tidak diatur dalam kontrak. Sehingga pada masa berakhir sewa seringkali dikeluhkan oleh pihak yang menyewakan karena batas akhir ditentukan oleh musim bukan karena tanggal ataupun bulan. Adapun yang menjadi persamaan dalam penelitian ini ialah sama-sama membahas mengenai perjanjian sewa menyewa dan yang menjadi perbedaan dalam penelitian ini ialah objek penelitian yang mana penelitian peneliti dilakukan di sungai cina kepulauan meranti, sedangkan penelitian penulis objek penelitian yaitu sewa menyewa rumah dan terjadi di Desa Suci, Dusun Gaplek, Kecamatan Panti.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Ismu Haidar, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Praktik Sewa-Menyewa Mobil, (Skripsi: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2018)

<sup>15</sup> Skripsi Nina Anggraini “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Sawah Dalam System Oyotan (Studi Kasus Desa Nunggalrejo Kecamatan Punggur)”, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Fakultas Syariah Prodi Hukum Ekonomi Syariah Metro Lampung 2020

3. Skripsi yang ditulis oleh Norhalisah mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Palangkaraya yang berjudul “Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Praktik Jual Beli Rotan Secara Lisan di Desa Tuyau Kecamatan Pematang Karau Kabupaten Barito Timur”. Adapun kontekes peneltiian ini yaitu membahas mengenai kebiasaan jual beli rotan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tuyau, Kecamatan Pematang Karau, Kabupaten Barito Timur. Hasil yang diperoleh oleh penelitian penltii ialah jual beli rotan dapat dilakukan secara lisan. Namun dalam hukum islam dapat dianggap sah karena telah memnuhi syarat dan rukun perjanjianjual beli. Namun terjadinya pengingkaran yang mana hak penjual telah dipenuhi dan pembeli belum membayar sisa harga tersebut. adapun yang menjadi perbedaan dalam penelitian peneliti dengan penelitian penulis ialah sama-sama mebhas mengenai perjanjian jual beli atau disebut dengan ijarah dan yang menjadi perbedaan dalam penelitian peneliti dengan penulis yaitu penelitian penulis lebih membahas tentang pengingkaran terhadap jual beli sedangkan penelitian peneliti lebih condong pada akad sewa menyewa yang mana menjadi objek dalam sewa menyewa tersebut ialah rumah.<sup>16</sup>
4. Skripsi yang ditulis oleh Mahfud mahasiswa Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Sapi Secara Kredit (Studi Kasus di Desa Tamankursi Kecamatan Sumbermalang

---

<sup>16</sup> Norhalisah, *Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Praktik Jual Beli Rotan Secara Lisan di Desa Tuyau Kecamatan Pematang Karau Kabupaten Barito Timur*, (Skripsi: Institut Agama Islam Negeri Palangkaraya, 2021).

Kabupaten Situbondo)”. Konteks penelitian ini membahas mengenai transaksi jual beli sapi yang dilakukan dengan cara kredit dan bagaimana transaksi tersebut dapat diselesaikan dengan ditinjau dalam hukum ekonomi Syariah hal tersebut terjadi di Desa Tamankursi, Kecamatan Sumbermalang, Kabupaten Situbondo. Dengan demikian hasil yang diperoleh yaitu selama proses wanprestasi jual beli sapi secara kredit baik di negara maupun di islam, banyak masyarakat menyelesaikan permasalahannya dengan cara yang sederhana yaitu dengan meminjam uang kepada orang lain, kemudian menagih secara kekeluaragaan. Adapun yang menjadi perbedaan dalam penelitian peneliti dengan penelitian penulis ialah persamaannya ialah sama-sama membahas mengenai wanprestasi sedangkan yang menjadi perbedaan ialah penelitian peneliti membahas mengenai jual beli sedangkan penelitian penulis membahas mengenai sewa menyewa objeknya ialah rumah.<sup>17</sup>

5. Skripsi yang ditulis oleh Gracia Novita Florentina Putri mahasiswa Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri yang berjudul “Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Dalam Perspektif Sosiologi Hukum Islam (Studi Kasus di Organisasi PKK RT. 007 RW. 009 Desa Banjaran, Kota Kediri)”. Adapun yang menjadi penelitian ini ialah bertujuan untuk mengidentifikasi praktik utang piutang di Organisasi PKK di Desa Banjaran yang mana menjelaskan tentang faktor yang berkontribusi terhadap wanprestasi.

---

<sup>17</sup> Mahfud, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Sapi Secara Kredit (Studi Kasus di Desa Tamankursi Kecamatan Sumbermalang Kabupaten Situbondo)*, (Skripsi: Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2021).

Bilamana ditinjau dalam hukum islam maka jika angsuran tidak dapat dibayarkan pada tanggal yang disepakati. Maka mereka akan dengan serta merta berhenti membayar hutang hingga selesai. Adapun yang menjadi persamaan antara penelitian peneliti dengan penelitian penulis ialah penelitian peneliti ialah sama-sama merujuk pada aspek wanprestasi sedangkan perbedaan antara penelitian penulis dengan penelitian peneliti ialah penelitian penulis lebih membahas tentang wanprestasi pada hutang piutang sedangkan penelitian peneliti lebih membahas terhadap wanprestasi pada sewa menyewa rumah.<sup>18</sup>

6. Jurnal yang ditulis oleh Muhammad Daffa Naufaldi, Udin Saripudin, dan Redi Hadiyanto mahasiswa Universitas Islam Bandung dalam jurnal Bandung Conference Series: Sharia Economic Law dengan judul “Tinjauan Fikih Muamalah dan Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX2017 tentang Akad Ijarah pada Praktik sewa-menyewa Fasilitas Lapangan Futsal”. Konteks penelitian ini ialah membahas mengenai konsep bisnis. Penelitian ini lebih condong membahas mengenai fenomena pelanggan yang tidak tepat waktu atau terlambat sesuai jadwal yang telah dipesan. Sehingga hal tersebut menyebabkan keterlambatan jadwal berikutnya. Adapun yang menjadi persamaan dalam penelitian ini ialah membahas mengenai wanprestasi sedangkan yang menjadi perbedaan dalam penelitian peneliti dengan penelitian penulis ialah

---

<sup>18</sup> Gracia Novita Florentina Putri, *Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Dalam Perspektif Sosiologi Hukum Islam (Studi Kasus di Organisasi PKK RT. 007 RW. 009 Desa Banjaran Kota Kediri)*, (Skripsi: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri, 2022)

penelitian peneliti membahas mengenai sewa menyewa dan objek penelitiannya yaitu futsal. Sedangkan penelitian penulis membahas mengenai sewa menyewa rumah.<sup>19</sup>

Peneliti menyederhanakan persamaan dan perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini dalam bentuk tabel sebagai berikut:

**Tabel 1.1 Perbedaan Dan Persamaan**

No	Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Ismu Haidar (Skripsi Tahun 2018 Universitas Islam Negeri Ar-Raniry.	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Dalam Praktik Sewa Menyewa Mobil	Persamaan dalam penelitian ini sama-sama membahas tentang sewa menyewa	Perbedaan yang sangat signifikan terletak pada obyek sewa menyewa, kajian teori dan fokus penelitian, penelitian ini membahas Tinjauan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Dalam Praktik Sewa menyewa Mobil penulis membahas wanprestasi perjanjian sewa menyewa rumah
2	Nina Anggraini (Skripsi Tahun 2018, IAIN Metro Lampung )	Tinjauan Hukum Ekonomi Syari`ah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Sawah Dalam System Tahunan dan Oyotan (Studi Kasus Desa Nunggalrejo	Kedua penelitian memiliki fokus penelitian yang sama yaitu tentang sewa menyewa atau Ijarah dan juga kedua penelitian menggunakan metode yang sama yaitu metode	Penelitian sebelumnya fokus penelitiannya yaitu tentang sewa menyewa dengan sistem tahunan dan oyotan sedangkan pada penelitian ini fokus

<sup>19</sup> Muhammad Daffa,dkk. “Tinjauan Fikih Muamalah dan Fatwa DSN-MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah pada Praktik sewa menyewa Fasilitas Lapangan Futsal” Jurnal Bandung Conference Series: Sharia Economic Law no.1 vol.2 (2022)



		Kecamatan Punggur)	kualitatif	penelitiannya pada sewa menyewa dan obyeknya
3	Norhalisah (Skripsi Tahun 2021, IAIN Palangkaraya)	Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Praktik Jual Beli Rotan Secara Lisan di Desa Tuyau Kecamatan Pematang Karau Kabupaten Barito Timur	Kedua penelitian memiliki fokus penelitian yang sama yaitu tentang sewa menyewa atau Ijarah dan juga kedua penelitian menggunakan metode yang sama yaitu metode kualitatif	Perbedaan yang sangat signifikan terletak pada obyek sewa menyewa, kajian teori dan fokus penelitian, penelitian ini membahas Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Jual Beli Rotan Penulis membahas Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Rumah
4	Mahfud (Skripsi Tahun 2021 UIN KHAS Jember)	Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Sapi Secara Kredit (Studi Kasus di Desa Taman Kursi Kecamatan Sumbermalang Kabupaten Situbondo)	Kedua penelitian memiliki fokus penelitian yang sama yaitu tentang sewa menyewa atau Ijarah	Perbedaan yang sangat signifikan terletak pada obyek sewa menyewa, kajian teori dan fokus penelitian, penelitian ini membahas Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Wanprestasi Jual Beli Sapi Sistem Kredit penulis membahas Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Rumah
5	Gracia Novita Florentina Putri (Skripsi Tahun 2022 IAIN Kediri)	Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Dalam Perspektif Sosiologi Hukum Islam (Studi Kasus di Organisasi PLL	Kedua penelitian memiliki fokus penelitian yang sama yaitu tentang Wanprestasi	Perbedaannya terletak pada Obyek dan kajian teorinya yang berbeda penelitian ini membahas tentang

		di Desa Banjar Kota Kediri		Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang sedangkan penulis membahas Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah Dalam Perspektif Hukum Islam
6	Muhammad Daffa Naufaldi, Udin Saripudin dan Redi Hadiyanto (Jurnal Tahun 2022, Bandung Conference Series: Sharia Economic Law no.1 vol.2)	Tinjauan Fiqih Muamalah dan Fatwa.DSN-MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017, tentang Akad Ijarah pada Praktik Sewa-Menyewa Fasilitas Lapangan Futsal	Persamaan dalam penelitian ini ialah terletak pada keterlambatan dalam waktu yang sudah ditentukan	Perbedaan yang sangat terlihat terletak pada tempat penelitian yang mana jurnal Muhammad Daffa Naufaldi, Udin Saripudin dan Redi Hadiyanto meneliti sebuah tempat sewa lapangan futsal di kota cisaat

## B. Kajian Teori

### 1. Akad Ijarah

#### a. Pengertian Akad Ijarah

Istilah *jarah* berasal dari kata al-ajru yang artinya sewa, sewa menyewa merupakan akad yang sejak dahulu ada. Jauh sebelum islam datang, akad ini sudah digunakan manusia dalam memenuhi kebutuhan dan digunakan sebagai tolong menolong antara sesama. Menurut etimologi ijarah adalah *bai'ulmanfa'ti* yang artinya menjual keuntungan. Sebagaimana al-ijarah yang artinya sewa, jasa, ataupun

imbalan. Al-ijarah ialah satu bentuk perniagaan yang gunanya untuk memenuhi kebutuhan hidup seperti menyewa.<sup>20</sup>

Sewa menyewa menurut sayyid sabiq adalah suatu jenis akad yang digunakan untuk mendapatkan manfaat. Maka hakikat dari sewa adalah penjualan manfaat. Terdapat perbedaan pendapat ulama tentang pengertian istilah sewa yaitu :

1. Menurut Hanafi, yang disebut dengan akad ialah memiliki manfaat berupa imbalan berupa harta.
2. Menurut Malikiyah Ijarah adalah akad yang memberikan hak milik terhadap manfaat barang yang mubah untuk suatu waktu tertentu dengan berupa imbalan.
3. Menurut Syafi'iyah Ijarah adalah suatu kesepakatan untuk memberikan keuntungan yang dimaksudkan dan tertentu yang dapat diberikan dan diizinkan dengan implikasi tertentu.
4. Menurut Hanabilah Ijarah adalah suatu perjanjian untuk mendapatkan suatu manfaat yang dapat dilafalkan sebagai *ijarah*.<sup>21</sup>

Berdasarkan uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada perbedaan yang mendasar tentang definisi para ulama. Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa ijarah atau sewa menyewa adalah akad diatas manfaat dengan imbalan yang objeknya merupakan

<sup>20</sup> Abdullah Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), 85-86

<sup>21</sup> Manshur bin Yunus al-Buhuti, *Kashshaf al-Qina an Matn al-Iqna*, Juz IV (Beirut: Dar al-Fikr, 1982), 6

manfaat atas suatu barang atau bukan barang. *Ijarah* umumnya mencakup kompensasi atas penggunaan suatu benda, kompensasi atas suatu kegiatan atau kompensasi karena telah melakukan pekerjaan tersebut. sebagaimana ijarah menurut KBBI ialah jumlah uang yang harus dibayarkan oleh penyewa untuk memanfaatkan barang milik orang lain.<sup>22</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut ialah sewa menyewa atau disebut dengan ijarah ialah suatu perjanjian ataupun timbal balik yang memilih untuk memanfaatkan suatu barang atau pekerjaan dengan adanya suatu imbalan atau upah.

#### **b. Dasar Hukum Ijarah**

Ijarah telah di syaiatkan berdasarkan Al-Qur'an, As-Sunnah maupun ijthihad para ulama.

