

**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI  
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO  
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI ISLAM  
(Studi Pada Ruko Sayuran di Pasar Jatimulyo Lampung Selatan)**

**SKRIPSI**

**Oleh:  
TIFANI ZEAN ADELLA  
NPM. 1921030451**



**Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah ( *Muamalah* )**

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1445 H / 2023 M**

**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI  
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO  
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI ISLAM  
(Studi Pada Ruko Sayuran di Pasar Jatimulyo Lampung Selatan)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat  
Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1 dalam Ilmu Syari'ah



**Pembimbing I : Dr. Hj. Zuhraini, S.H, M.H  
Pembimbing II : Herlina Kurniati, S.H.I.,M.E.I**

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

## ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik, bila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian, maka pihak tersebut bisa dikatakan wanprestasi. Salah satu perjanjian sewa menyewa yang berakhir dengan wanprestasi adalah perjanjian sewa menyewa ruko sayuran di pasar Jatimulyo Lampung Selatan. Sewa menyewa termasuk bagian yang sangat penting untuk diperhatikan hukumnya secara khusus oleh syaria'at Islam dari sisi karakter akadnya, oleh karena itu akan membicarakan karakteristik dan hukum dalam pembahasan mengenai sewa barang sebagai harta milik tidak sempurna. Dengan Rumusan Masalah sebagai berikut: Bagaimana praktik perjanjian sewa menyewa *over* kontrak ruko kepada pihak ketiga di Desa Jatimulyo Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan?. Bagaimana penyelesaian *wanprestasi* dalam perjanjian menyewa ruko perspektif Hukum Ekonomi Islam ?. Tujuan Masalah dalam penelitian ini yaitu Bagaimana praktik perjanjian sewa menyewa *over* kontrak ruko kepada pihak ketiga di Desa Jatimulyo Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan. Bagaimana penyelesaian *wanprestasi* dalam perjanjian menyewa ruko perspektif Hukum Ekonomi Islam.

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang objeknya mengenai gejala-gejala atau peristiwa-peristiwa yang terjadi pada kelompok masyarakat. Sehingga penelitian ini juga bisa disebut penelitian kasus atau Studi kasus (*case Studi*) dengan pendekatan *deskriptif kualitatif* dari.

Dapat di simpulkan bahwa pemilik ruko menyewakan rukonya kepada seseorang dengan perjanjian ruko tersebut di sewa 1 tahun seharga Rp 24.000.000.(dua puluh empat juta rupiah), dan si penyewa memberi uang muka Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) kemudian si penyewa berjanji untuk melunasi kurangnya di awal bulan berikutnya, tetapi dengan berjalanya waktu si pemilik ruko ini tiba tiba menjual rukonya kepada seseorang dan baru mengabari kepada si penyewa bahwa rukonya sudah di jual dengan alasan sedang membutuhkan uang. Permasalahannya disini biaya sewa ruko dinaikan oleh sipembeli ruko. Selanjutnya pihak penyewa merasa dirugikan karena status ruko. yang ia sewa sudah dijual kepada orang lain. Sehingga adanya jual beli tersebut menjadikan sistem sewa menyewa yang tidak baik. Adapun penyelesaian *wanprestasi* yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan dengan melalui jalur perdamaian dan kekeluargaan oleh pihak pihak yang bersangkutan. Menurut hukum Islam penyelesaian *wanprestasi* yang dilaksanakan oleh pihak yang

menyewakan pada penyewa telah sesuai dengan konsep hukum Islam. Di mana pihak yang menyewakan ruko mengutamakan musyawarah dan perdamaian dalam menyelesaikan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik ruko sendiri.

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



## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tifani Zean Adella  
NPM : 1921030451  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)  
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Perspektif Hukum Ekonomi Islam (Studi pada Ruko Sayuran Di Pasar Jatimulyo Lampung Selatan)” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun sandaran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 20 Juli 2023

Penulis



**Tifani Zean Adella**

**NPM. 1921030451**





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

*Jl.Let.Kol.H,Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp(0721) 703260*

**PERSETUJUAN**

**Judul Skripsi** : **Penyelesaian Hukum Terhadap Wanprestasi  
Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko  
Perspektif Hukum Ekonomi Islam (Studi  
pada Ruko Sayuran di Pasar Jatimulyo  
Lampung Selatan)**  
**Nama Mahasiswa** : **Tifani Zean Adella**  
**NPM** : **1921030451**  
**Prodi** : **Hukum Ekonomi Syariah**  
**Fakultas** : **Syariah**

**MENYETUJUI**

Untuk dimunaqosyahkan Dan dipertahankan dalam sidang  
Munaqosyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Dr. Hj. Zuhraeni, S.H., M.H.**  
**NIP. 196505271992032002**

**Herlina Kurniati, S.H.I., M.E.**  
**NIP. -**

**Mengetahui**  
**Ketua Prodi Mu'amalah**

**Khoiruddin, M.S.I.**  
**NIP. 197807255009121002**





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

*Jl.Let.Kol.H,Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp(0721) 703260*

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **Penyelesaian Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Perspektif Hukum Ekonomi Islam (Studi pada Ruko Sayuran Di Pasar Jatimulyo Lampung Selatan)** disusun oleh **Tifani Zean Adella, NPM : 1921030451**, Program Studi **Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah)**, Telah diujikan dalam sidang Munaqasyah di Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal : **Senin / 16 Oktober 2023**

**TIM DEWAN PENGUJI**

**Ketua Sidang : Dr. Hervin Yoki Pradikta, M.H.I** 

**Sekretaris Sidang : Nurasari, S.H.,M.H** 

**Penguji I : Dr. H. Jayusman, M.Ag** 

**Penguji II : Dr. Hj. Zuhraeni, S.H.,M.H** 

**Penguji III : Herlina Kurniati, S.H.I.,M.E.I** 



**Mengetahui  
Dekan Fakultas Syariah**

**Fia Rodiah Nur, M.H.**  
**196908081993032002**

## MOTTO

أَلَا الَّذِينَ عَاهَدْتُمْ مِنَ الْمُشْرِكِينَ ثُمَّ لَمْ يَنْقُصُوا شَيْئًا وَلَمْ يُظَاهِرُوا عَلَيْكُمْ أَحَدًا  
فَاتِمُوا إِلَيْهِمْ عَهْدَهُمْ إِلَىٰ مُدَّتِهِمْ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

*“(Ketetapan itu berlaku,) kecuali atas orang-orang musyrik yang telah mengadakan perjanjian dengan kamu dan mereka sedikit pun tidak mengurangi (isi perjanjian) dan tidak (pula) mereka membantu seseorang pun yang memusuhi kamu. Maka, terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa..”*  
(Q.S At-Taubah: 4)



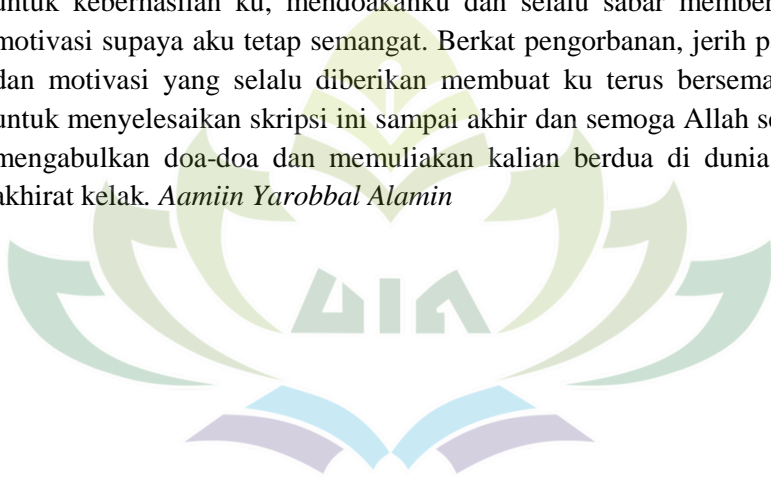


## PERSEMBAHAN

*Bismillahirrahmanirrahim*

Dengan segala kerendahan hati mengucapkan Alhamdulillah dan penuh rasa syukur kepada Allah SWT untuk segala nikmat dan kekuatan yang telah diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, sehingga dengan rahmat-Nya karya ini dapat diselesaikan. Skripsi ini peneliti persembahkan sebagai tanda cinta kasih, tanggung jawab dan hormat tak terhingga kepada :

Orang tuaku tercinta, Ayahanda Suhendi dan Ibunda Tati Hernawati yang telah merawat ku, membesarkanku serta mendidikku dengan penuh cinta dan kasih sayang, menyekolahkanku, berjuang untuk keberhasilan ku, mendoakanku dan selalu sabar memberikan motivasi supaya aku tetap semangat. Berkat pengorbanan, jerih payah dan motivasi yang selalu diberikan membuat ku terus bersemangat untuk menyelesaikan skripsi ini sampai akhir dan semoga Allah selalu mengabulkan doa-doa dan memuliakan kalian berdua di dunia dan akhirat kelak. *Aamiin Yarobbal Alamin*



## RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Tifani Zean Adella merupakan penulis dari skripsi ini, adalah anak dari pasangan Bapak Suhendi dan Ibu Tati Hernawati. Lahir di Karang Anyar 22 Januari 2002. Anak ke 1 dari 3 bersaudara.

Riwayat Pendidikan:

1. Pendidikan dimulai dari TK PERMATA pada Tahun 2007
2. Pendidikan SD di SDN 03 Karang Anyar selesai pada Tahun 2012/2013.
3. Pendidikan SMP di SMP Negeri 03 Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan, selesai pada Tahun 2013/2015.
4. Sekolah Menengah Kejuruan di SMK Negeri 02 Bandar Lampung selesai pada Tahun 2018/2019.
5. Pada Tahun 2019 hingga saat ini sedang menempuh pendidikan S1 Fakultas Syariah, prodi Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*) di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.



## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr.Wb.*

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Tiada kata yang pantas diucapkan selain ucapan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayahnya sehingga penyusun dapat menyelesaikan karya ilmiah skripsi ini dengan berjudul **Penyelesaian Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Perspektif Hukum Ekonomi Islam (Studi pada Ruko Sayuran Di Pasar Jatimulyo Lampung Selatan)** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabat, dan para pengikutnya yang setia kepadanya hingga akhir zaman.

Skripsi ini ditulis dan diselesaikan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana (S1) dalam bidang ilmu Syariah (S.H.).

Dalam proses penulisan skripsi ini, tentu saja tidak merupakan hasil usaha sendiri, banyak sekali menerima motivasi bantuan pemikiran, material dan moril dan partisipasi dari berbagai pihak, oleh karena itu tidak lupa dihanturkan terimakasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. H. Wan Jamaludin, M.Ag., Ph.D., selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H selaku Dekan Fakultas Syari'ah.
3. Bapak Khoirudin, M.S.I. selaku Ketua prodi dan Ibu Susi Nur Kholidah, M.H. selaku sekertaris prodi
4. Ibu Dr. Hj. Zuhraini, S.H, M.H sebagai pembimbing I dan Ibu Herlina Kurniati, S.H.I.,M.E.I sebagai pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan dan saran kepada penulis dengan penuh rasa tanggung jawab dan ikhlas selama penyusunan skripsi ini sehingga terselesaikannya skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu dosen staf karyawan fakultas syariah yang telah mendidik, memberikan waktu dan layanannya dengan tulus dan ikhlas selama menuntut ilmu di Fakultas Syariah UIN

Raden Intan Lampung.

6. Teman-teman seperjuangan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah 2019 atas kebersamaan dan persahabatan yang telah terbangun selama ini.

Akhirnya diharapkan betapapun karya tulis ini dapat menjadi sumbangan yang cukup berarti dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya pada ilmu-ilmu syariah.

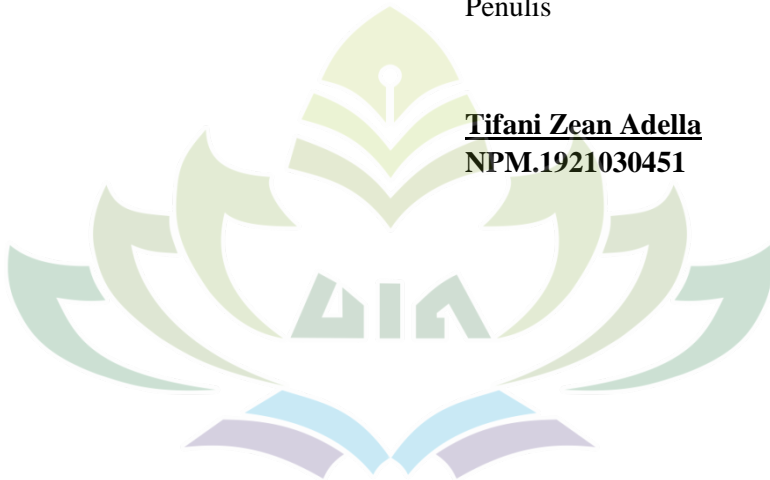
*Wasalamualaikum Wr.Wb.*

Bandar Lampung, 20Juli 2023

Penulis

**Tifani Zean Adella**

**NPM.1921030451**





## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	<b>v</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vii</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xii</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Penegasan Judul.....	1
B. Latar Belakang Masalah .....	3
C. Fokus dan Sub Fokus Masalah .....	4
D. Rumusan Masalah.....	5
E. Tujuan Penelitian .....	5
F. Manfaat Penelitian .....	6
G. Kajian Terlebih Dahulu Yang Relevan .....	6
H. Metode Penelitian .....	10
I. Sistematika Pembahasan.....	15

### **BAB II LANDASAN TEORI**

A. Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ) .....	17
1. Pengertian Sewa-Menyewa .....	17
2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa.....	20
3. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa .....	24
4. Status Hukum Pemilik ( <i>Ajir</i> ) dan Penyewa ( <i>Mustajir</i> ) .....	33
5. Kewajiban dan Hak Masing – Masing Pihak ( <i>Ajir</i> dan <i>Mustajir</i> ) .....	35
6. Macam-Macam Sewa-menyewa .....	36
7. Sewa – menyewa dalam Hukum Perdata .....	38
8. Unsur – unsur Perjanjian Sewa Menyewa.....	40
9. Hak dan Kewajiban Para Pihak .....	43
10. Berakhirnya Akad.....	46
B. <i>Wanprestasi</i> .....	47
1. Pengertian <i>Wanprestasi</i> .....	47
2. Mulai Terjadinya <i>Wanprestasi</i> .....	50
3. Bentuk – Bentuk <i>Wanprestasi</i> .....	51