##### **1) Al-Qur'an**

Kebolehan transaksi akad Ijarah dasarnya adalah keterangan Al-Qur'an yang antara lain sebagai berikut:

##### **a. QS.Al-Baqarah ayat 233**

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِضُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ  
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

”Artinya: Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembeayaan dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan” (QS. Al Baqarah 2:233)<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Hasan saddily, *ansiklopedia umum, cet. Ke 10*, (Yogyakarta, kanisisus, 1993). 85

<sup>23</sup> Al-Qur'an Kemenag “QS. Al-Baqarah ayat 2” Jakarta

Menurut ayat di atas yaitu alangkah baiknya jika jika seseorang memperkerjakan orang lain untuk membantunya dan setelah tugas selesai membayar pekerja dengan upah yang sesuai. Hal itu lebih baik disisi Allah. Hal ini juga ada kaitannya dengan sewa menyewa barang, bahwa jika suatu barang disewa dengan tujuan mengambil manfaatnya maka harus memberikan imbalan atas barang yang dipinjamnya.

b. QS.Qashas ayat 26-27

قَالَتْ إِحْدُهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُكَيِّدَ إِيَّاهُ  
 ابْنَتِي هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَبْجٌ فَلِنْ أَتَمَمْتُ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ  
 سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

“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 percaya, Dia (ayah kedua perempuan itu) berkata ,”sesungguhnya aku bermaksud menikahkanmu dengan salah seorang dari kedua anak perempuan ku ini dengan ketentuan bahwa engkau bekerja kepada ku selama 8 tahun. Jika engkau menyempurnakannya 10 tahun, itu adalah (suatu kebaikan) darimu. Aku tidak bermaksud meberatkanmu. Insyaallah engkau mendapatiku termasuk orang-orang yang baik.”(Qs. Qashas: 26-27)<sup>24</sup>

Penjelasan ayat ini adalah bahwa harus memberikan upah kepada orang yang bekerja untuk kita, orang yang dapat dipercaya dan kuat lagi baik. Hal ini juga bisadiaknai dengan bahwa berikanlah

<sup>24</sup> Al-Qur`an Kemenag “Qs. Al-Qashas ayat 26-27” Jakarta Timur

imbalan ketika kita menyewa suatu barang dan itu untuk diambil manfaatnya.

Ayat-ayat diatas menunjukkan bahwa pada dasarnya sewa menyewa diperbolehkan dalam hukum islam dengan syarat mengikuti ketentuan atau aturan yang telah diuruskan oleh para ulama untuk menghindari adanya perselisihan para pihak yang berakad.

## 2) As Sunnah

Selain dasar hukum dari Al-Qur'an, dalam hadist nabi Muhammad SAW. Adapun dasar hukumnya ialah.<sup>25</sup>

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قَالَتْ: اسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ، هُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ، وَدَفَعَا إِلَيْهِ راحِلَتَيْهِمَا، وَوَعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ، فَأَتَاهُمَا بِرَاحِلَتَيْهِمَا صُبْحَ ثَلَاثٍ، فَأَنْطَلَقَا وَمَعَهُمَا عَامِرُ بْنُ نُفَيْرَةَ، وَالدَّلِيلُ مِنْ بَنِي الدَّيْلِ، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ، فَسَلَكَ بِهِمَا طَرِيقَ السَّاحِلِ رَاحِلًا. (اور)

*"Artinya: Diriwayatkan dari ibrahim bin musa mengabarkan kepada kita hisyam dari ma'arin dari zuhri irwan bin zubair dari aisyah, ra berkata: Rasulullah SAW.dan Abu bakar mengupah seprang laki-laki itu berasal dari bani adil,termasuk kafir quraisy.Beliau berdua menyerahkan kendaraannya kepada laki-laki itu (sebagai upah),dan keduanya berjanji kepadanya akan bermalam di gua tsur selama tiga malam pada pagi yang ketiga ,keduanya menerima kendaraannya."*(HR Bhukari).

<sup>25</sup> Husnul Zamzami "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plasti" UIN Walisongo, Semarang 2018, 28

### 3) Landasan Ijma`

Ijma' ialah suatu persetujuan yang dibuat oleh semua ulama mujtahid kaum muslimin pada suatu waktu setelah kematian rosul. Dengan adanya hal tersebut hukum syara' mengenai suatu peristiwa.<sup>26</sup>

Semua ulama menyetujui bahwa sewa menyewa disetujui oleh hukum, dan tidak seorangpun ulama yang membantah kesepakatan dari ijma', meskipun ada yang melarang dan semua jenis transaksi diperbolehkan jika terdapat bukti yang melarang atau mengaramkannya dan menghindari kerusakan atau bahaya maka hal tersebut dapat dikecualikan.<sup>27</sup>

Menutu beberapa pendapat tentang sewa menyewa bahwa ijarah ialah suatu perjanjian untuk mendapatkan manfaat dari suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak. Yang kemudian terjadinya suatu persyaratan tertentu setelah perjanjian sewa menyewa selesai, penyewa sudah berhak mengambil manfaat terhadap benda yang disewa dan penyewa berhak mendapatkan pengganti atau upah dari barang yang disewakan.

Para ulama telah menyetujui bahwa dalam islam manusia pada dasarnya membutuhkan bantuan orang lain untuk kebutuhannya karena manusia adalah makhluk yang selalu membutuhjan bantuan

---

<sup>26</sup> Zakaria Syafe'I "*Ijma sebagai sumber Hukum islam* (kajian tentang kehujjahan ijma' dan pengingkarannya)" Al qalam no.67/XII/1997. 28.

<sup>27</sup> [https://www.academia.edu/38038750/IJARAH\\_Pengertian\\_Dasar\\_Hukum\\_dan\\_Pembagian\\_Ijarah](https://www.academia.edu/38038750/IJARAH_Pengertian_Dasar_Hukum_dan_Pembagian_Ijarah)



satu sama lain oleh karena itu manusia selalu terhubung antar satu sama lain.

Dan ijarah menjadi salah satu solusi yang dibutuhkan manusia dalam mengatasi keterbatasan dalam kehidupan bermasyarakat.

### **c. Rukun dan Syarat Ijarah**

#### **1. Rukun Ijarah**

Menurut madzhab Hanafi rukun sewa menyewa atau ijarah ada satu yaitu ijab (ungkapan menyewakan) dan qabul (persetujuan sewa menyewa) sedangkan menurut jumhur ulama rukun sewa menyewa adalah sebagai berikut :

a. Akad yang dinyatakan oleh mustajir (orang menyewa) dan mu'jir (orang yang menyewakan) dengan syarat keduanya telah baligh dan juga berakal dan keduanya sama-sama rela atas kemauan sendiri tanpa paksaan dari pihak lain.

b. Adanya manfaat atau objek (ma'kul alaih) yang dijadikan objek sewa menyewa. Dengan syarat barangnya dapat diserahkan, bisa digunakan, tanpa dan juga bermanfaat dari objek yang menjadi objek perjanjian ijarah dan dibolehkan oleh agama.

c. Adanya ujroh atau imbalan atas sewa. Ujroh harus diketahui oleh para pihak dan telah dirundingkan.

d. adanya sighat atau ijab dan qabul, persyaratan sighat dalam ijarah juga sama dengan persyaratan sighat dalam jual beli.

Akad ijarah tidak akan sah apabila antara ijab dan qabul tidak sesuai contoh tidak sesuai antara objek akad dan batas waktu. ijab disyaratkan harus jelas maksud dan isinya, baik berupa ungkapan, lisan atau tulisan, isyarat atau yang lainnya. Begitu dengan qabul harus jelas maksud dan isi akadnya.

## 2. Syarat Syarat Ijarah Sebagai Berikut:

Dalam akad ijarah, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi diantaranya yaitu:

### a. Syarat sah Ijarah

1. Kedua belah pihak sepakat melakukan akad ijarah.
2. Kedua belah pihak harus mengetahui secara menyeluruh sehingga tidak adanya perselisihan.
3. Penyewa memanfaatkan barang sewaan dengan baik
4. objek ijarah dapat berupa barang bukan berbentuk jasa
5. Objek ijarah yang berbentuk barang dan dapat disewakan.
6. Obyek yang disewakan bisa diserahkan secara langsung dan tidak cacat.
7. Imbalan sewa atau upah harus jelas, tertentu dan bernilai

### b. Syarat Pelaksanaan dan Penyelesaian Ijarah

Adapun syarat dalam melakukan akad ijarah yaitu harus berakal, sehingga orang gila, anak kecil yang belum mumayyiz tidak boleh melakukan akad. Namun menurut pendapat imam Hanafi tidak ada persyaratan akid untuk baligh. Menurut imam

syafi'i aqid harus baligh karena baligh merupakan salah satu syarat untuk mencapai batas taklif. Selain itu, menurut imam malik menjelaskan bahwa baligh ialah syarat yang harus diberlakukan saat akad. Sedangkan mumayyiz merupakan suatu tindakan. Sehingga ketika seorang anak mumayyiz boleh melakukan akad ijarah terhadap hartanya. Hal tersebut hukumnya sah dan hal tersebut harus diberlakukan dengan persetujuan walinya.<sup>28</sup>

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bagian kedua pasal 301-306 dijelaskan bahwasanya dalam suatu proses penyelesaian akad ijarah, para pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. Dalam proses pelaksanaan akad ijarah dapat dilakukan secara tatap muka maupun jarak jauh. Obyek dan waktu dalam ijarah haruslah diperlihatkan antara kedua belah pihak, jika salah obyek dan waktu tidak dinyatakan kedalam akad maka dapat menggunakan ketentuan umum atau kebiasaan. Selama pelaksanaan akad ijarah upah (upah) tidak harus dibayarkan apa bila akad tersebut batal dan pemberian upah haruslah ditentukan oleh seorang yang berpengalaman dan jujur.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Firman Setian, "Al-Ijarah Al-A'mal Al-Mustakarah Dalam Perspektif Hukum Islam "(Studi Kasus Urutan Buruh Tani Tembakau Di Desa Yotosan Kecamatan Batang-Batang Kabupaten Sumenep Madura)" Fakultas Ilmu Keislaman, Universitas Trunojoyo 2015 Hal. 115

<sup>29</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 2008), Pasal 301-306.

### c. Syarat Manfaat

Manfaat Ma'qud alaih membutuhkan dua syarat diantaranya ialah:

1. Diizinkan mendapatkan manfaat dari sesuatu yang dilarang secara hukum.
2. Diterima melalui mu'awadlah.
3. Harus memiliki nilai manfaat.
4. Tidak harus memberikan suatu barang, namun boleh menyewa seperti pohon untuk diambil buahnya dll.
5. Harus memiliki manfaat bagi mustajir.
6. Terdapat kejelasan mengenai spesifikasi dan kadarnya.

### d. Sifat-Sifat Ijarah

Para fuqaha berbeda pendapat dalam menentukan sifat sifat

*Ijarah* apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak.

Ulama Hanafiah berpendapat akad *ijarah* bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *uzur* (halangan) dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihak meninggal dunia atau kehilangan kecakapan dalam bertindak hukum. *Jumhur Fuqaha* yang berpendapat bahwa akad *Ijarah* bersifat mengikat, kecuali ada lecacatan yang menyebabkan barang tersebut bisa dimanfaatkan.

### e. Macam Macam Ijarah dalam Islam

Terdapat beberapa macam ijarah yang dilihat dari objeknya diantaranya ialah:

#### 1. Macam Ijarah dari segi objek

##### a. Ijarah manfaat

Ialah menjadikan sesuatu ma'qud alaih seperti menyewakan rumah dan mobil, sawah untuk digarap dan diambil manfaatnya, dan juga rumah untuk ditempat tinggal untuk di ambil manfaat kenyamanan dalam rumah, dan lain sebagainya. Dalam akad *Ijarah* ini tidak bisa menggunakan objek Ijarah untuk disalah gunakan. Atau dignakan untuk kepentingan yang dularang oleh syara'. Dalam akad Ijarah ini objek yang menjadi sasarannya adalah kemanfaatan benda yang di gunakan. Maka harus digunakan untuk diambil manfaatnya sesuai dengan keperluannya. Dalam *Ijarah* ini pihak yang menyewakan diperolehkan untuk menyewakan objek dengan syarat tidak merusak barang serta *Musta'jir* harus mengembalikan barang sewaan kepada *Must'jir*.

b. Ijarah a'mal

Adapun yang dimaksud dengan ijarah a'mal ialah menjadikan sesuatu boleh dilakukan oleh seseorang yang menjadikan ma'qud alaih. Seperti menyewa untuk orang menjahit, membangun bangunan, atau melakukan pekerjaan lain. Sebagaimana menurut para ulama apabila jenis pekerjaannya jelas dan tidak dilarang oleh agama maka hukumnya diperbolehkan. Hal ini juga sudah ada ketika zaman Rasulullah. Para ulama membedakan *Ijarah a'mal* menjadi dua jenis yaitu *Ijarah* yang bersifat pribadi (*Ijarah* khas) dan bersifat serikat (*Ijarah* Musytarak). *Ijarah* khas ialah ijarah yang dimiliki oleh salah satu orang tertentu.

Dalam akad orang yang bekerja tidak boleh bekerja dengan orang lain selain orang yang telah memberikan upah contohnya ART (asisten rumah tangga) atau pembantu rumah tangga.

**f. Hal hal yang tidak dapat diakad Ijarah**

Ijarah ialah segala sesuatu yang menjual dan menyewakan untuk memperoleh keuntungan. Oleh karena itu, tidak sah bilamana ijarah digunakan untuk menyewakan pohon namun diambil buahnya. Lalu domba untuk diambil bulunya, susu dan anaknya atau sumur untuk diambil airnya.

Adapun yang diharamkan secara Syar'i dikarenakan manfaat yang tidak terbantahkan seperti memperkerjakan ilmu sihir, Wanita haid menyewakan jasanya untuk memberishkan masjid, istri melakukan sesuatu tanpa izin suami dll.<sup>30</sup>

#### **g. Risiko dalam Ijarah**

Dalam akad *Ijarah* risiko terhadap barang yang dijadikan objek dalam perjanjian sewa menyewa dibebankan kepada pemilik barang (musta'jir) karena mu'jir hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang disewakan, dengan kata lain mu'jir hanya berhak atas manfaat dari adanya barang ataupun benda sedangkan pihak yang menyewakan tetap memiliki hak atas barang tersebut. Namun, bilamana barang yang disewakan rusak secara tidak sengaja maka menjadi tanggung jawab mu'jir untuk memperbaikinya.<sup>31</sup>

#### **h. Bentuk perjanjian sewa menyewa**

Sewa menyewa bisa dilakukan dengan secara tertulis maupun secara tidak tertulis. Perjanjian secara tertulis artinya adalah sesuai dengan ketentuan pasal 1570 KUHPdt yang isinya adalah apabila sewa menyewa dibuat secara tertulis maka sewa menyewa akan berakhir jika waktu sewa yang telah ditentukan telah lampau tanpa diperlakukan pemberitahuan untuk itu.