4. Penyelesaian <i>Wanprestasi</i> .....	53
--	----

### **BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN**

A. Sejarah Singkat Berdirinya Desa Jatimulyo Kecamatan Jati Agung Lampung Selatan .....	57
1. Keadaan geografis .....	57
2. Keadaan demografis dan Pendidikan .....	58
3. Keadaan keagamaan.....	60
4. Struktur organisasi pemerintahan .....	63
B. Praktik Perjanjian Sewa Menyewa <i>Over Kontrak</i> Ruko Kepada Pihak Ketiga Di Desa Jatimulyo Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan.....	64

### **BAB IV ANALISIS DATA**

A. Penyelesaian Permasalahan Sewa Menyewa <i>Over</i> Kontrak Ruko Kepada Pihak Ketiga.....	69
B. Pandangan Hukum Ekonomi Islam Tentang Sewa Menyewa Ruko di Desa Jatimulyo Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan .....	70

### **BAB V PENUTUP**

A. Simpulan .....	73
B. Rekomendasi.....	74

### **DAFTAR RUJUKAN**

### **LAMPIRAN – LAMPIRAN**

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Penegasan Judul

Sebelum membahas lebih lanjut terlebih dahulu saya akan menjelaskan istilah-istilah dalam skripsi ini untuk menghindari suatu kekeliruan bagi pembaca maka perlu adanya penegasan judul. Oleh karena itu, untuk menghindari kesalahan tersebut perlu adanya pembatasan terhadap arti kalimat dalam skripsi ini dengan harapan memperoleh gambaran yang jelas dari makna yang dimaksud.

Menetapkan *As-Sunnah* sebagai sumber hukum yang kedua setelah al-Qur'an yang berfungsi sebagai bayan, merupakan konsensus bersama para Ulama, baik sebagai *bayan al-ta'kid*, *bayan al-tafsir* dan *bayan a-tashri'*. Namun tidak semua berpendapat demikian, aliran ingkar sunnah salah satunya, yang menolak hadis Nabi sebagai hujjah secara keseluruhan. Dengan argumentasi bahwa Al-Qur'an diturunkan oleh Allah SWT dalam bahasa arab, dengan penguasaan bahasa arab yang baik, Al-Qur'an dapat dipahami tanpa memerlukan bantuan penjelasan dari Sunnah-Sunnah Nabi SAW. Sementara pandangan pembela sunah dan *muhaditsin* beranggapan bahwa argumentasi yang diajukan kelompok ingkar sunnah adalah lemah, baik dari sudut dalil *Aqli* maupun *Naqli*.<sup>1</sup>

Adapun penelitian yang di lakukan oleh penulis berjudul Penyelesaian hukum terhadap *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa ruko perspektif hukum ekonomi Islam (studi pada ruko sayuran di Pasar Jatimulyo lampung selatan). Adapun beberapa istilah yang perlu di jelaskan sebagai berikut:

1. Penyelesaian adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (seperti pemberesan, pemecahan). Konflik

---

<sup>1</sup> Relit Nur Edi, "As-Sunnah (Hadist) (Suatu Kajian Aliran Ingkar Sunnah)," *Jurnal Asas* Vol.6 No. 2 (2014), <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.24042/asas.v6i2.1717>.

adalah suatu “perkelahian, berperangan, atau perjuangan.”<sup>2</sup>

2. Sewa menyewa (*ijarah*) berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwadhu* atau berarti ganti. Dalam bahasa arab *al-ijarah* di artikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian dengan sejumlah uang.<sup>3</sup>
3. *Wanprestasi* adalah: “Suatu keadaan dimana seorang debitur berutang tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian”. Seseorang dinyatakan wanprestasi karena Sama sekali tidak memenuhi prestasi yang dilakukan tidak sempurna terlambat memenuhi prestasi dan melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan. *Wanprestasi* menimbulkan permasalahan antara lain: Bilamana seorang debitur dinyatakan *wanprestasi* apa akibat terjadinya *wanprestasi* dan bagaimana upaya agar penyelesaian *wanprestasi* dapat memberi perlindungan bagi para pihak. Agar tercipta apa yang menjadi tujuan dari pembuatan perjanjian, dibutuhkan solusi yang dapat memberikan perlindungan bagi para pihak terutama pihak yang dirugikan.<sup>4</sup>
4. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing- masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”<sup>5</sup>

Berdasarkan pengertian di atas bahwa pengertian judul dari skripsi ini adalah Penyelesaian hukum terhadap

---

<sup>2</sup> Jeffrey Z. Rubin Dean G. Pruitt, *Teori Konflik Sosial* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2009), 9.

<sup>3</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Cet ke-2 (Jakarta: Cakrawala Publishing, 2011), 15.

<sup>4</sup> Nathaniel E Helwig, Sungjin Hong, and Elizabeth T Hsiao-wecksler, “Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian,” *Jurnal Mitra Manajemen* Vol. 7, no. 2 (2015).

<sup>5</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keem (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), 458.



*wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa ruko perspektif Hukum Ekonomi Islam (studi pada ruko sayuran di Pasar Jatimulyo Lampung Selatan).

## B. Latar Belakang Masalah

Allah SWT menciptakan semua makhluk di muka bumi ini untuk saling bantu membantu, tolong menolong, tukar menukar keperluan dalam segala urusan. Dari rasa saling membutuhkan ini maka akan tercipta tatanan kehidupan yang kompleks dan memerlukan aturan hukum yang mengikat karena pada hakikatnya manusia tidak dapat hidup sendiri. Salah satu bentuk kerjasama yang dikembangkan sekarang ini adalah sistem penjualan langsung berjenjang antara penjual dan pembeli dengan cara bermusyawarah antara kedua belah pihak.<sup>6</sup>

Sewa menyewa adalah suatu cara untuk memperoleh manfaat dengan jalan penggantian berdasarkan ketentuan yang ditetapkan Allah Swt agar dalam melakukan kegiatan muamalah jangan sampai memakan harta sesama secara batil. Sewa menyewa harus dilaksanakan dengan persetujuan kedua pihak dengan sukarela dalam menjalankan akad. Ibnu Qayyim menjelaskan bahwa tujuan hukum Islam adalah untuk mewujudkan kemaslahatan hamba dunia dan akhirat. Menurutnya, seluruh hukum itu mengandung keadilan, rahmat, kemaslahatan dan hikmah, jika keluar dari keempat nilai yang dikandungnya, maka hukum tersebut tidak dapat dinamakan hukum Islam.<sup>7</sup>

Sewa menyewa termasuk bagian yang sangat penting untuk diperhatikan hukumnya secara khusus oleh syaria'at Islam dari sisi karakter akadnya, oleh karena itu akan

---

<sup>6</sup> Jayusman Jayusman Umi Latifah, Yusuf Baihaqi, "Analisis Keputusan Musyawarah Nasional Lembaga Bahtsul Masail Nahdlatul Ulama Tahun 2019 Tentang Hukum Bisnis Multi Level Marketing," *Asas : Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah* Vol. 13 No. 2 (2021), <https://doi.org/https://doi.org/10.24042/asas.v13i2.11276>.

<sup>7</sup> Jayusman, Fahimah Iim, and Hidayat Rahmat, "Kewarisan Anak Yang Beda Agama Dalam Perspektif Maqasid Syari'ah," *Ijtima'iyya: Jurnal Pengembangan Masyarakat Islam* Vol.13 No. 2 (2020): 161–84.

membicarakan karakteristik dan hukum dalam pembahasan mengenai sewa barang sebagai harta milik tidak sempurna.<sup>8</sup>

Salah satu diantara pelaku usaha sewa-menyewa ruko yang terdapat di desa Jatimulyo Lampung Selatan, pada bulan Februari tahun 2016 pemilik ruko menyewakan rukonya kepada seseorang dengan perjanjian ruko tersebut di sewa 1 tahun seharga Rp 24.000.000. (*dua puluh empat juta rupiah*), dan si penyewa memberi uang muka Rp 20.000.000 (*dua puluh juta rupiah*) kemudian si penyewa berjanji untuk melunasi kekurangannya di awal bulan berikutnya, tetapi dengan berjalanya waktu si pemilik ruko ini tiba tiba menjual rukonya kepada seseorang dan baru mengabari kepada si penyewa bahwa rukonya sudah di jual dengan alasan sedang membutuhkan uang.<sup>9</sup>

Kemudian yang menjadi permasalahannya disini biaya sewa ruko dinaikan oleh sipembeli ruko. Padahal dalam KUH Perdata pasal 1313 “perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain atau lebih”, bagaimana akad yang digunakan dan hukumnya belum diketahui sah dan tidaknya sewa menyewa apakah itu bisa merugikan si penyewa atau pembeli ruko dan sebaliknya apakah sama beruntung atau rugi. Salah satu diantara pelaku usaha sewa - menyewa ruko yang terdapat di Jatimulyo Lampung Selatan.

## C. Fokus dan Sub Fokus Penelitian

### 1. Fokus Penelitian

Untuk lebih memudahkan penulis dalam melakukan penelitian maka ruang lingkup pembahasan dan kajiannya difokuskan permasalahan yaitu sebagai berikut:

---

<sup>8</sup> Jayusman, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ibadah Kurban Qolektif,” *Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam* Vol.10 No. 2 (2018): 442–43.

<sup>9</sup> Jayusman, “Urgensi Ihtiyath Dalam Perhitungan Waktu Solat,” *Al- 'Adalah* Vol.10 No. 3 (2012): 279–90, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.24042/adalah.v10i1.269>.

*Wanprestasi* ruko sayuran yang tidak sesuai dengan ketentuan diawal yang terjadi di ruko sayuran Desa Jatimulyo Kecamatan Jatiagung Kabupaten Lampung Selatan.

## 2. Sub Fokus Penelitian

Agar penelitian ini terarah tidak terjadi kesalah fahaman, maka penulis perlu adanya sub fokus penelitian. Fokus terkait permasalahan yang muncul, maka penulis membatasinya yaitu :

Penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pertama dalam sewa ruko sayuran di Desa Jatimulyo Kecamatan Jatiagung Kabupaten Lampung Selatan.

## D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan yang selanjutnya akan menjadi objek pembahasan. Adapun rumusan masalahnya ialah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik perjanjian sewa menyewa *over* kontrak ruko kepada pihak ketiga di Desa Jatimulyo Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan?
2. Bagaimana penyelesaian *wanprestasi* dalam perjanjian menyewa ruko perspektif Hukum Ekonomi Islam ?

## E. Tujuan Penelitian

Adapun yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui praktik perjanjian sewa menyewa *over* kontrak ruko kepada pihak ketiga di Desa Jatimulyo Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan.
2. Untuk mengetahui penyelesaian *wanprestasi* dalam perjanjian menyewa ruko perspektif Hukum Ekonomi Islam.

## **F. Manfaat penelitian**

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Secara Teoritis

Sebagai sumbangan pemikiran guna pengembangan ilmu hukum ekonomi syariah pada umumnya. Dan Penelitian ini juga sangat bermanfaat untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan hukum, khususnya mengenai hukum Islam tentang sewa menyewa ruko di Desa Jatimulyo kecamatan Jati agung kabupaten Lampung Selatan.

### 2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan pengetahuan mengenai penyelesaian hukum wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa ruko perspektif hukum ekonomi Islam

## **G. Kajian Terlebih Dahulu Yang Relevan**

Berdasarkan penelitian terdahulu saya, menemukan beberapa kajian yang relevan. Meskipun terdapat keterkaitan pembahasan tetapi berbeda kasus dan permasalahannya serta obyek dalam penelitian, sehingga penelitian ini sangat jauh berbeda seperti penelitian terlebih dahulu. Adapun beberapa penelitian terdahulu yang relevan tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Skripsi Arfan Fadli yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Pohon Pepaya Dengan Sistem Tahunan (Studi Kasus Di Pekon Sidomulyo Kecamatan Airnaningan, Tanggamus) pada Tahun 2019 Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
2. Skripsi ini berisi tentang Praktek sewa-menyewa pohon pepaya di Pekon Sidomulyo Kecamatan Airnaningan, Tanggamus tidak memenuhi beberapa syarat dalam akad sewa-menyewa. Aspek manfaat obyek sewa yang menjadi inti dari sewa-menyewa yaitu buah pepaya,



sangat rentan tidak terpenuhi karena tidak dapat dipastikan apakah tanaman tersebut akan berbuah atau tidak berbuah, berbuah banyak atau sedikit. Sewa-menyewa ini tampaknya mengandung unsur *Gharar* yang dalam hukum Islam dilarang keberadaannya karena dapat merugikan salah satu pihak.<sup>10</sup>

3. Skripsi Muhamad Arif Budiman yang berjudul Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kios Pasar Panorama Kota Bengkulu pada Tahun 2019 Institut Islam Negeri ( IAIN) Bengkulu. Skripsi ini berisi tentang sewa menyewa kios pasar Panorama Kota Bengkulu dilakukan oleh pihak uptd pasar Panorama sebagai pengelola dengan pedagang. melakukan perjanjian sewa menempati kios yaitu kios digunakan manfaatnya untuk berjualan. Perjanjian yang dilakukan secara lisan. Jika perjanjian-perjanjian disepakati, pedagang mengisi absensi pengguna sewa sebagai bukti telah menyewa kios dan ketika pedagang telah menempati kios, pedagang diberikan Surat Keterangan Menempati (SKM) sebagai bukti identitas sewa dan berisi tentang peraturan dan sanksi secara tertulis.

Sistem pembayaran dilakukan dengan biaya sewa dibayar sebesar Rp.80.000 setiap bulan yaitu dilakukan dengan cara petugas uptd pasar Panorama mengambil langsung uang sewa ke tempat kios pedagang dengan memberikan bukti pembayar sewa yang sah berupa kwitansi dan kartu bulanan yang distempel langsung oleh petugas uptd pasar Panorama. Pada pelaksanaannya sebanyak 70% pedagang melakukan pembayaran sewa dilakukan dengan lalai tidak sesuai dengan tanggal tempo yang dijanjikan dan dilakukan secara terus-menerus, sedangkan pedagang sanggup untuk membayar. Sikap jujur (*siddiq*) dan tanggung jawab (*amaanah*) yang tidak

---

<sup>10</sup> Arfan Fadli, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Pohon Papaya Dengan Sistemtahunan," (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2019).

dilaksanakan pedagang menyebabkan kerugian pihak uptd pasar Panorama.<sup>11</sup>

4. Skripsi Aisah yang berjudul *Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Praktek Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen (Studi Kasus Di Desa Sudimampir Kecamatan Balongan Kabupaten Indramayu) pada Tahun 2020 (IAIN) Surakarta.*<sup>12</sup>

Persamaan dan perbedaan skripsi ini. persamaanya adalah sama sama membahas tentang praktik sewa menyewa. perbedaanya adalah dalam skripsi ini membahas tentang praktik sewa menyewa dengan menggunakan system hasil panen sebagai pembayaran yang di lakukan oleh masyarakat. Sedangkan penelitian yang akan di lakukan oleh peneliti merupakan penyelesaian Hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko perspektif Hukum ekonomi Islam.