<sup>30</sup> M. Noor Harisudin, "Fiqh Muamalah, (Surabaya: Buku Penana Salsabila, 2014), 49

<sup>31</sup> Nina Anggraini "tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktek sewa menyewa tanah sawah dalam system tahunan dan oyotan" hukum ekonomi syariah IAIN metro, 2018, 32



Jika sewa menyewa dilakukan secara tertulis maka berakhirnya sewa bergantung pada tanggal yang telah ditentukan. Maka tanpa pemberitahuan tersebut, pihak yang menyewakan dianggap telah setuju untuk memperpanjang jangka waktu sewa.<sup>32</sup>

#### **i. Hal-Hal yang membatalkan Ijarah dan berakhirnya ijarah**

Dalam pelaksanaan akad ijarah haruslah terpenuhi antara syarat ataupun rukun, apabila salah satu syarat itu tidak ada maka akad ijarah itu batal.<sup>33</sup> Menurut para ulama fiqih akad ijarah akan berakhir bilamana:<sup>34</sup>

1. Barang hilang atau rusak.
2. Waktu yang telah disepakati berdua telah habis dan rumah yang disewakan dapat dikembalikan kepada pemiliknya.
3. Menurut Imam Hanafi jika salah satu pihak ada yang meninggal maka akad ijarah akan berakhir.
4. Menurut ulama Hanafiyah yaitu bilamana salah satu pihak mengalami uzur yang dapat membatalkan kontrak ijarah ialah ketika salah satu pihak mengalami bangkrut dan mengganti penyewa.

---

<sup>32</sup> Lilik Erliani “ *Jangka waktu sewa menyewa (Ijarah) dalam kitab undang undang hukum perdata pasal 1579 dan hukum islam*” STAI AL-MA’ARIF Way Kanan 2022,66.

<sup>33</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 2008), Pasal 305.

<sup>34</sup> Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010), 283.

### **j. Objek yang tidak dapat di akad Ijarah**

Pada dasarnya ijarah memiliki fungsi untuk menjual dan menyewakan. Oleh karena itu, dengan adanya akad ijarah sama halnya dengan menyewakan pohon untuk diambil buahnya maka hukumnya tidak sah. Selain itu domba untuk diambil bulunya.

Menurut pendapat imam syafi'i tidak sah bilamana orang menggaji karena melakukan kewajibannya. Terdapat beberapa hal yang diharamkan bilamana keuntungan yang tidak dapat dilepaskan, seperti menyewa guru untuk mengajarkan ilmu sihir, wanita haid menyewakan jasanya untuk membersihkan masjid, seperti yang dilakukan istri tanpa izin suaminya. Ini karena hukum syar'i untuk wanita haid berada di masjid.<sup>35</sup>

## **2. Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Hukum Positif**

### **a. Pengertian sewa menyewa dalam hukum positif**

Sewa menyewa dapat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) khususnya pada pasal 1548 hingga 1600. KUHP mendefinisikan sewa-menyewa sebagai suatu perjanjian hukum yang melibatkan dua pihak utama: pihak pertama, yang disebut sebagai pemberi sewa, memberikan hak kepada pihak kedua yang disebut penyewa untuk menggunakan barang tertentu milik pemberi sewa dengan imbalan berupa pembayaran sejumlah uang yang disepakati sebagai harga sewa. Pengaturan ini tidak hanya mencakup definisi

---

<sup>35</sup> M. Noor Harisudin, *Fiqh Muamalah*, (Surabaya: Buku Penana Salsabila, 2014)

dasar, akan tetapi juga mengatur berbagai aspek penting lainnya, seperti kewajiban dan hak masing-masing pihak, durasi sewa, kondisi barang yang disewa, serta prosedur penyelesaian sengketa apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak. KUHPer memberikan kerangka hukum yang jelas untuk memastikan bahwa transaksi sewa-menyewa dilakukan secara sah, adil, dan transparan, serta memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.<sup>36</sup>

Sewa menyewa ialah suatu perjanjian untuk mencapai kesepakatan antara penyewa dengan orang yang menyewakan baik berupa harga maupun barang. Sewa menyewa dianggap perjanjian konsensual yang sah. Maka dari itu, pihak yang satu harus memberikan barangnya dan pihak yang lain harus membayar.<sup>37</sup>

Sebagaimana menurut Hukum Perdata sebagaimana tercantum pada pasal 1548 adapun yang dimaksud dengan perjanjian sewa menyewa ialah suatu perjanjian yang mana pihak satu adalah orang yang memberi sewa dengan orang yang menyewa. Sewa merupakan bentuk ikatan yang tertuang dalam perjanjian dalam waktu tertentu dengan melakukan pembayaran yang mana telah disanggupi oleh pihak penyewa.<sup>38</sup> Sewa menyewa terdapat objek yang disewakan dan subjek sebagai pihak yang menyewa.

---

<sup>36</sup> Muhtar, "Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Sewa Menyewa Lapak", *Jurnal Al Mujaddid Humaniora*, vol. 10, no.1 (2024)

<sup>37</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 114-115

<sup>38</sup> Tim Redaksi BIP, *KUHPer(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, (Jakarta: Bhuna Ilmu Populer, 2018).407.

### **b. Syarat Sah Perjanjian Sewa-menyewa**

Perjanjian sewa menyewa harus sah dan sesuai dengan persyaratan sahnya:<sup>39</sup>

1. Perjanjian sewa menyewa telah diatur secara tertulis.
2. Keinginan untuk membuat perjanjian.
3. Terdapat alasan yang sah
4. Objek yang jelas.

### **c. Ciri-ciri perjanjian sewa-menyewa**

Perjanjian sewa menyewa memiliki ciri-ciri sebagaimana dapat diuraikan di bawah ini:<sup>40</sup>

1. Terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya melalui kontrak perjanjian.
2. Terdapat unsur pokok, yang mana berupa barang, harga, jangka waktu sewa menyewa yang mana hal tersebut merupakan unsur esensial perjanjian sewa menyewa.
3. Terdapat suatu kenikmatan yang mana kenikmatan penyewa untuk menggunakan serta menikmati hasil barang yang disewakan dan orang yang menyewakan mendapatkan pembayaran yang diberikan oleh penyewa.

---

<sup>39</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), 40.

<sup>40</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, 40.

#### 4. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Ada beberapa hak maupun kewajiban dari pihak yang menyewakan dan juga terdapat suatu hak maupun kewajiban bagi penyewa. Bagi pihak yang menyewakan mendapatkan hak berupa harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban bagi pihak yang menyewakan ialah sebagaimana tercantum pada KUHPer pada pasal 1550-1554 sebagai berikut.<sup>41</sup>

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
2. Memelihara barang yang disewakan dengan baik.
3. Memberikan jaminan bahwa barang yang disewa dapat digunakan dengan aman selama masih dalam perjanjian sewa,
4. Bertanggung jawab atas segala kerusakan ataupun kehilangan barang yang disewa.
5. Membayar kerugian pada barang yang rusak.
6. Selama masa sewa tidak diperkenankan mengubah bentuknya.

Sedangkan hak dari penyewa ialah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik sebagaimana hal tersebut tertuang pada pasal 1556 – 1559 KUHPerdata sebagai berikut.<sup>42</sup>

1. Membayar uang sewa sesuai dengan tanggal yang telah ditentukan.
2. Menggunakan barang sewa sesuai dengan perjanjian sewanya.
3. Mengganti kerugian yang disebabkan oleh penyewa sendiri.

---

<sup>41</sup> Tim Redaksi BIP, *KUHPer*, 407-408.

<sup>42</sup> Tim Redaksi BIP, *KUHPer*, 408-409.

4. Mengembalikan barang yang telah disewa dengan keadaan baik dan tidak cacat.
5. Merawat barang dengan baik.
6. Tidak menyewakan barang yang telah disewa kepada orang lain.

Berdasarkan uraian di atas maka hak dan kewajiban dari penyewa maupun pihak yang menyewakan sesuai dengan aturan yang berlaku

Maka dari itu hak dan kewajiban masing-masing dari penyewa dan pihak yang menyewakan harus dijalankan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

### 3. Wanprestasi

#### a. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi ialah sebagaimana tercantum pada pasal 1234 KUHPerdata yang mana menegaskan bahwa pergantian, kerugian dan bunga karena tidak memenehui unsur perjanjian atau salah satunya ada yang ingkar maka diwajibkan bagi yang mengingkar perlu ganti rugi sesuai dengan tenggang waktu yang telah ditentukan.<sup>43</sup>

Istilah “wanprestasi” berasal dari bahasa Belanda “wanprestatie”, yang artinya tidak patuh atau ingkar dalam suatu perjanjian.<sup>44</sup>

Dapat dikatakan wanprestasi apabila melakukan hal tersebut:

- a. Mengingkari kesanggupan yang telah dituangkan dalam perjanjian.
- b. Melakukan perbuatan yang menyimpang di dalam perjanjian.

<sup>43</sup> Amran Saudi, *wanprestasi dan perbuatan melawan hukum*, (Jakarta: Kencana, 2021) 55-56.

<sup>44</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2014).

- c. Terlambat dalam melakukan apa yang telah dijanjikan.
- d. Melakukan sesuatu yang dilarang di dalam kontrak perjanjian.

Adapun dalam Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 menyatakan bahwa akad ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang. Rukun ijarah meliputi: 1) Sigat (Ijab & Qabul), 2) Pihak yang berakad (Mu'jir & Musta'jir), dan 3) Objek akad (Manfaat & Ujah). Selain itu Fatwa DSN MUI NO 129/DSN-MUI/VII/2019 Menjelaskan juga tentang definisi wanprestasi:

Ganti rugi disebut dengan ta'widh yang mana adanya ganti kerugian berupa uang atau barang karena telah melakukan wanprestasi atau pelanggaran janji. Bilaman terdapat seseorang yang melanggar kesepakatan yang telah disepakati dan tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan maka hal tersebut sama halnya dengan melanggar hukum atau disebut dengan wanprestasi dan wajib melakukan ganti rugi .<sup>45</sup>

- a) Apabila salah satu pihak merugikan dan tidak memenuhi tanggungjawabnya.
- b) Tanggungjawab yang diberikan hanya sebagian tidak memenuhi unsur kesepakatan.
- c) Prestasi yang dilakukan terlambat artinya tidak selaras dengan ketentuan perjanjian.

---

<sup>45</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 129/DSN-MUI/VII/2019



- d) Sesuatu yang telah dilarang saat dalam perjanjian namun masih diberlakukan maka hal tersebut dianggap wanprestasi.<sup>46</sup>
- e) Membayar kewajiban dengan jumlah yang kurang dari yang telah disepakati, meskipun melewati waktu yang telah disetujui.

wanprestasi adalah ketidak mampuan untuk menunaikan kewajiban seperti pembayaran utang ujah, realisasi bagi hasil atas keuntungan usaha yang seharusnya menjadi hak bagi pihak lain, dan kerugian yang timbul karena tidak terjadinya akad setelah adanya pemesanan pembelian barang.

#### **b. Akibat Hukum Wanprestasi**

Akibat yang ditimbulkan dari wanprestasi ini dijelaskan dalam KHES dalam Pasal 38 dan Pasal 39 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 38

“bagi pihak yang wanprestasi maka wajib hukumnya untuk melakukan sebagai berikut:

- 1) Membayar kerugian
- 2) Peralihan resiko denda
- 3) Denda
- 4) Membayar biaya perkara.”<sup>47</sup>

##### **a. Pembatalan perjanjian.**

Pembatalan perjanjian ialah untuk mengembalikan oara ouhak ke dalam ekadaan semula bilaman salah satu oihak telah

<sup>46</sup> Nurfitri. Wanprestasi (Ingkar Janji) Dalam Hukum Bisnis Syariah Wanprestasi (Default/Breaking Promise) In Sharia Business Law|| . 1130-1131

<sup>47</sup> Mahkamah Agung Ri, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Mahkamah Agung*, 2016

menerima sesuatu dari pihak yang lainnya. Baik itu berupa uang maupun barang.

**b. Membayar biaya perkara di depan hakim**

Pihak yang kalah dalam sengketa harus membayar perkara bilaman perkara di bawa ke meja pengadilan. Dalam wanprestasi bisa ja debitur bebas dari kewajiban apabila terjadi berikut ini:

- a) Keadaan terpaksa
- b) Kelalaian dari kreditur sendiri
- c) Kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi kepada kreditur.<sup>48</sup>

**c. Bentuk-bentuk Wanprestasi**

Seseorang dapat diktakan lalai apabila:

- 1) Apabila salah satu pihak merugikan dan tidak memenuhi tanggungjawabnya.
- 2) Tanggungjawab yang diberikan hanya sebagian tidak memenuhi unsur kesepakatan.
- 3) Prestasi yang dilakukan terlambat artinya tidak selaras dengan ketentuan perjanjian.
- 4) Sesuatu yang telah dilarang saat dalam perjanjian namun masih diberlakukan maka hal tersebut dianggap wanprestasi.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Shofiya Eka Aprilia, 'Analisis Hukum Islam Dan Kuh Perdata Terhadap Wanprestasi Jual Beli Cabe Sistem Tebasan Di Desa Bluri Kecamatan Solokuro Paten Lamongan' (Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2020). 38-39

#### d. Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi

Hukum islam memiliki peran sentral utamanya dalam sewa menyewa. Hukum islam telah mengatur secara rinci dalam proses ijarah macam-macam akad yang dipilihnya. Pengarahan dan bimbingan yang berguna lagi mereka yang mengadakan akad/perjanjian yang berbentuk ijab dan qobul. Sebagaimana hadist rosulullah,

Dari Hakim bin Hisan dari Nabi saw bersabda:

الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا أَوْ قَالَ: حَتَّى يَتَفَرَّقَا، فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا، وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحِطٌ بِرُكَّتِهِ بَيْعُهُمَا

*“Artinya: Dua orang yang berjual beli berhak khiair (tawar menawar) selagi belum berpisah, maka apabila mereka berlaku jujur dan terus terang, diberkahkanlah mereka dalam jual belinya, tetapi jika berbohong dan tidak berterus terang, dihapuskanlah berkah jual beli mereka”. (H.R al-Bukhari dan H.R. Muslim)*

perjanjian atau akad. Dalam hukum Islam kelalaian dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang. Ingkar janji Menurut al-Qur'an dan hadis telah memperhatikan masalah janji dan memberikan dorongan serta memerintahkan untuk menepatinya. Hal ini terdapat dalam Q.S an-Nahl (16):91, yang berbunyi:

---

<sup>49</sup> Nurfitri. Wanprestasi (Ingkar Janji) Dalam Hukum Bisnis Syariah Wanprestasi (Default/Breaking Promise) In Sharia Business Law|| . 1130-1131

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلُ اللَّهُ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ

“Artinya: Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah meneguhkannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpahmu itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat.” (Q.S. an-Nahl [16]:91)<sup>50</sup>

## 5. Penyelesaian Wanprestasi

Ada 2 bentuk penyelesaian wanprestasi, yaitu penyelesaian secara Litigasi dan Non Litigasi.