5. Skripsi Irma Fitri Nur Lely yang Berjudul *Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah ( Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi) pada Tahun 2020 UIN Sultan Thaha Saifuddin Jambi. Persamaan dan perbedaan skripsi ini.*

Persamaanya adalah sama sama membahas tentang praktik sewa menyewa. perbedaanya adalah dalam skripsi ini membahas tentang praktik sewa menyewa tanah sawah menurut Hukum ekonomi syariah. Sedangkan penelitian yang akan di lakukan oleh peneliti merupakan penyelesaian Hukum terhadap wanprestasi dalam

---

<sup>11</sup> Muhammad Arif Budiman, "*Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kios Pasar Panorama Kota Bengkulu*" (Skripsi, Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (Iain) Bengkulu, 2019).

<sup>12</sup> Aisah, "*Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Praktek Sewa Menyewa Tanah Dengan System Pembayaran Hasil Panen,*" (Skripsi, IAIN Surakarta, 2020).

perjanjian sewa menyewa ruko perspektif Hukum ekonomi Islam.<sup>13</sup>

6. Skripsi Fitri Yasni Mulia yang berjudul Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya (Studi Kasus Di Jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru) pada Tahun 2021 UIN Riau. isi dari skripsi ini adalah factor kendala yang menyebabkan terjadinya perbuatan wanprestasi yakni mengenai pembayaran uang sewa kamar kos yang sudah melewati jangka waktu yang telah di sepakati dalam perjanjian. Pemilik kos juga sudah melakukan teguran terhadap penyewa kos yang telah melanggar perjanjian. Dalam permasalahan ini pemilik kos dan penyewa kos lebih memilih menyelesaikan permasalahan ini melalui *noj litigasi* daripada melalui jalur *litigasi* di pengadilan.<sup>14</sup>
7. Jurnal tentang Aspek hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa menurut kitab undang undang hukum perdata disusun oleh Mahalia Nola Pohan, Sri Hidayani tahun 2020 Universitas Medan Area, Medan.

Persamaan dan perbedaan jurnal ini. persamaanya adalah sama sama membahas tentang praktik sewa menyewa dan wanprestasi. perbedaanya adalah dalam jurnal ini membahas tentang aspek Hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa menurut kitab undang undang Hukum perdata Sedangkan penelitian yang akan di lakukan oleh peneliti merupakan penyelesaian Hukum terhadap wanprestasi dalam

---

<sup>13</sup> Irma Fitri Nur Lely, "System Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah," (Skripsi, UIN Sultan Thaha Sifuddin Jambi, 2020).

<sup>14</sup> Fitri Yasni Mulia, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Sari," (Skripsi, UIN Riau, 2021).

perjanjian sewa menyewa ruko perspektif Hukum ekonomi Islam.<sup>15</sup>

8. Jurnal tentang Jangka waktu sewa menyewa (*ijarah*) dalam kitab undang undang hukum perdata pasal 1579 hukum Islam disusun oleh Lilik Erliani STAI AL-Ma'arif Way Kanan. Tahun 2022. Perbedaan dan persamaan jurnal ini persamaanya adalah sama sama membahas tentang sewa menyewa. perbedaanya adalah dalam jurnal ini membahas tentang jangka waktu sewa menyewa dalam kitab undang undang Hukum perdata pasal 1579 dan Hukum Islam Sedangkan penelitian yang akan di lakukan oleh peneliti merupakan penyelesaian Hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko perspektif Hukum ekonomi Islam.<sup>16</sup>
9. Jurnal tentang Sewa menyewa (*ijarah*) dalam perbankan syariah disusun oleh Rosita Tehuayo IAIN Ambon tahun 2018. Perbedaan dan persamaan jurnal ini persamaanya adalah sama sama membahas tentang sewa menyewa. Perbedaanya adalah dalam jurnal ini membahas tentang sewa menyewa (*Ijarah*) dalam system Perbankan Syariah sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti membahas tentang penyelesaian Hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko perspektif hukum ekonomi Islam.<sup>17</sup>

## H. Metode Penelitian

Metode penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang menekankan pada kualitas data yang dapat diperoleh. Teknik ini

---

<sup>15</sup> Sri Hidayani Pohan Mahalia Nola, "Aspek Hukum Erhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata," (Skripsi, Universitas Medan Area, 2020).

<sup>16</sup> Lilik Erlianti, "Jangka Waktu Sewa Menyewa (*Ijarah*) Dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1579 Hukum Islam," (Skripsi, STAI AL-Ma'arif Way Kanan, 2022), 1–10.

<sup>17</sup> Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (*Ijarah*) Dalam Perbankan Syariah," *Tahkim: Jurnal Hukum Dan Syariah* Vol. 14 No. 1 (2018): 1–10, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.33477/thk.v14i1.576>.



menggunakan wawancara serta data tidak dianalisis dengan statistik.. Data kualitatif dinyatakan dalam bentuk kalimat atau uraian.

## 1. Jenis dan Sifat Penelitian

### a. Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu mengadakan penelitian dengan cara wawancara atau berdialog dengan objek penelitian.

Dapat dipahami dan dimengerti bahwa penelitian ini menggunakan data-data yang diambil langsung oleh peneliti atau peneliti langsung datang ke tempat penelitian.

### b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran atau lukisan secara sistematis dan objektif terhadap objek yang diteliti melalui data yang telah terkumpul, sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Penelitian analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang terkumpul maka akan diolah dan dianalisis lalu diambil kesimpulannya.

## 2. Jenis dan Sumber Data

Jenis-jenis Data dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara. Peneliti akan mewawancarai langsung pihak-pihak yang terlibat dengan permasalahan penelitian.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini, biasanya diperoleh dari perpustakaan atau dari laporan-laporan peneliti terdahulu.<sup>18</sup>

### 3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah jumlah keseluruhan obyek yang diteliti baik yang berupa kualitatif atau kuantitatif. Adapun populasi dalam penelitian diambil dari penduduk Desa Jatimulyo Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan yang berjumlah 15.533 jiwa.

b. Informan

Informan adalah orang atau pelaku yang benar-benar tahu dan menguasai masalah, serta terlibat langsung dengan masalah penelitian.<sup>19</sup> Penelitian menggunakan informan ini dilakukan dengan cara melakukan beberapa pertimbangan dalam memilih narasumber yang akan dijadikan sebagai informan yaitu orang yang mengetahui segala hal tentang permasalahan yang terjadi di

---

<sup>18</sup> M.Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), 86.

<sup>19</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2013), 300.

suatu lingkungan atau masyarakat tersebut. Maka dalam penelitian ini penulis mengambil 3 orang yaitu 1 pemilik ruko, 1 orang sebagai penyewa ruko, 1 orang sebagai pembeli ruko yang ada di Pasar Jatimulyo Lampung Selatan.

#### 4. Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Dalam penelitian ini, digunakan beberapa metode pengumpulan data, yaitu:

a. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti.<sup>20</sup> Metode ini digunakan dalam pengumpulan data untuk mengetahui secara detail bagaimana praktik hukum Islam tentang jual beli lahan sawah dalam status sewa.

Dalam hal ini yang menjadi interview adalah orang yang sering melakukan kegiatan tersebut. Dalam melakukan wawancara yang digunakan untuk mendapatkan informasi adalah dengan cara merekam dan mencatat percakapan antara peneliti dan pihak yang terlibat.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data-data mengenai variabel berupa catatan, buku, agenda, dan sebagainya. Adapun yang dimaksud dengan dokumen disini adalah suatu data yang berkaitan dengan data lapangan.

---

<sup>20</sup> Ibid., 194.

## 5. Metode Pengolahan Data

### a. *Editing* (Pemeriksaan Data)

*Editing* adalah meneliti data-data yang telah diperoleh, terutama dari kelengkapan jawaban, keterbacaan tulisan, kejelasan makna, kesesuaian dan relevansinya dengan data yang lain.<sup>21</sup>

### b. *Classifying* (Klarifikasi)

*Classifying* adalah proses pengelompokan semua data baik yang berasal dari wawancara dengan subjek penelitian, pengamatan dan pencatatan langsung dilapangan atau observasi. Seluruh data yang didapat tersebut dibaca dan ditelaah secara mendalam, kemudian digolongkan sesuai dengan kebutuhan. Hal ini dilakukan agar data yang diperoleh menjadi mudah dibaca dan dapat dipahami, serta memberikan informasi yang objektif yang diperoleh peneliti.<sup>22</sup>

### c. Sistematis data (*systematizing*)

yaitu penempatan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.<sup>23</sup> Data yang didapat peneliti kemudian diberi tanda menurut kategori-kategori dan urutan masalahnya.

### d. *Concluding* (Kesimpulan)

Kesimpulan yaitu langkah yang terakhir untuk proses pengolahan data. Kesimpulan ini yang menjadi sebuah data terkait objek penelitian.

---

<sup>21</sup> Abu Achmad Cholid Narbuko, *Metode Penelitian* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013), 85.

<sup>22</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012), 104-5.

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: pt. Citra Aditya Bakti, 2004), 90-91.

## 6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan suatu analisis yang tidak menggunakan model hitung-hitungan, model statistik atau model-model yang lainnya. Dalam analisis ini peneliti nya bersifat pemaparan. Adapun tujuannya yaitu untuk mendapatkan gambaran yang lengkap dan benar tentang keadaan hukum yang ada ditempat tertentu.

Analisis kualitatif ini menggunakan metode *deduktif* yaitu, metode yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum bertitik tolak pada pengetahuan umum, selanjutnya hendak menilai kejadian yang khusus.

### I. Sistematika Pembahasan

Agar penulis dapat memperoleh pembahasan yang sistematis, maka penulis perlukan penyusunan penelitian dengan sedemikian rupa sehingga mendapatkan hasil penelitian yang baik, sesuai dan mudah untuk dipahami. Penulis akan mendeskripsikan sistematika penulisan sebagai berikut

BAB pertama, merupakan bagian pendahuluan yang didalamnya berisi mengenai penegasan judul, latar belakang masalah, fokus dan subfokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB kedua, pada bab ini memuat penjabaran mengenai teori dan buku-buku serta jurnal yang relevan dengan judul yang diangkat oleh penulis dalam skripsi ini.

BAB ketiga, merupakan bagian yang memuat penjabaran mengenai deskripsi objek penelitian yang didalamnya berisi tentang gambaran umum objek penelitian dan penyajian fakta dan data penelitian.

BAB keempat, merupakan analisis penelitian yang meliputi analisis data penelitian dan temuan penelitian.



BAB kelima, merupakan bagian penutup yang berisikan kesimpulan dan saran. rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB kedua, pada bab ini memuat penjabaran mengenai teori dan buku-buku serta jurnal yang relevan dengan judul yang diangkat oleh penulis dalam skripsi ini.



## BAB II PEMBAHASAN

### A. Sewa Menyewa (*Ijarah*)

#### 1. Pengertian Sewa-Menyewa

Menurut hukum Islam sewa-menyewa lebih dikenal dengan nama *ijārah*, secara bahasa *ijārah* digunakan sebagai nama bagi “*al-ajru*” (الأجر) yang berarti “imbalan terhadap suatu pekerjaan” (العمل على الجراء) dan “pahala” (الثواب). Asal katanya adalah: (أجر- يأجر) dan jamaknya adalah أجور.<sup>24</sup> Wahbah al-Zuhailiy menjelaskan *ijārah* menurut bahasa yaitu (بيع المنفعة) yang berarti jual beli manfaat.<sup>25</sup>

*Ijārah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa. *Ijārah* juga dapat diinterpretasikan sebagai suatu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayarn upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. *Ijārah* pada dasarnya adalah akad yang berdiri sendiri, dan pada dasarnya hanya pemanfaatan barang seseorang oleh orang lain dengan pembayaran sewa.<sup>26</sup> *Ijārah* dalam *syara'* adalah akad atas manfaat yang dibolehkan, yang berasal dari benda tertentu atau yang disebutkan ciri-cirinya, dalam jangka waktu yang diketahui, atau akad atas pekerjaan yang diketahui, dengan bayaran yang diketahui.<sup>27</sup> *Ijārah* adalah suatu transaksi sewa menyewaa antara pihak penyewa dengan yang menyewakan sesuatu harta atau

---

<sup>24</sup> Muhammad bin Mukarram ibn Mazhur al-Ifriqi Al-Mishri, *Lisan Al-'Arab*, Juz I (Beirut: Dar Shadir, n.d.), 24.

<sup>25</sup> Wahbah Al-Zuhailiy, “Al-Fiqih Al-Islami Wa Adillatuh,”. 731.

<sup>26</sup> Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Depok: Rajawali Perss, 2017), 135.

<sup>27</sup> Saleh Al-Fauzan, *Fiqh Sehari-Hari* (Jakarta: Gema Insan Press, 2005). 482.

barang untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.<sup>28</sup> Hukum Islam bertujuan untuk memelihara lima *masalah* pokok dalam kehidupan manusia, atau berupa tujuan-tujuan hukum Islam, *maqasid al-syariyah*, yaitu:

- 1) Pemeliharaan terhadap agama
- 2) Pemeliharaan terhadap jiwa
- 3) Pemeliharaan terhadap akal
- 4) Pemeliharaan terhadap kehormatan
- 5) Pemeliharaan terhadap harta.<sup>29</sup>

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijârah*, antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Hanafiyah bahwa *ijârah* ialah:

عَقْدٌ يَقْتَضِي تَمَلُّكَ مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرِ بِعَوَاضٍ

“Akad untuk membolehkan pemilik manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.”<sup>30</sup>

- b. Menurut Malikiyah bahwa *Ijârah* ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنَفَعَةِ الْآدَمِيِّ بَعْضِ الْمَنْفُولاتِ

“Nama bagi akad-akad untuk kemafaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.”

<sup>28</sup> Zainudin Ali, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), 150.