### 1) Penyelesaian secara Litigasi

Semua pihak yang bersengketa yaitu harus berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya dan biasanya proses penyelesaian dilakukan di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui Litigasi adalah putusan yang menyatakan *Win-lose solution* (strategi menang kalah).

### 2) Penyelesaian secara Non Litigasi

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan disebut dengan penyelesaian non litigasi. Non litigasi ialah sebagai upaya yang dilakukan untuk mencapai kesepakatan dengan proses tawar menawar untuk menguntungkan kedua belah pihak biasanya non litigasi memiliki beberapa opsi yaitu:

<sup>50</sup> Hellen Lastfitriani Yuni Harlina, ‘Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah’, XVII.1 (2017). 1–16.

- a. Konsultasi, adalah aktivitas perundingan antara pihak yang bersengketa dengan konsultan. Kemudian konsultan memberikan saran hukum kepada kedua belah pihak. masing-masing yang akan memutuskan sendiri bagaimana menyelesaikan sengketa.
- b. Negoosiasi, adalah proses yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang memiliki kepentingan yang berbeda untuk mencapai suatu kesepakatan.
- c. Mediasi, adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.
- d. Konsiliasi, adalah usaha untuk mempertemukan keinginan pihak-pihak bersengketa agar mencapai kesepakatan guna menyelesaikan sengketa dengan kekeluargaan. Namun, konsiliator pada umumnya memiliki kewenangan yang lebih besar dari mediator, karena ia dapat mendorong atau memaksa para pihak untuk lebih kooperatif dalam penyelesaian sengketa.
- e. Pendapat atau penilaian menurut ahli, pasal 52 UU No. 30 Tahun 1990 menetapkan bahwa pihak dalam suatu perjanjian memiliki hak untuk meminta pendapat yang dapat mengikat dirinya dari Lembaga arbitrase mengenai hubungan hukum

tertentu. Namun, Menurut Hukum Islam ada 3 macam bentuk penyelesaian wanprestasi yaitu:

a. Perdamaian (as-Sulhu)

Secara bahasa, perdamaian (as-Sulhu) adalah memutuskan pertengkaran atau perselisihan. Secara istilah as-Sulhu adalah suatu usaha untuk mendamaikan dua pihak yang berselisihan, bertengkar, saling dendam, dan bermusuhan dalam mempertahankan haknya. Dasar hukum as-Sulhu tertuang dalam Q.S al-Hujurat [49]: 10 yang berbunyi:

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ

“Orang-orang beriman itu Sesungguhnya bersaudara. sebab

itu damaikanlah (perbaikilah hubungan) antara kedua saudaramu itu dan takutlah terhadap Allah, supaya kamu mendapat rahmat.” (Q.S. al-Hujurat [49]: 10)

Ayat tersebut menjadi landasan bagi pihak yang bersengketa.

Al-Qur'an menyatakan bahwa upaya terbaik yaitu perdamaian untuk menyelesaikan sengketa. Islam mendorong manusia untuk melakukan penyelesaian yang berujung perdamaian tanpa perlu adanya pengadilan, karena keputusan pengadilan akan memunculkan kemungkinan rasa dengki diantara mereka.

Didalam as-Sulhu ada rukun dan syarat. Rukun as-Sulhu yaitu:

- a) *Musalih*, yaitu pihak yang melakukan akad as-Sulhu untuk mengakhiri pertengkaran atau perselisihan.
- b) *Musalih`anhu*, yaitu persoalan yang diperselisihkan.
- c) *Musalih Bihi*, yaitu berbentuk harta yang dapat dinilai, diserahkan, berguna, dapat diketahui secara jelas.
- d) *Sigat Ijab Qabul* dilakukan oleh kedua belah pihak.

Adapun syarat-syarat as-Sulhu sebagai berikut:

- 1) *Musalih* ialah orang yang berdamai bukan anak kecil atau orang gila, namun orang cakap hukum dan berkal sehat maka dianggap sah.
- 2) *Musalih Bihi*, yaitu berbentuk harta yang dapat dinilai, diserahkan, berguna, dapat diketahui secara jelas.
- 3) Untuk *musalih anhu* diperlukan hak manusia yang dapat digantikan.<sup>51</sup>

#### b. Arbitrase (Tahkim)

Menurut islam arbitrase dikenal istilah “Tahkim”. Tahkim berasal dari kata “*hakkama*”, yang berarti menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa. Tahkim biasa disebut sebagai pelindung bagi pihak yang bersengketa untuk menerima solusi dan keputusan guna untuk menyelesaikan persengketaan diantara mereka.

Berikut ini unsur-unsur tahkim dalam hukum Islam, diantaranya:

---

<sup>51</sup> Ahmad Muflikhudin, ‘Akad As-Sulhu Sebagai Induk Penyelesaian Sengketa Dalam Mu‘Amalah Menurut Imam Jalaludin As-Suyuti’, *As-Salam: Jurnal Studi Hukum Islam & Pendidikan*, 9.1 (2020).185.



- 1) Suatu cara penyelesaian sengketa melalui seorang hakim diluar pengadilan.
- 2) Menunjukkan hakim dilakukan atas persetujuan kedua belah pihak dengan sukarela.
- 3) Harus menaati putusan.
- 4) Hukum syara' menjadi acuan dalam menyelesaikan perkara.
- 5) Penyelesain perkara bertujuan untuk perdamaian kedua belah pihak.
- 6) Putusan hakim bersifat mengikat.

Rukun Tahkim adalah persyaratan kehendak (ijab dan kabul) antara pihak-pihak Tahkim atau arbiter. Kemudian beberapa ulama mencoba merumuskan syarat-syarat yang berkaitan dengan pelaksanaan akad Tahkim, yaitu sebagai berikut:

- 1) Semua pihak yang terlibat dalam praktik tahkim baik sebagai hakim maupun sebagai pihak yang bersengketa.
- 2) Harus cakap hukum baik hakim maupun pihak yang bersengketa.
- 3) Hakim harus memiliki kompetensi untuk mengadili perkara.
- 4) Dalam proses peradilan hakim harus memegang prinsip kesesuaian antara penetapan putusan maupun eksekusi putusan.
- 5) Pihak yang bersengketa harus jelas dan pasti.
- 6) Perkara yang diajukan harus jelas dan berdasarkan pada syarat-syarat tertentu.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Arifki Budia Warman and Riska Fauziah Hayati, 'Tahkim Dalam Standar Syariah Dan Urgensinya Terhadap Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia', *Islamika : Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman*, 22.01 (2022). 37-39

c. Wilayah al-Qada` (Kekuasaan Kehakiman)

Tiga model kekuasaan penegakan hukum yang ada dalam hukum islam yaitu al-qada, yaitu suatu Lembaga peradilan yang berwenang untuk menyelesaikan masalah perdata, pidana dan keluarga. Kemudian al-hisbah yaitu suatu Lembaga yang berwenang untuk menyelesaikan masalah kecil dan ringan yang mana tidak harus diselesaikan dilembaga peradilan, seperti kecurangan dalam takaran, pemalsuan dan penimbunan. Ketiga, *al-mazalim* yaitu lembaga yang melindungi hak orang lain yang teraniaya seperti adanya penyuapan ataupun korupsi.

Al-qada memiliki banyak makna. Al qada biasanya mengacu pada putusan pengadilan. Adapun yang menjadi rujukan dalam hukum islam yaitu sesuai dengan Al-Qur'an dan hadist. Al-Qada menurut undang-undang yang diberikan oleh Allah atau hukuman yang diberikan oleh manusia karena telah melanggar sesuatu.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Asep Dadan Suganda, *Penyelesaian Sengketa Dalam Ekonomi Syari'ah*, *Islamiconomic: Jurnal Ekonomi Islam*, 4.1 (2013), 74.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Jenis Penelitian**

Adapun penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu menggunakan penelitian empiris. Metode penelitian empiris ini mengacu pada data lapangan sebagai sumber data primer. Adapun hal yang biasa dilakukan yaitu melakukan observasi, wawancara dan dokumentasi. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilakukan oleh masyarakat.<sup>54</sup>

##### **B. Jenis Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti yaitu pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang jenis datanya kualitatif dengan disertai alasan-alasan yang kuat. Pada penelitian ini peneliti menggunakan Kualitatif mengambil secara analisis hasil penelitian agar bisa mendeskripsikan dalam bentuk narasi. Peneliti berupaya untuk mendeskripsikan menggunakan pendekatan kualitatif yang mana penelitian ini menjelaskan terkait fenomena ataupun karakteristik terhadap situasi, kelompok atau karakteristik individual. Subyek penelitian dalam penelitian ini di dasarkan pada upaya pencarian data. Data yang akan dicari adalah wanprestasi yang terjadi di Desa Panti.

---

<sup>54</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Gafindo Persada, 2003), 43

### **C. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ialah tempat yang digunakan untuk memperoleh data yang akan diteliti. dalam penelitian ini saya akan mengadakan Penelitian mengambil lokasi penelitian di Dusun Gaplek Desa Suci Kecamatan Panti Kabupaten Jember. Yang merupakan tempat yang cocok karena banyak sekali tempat sewa menyewa rumah.

### **D. Subjek Penelitian**

Subjek dalam penelitian diidentifikasi melalui penggunaan “purposive sampling” yaitu teknik pengambilan sampel data dengan pertimbangan tertentu. Dalam artian orang yang diyakini lebih tau dan tau persis informasi apa yang diharapkan dalam penelitian. data yang akan diambil dalam penelitian ini adalah tentang Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Dusun Gaplek Desa Suci Kecamatan Panti). informan yang akan dipilih dalam penelitian ini adalah para penyewa, warga sekitar.

### **E. Sumber Data**

Sumber data yaitu perolehan data yang dilakukan secara kualitatif untuk mengumpulkan data primer, data lainnya sebagai data pelengkap seperti dokumen dan lain-lain. Pada penelitian ini jenis data yang digunakan yaitu hasil dari wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan informan kemudian dikemukakan peneliti dengan merujuk pada rumusan masalah yang ada sebagai pedoman.

Sumber data pada penelitian ini ialah penyewa, warga sekitar yang kemudian di wawancara untuk mendapatkan data lapangan. Sumber data merujuk pada dokumen yang berkaitan dengan fenomena yang diteliti.

## **F. Teknik Pengumpulan Data**

1. Adapun teknik pengumpulan data ialah suatu teknik yang dilakukan untuk memperoleh data dari subjek penelitian. Tujuan utama dari teknik pengumpulan data adalah untuk mendapatkan data yang valid, akurat, dan relevan untuk tujuan dan kebutuhan penelitian.

1) Observasi ialah teknik pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan secara langsung terhadap objek penelitian di lapangan. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan observasi partisipatif pasif untuk melihat kondisi fisik rumah yang disewa dan perilaku masyarakat Dusun Gaplek dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan data yang akurat mengenai praktik wanprestasi yang terjadi.

2) Wawancara ialah kegiatan yang dilakukan oleh peneliti dengan memberikan sejumlah pertanyaan kepada informan untuk memperoleh data yang relevan.<sup>55</sup>

Sumber pada penelitian ini adalah:

- a) Pemilik Rumah
- b) Penyewa Rumah

---

<sup>55</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Afabeta, 2009), hlm.231.

3) Dokumentasi ialah suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan sebagai bentuk bukti terhadap objek yang diteliti yang biasanya berupa tulisan, gambar atau karya. Namun ada juga yang mengatakan bahwa dokumentasi berupa pengumpulan data dengan menyelidiki benda-benda seperti, surat-surat resmi, dan lain Sebagainya. Teknik dokumentasi dilakukan sebagai pelengkap dan bukti jika telah dilakukan observasi dan wawancara untuk meningkatkan kredibilitas data tersebut.<sup>56</sup>

#### **G. Analisis Data**

Analisis data yang dipakai penulis pada penelitian ini yakni analisis Empiris yakni pendekatan berbasis bukti buat mempelajari dan menafsirkan informasi. Peneliti lebih mengharapkan penekanan yang lebih besar pada pengulasan makna yang sesuai dengan apa yang sebenarnya terjadi saat menggunakan teknik analisis data. Metode ini tidak berfokus pada jumlah. sebaliknya, itu berfokus pada penjelasan tentang apa yang mendasari topik tersebut dan faktor-faktor yang mendasari. Data yang dikumpulkan diperiksa menggunakan metode empiris.

Pada tahapan ini peneliti menemui informan dalam hal ini pemilik rumah dan penyewa rumah untuk melakukan wawancara, dokumentasi mengenai topik yang diangkat oleh peneliti.

---

<sup>56</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: CV. Alfabeta, 2017), 384.

## H. Keabsahan Data

Pada tahap ini untuk mencapai hasil penelitian yang dapat dipervaya perlu adanya uji kredibilitas data untuk membuktikan apakah data yang diperoleh benar dan sesuai dengan fakta dilapangan. Dalam hal ini peneliti menggunakan pengecekan data menggunakan teknik triangulasi. Adapun teknik triangulasi ialah sebagai berikut: <sup>57</sup>

### 1. Triangulasi Sumber

Peneliti mendapatkan sumber data yang berbeda dan teknik yang sama yaitu dengan cara mengkroscek data yang sama dengan teknik yang sama dari sumber yang beda. Data triangulasi sumber ini memiliki informan yang berbeda untuk kemudian dilakukan wawancara agar saling melengkapi dan memeproleh data yang valid dan menemukan data jenuh.

### 2. Triangulasi teknik

Triangulasi teknik dapat dipahami bahwa dengan adanya sumber data yang sama namun dapat dilakukan dengan teknik yang berbeda yaitu dengan cara menguji kredibilitas data yang kemudian mengkroscek data apakah sumber yang sama atau beda. Dalam hal ini data diperoleh melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Bila dengan menggunakan tiga teknik tersebut dapat menghasilkan data yang beda maka peneliti diskusi

---

<sup>57</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. (Bandung: CV. Alfabeta, 2017), 373-374



lebih lanjut dengan informan. Sampai menemukan data yang benar dan valid.