<sup>29</sup> Ibnu Irawan and Jayusman Jayusman, “Mahar Hafalan Al-Qur’an Perspektif Hukum Islam,” *Palita: Journal of Social Religion Research* Vol. 4 No. 2 (2019): 121–36, <https://doi.org/10.24256/pal.v4i2.804>.

<sup>30</sup> Hendi Dikutip dari Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Depok: Rajawali Post, 2017), 113–14.

- c. Menurut Muhammad Al-Syarbini Al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijârah* adalah:

تَمْلِيكَ مَنفَعَةٍ بِعَوَاضٍ بِشَرَاوِطٍ

“Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.”<sup>31</sup>

Dalam lalu lintas ekonomi, *ijarah* memiliki intensitas yang tinggi, baik dilakukan orang perorang, lembaga keuangan dengan orang perorang maupun lembaga keuangan dan lembaga hukum lainnya. *Ijarah* yang merupakan jual beli manfaat barang maupun jasa (baik jasa profesional maupun non profesional) mengharuskan adanya dua pihak yang mengikatkan diri dalam suatu diktum-diktum kesepakatan dengan tenggat taktu dan tujuan tertentu, sehingga ia memiliki syarat dan rukun sebagai parameter keabsahannya.<sup>32</sup> Para pakar hukum Islam klasik dan kontemporer berkonsensus bahwa syarat *ijarah* adalah: Kerelaan kedua belah pihak, manfaat obyek *ijarah* diketahui dengan pasti, barang sewaan berspesifikasi tertentu, obyek sewaan sesuatu yang mubah, bisa diserahkan-terimakan, bukan suatu kewajiban dan upah adalah sesuatu yang bernilai.<sup>33</sup> Adapun rukunnya adalah: Dua pihak yang bertransaksi, redaksi transaksi, manfaat dan upah. Dalam kajian hukum Islam kontemporer, kajian *ijarah* meliputi sektor perburuhan dan perbankan dan non perbankan yang dapat berubah tanpa adanya waktu yang ditentukan.<sup>34</sup>

<sup>31</sup> Ibid., 115.

<sup>32</sup> Muhammad Jayusman, “Fenomena Gerhana Dalam Wacana Hukum Islam Dan Astronomi,” *Al-’Adalah* Vol.10 No. 2 (2011): 248, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.24042/adalah.v10i2.266>.

<sup>33</sup> Jayusman, “Menakar Keadilan Putusan Hakim Terhadap Kasus Baiq Nuril Perspektif Maqasid Syari’ah,” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Raushan Fikr* Vol. 9 No. 1 (2020): 38–56, <https://doi.org/http://ejournal.iainpurwokerto.ac.id/index.php/raushanfikr>.

<sup>34</sup> Jayusman, “Akurasi Metode Penentuan Arah Kiblat: Kajian Fiqh Al-Ikhtilaf Dan Sains,” *Asas : Jurnal Hukum Ekonomi Syari’ah* Vol. 6 No. 1 (2014): 72–86.

*Ijārah* merupakan salah satu bentuk kegiatan *muamalah* untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyewa ruko, kontrak atau menjual jasa kepada orang lain seperti menjadi buruh kuli dan lain sebagainya.

Dari beberapa pendapat ulama dan mazhab di atas tidak ditemukan perbedaan yang mendasar tentang definisi *ijārah*, tetapi dapat dipahami ada yang mempertegas dan memperjelas tentang pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dan adanya imbalan atau upah serta tanpa adanya pemindahan kepemilikan. Jika diperhatikan secara mendalam definisi yang dikemukakan oleh para ulama mazhab di atas maka dapat dipahami bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam *ijārah* antara lain:

- a. Adanya suatu akad persetujuan antara kedua belah pihak yang ditandai dengan adanya *ijāb* dan *qabūl*
- b. Adanya imbalan tertentu
- c. Mengambil manfaat, misalnya mengupah seseorang buruh untuk bekerja.

## 2. Dasar Hukum Sewa-menyewa

Para ulama *fiqh* mengatakan yang menjadi dasar kebolehan sewa-menyewa adalah Al-Qur'an, Sunnah dan *Ijma'*.

- a. Landasan Al-Quran

Surat at-Thalaq ayat 6:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ  
لِتَضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ

يُضَعْنَ حَمَلِهِنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأُتِرُوا  
بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسَرِّضُوا لَهُ أُخْرَى ﴿٦﴾

“Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam hal penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (At-Talaq :65:6)

Ayat di atas menjelaskan bahwa apabila orang tua menyuruh orang lain untuk menyusukan anak mereka, maka sebaiknya diberikan upah kepada orang yang menyusukan anak itu. Surat al-Baqarah ayat 233:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضَعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلِينَ كَامِلِينَ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ  
يُمَّ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ  
لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِهَا وَلَا مَوْلُودٌ  
لَهُ بَوْلِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ  
تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ  
تَسَرِّضُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ  
بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ



*“Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”*  
(Al-Baqarah :2:233)

Dari ayat di atas dapat dipahami bahwa tidaklah menjadi halangan sama sekali kalau memberikan upah kepada perempuan lain yang telah menyusukan anak yang bukan ibunya. Menurut Qatadah dan Zuhri, boleh menyerahkan penyusuan itu kepada perempuan lain yang disukai ibunya atau ayahnya atau dengan melalui jalan musyawarah. Jika telah diserahkan kepada perempuan lain maka biayanya yang pantas menurut kebiasaan yang berlaku, hendaklah ditunaikan.<sup>35</sup>

b. Sunnah

Hadis-hadis Rasulullah Saw yang membahas tentang *ijarah* atau upah mengupah di antaranya

---

<sup>35</sup> Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir Al-Ahkam*, Cet.1 (Jakarta: Kencana, 2006), 136.

diriwayatkan oleh Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda :

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ رَسُلُ اللَّهِ ﷺ أُعْطِيَ لِأَجْرِ أَجْرِهِ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَفَةُ (رواه ابن ماجه)

“Dari Abdullah bin Umar ia berkata: telah bersabda Rasulullah “berikanlah upah pekerja sebelum keringnya kering”. (HR. Ibnu Majah)<sup>36</sup>

Terdapat juga pada Hadist riwayat Abd Razaq dari Abu Hurairah Rasulullah Saw bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجْرًا فَيَعْمَلُ أَجْرَهُ (رواه الرزاق عن ابي هريرة)

“Barang siapa yang meminta untuk menjadi buruh, beritahukanlah upahnya”. (HR. Abd Razaq dari Abu Hurairah)<sup>37</sup>

### c. *Ijma'*

Mengenai kebolehan *ijārah* para ulama sepakat tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak ditanggapi.<sup>38</sup> Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyari'atkan *ijārah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *ijārah*.

<sup>36</sup> Muhammad bin Yazid Abu Abdullah Al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah Jilid II* (Beirut: Dar Al- Fikr, 2004), 20.

<sup>37</sup> Ibid., 124.

<sup>38</sup> Sabiq, *Fiqh Sunnah*, 180.

### 3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa

#### a. Rukun Sewa-Menyewa

Rukun merupakan sesuatu yang mesti ada dalam sebuah akad atau transaksi. Tanpa rukun akad tidak akan sah. Rukun sebagaimana yang dijelaskan oleh Abdul Karim Zaidan dalam bukunya “*al-Wajizu fi Ushul Fiqh*” sebagai berikut: “Rukun adalah bagian dari hakikat sesuatu dan zatnya”. Dari defenisi yang dikemukakan di atas dapat diambil kesimpulan bahwa rukun mutlak adanya dalam sebuah akad *ijārah*. Layaknya sebuah transaksi *ijārah* dapat dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat.