## **I. Tahap-Tahap Penelitian**

Pada tahapan ini yaitu menjelaskan mengenai tata aturan pelaksanaan dalam melakukan penelitian dari awal sampai akhir.<sup>58</sup>

### **1. Tahap Sebelum Kelapangan**

- a. Menentukan lokasi penelitian
- b. Melakukan observasi
- c. Memilih responden atau informan untuk dilakukan wawancara
- d. Persiapan
- e. Etika penelitian

### **2. Tahap Pengerjaan Lapangan**

Pada tahapan ini yaitu dilakukan observasi dan wawancara oleh peneliti untuk mendapatkan informasi terkait sewa menyewa. Untuk kemudian mengumpulkan data.

### **3. Tahap Analisis Data**

Seleksi data yang diperoleh oleh peneliti melalui observasi, wawancara menjadi awal dari analisi data. Dokumen dan data yang telah dikumpulkan oleh peneliti mendukung uraian singkat dalam bentuk rangkuman, sesuai dengan rumusan masalah penelitian. Informasi tersebut

---

<sup>58</sup> Tim Penyusun, *Penulis Pedoman Karya Tulis Ilmiah*, 48

dipresentasikan setelah data dipilah. Hasil analisi akan menjadi dasar bagi peneliti untuk menarik kesimpulan, yang kemudian direfleksikan dalam laporan.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## **BAB IV**

### **PENYAJIAN DATA**

#### **A. Gambaran Objek Penelitian**

##### **1. Sejarah Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Pant**

Desa Suci Dusun Gaplek yang berada di Kecamatan Pant adalah salah satu dari tiga dusun yang membentuk Desa Suci Kecamatan Pant, Kabupaten Jember, Jawa Timur dua dusun lainnya adalah Dusun Glindungan dan Dusun Glenseran. Desa suci sendiri terletak di lereng Gunung Argopuro dan dikenal dengan potensi alam yang melimpah, termasuk Air Terjun Tancak yang menjadi salah satu destinasi wisata unggulan di Kabupaten Jember yang dimana sering digunakan untuk camping dan wisata alam yang sangat bagus untuk di kunjungi wisatawan baik dari luar maupun dari dalam dengan suananya yang asri.

Secara historisnya Desa Suci Dusun Gaplek pernah mengalami hal yang sangat tragis dan tidak dapat dilupakan oleh masyarakat di Desa Suci ini, pada saat itu banjir bandang melanda wilayah tersebut akibatnya hujan deras yang tidak kunjung mereda dan sampai 12 jam hujan pasti ada kerusakan di wilayah Aliran Sungai Bedadung. Bencana ini menyebabkan korban jiwa yang sangat signifikan, termasuk 10 orang dari Dusun Gaplek.

Meskipun mengalami bencana masyarakat Desa Suci secara keseluruhan terus berupaya membangun dan mengembangkan potensi Desa mereka. Selain sektor pertanian, Desa ini juga memiliki industri rumah tangga yang bergerak dalam pembuatan kerajinan alat-alat dapur

dari aluminium, serta agrowisata perkebunan dengan komoditas kopi, teh kakao, dan karet.

## **2. Keadaan Geografis Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti Kabupaten Jember**

Merupakan salah satu desa yang berada di wilayah administratif Kecamatan Panti Kabupaten Jember Provinsi Jawa Timur secara geografis Desa Suci terletak di bagian tengah Kabupaten Jember dan berada di terlalu jauh dari pusat pemerintah Kecamatan. Posisi Desa ini cukup strategis karena berada di jalur penghubung antara wilayah perdesaan dan pusat Kota Jember.

Adapun batas-batas Wilayah Desa Suci adalah sebagai berikut:

- 1) Sebelah utara berbatasan dengan Desa Kemuning Lor
- 2) Sebelah timur perbatasan dengan Desa serut
- 3) Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Suci
- 4) Sebelah barat berbatasan dengan Desa Pakis

Letak geografis ini memberikan keuntungan tersendiri bagi Desa Suci, terutama dalam aspek mobilitas penduduk dan akses terhadap pelayanan publik maupun perdagangan. Desa Suci memiliki luas wilayah sekitar 350 hektar( angka ini bisa disesuaikan berdasarkan data konkrit dari profil desa). wilayah ini terdiri dari lahan pertanian, pemukiman, serta lahan non produktif. sebagian besar wilayah Desa Suci merupakan daratan bergelombang dengan kontur tanah yang bervariasi. di beberapa bagian, terutama di sisi Barat dan Selatan, ditemukan daerah dengan

lereng landai yang cocok untuk pertanian. topografi ini juga menjadikan Desa Suci memiliki sistem irigasi alami dari sungai-sungai kecil yang mengalir di sekitar wilayah desa, yang dimanfaatkan oleh masyarakat untuk mengairi sawah dan ladang. Selain itu, keberadaan perbukitan di sekitar Desa juga mempengaruhi pola hujan dan suhu udara di daerah ini.

### 3. Keadaan Demografi Masyarakat Desa Suci

Desa Suci merupakan salah satu dari tiga Desa di desa Suci Kecamatan Panti Kabupaten Jember berdasarkan data tahun 2020 jumlah penduduk Desa Suci adalah 10.133 jiwa terdiri dari 3786 laki-laki dan 6.347 perempuan dengan total 2944 kepala keluarga(kk) Secara spesifik jumlah kepala keluarga di Desa Suci adalah 1044 (KK) dengan Desa Suci terbagi menjadi 3 Dusun Gelandangan Gleenseran dan Gaplek secara administratif Desa Suci memiliki 16 Rukun Warga atau (RW) dan 77 Rukun Tetangga (RT) Dusun gaplek memiliki struktur pemerintahan lokal yang dipimpin oleh kepala dusun atau (kasun) dan dibantu oleh ketua RW dan RT.

**Tabel 4.1 Jumlah Penduduk Keseluruhan Desa Suci Kab. Jember**

Jumlah Penduduk	Jumlah Laki-Laki & Perempuan	
	Laki-Laki	Perempuan
10.133	3.786	6.347

**Tabel 4.2 Jumlah Lingkungan dan RT, RW Desa Suci Kab. Jember**

No	Lingkungan	Jumlah RT & RW	
		RT	RW
1	Dusun Glundengan	77	
2	Dusun Glenseran		
3	Dusun Gaplek	16	

#### 4. Kondisi Ekonomi Kelurahan Suci

Desa Suci sebenarnya terletak di dusun Gaplek yang merupakan bagian dari Desa Suci Kecamatan Panti. Jadi Dusun Gaplek tidak berdiri sendiri sebagai Desa, melainkan merupakan bagian dari Desa Suci Kecamatan Panti sendiri terletak dibagian Utara Kabupaten Jember. Karena berstatus kelurahan di luar Kecamatan Kota, karena banyak sektor pertanian dan perkebunan mayoritas penduduk bekerja di sektor pertanian, menjadikan tulang punggung perekonomian Desa. Komoditas utama yaitu:

1) Kopi

2) Karet

3) Kakao

4) Sayur dan buah buahan

#### 5. Aspek Pendidikan

Pendidikan menjadi aspek yang sangat penting untuk mengembangkan suatu wilayah. karena dengan pendidikan maka sumber daya manusia yang dihasilkan akan bisa membawa suatu wilayah untuk berkembang dan maju. Desa Suci sangat mendukung adanya pendidikan, berikut data pendidikan yang ada di Desa Suci Kecamatan panti.

**Tabel 4.3 jumlah pendidikan di Desa Suci**

<b>No</b>	<b>Jenis Pendidikan</b>	<b>Jumlah</b>
1	Taman Kanak Kanak (TK)	1
2	Sekolah Dasar Negeri (SDN)	1
3	Sekolah Menengah Kejuruan (SMK)	1

## 6. Aspek Keagamaan

Dusun Gaplek merupakan desa Suci yang mayoritas penduduknya beragama Islam. kehidupan keagamaan di desa ini sangat aktif dan menjadi bagian integral dari kehidupan sehari-hari masyarakat. kegiatan keagamaan tidak hanya dilakukan secara individu, tetapi juga melalui berbagai organisasi dan lembaga keagamaan yang ada di desa. Dan juga peran keluarga dalam pendidikan keagamaan memainkan perannya yang sangat bagus bagi pendidikan keagamaan anak-anak. orang tua aktif mengajarkan nilai-nilai agama sejak dini dan mendorong anak-anak untuk mengikuti kegiatan keagamaan di masyarakat. hal ini menciptakan lingkungan yang kondusif bagi perkembangan spiritual anak-anak.

Toleransi yang ada di Desa Suci ini terhadap agama lainnya sangat menjunjung rasa toleransi sesama beragama di desa gaplek terdapat beberapa masjid dan mushola untuk kegiatan keagamaan/ beribadah seperti salat mengaji maupun berzikir sebagai bentuk syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena telah melimpahkan kesuburan, ketentraman serta keamanan Desa gaplek.



## B. Penyajian Data dan Analisis

### 1. Praktik Sewa Menyewa Rumah di Desa Suci Dusun gaplek

Sewa Menyewa dcsitinjau berdasarkan Hukum Islam dikenal dengan Ijarah yaitu akad untuk menganbil manfaat dari suatu barang dengan imbalan (ujrah). Akad sewa menyewa rumah tergolong akad Ijarah dimana memperoleh manfaat berupa tempat tinggal dari rumah tersebut , dan sebagai gantinya wajib memberikan imbalan yang telah disepakati yaitu berupa uang biasanya.

Berdasarkan data yang diambil oleh peneliti dalam penelitian yang diteliti mengenai praktik sewa menyewa rumah di Desa Suci Dusun Gaplek, informasi diperoleh melalui wawancara langsung dengan penyewa rumah, yakni Ibu Junariah.

“ Saya sudah cukup lama tinggal di rumah ini, yaitu sejak tahun 2022 hingga 2024, dan selama menempati rumah tersebut saya bersama pemilik rumah telah membuat perjanjian tertulis bermaterai dengan isi yang cukup lengkap, di mana dalam perjanjian tersebut disepakati bahwa masa sewa berlangsung selama dua tahun, tanggung jawab atas kerusakan ringan menjadi kewajiban saya sebagai penyewa, sedangkan kerusakan besar menjadi tanggung jawab pemilik rumah, namun ketentuan tersebut berada di luar dari Surat Kesepakatan (SK) perjanjian yang telah dibuat.”<sup>59</sup>

Sebagaimana pada hasil wawancara di atas yang menjelaskan tentang bagaimana akad sewa menyewa rumah terjadi, penyewa juga sudah membuat perjanjian yang ditulis di atas materai serta penyewa juga memahami betul isi dalam teks perjanjian tersebut serta ada peringatan

---

<sup>59</sup> Junariah penyewa rumah, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 10 agustus 2024

dari pemilik rumah untuk tanggungan tanggungan yang diberikan kepada penyewa.

Selanjutnya, wawancara dilakukan dengan informan kedua yaitu Ibu Marni Tri Astutik selaku pemilik rumah:

“Rumah ini saya sewakan sejak tahun 2020 hingga sekarang rumah tersebut merupakan rumah kosong yang tidak saya tempati, letaknya di pinggir jalan besar, dekat dengan pasar dan sekolah. Awalnya saya menawarkan rumah ini melalui grup Facebook desa, dan tidak lama kemudian ada seseorang bernama Ibu Junaria dari desa sebelah yang menyatakan sopan dan terlihat serius ingin menyewa. Saya dan Ibu Junaria kemudian sepakat untuk membuat perjanjian sewa tertulis agar hak dan kewajiban masing-masing jelas, dengan perjanjian yang diketik serta ditandatangani di atas materi. Dalam surat perjanjian tersebut tercantum bahwa masa sewa berlangsung selama dua tahun dengan biaya sebesar Rp7.500.000,00 yang memahami sekaligus, namun dalam praktiknya Ibu Junaria melakukan pembayaran dua kali, yaitu pembayaran pertama sebesar Rp4.000.000,00 dan pembayaran kedua mengalami keterlambatan..”<sup>60</sup>

Sebagaimana hasil wawancara diatas yang menjelaskan tentang awal mula praktek sewa menyewa terjadi, dari menawarkan di grub facebook hingga ada yang tertarik untuk menyewa rumah dengan kondisi yang sesuai kebutuhan. Setelah komunikasi kedua belah pihak mereka menyepakati dan melakukan perjanjian tertulis dengan materai yang mana isi dari perjanjian tersebut menerangkan waktu sewa 2 tahun harus dibayar langsung. Tetapi penyewa membayar 2 kali.

Selanjutnya kasus wanprestasi yang kedua yang dimana sebagai berikut:

“Saya mulai menyewakan rumah kepada Ibu Junariyah pada bulan November 2022 setelah kami membuat perjanjian tertulis

---

<sup>60</sup> Marni Tri Astutik pemilik rumah, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 5 Agustus 2024

yang menyatakan bahwa penyewa tidak diperbolehkan mengubah struktur rumah tanpa izin pemilik. Sekitar bulan April, saya datang untuk memberikan berkat dan kejutan tampilan gudang telah diubah menjadi kamar mandi dengan tambahan ventilasi tanpa izin atau pemberitahuan sebelumnya. Padahal, dalam perjanjian sudah dijelaskan dengan tegas larangan mengubah bangunan tanpa izin. Setelah saya tegur dengan baik, Ibu Junariyah beralasan bahwa perubahan tersebut hanya sedikit dan demi kenyamanan, namun ia tidak bersedia mengembalikan kondisi rumah seperti semula. Saya tidak menempuh jalur hukum, tetapi memutuskan untuk tidak memperpanjang masa sewa dan tetap menyimpan surat perjanjian sebagai bukti.”

Pada wawancara diatas berdasarkan hasilnya dengan ibu Marni Tri Astutik selaku pemilik rumah sah dapat dipahami bahwa terjadi pelanggaran isi perjanjian sewa menyewa rumah oleh pihak penyewa rumah yaitu oleh ibu Junariyah. Pelanggaran tersebut bermula ketika penyewa melakukan perubahan pada stuktur dan fungsi ruangan rumah yakni mengubah yang awalnya gudang menjadi kamar mandi dan menambahkan ventilasi tanpa adanya izin atau pemberitahuan kepada pemilik rumah.

Padahal dalam perjanjian tertulis dan bermatrai yang telah disepakati bersama sebelum masa sewa dimulai, secara eksplisit disebutkan penyewa tidak diperbolehkan melakukan perubahan fisik pada bangunan atau memodifikasi apapun terhadap rumah yang di sewsa tanpa ada izin dari pemilik. Namun penyewa secara sepihak mengubah ruangan tersebut dengan alasan demi nyaman pribadi. Jika ditinjau dari perspektif hukum islam tindakan penyewa tersebut juga melanggar prinsip akad dalam muamalah dalam konsep ijarah. Yakni akad sewa menyewa harus mendapat izin dari puhak mu`jir (pemilik barang) melakukan

perubahan tanpa izin termasuk bentuk khianat (penghianatan pada akad) dan tidak sesuai dengan prinsip amanah yang menjadi dasar setiap transaksi muamalah.

Dalam prakteknya ibu Marni Tri Astutik pemilik rumah tidak langsung menempuh jalur hukum, melainkan memilih jalan damai dengan cara menegur secara langsung dan memutuskan tidak memperpanjang kontrak sewa setelah masa berakhir. Langkah ini bisa dipahami sebagai bentuk penyelesaian yang mengedepankan musyawarah dan etika sosial meskipun secara hukum pemilik rumah memiliki hak untuk ganti rugi.

Kasus ini menjadi contoh nyata kejelasan dalam isi perjanjian sewa menyewa dan perlunya kesadaran hukum dari kedua belah pihak. Bagi penyewa perjanjian bukan sekedar formalitas melainkan komitmen yang wajib dijaga dan ditaati sedangkan bagi pemilik rumah menyusun perjanjian yang jelas dan mendetail dapat menjadi alat hukum yang melindungi hak-haknya apabila terjadi pelanggaran.

Sewa menyewa rumah menjadi praktek umum yang terjadi di Desa gaplek. Umumnya rumah disewakan dengan sistem tahunan atau 6 bulanan. meski sebagian masyarakat melakukan kesepakatan secara lisan, Ada pula yang mulai menggunakan perjanjian tertulis demi menghindari kesalah pahaman di kemudian hari. Namun, seiring meningkatnya transaksi, tidak jarang timbul sengketa. Salah satu bentuk sengketa yang sering muncul adalah wanprestasi dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah.

## 2. Wanprestasi yang Terjadi di Desa Suci Dusun Gaplek

Ada beberapa wanprestasi yang terjadi di Desa Suci Dusun Gaplek yang dimana yaitu dalam wawancara terhadap para tokoh masyarakat dan para tokoh keagamaan diantaranya yaitu:

### a. Telat membayar uang sewa

Dalam praktek sewa menyewa rumah di Desa Suci Dusun Gaplek tidak semua penyewa prestasi ada juga penyewa yang melakukan wanprestasi salah satu wanprestasi yang terjadi yaitu telat membayar sewa berikut wawancara dengan bapak fendi setiawan selaku tokoh masyarakat.

“Kebiasaan telat membayar uang sewa memang sering terjadi di Desa Gaplek. Biasanya, jika keterlambatan hanya sekitar empat hingga sepuluh hari, saya hanya memberikan peringatan kepada penyewa tanpa tindakan lebih lanjut. Namun apabila keterlambatan sudah mencapai satu hingga dua bulan, maka penyewa diwajibkan membayar.”

Hasil wawancara dengan tokoh masyarakat dapat disimpulkan bahwa wanprestasi yang umum dilakukan oleh para penyewa adalah telat membayar uang sewa tepat waktu jika membayar sewa hanya telat 4 sampai 10 hari maka pihak pemilik rumah bisa mentolirnya namun jika penyewa sampai telat satu bulan dari waktu yang disepakati maka pihak pemilik akan diberikan denda sebesar yang 5% dari harga sewa.

b. Kerusakan rumah yang di sewa

Pada praktek sewa menyewa di Desa Suci Dusun Gaplek tidak semua penyewa prestasi ada juga penyewa yang melakukan wanprestasi salah satu wanprestasi yang terjadi di Desa gaplek adalah perusakan rumah yang di sewa berikut wawancara kepada tokoh masyarakat. Berdasarkan hasil dari wawancara dengan para tokoh masyarakat, wanprestasi yang pernah terjadi adalah kerusakan rumah yang di sewa berupa pintu kamar mandi atau lantainya retak. ada yang memberikan ganti rugi atas kerusakan yang dilakukan oleh penyewa.

Peneliti juga mewawancarai seseorang penyewa yang juga pernah melakukan wanprestasi di rumah ibu Marni Tri Astutik berbentuk kerusakan keramik.

“Penyewa mengaku pernah dikenakan denda atau diminta membayar ganti rugi oleh pemilik rumah, Ibu Marni Tri Astutik, karena telah memecahkan keramik yang berada di bagian teras rumah. Kejadian tersebut terjadi secara tidak sengaja ketika penyewa membawa palu pada malam hari dan tanpa disadari menyebabkan kerusakan pada lantai keramik.”

### 3. Penyelesaian Wanprestasi yang Terjadi di Desa Suci Dusun Gaplek.

Menurut pasal 1234 KUHPdata adapun yang dimaksud dengan prestasi ialah seseorang dalam melakukan sesuatu dan menyerahkan sesuatu sesuai dengan perjanjian, sebaliknya dapat dikatakan wanprestasi bilamana tidak memenuhi tanggungjawabnya. Dapat dikatakan wanprestasi apabila melakukan hal tersebut:

- a. Mengingkari kesanggupan yang telah dituangkan dalam perjanjian.
- b. Melakukan perbuatan yang menyimpang di dalam perjanjian.
- c. Terlambat dalam melakukan apa yang telah dijanjikan.



d. Melakukan sesuatu yang dilarang di dalam kontrak perjanjian.

Akibat dari wanprestasi itu biasanya dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan risiko, maupun membayar biaya perkara. Wanprestasi ialah sebagaimana tercantum pada pasal 1234 KUHPerdara yang mana menegaskan bahwa penggantian, kerugian dan bunga karena tidak memenuhi unsur perjanjian atau salah satunya ada yang ingkar maka diwajibkan bagi yang mengingkari perlu ganti rugi sesuai dengan tenggang waktu yang telah ditentukan.<sup>61</sup>

Namun dalam kasus ini penyelesaian yang dilakukan yaitu penyelesaian wanprestasi di luar pengadilan yakni dengan cara memberikan teguran, percakapan informal, atau keputusan untuk tidak memperpanjang kontrak. Hal ini dilakukan untuk menghindari konflik terbuka.

### C. Pembahasan Temuan

#### 1. Praktek Sewa Menyewa Rumah di Desa Suci Dusun Gaplek

Dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti Dan pengumpulan data dari pemilik rumah yaitu Marni triastuti, dalam implementasi akad ijarah yang dilakukan berupa sewa menyewa rumah, Ibu Marni triastuti yang menjadi pihak penyewa (mu`jir) Menyewakan sebuah unit rumah yang sudah tidak dipakai atau tidak ditempati untuk menambah penghasilan tambahan yang di mana rumah tersebut disewakan kepada Penyewa ( musta`jir ). Ada beberapa temuan sebagai berikut:

---

<sup>61</sup>Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), 12



Dasar Filosofis dan Hukum Ijarah secara etimologis berarti imbalan atau upah. Dalam perspektif hukum Islam, akad ini didasarkan pada prinsip tolong-menolong (*ta'awun*) dan keadilan ekonomi. Dasar hukumnya bersumber dari Al-Qur'an (seperti QS. Al-Qashas: 26) dan Al-Hadits yang menekankan pentingnya memberikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering. Prinsip utamanya adalah memastikan bahwa pemilik barang mendapatkan kompensasi yang adil, sementara penyewa mendapatkan manfaat yang dibutuhkan tanpa harus membeli aset tersebut secara penuh.<sup>62</sup>

Rukun dan Syarat Sah Agar sebuah transaksi Ijarah dianggap sah secara syariah, terdapat rukun yang harus dipenuhi: adanya pihak yang menyewakan (*mu'jir*), penyewa (*musta'jir*), objek sewa (*ma'jur*), harga sewa (*ujrah*), dan pernyataan kesepakatan (*sighat/ijab-qabul*). Syarat objek sewa haruslah barang yang memiliki manfaat mubah (halal), jelas spesifikasinya, dan dapat diserahkan. Jika objek yang disewakan digunakan untuk kemaksiatan, maka akad tersebut menjadi batal demi hukum Islam.<sup>63</sup>

Objek dan Manfaat dalam Ijarah Ijarah dibagi menjadi dua kategori utama: Ijarah atas aset (sewa barang seperti rumah atau kendaraan) dan Ijarah atas jasa (sewa tenaga kerja atau keahlian). Dalam sewa aset, yang berpindah hanyalah hak guna (*manfaatul 'ain*), sedangkan kepemilikan

<sup>62</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Jilid 3 (Kairo: Dar al-Fath), 201.

<sup>63</sup> Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 4 (Damaskus: Dar al-Fikr),

fisik tetap pada pemberi sewa. Penting dipahami bahwa objek sewa tidak boleh barang yang habis dikonsumsi (seperti makanan atau lilin), karena inti dari Ijarah adalah mengembalikan fisik barang dalam keadaan utuh setelah masa sewa berakhir.<sup>64</sup>

Ketentuan Upah atau Harga Sewa (Ujrah) Penentuan *ujrah* harus dilakukan secara transparan di awal akad untuk menghindari *gharar* (ketidakpastian). Harga sewa dapat berupa uang maupun barang, asalkan memiliki nilai mal (harta) yang jelas. Para ulama menyepakati bahwa besaran sewa harus diketahui oleh kedua belah pihak, baik jumlahnya maupun jangka waktu pembayarannya. Perubahan harga sewa di tengah masa kontrak hanya diperbolehkan jika terdapat kesepakatan baru atau re-akad yang disetujui bersama.<sup>65</sup>

Tanggung Jawab dan Risiko Selama masa sewa, penyewa bertanggung jawab menjaga objek sewa layaknya barang miliknya sendiri (amanah). Jika terjadi kerusakan akibat kelalaian penyewa, maka ia wajib menggantinya. Namun, jika kerusakan terjadi secara alami atau karena penggunaan normal (*wear and tear*), maka beban perbaikan berada di tangan pemilik barang. Hal ini mencerminkan prinsip keadilan di mana risiko kepemilikan tetap melekat pada pemilik aset, bukan pada penyewa.<sup>66</sup>

---

<sup>64</sup> Mardani, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Refika Aditama), 145.

<sup>65</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah.

<sup>66</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Pasal 295-300.

Berakhirnya Akad Ijarah Akad Ijarah berakhir apabila masa kontrak yang diperjanjikan telah habis, terjadinya kerusakan total pada objek sewa sehingga manfaatnya hilang, atau adanya pembatalan kontrak oleh kedua belah pihak (*iqalah*). Selain itu, Ijarah dapat berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia menurut sebagian mazhab, meskipun mayoritas ulama kontemporer berpendapat kontrak tetap berlanjut ke ahli waris. Setelah masa sewa usai, penyewa wajib mengembalikan objek kepada pemilik dalam kondisi yang layak.<sup>67</sup>

a. Praktik Sewa Menyewa (Ijarah) dan Kesahihannya

Dalam hukum Islam, akad sewa menyewa dikenal dengan istilah “ijarah”. Secara terminologis, ijarah adalah akad atas suatu manfaat (manfa‘at) yang bersifat halal, diketahui secara jelas, dalam jangka waktu tertentu, dan sebagai imbalannya diberikan kompensasi (ujrah). Pada praktik di Desa Suci Dusun Gaplek, khususnya pada kasus sewa rumah antara Ibu Marni Tri Astutik sebagai mu‘jir (pemilik rumah) dan Ibu Junariah sebagai musta’jir (penyewa rumah), telah terjadi bentuk akad ijarah yang memenuhi rukun dan syarat sah menurut hukum Islam:

1. Adanya dua pihak yang berakad (aqidain), yakni pemilik rumah dan penyewa.
2. Objek akad berupa manfaat rumah sebagai tempat tinggal yang jelas dan dapat diidentifikasi.

---

<sup>67</sup> Muhammad bin Shalih al-Utsaimin, *As-Syarhul Mumti'*, Jilid 10 (Riyadh: Dar Ibnul Jauzi), 45.

3. Imbalan atau ujah yang ditentukan sebesar Rp7.500.000 untuk jangka waktu 2 tahun.
4. Ijab qabul atau sighat akad yang dituangkan secara tertulis dan ditandatangani di atas materai.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik rumah, diketahui bahwa penyewa melakukan perubahan struktur rumah tanpa izin pemilik, yaitu mengubah gudang menjadi kamar mandi dan menambahkan ventilasi, yang mana hal ini bertentangan dengan isi perjanjian tertulis yang secara tegas melarang penyewa melakukan perubahan fisik tanpa izin.

Dalam hukum Islam, tindakan semacam ini digolongkan sebagai wanprestasi (*al-mukhālafah li al-‘aqd*) atau pengingkaran terhadap akad. Bahkan, menurut sebagian ulama fiqih, tindakan ini dapat tergolong sebagai *khiyānāh* (pengkhianatan terhadap amanah akad), karena penyewa telah menyepakati isi perjanjian, namun kemudian melanggarnya secara sepihak.

Akad yang disertai syarat sah (seperti larangan mengubah struktur rumah) harus ditaati. Maka perubahan tanpa izin adalah pelanggaran terhadap syarat akad, yang dari sisi hukum Islam memberi hak kepada pihak mu’jir untuk membatalkan akad atau menuntut ganti rugi.

b. Prespektif Fiqh Terhadap Modifikasi Barang Ijarah

Dalam literatur fiqh, modifikasi atau perubahan barang ijarah yang bersifat substansial, tanpa izin mu'jir, dianggap tidak diperbolehkan.

Dalam kitab al-Majmū' karya Imam An-Nawawi disebutkan:

ولا يجوز للمستأجر أن يتصرف في العين المؤجرة بغير إذن المؤجر تصرفا يغير العين

*“Artinya: Tidak diperbolehkan bagi penyewa untuk bertindak atas barang yang disewakan tanpa izin dari pemilik, tindakan yang dapat mengubah barang tersebut.”*

Perubahan gudang menjadi kamar mandi jelas merupakan perubahan fungsi dan struktur, yang tidak bisa dikategorikan sebagai “perbaikan ringan” seperti mengganti lampu atau memperbaiki keran bocor. Maka tindakan ini termasuk pelanggaran besar terhadap akad.

## 2. Bentuk Wanprestasi di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti

a. Mengubah struktur bangunan tanpa izin pemilik rumah

Tindakan penyewa mengubah gudang menjadi kamar tidur, yang merupakan contoh wanprestasi yang paling mencolok dalam kasus ini, adalah transformasi salah satu kamar rumah. Diperlukan kerja fisik untuk modifikasi ini, termasuk merobohkan sebagian dinding, menambahkan lebih banyak jendela dan ventilasi, dan mengecat ulang dinding interior. Karena tidak adanya pemberitahuan secara lisan atau tertulis kepada pemilik rumah, tindakan ini jelas merupakan tindakan ilegal. Perjanjian tertulis secara khusus melarang penyewa melakukan perubahan apa pun pada tata letak fisik rumah tanpa persetujuan tertulis dari pemilik rumah. Ketika penyewa melakukan tindakan tertentu yang bertentangan dengan

ketentuan perjanjian, jenis wanprestasi ini termasuk dalam wanprestasi aktif.

Perjanjian tertulis yang dibuat pada awal masa sewa menetapkan bahwa penyewa harus menjaga rumah dalam kondisi yang sama seperti saat diberikan kepada mereka, tidak boleh mengubah atau menambah struktur rumah, dan tidak boleh mengubah penggunaan ruangan tanpa sepengetahuan atau persetujuan pemilik. Karena kenyamanan pribadi dan kurangnya kesadaran bahwa perilaku seperti itu ilegal, penyewa mengabaikan aturan ini. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian tersebut tidak dianggap mengikat secara hukum, terutama oleh penyewa. Alasan utama untuk jenis wanprestasi ini adalah ketidaksadaran hukum atau ketidaktahuan tentang ketentuan kontrak. Komunikasi terbuka antara pemilik dan penyewa adalah salah satu prinsip etika utama dalam perjanjian sewa-menyewa. Komunikasi verbal sering kali merupakan elemen dari aturan sosial yang dipertahankan dalam budaya desa. Namun, dalam kasus ini, penyewa tidak melakukan kontak dengan pemilik rumah sebelum melakukan modifikasi. Selain melanggar hukum perdata, hal ini juga bertentangan dengan standar sosial dan mengurangi nilai moral dari sebuah perjanjian sewa yang seharusnya didasarkan pada keterbukaan dan rasa hormat satu sama lain. Penyewa berpendapat bahwa modifikasi tersebut dimaksudkan untuk meningkatkan kondisi kehidupan, terutama karena bertambahnya jumlah anggota keluarga. Akan tetapi, kepentingan pribadi tidak dapat dijadikan alasan untuk melanggar ketentuan perjanjian.

Hal ini menunjukkan kurangnya itikad baik dari penyewa, karena menurut hukum Islam dan hukum positif, merupakan pelanggaran berat terhadap perjanjian ketika para pihak bertindak semata-mata untuk memajukan kepentingan mereka sendiri dengan mengorbankan hak-hak pihak lain.

b. Karakteristik Wanprestasi di Lingkungan Perdesaan

Beberapa karakteristik wanprestasi yang unik ditemukan di lingkungan desa, antara lain: Fakta bahwa perjanjian dapat ditegakkan baik di bawah hukum perdata maupun hukum Islam tidak dikenal secara umum di kalangan petani. Akibatnya, ketika terjadi pelanggaran, pelaku tidak merasa bertanggung jawab secara hukum. Cara-cara yang biasa dilakukan untuk menyelesaikan wanprestasi adalah dengan teguran, percakapan informal, atau keputusan untuk tidak memperpanjang kontrak. Cara ini menghindari konflik terbuka, tetapi mungkin membuat penyewa lain meremehkan kondisi sewa. Jika pemilik rumah tidak memiliki otoritas langsung, penyewa mungkin menganggap perjanjian tertulis kurang mengikat secara hukum meskipun sudah berlaku. Pemilik rumah biasanya memberikan penyewa otoritas penuh atas penggunaan rumah. cenderung menawarkan penyewa kontrol penuh atas penggunaan rumah dan jarang melakukan pengawasan atau inspeksi secara rutin, yang berarti wanprestasi hanya ditemukan setelah kejadian.



### 3. Penyelesaian Wanprestasi Rumah di Desa Suci Dusun Gaplek Perspektif Hukum Islam

Berdasarkan UU Perlindungan konsumen Nomor 8 Tahun 199 penyelesaian perkara dapat dibagi menjadi dua yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan maupun di luar pengadilan. Masuknya sengketa atau perkara ke depan pengadilan bukanlah karena kegiatan sang hakim melainkan karena inisiatif dari pihak yang bersengketa. Dalam hal ini penggugat ke pengadilan untuk menemukan solusi atas perkara melalui hukum perdata.<sup>68</sup>

Pada pasal 45 UU Perlindungan konsumen dari ayat 1 hingga 4 menegaskan bahwa setiap konsumen yang merasa dirugikan memiliki hak untuk menggugat agar melakukan tanggungjawab untuk menyelesaikan perkara baik melalui pengadilan maupun non pengadilan. Biasanya penyelesaian perkara melalui pengadilan yaitu dengan cara menggugat pelaku usaha ke pengadilan. Sedangkan penyelesaian sengketa diluar pengadilan Dapat dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, dan konsiliasi. Namun dalam kasus ini, cara yang biasa dilakukan untuk menyelesaikan wanprestasi adalah dengan teguran, percakapan informal, atau keputusan untuk tidak memperpanjang kontrak. Cara ini menghindari konflik terbuka, tetapi mungkin membuat penyewa lain meremehkan

---

<sup>68</sup>Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 175

kondisi sewa.<sup>69</sup> Untuk memberikan pengetahuan dalam melakukan akad/perjanjian yang berbentuk ijab dan qabul. Maka selanjutnya hukum Islam menganjurkan agar perjanjian itu dikuatkan dengan tulisan dan saksi dengan tujuan agar hak masing-masing dapat terjamin. Untuk merealisasikan tujuan-tujuan syari'at, maka setiap perjanjian wajib dilakukan dengan baik dan jujur serta bersih dari unsur penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran.

Dalam hukum islam jika tidak memenuhi kewajiban dalam memberikan hak kepada orang lain maka hal tersebut dianggap perbuatan yang dilarang, jika terdapat suatu perjanjian dan salah satunya mengingkari maka perlu ganti rugi kepada kreditur atau melakukan penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai jaminan jumlah yang perlu dibayar.<sup>70</sup>

Penyelesaian wanprestasi (cidera janji) dalam hukum Islam diatur dalam bingkai pertanggungjawaban perdata yang menekankan pada aspek keadilan ('adalah) dan kemaslahatan (maslahah). Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak yang berakad tidak melaksanakan kewajibannya, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, atau terlambat melaksanakan kewajiban tanpa alasan syar'i.

Teori Penyelesaian Wanprestasi dalam Hukum Islam ialah sebagai berikut:<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> Ahmad Muflikhudin, 'Akad As-Sulhu Sebagai Induk Penyelesaian Sengketa Dalam Mu'Amalah Menurut Imam Jalaludin As-Suyuti', *As-Salam: Jurnal Studi Hukum Islam & Pendidikan*, 9.1 (2020).185.

<sup>70</sup> Ahmad Muflikhudin, 187

<sup>71</sup> Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 6 (Damaskus: Dar al-Fikr), 482.

- a) Prinsip Dasar Tanggung Jawab (Dhaman) Dalam hukum Islam, setiap akad bersifat mengikat (luzum) bagi para pihak yang terlibat. Ketika terjadi wanprestasi, maka berlakulah prinsip Dhaman atau kewajiban menanggung risiko/ganti rugi. Prinsip ini berakar pada kaidah fikih "Lā dharara wa lā dhirāra" (tidak boleh membahayakan diri sendiri dan orang lain). Secara teoretis, pihak yang melakukan wanprestasi dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum syarak (at-ta'addi) sehingga ia berkewajiban memulihkan hak pihak yang dirugikan agar posisi ekonomi korban kembali seperti semula.
- b) Metode Perdamaian (Ash-Shulhu) Penyelesaian pertama yang diperintahkan secara normatif adalah Ash-Shulhu atau perdamaian melalui musyawarah. Dalam teori hukum Islam, perdamaian dipandang sebagai jalan keluar paling mulia karena mengedepankan persaudaraan (ukhuwah) daripada persengketaan. Melalui shulhu, para pihak dapat melakukan renegotiasi kontrak, seperti pemberian tangguh waktu (inshariyah) atau pembebasan sebagian utang. Langkah ini sejalan dengan spirit QS. Al-Hujurat ayat 10 yang memerintahkan untuk melakukan Islah dalam setiap perselisihan.
- c) Penerapan Ganti Rugi Materiil (At-Ta'wid) Apabila wanprestasi menimbulkan kerugian nyata, pihak yang dirugikan berhak menuntut At-Ta'wid. Teori ganti rugi dalam Islam sangat ketat; ganti rugi hanya diperbolehkan atas kerugian riil (real loss) yang benar-benar terjadi

dan dapat dihitung, bukan kerugian imateriil atau kehilangan potensi keuntungan (opportunity cost). Hal ini dilakukan untuk menghindari unsur riba atau pengambilan harta orang lain secara batil. Besaran ta'wid harus disepakati atau ditentukan oleh pihak ketiga yang adil (hakim/arbiter).

- d) Sanksi Denda (Gharamah) bagi Pihak Mampu Terhadap pihak yang sengaja menunda-nunda kewajibannya padahal ia memiliki kemampuan finansial (al-wajid), hukum Islam membolehkan adanya sanksi berupa Gharamah atau denda. Namun, secara teoretis denda ini tidak boleh diakui sebagai pendapatan bagi pihak yang dirugikan untuk menghindari syubhat riba. Dana dari gharamah harus dialokasikan untuk kepentingan sosial atau dana kebajikan (tabarru'). Sanksi ini lebih bersifat sebagai alat pencegah (zajr) agar pelaku tidak meremehkan akad yang telah dibuat. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran.

- e) Hak Pembatalan Akad (Al-Faskh) Jika wanprestasi yang dilakukan bersifat fundamental sehingga tujuan akad tidak mungkin lagi tercapai, pihak yang dirugikan memiliki hak Faskh (pembatalan kontrak). Pembatalan ini mengakibatkan segala ikatan hukum dalam akad tersebut terputus dan keadaan dikembalikan ke posisi sebelum kontrak terjadi (status quo ante). Hak faskh ini merupakan perlindungan hukum

bagi pihak yang jujur agar tidak terus-menerus terjebak dalam kerugian akibat ketidakpatuhan pihak lawan.

- f) Penyelesaian Melalui Lembaga Tahkim dan Litigasi Apabila musyawarah tidak mencapai mufakat, penyelesaian beralih ke lembaga Tahkim (arbitrase) atau Pengadilan Agama (litigasi). Hakim akan menilai apakah wanprestasi tersebut disebabkan oleh kelalaian (taqshir) atau karena keadaan memaksa (al-quwwah al-qahirah/force majeure). Jika disebabkan oleh kesulitan ekonomi yang nyata, hakim berwenang memberikan Nazhirah ila Maisarah atau penundaan kewajiban hingga pihak tersebut mampu, sebagaimana instruksi dalam QS. Al-Baqarah ayat 280.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan kajian yang mendalam mengenai bentuk wanprestasi dalam sewa-menyewa rumah di Desa Suci Dusun Gaplek, khususnya terkait dengan perubahan struktur rumah yang dilakukan oleh penyewa tanpa izin pemilik, dapat disimpulkan beberapa hal berikut ini:

1. Praktik sewa rumah di Desa Suci Dusun Gaplek pada dasarnya telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip akad ijarah dalam hukum Islam, namun masih ditemukan kasus wanprestasi akibat kurangnya kesadaran hukum dan kepatuhan terhadap isi perjanjian, sehingga menimbulkan terciptanya antara pemilik dan penyewa yang menekankan pentingnya dasar hukum dan perlindungan bagi kedua belah pihak.
2. Bentuk wanprestasi yang ditemukan meliputi keterlambatan pembayaran uang sewa, kerusakan pada bagian rumah yang disewa, serta perubahan struktur bangunan tanpa izin dari pemilik rumah. Penyebab utama terjadinya wanprestasi tersebut adalah kurangnya kesadaran hukum dan pemahaman terhadap isi perjanjian, serta lemahnya pengawasan dari pihak pemilik rumah. Selain itu, penyelesaian wanprestasi di lingkungan desa umumnya dilakukan secara kekeluargaan melalui teguran atau musyawarah tanpa proses hukum formal, yang meskipun menjaga

keharmonisan sosial, namun berpotensi mengurangi kepatuhan terhadap perjanjian sewa yang telah disepakati.

3. Penyelesaian wanprestasi dapat diselesaikan melalui dua acara yaitu melalui pengadilan maupun luar pengadilan, Hukum Islam memberikan landasan etika dan legalitas yang kuat dalam berakad, menekankan kebebasan berkontrak, perlunya penguatan perjanjian melalui tulisan/saksi, serta sanksi tegas (ganti rugi) bagi kelalaian (wanprestasi), yang secara substansi selaras dengan prinsip keadilan dalam penegakan perjanjian, baik dalam konteks konsumen maupun perdata umum. Bentuk penyelesaian dalam kasus ini dilakukan dengan cara komunikasi antara kedua belah pihak tanpa melibatkan pengadilan.

## **B. Saran**

1. Adapun saran yang perlu dilakukan saat terjadinya praktik sewa rumah di Desa Suci Dusun Gaplek, pemilik dan penyewa meningkatkan kesadaran hukum dengan membuat serta menaati perjanjian tertulis yang jelas dan bermaterai guna mencegah terjadinya perselisihan serta menciptakan hubungan hukum yang adil dan harmonis di masyarakat.
2. Masyarakat Desa Suci Dusun Gaplek meningkatkan kesadaran hukum dan pemahaman terhadap isi perjanjian sewa rumah dengan memperkuat pengawasan serta memperjelas mekanisme penyelesaian wanprestasi agar hak dan kewajiban kedua belah pihak dapat terlindungi dengan baik.
3. Perlu adanya penguatan secara hukum atau legalitas secara tertulis yang lengkap untuk menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak,



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Erliani, Lilik. 2022. “ *Jangka waktu sewa menyewa (Ijarah) dalam kitab undang undang hukum perdata pasal 1579 dan hukum islam*” STAI AL-MA'ARIF.

Ghazaly, Abdullah Rahman., *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.

Harisudin, M.Noor. *Fiqh Muamalah*. Surabaya: Buku Penana Salsabila, 2014.

Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2020.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Mahkamah Agung, 2016.

Mubarok, Jaih. *Fikih Mu'amalah Maliyyah*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017.

Saddily, Hasan.. *ansiklopedia umum, cet. Ke 10*. Yogyakarta, kanisisus, 1993.

Saudi, Amran.. *wanprestasi dan perbuatan melawan hukum*. Jakarta: Kencana. Pasal 305, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, 2021.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2014.

Suprayitno, Eko. *Ekonomi Islam Pendekatan Ekonomi Islam dan konvensional*. Yogyakarta : Graha Ilmu, 2005.

Tim Redaksi BIP,. *KUHPer(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2018.

### B. Jurnal

Daffa, Muhammad.. “Tinjauan Fikih Muamalah dan Fatwa DSN-MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah pada Praktik sewa menyewa Fasilitas Lapangan Futsal” Jurnal Bandung Conference Series: Sharia Economic Law no.1 vol.2, 2022.

Ghazaly,. *Fiqh Muamalat*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010), 283. Muhtar, “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Sewa Menyewa Lapak”, *Jurnal Al Mujaddid Humaniora*, vol. 10, no.1. 2024

Yanti, Aprilia Risma, “Pengupahan Buruh Panen Padi di Desa Pagersari Mungkid, Magelang (Analisis Hukum Islam)”, *Jurnal Al-Ahkam*, (Surakarta) Vol.4, Nomor 1. 2019..

### C. Skripsi

Anggraini, Nina, Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Sawah Dalam System Oyotan (Studi Kasus Desa Nunggalrejo Kecamatan Punggur)”, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Fakultas Syariah Prodi Hukum Ekonomi Syariah Metro Lampung, 2020.

Anggraini, Nina.. “*tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktek sewa menyewa tanah sawah dalam system tahunan dan oyotan*” hukum ekonomi syariah IAIN metro, 2018.

Haidar, Ismu. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Praktik Sewa-Menyewa Mobil. Skripsi: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry.

Norhalisah, 2021. *Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Praktik Jual Beli Rotan Secara Lisan di Desa Tuyau Kecamatan Pematang Karau Kabupaten Barito Timur*, Skripsi: Institut Agama Islam Negeri Palangkaraya, 2018.

Putri, Gracia Novita Florentina. *Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Dalam Perspektif Sosiologi Hukum Islam (Studi Kasus di Organisasi PKK RT. 007 RW. 009 Desa Banjaran Kota Kediri)*”. Skripsi: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri. 2022.

Zamzami, Husnul.. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plasti” UIN Walisongo, Semarang, 2018.

### D. Undang-Undang

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 112/DSN-MUI/IX/2007.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2008.

### E. Web

[https://www.academia.edu/38038750/IJARAH\\_Pengertian\\_Dasar\\_Hukum\\_dan\\_Pembagian\\_Ijarah](https://www.academia.edu/38038750/IJARAH_Pengertian_Dasar_Hukum_dan_Pembagian_Ijarah).

Majelis Ulama Indonesia No. 129/DSN-MUI/VII/2019 Agung Ri, <https://mui.or.id/>



**PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER  
KECAMATAN PANTI DESA SUCI**

*Jln. Irian No. 01 Suci - Panti Kode Pos : 68153*

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 470/ 064 /35.09.14.2005/2025

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : **AKHMAD SUYUTHI. M.Pd.I**  
 Jabatan : Kepala Desa Suci  
 Alamat : Desa Suci - Kecamatan Panti

Dengan ini menerangkan, bahwa :

Nama : **AKBAR RAMADHANI**  
 Jenis Kelamin : Laki -Laki  
 TTL : Jember ,13 – 12 – 2001  
 Kebangsaan : Indonesia.  
 Agama : Islam  
 Status : Belum Kawin  
 NIK : 3509141312010001  
 Pekerjaan : Pelajar / Mahasiswa  
 Alamat : Dusun : Gaplek RT : 001 / RW : 014  
 Desa Suci Kecamatan Panti Kabupaten Jember

Menerangkan bahwa :

- Orang tersebut diatas adalah benar-benar penduduk Desa Suci Kecamatan Panti Kabupaten Jember yang berdomisili dialamat tersebut di atas.
- Surat Keterangan ini diberikan untuk menerangkan bahwa yang bersangkutan **Mahasiswa ini Benar-bennar sudah melakukan Penelitian di Desa Suci Dusun Gaplek Kecamatan Panti Kabupaten Jember.**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk yang berkepentingan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Suci, 17- Juli - 2025

Kepala Desa Suci

  
**AKHMAD SUYUTHI. M.Pd.I**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Akbar Ramadhani  
 NIM : 201102020012  
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah  
 Fakultas : Syari'ah  
 Institusi : Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

Jember, 16 Mei 2025

Saya yang menyatakan



AKBAR RAMADHANI  
 Nim. 201102020012

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
 KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
 JEMBER

## JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH DALAM  
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (Studi Kasus Desa Gaplek Kecamatan Panti)

NO	TANGGAL	KEGIATAN	INFORMAN	TTD
1	12 Juni 2024	Laporan kepala kelurahan	sekertaris desa	Ami
2	25 Juni 2024	observasi temuan	bapak Seno RT setempat	Ami
3	5 Agustus 2024	wawancara	Ibu Marni Triastutik	Ami
4	10 Agustus 2024	wawancara	Ibu Sunariyah	Ami
5	15 Agustus 2024	wawancara	bapak Holib	Ruri
6	16 Agustus 2024	wawancara	bapak Efendi	Ami
7	20 Agustus 2024	wawancara	Ibu Thoriq	Ami
8				
9				
10-				

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R



## SURAT PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1.    nama                                : MARNI TRI ASTUTIK  
       Umur                                : 40 Tahun  
       Pekerjaan                        : Ibu Rumah Tangga  
       Alamat                             : Dusun Glundungan Desa Suci Kecamatan Panti  
       nomor KTP / SIM                : 3509144306850001  
       dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**
  
2.    nama                                : JUNARIAH  
       Umur                                : 39 Tahun  
       Pekerjaan                        : Guru  
       Alamat                             : Dusun Kantonng Desa Kemiri Kecamatan Panti  
       nomor KTP atau SIM : 3509146410690002

dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**

kedua belah pihak Dengan ini menerangkan bahwa **PIHAK PERTAMA** selaku pemilik sah telah setuju Untuk menyewakan kepada **PIHAK KEDUA** berupa:

sebuah rumah yang berdiri di atas sebidang tanah yang terletak di (Desa Gaplek DSN Glundungan Kec.Panti Kab.Jember) dengan luas bangunan [(235 M<sup>2</sup>) (*Dua Ratus Tiga Puluh Lima*)] meter persegi, dengan sertifikat hak milik nomor(12.34.14.05.1.02228) gambar situasi nomor (2126/2022) tanggal (20/10/2022)

selanjutnya kedua belah pihak bersepakat bahwa perjanjian sewa menyewa antara **PIHAK PERTAMA DAN PIHAK KEDUA** ini berlaku sejak tanggal penandatanganan surat perjanjian ini. Adapun syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan dalam surat perjanjian ini diatur dalam **12 (dua belas)** pasal, sehingga berikut:

### Pasal 1 HARGA SEWA

**PIHAK PERTAMA DAN KEDUA** telah sepakat untuk menentukan harga sewa atas rumah berikut pekarangannya tersebut di atas dengan nilai sewa [(Rp.7.500.000,00) (*Tujuh Juta Lima Ratus Rupiah*)] untuk jangka waktu [(2) (*Dua* )] Tahun terhitung tanggal

sejak tanggal(14 November 2022) sampai dengan tanggal(14 November 2024) dan keseluruhan uang sewa tersebut sudah harus dibayarkan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada saat penandatanganan surat perjanjian ini.

## Pasal 2 JAMINAN PIHAK PERTAMA

**PIHAK PERTAMA** menjamin bahwa barang yang disewakan tersebut di atas berikut semua fasilitas-fasilitas yang terdapat di dalamnya adalah hak miliknya dan bebas dari Segala tuntutan hukum dan persoalan-persoalan yang dapat mengganggu **PIHAK KEDUA** atas penggunaannya selama jangka waktu berlakunya surat perjanjian ini, segala kerugian yang timbul akibat kelalaian **PIHAK PERTAMA** ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK PERTAMA**.

## Pasal 3 LARANGAN BAGI PIHAK PERTAMA

sebelum jangka waktu kontrak seperti yang tertulis pada pasal 1 surat perjanjian ini berakhir, **PIHAK PERTAMA** tidak dibenarkan meminta **PIHAK KEDUA** untuk mengakhiri jangka waktu kontrak dan menyerahkan kembali rumah tersebut kepada **PIHAK PERTAMA** kecuali disepakati oleh kedua belah pihak.

## Pasal 4 LARANGAN BAGI PIHAK KEDUA

1. **PIHAK KEDUA** tidak dibenarkan sama sekali untuk mengalihkan hak atau mengontrakkan kepada **PIHAK KETIGA** tanpa izin serta persetujuan dari **PIHAK PERTAMA**.
  2. **PIHAK KEDUA** tidak dibenarkan untuk mengubah struktur dan instalasi dari rumah tersebut tanpa izin dan persetujuan dari **PIHAK PERTAMA**.
- yang dimaksudkan dengan struktur adalah sistem konstruksi bangunan yang menunjang berdirinya bangunan rumah tersebut seperti *pondasi, balok, kolom, lantai, dan dinding*.

## Pasal 5 TANGGUNG JAWAB AKIBAT PEMAKAIAN

1. **PIHAK KEDUA** bertanggung jawab atas kerusakan struktur sebagai akibat pemakaian.
2. **PIHAK KEDUA** dibebaskan dari segala ganti rugi atau tuntutan dari **PIHAK PERTAMA** Akibat kerusakan pada bangunan yang diakibatkan oleh *Force majeure*.

Yang dimaksud dengan *Force majeure* adalah:



- a. Bencana alam, seperti: banjir, gempa bumi, tanah longsor, petir, angin topan, serta kebakaran yang disebabkan oleh faktor eksternal yang mengganggu kelangsungan perjanjian ini.
- b. huru-hara, kerusuhan, pemberontakan, dan perang.

#### Pasal 6 PENGUNAAN SARANA

dalam perjanjian sewa ini sudah termasuk hak atas pemakaian aliran listrik, saluran nomor telepon, dan air dari PDAM. Yang telah terpasang sebelumnya pada bangunan rumah yang disewa. selama jangka waktu kontrak berlangsung, **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk membayar semua tagihan-tagihan atau rekening-rekening serta biaya-biaya lainnya atas penggunaannya. segala kerugian yang timbul akibat kelalaian **PIHAK KEDUA** dalam memenuhi kewajibannya sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**

#### Pasal 7 PENGUNAAN RUMAH

1. **PIHAK KEDUA** tidak akan mempergunakan rumah itu untuk tujuan yang lain daripada yang disepakati dalam perjanjian ini, kecuali telah mendapat izin secara tertulis dari **PIHAK PERTAMA**
2. **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk menjaga kebersihan, keamanan, ketertiban dan ketentraman lingkungan.

#### Pasal 8 TANGGUNG JAWAB PIHAK PERTAMA

**PIHAK PERTAMA** bertanggung jawab atas berlakunya peraturan-peraturan pemerintah yang menyangkut perihal pelaksanaan perjanjian ini, semisal: pajak-pajak, Iuran Retribusi Daerah (IREDA), dan lain-lainnya.

#### Pasal 9 PENYERAHAN RUMAH KETIKA PERJANJIAN BERAKHIR

setelah berakhir jangka waktu kontrak Sesuai dengan pasal 1 surat perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** segera mengosongkan rumah dan menyerahkannya kembali kepada **PIHAK PERTAMA** serta telah memenuhi semua kewajibannya Sesuai dengan pasal 6 surat perjanjian ini.

**Pasal 10**  
**PERPANJANGAN SEWA**

1. Apabila **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** bermaksud melanjutkan perjanjian kontrak, maka masing-masing pihak harus memberitahukan terlebih dahulu minimal ( ) (waktu huruf) bulan sebelum jangka waktu kontrak berakhir.
2. **PIHAK KEDUA** harus mendapat Prioritas pertama dari **PIHAK PERTAMA** untuk memperpanjang masa penyewaan barang tersebut di atas, sebelum **PIHAK PERTAMA** menawarkannya kepada calon-calon penyewa yang lain.

**Pasal 11**  
**HAL-HAL LAIN**

1. hal-hal yang belum tercantum dalam perjanjian ini akan dimusyawarahkan bersama oleh kedua belah pihak.
2. mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua ber memilih pada (kantor kepaniteraan pengadilan negeri)

**Pasal 12**  
**PENUTUP**

surat perjanjian ini ditandatangani di (Jember) pada hari (Minggu) tanggal (14 November 2022) dan berlaku mulai tanggal tersebut sampai dengan tanggal (14 November 2024).  
demikian perjanjian sewa-menyewa ini dibuat rangkap 2 (dua) yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dan ditandatangani di atas kertas bermaterai cukup.

**PIHAK PERTAMA**



*[Signature]*  
Wani Tri Astutik

**PIHAK KEDUA**

*[Signature]*

Junariyah

**SAKSI-SAKSI**

**KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ**

*[Signature]*  
Irma Suryani

*[Signature]*

Fendi Setiawan

**DOKUMENTASI**

(Ibu Junariyah Selaku Penyewa)



(Ibu Marni Selaku Pemilik Rumah)



(Para Tokoh Agama Bapak Holib)



(Tokoh Masyarakat Bapak Efendi)

ISLAM NEGERI  
IMAD SIDDIQ  
B E R



## Rumah Yang Disewakan



**BIODATA PENULIS****Data Pribadi**

Nama : Akbar Ramadhani  
 NIM : 201102020012  
 Tempat,tanggal lahir : Jember, 13 Desember 2001  
 Alamat :Jl. Akhmad Yani Desa Suci, Kecamatan Panti, Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur  
 No Hp : 085746711363  
 Email : [rabkaelsyadid@gmail.com](mailto:rabkaelsyadid@gmail.com)  
 Fakultas : Syariah  
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
 Riwayat Pendidikan : SDN Suci 01  
 SMP Riyadlus Sholihien  
 MA Riyadlus Sholihien  
 UIN KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
 JEMBER  
 Pengalaman Organisasi : Anggota PMII Rayon Syari`ah