Menurut Ulama Hanafiyah rukun dari *ijārah* itu hanya satu yakni *ijāb dan qabūl* dengan menggunakan lafal upah atau sewa (*al-ijārah, al-isti'jar, al-iktira` dan al-ikra`*). Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa orang yang berakad, sewa dan manfaat termasuk ke dalam syarat-syarat *ijārah*, bukan rukunnya. Sedangkan menurut Jumhur Ulama rukun *ijārah* ada empat yaitu: orang yang berakad, sewa atau imbalan, manfaat, dan adanya *sighat (ijāb dan qabūl)*.<sup>39</sup> Untuk lebih jelasnya akan dijelaskan secara terperinci sebagai berikut:

#### a) Orang yang berakad

*Muajjir dan Musta'jir. Muajjir* adalah orang yang menyewakan suatu manfaat kepada orang lain atau orang yang menggunakan jasa atau tenaga orang lain untuk mengerjakan suatu pekerjaan tertentu. *Musta'jir* adalah pihak lain yang menyewa manfaat atau orang yang menjadi tenaga

---

<sup>39</sup> Al-Zuhailiy, “Al-Fiqih Al-Islami Wa Adillatuh.”

kerja dalam suatu pekerjaan dan mereka menerima upah dari pekerjaannya itu.

b) Objek transaksi (manfaat)

Pekerjaan dan barang yang akan dijadikan objek kerja harus memiliki manfaat yang jelas seperti mengerjakan pekerjaan proyek, membajak sawah dan sebagainya. Sebelum melakukan sebuah akad *ijārah* hendaknya manfaat yang akan menjadi objek *ijārah* harus diketahui secara jelas agar terhindar dari perselisihan dikemudian hari baik jenis, sifat barang yang akan disewakan ataupun pekerjaan yang akan dilakukan.<sup>40</sup>

c) Imbalan Atau Upah

Upah sebagaimana terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah uang dan sebagainya yang di bayarkan sebagai pembalas jasa atau sebagai pembayar tenaga yang sudah dikeluarkan untuk mengerjakan sesuatu.<sup>41</sup> Jadi upah merupakan imbalan dari suatu pekerjaan yang telah dilakukan. Pembayaran upah ini boleh berupa uang dan boleh berupa benda.

Dapat diketahui bersama bahwa *ijārah* adalah sebuah akad yang mengambil manfaat dari barang atau jasa yang tidak bertentangan dengan hukum *syara'* yang berlaku. Oleh sebab itu, sewa atau imbalan mesti jelas dengan ketentuan awal yang telah disepakati. Transaksi *ijarah* dapat berakhir apabila telah tercapai tujuannya

---

<sup>40</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 106.

<sup>41</sup> Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2003), 553.

atau limit tenggang waktunya, *wanprestasi* salah satu pihak.<sup>42</sup>

d) *Sighat (ijāb dan qabūl)*

*Sighat* pada akad merupakan suatu hal yang penting sekali karena dengannya terjadi akad *ijārah*. Karena *sighat* merupakan suatu bentuk persetujuan dari kedua belah pihak untuk melakukan *ijārah*. Dalam *sighat* adanya *ijāb* dan *qabūl*. *Ijāb* merupakan pernyataan dari pihak pertama (*muajjir*) untuk menyewakan barang atau jasa sedangkan *qabūl* merupakan jawaban persetujuan dari pihak kedua untuk menyewakan barang atau jasa yang dipinjamkan oleh *muajjir*. Misalnya, anda bersedia bekerja pada proyek ini dalam waktu dua bulan dengan upah perharinya Rp.20.000,- dan jenis pekerjaannya yaitu pekerjaan jalan? Kemudian buruh menjawab “ya”, saya bersedia.<sup>43</sup>

**b. Syarat Akad Sewa-Menyewa (*Ijārah*)**

Syarat secara bahasa adalah *العَلْمَةُ الزَّامَةُ* yang berarti pertanda yang lazim, indikasi, atau memastikan sesuatu. Sedangkan secara istilah syarat adalah Sesuatu yang tergolong padanya keberadaan hukum (*syar'i*) dan dia berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum itu tidak ada.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> Syamsul Hilal, “Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat,” *Asas: Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah* Vol. 5 No. 1 (2013), <https://doi.org/https://doi.org/10.24042/asas.v5i1.1692>.

<sup>43</sup> Amir Syarifuddin, *Hukum Perkawinan Islam Di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2007), 218–19.

<sup>44</sup> Abdul Karim Zaidan, *Al-Wajiz Fi Usulil Fiqh*, Cet. I (Beirut-Lebanon: Resalah Publishers, 2009), 59.

Syarat merupakan sesuatu yang bukan bagian dari akad, tetapi sahnya sesuatu tergantung kepadanya. Adapun syarat-syarat transaksi *ijārah* yaitu:

- 1) Dua orang yang berakad disyaratkan
  - a) Berakal dan *mumayyiz*, namun tidak disyaratkan *baligh*. Maka tidak dibenarkan mempekerjakan orang gila, anak-anak yang belum *mumayyiz* dan tidak berakal.<sup>45</sup> Amir Syarifuddin menambahkan pelaku transaksi *ijārah* harus telah dewasa, berakal sehat dan bebas dalam bertindak dalam artian tidak dalam paksaan.<sup>46</sup> Jadi transaksi *ijārah* yang dilakukan oleh anak-anak atau orang gila atau orang yang terpaksa tidak sah.

Menurut ulama Hanafiyah pelakunya tidak dipersyaratkan telah *baligh*. Oleh karena itu, akad *ijārah* yang dilakukan anak-anak yang telah *mumayyiz* dan diizinkan walinya berlaku mengikat dan berdampak hukum. Tapi kalau pelakunya berada di bawah pengampuan (المحجور), maka keabsahan akadnya itu tergantung izin dari wali pengampunya.<sup>47</sup>

Namun demikian ulama Malikiyah menegaskan bahwa *mumayyiz* menjadi syarat dalam akad *ijārah*. Sedangkan *baligh* menjadi

---

<sup>45</sup> Al-Zuhailiy, "Al-Fiqih Al-Islami Wa Adillatuh."

<sup>46</sup> Amir Syarifudin, *Garis-Garis Besar Fiqih* (Jakarta: Prenada Media, 2010).

<sup>47</sup> Ala al-Din Al-Kasani, *Al-Bada'i Ash-Shana'i'u Fi Tartib Asy-Syara'i*, Juz IV (Beirut: Dar al-Fikr.), 176.



syarat yang menentukan berlaku mengikat atau tidaknya akad tersebut. Oleh karena itu, menurut mereka, sah akad *ijārah* yang dilakukan seorang anak-anak, akan tetapi akad itu baru bisa dieksekusi setelah mendapat izin dari walinya.<sup>48</sup>

Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah untuk sahnya *ijārah* hanya mengemukakan satu syarat untuk pelaku akad, yaitu cakap hukum (*baligh* dan berakal). Alasan mereka karena akad *ijārah* itu sama dengan akad jual beli, yaitu akad kepemilikan semasa hidup.<sup>49</sup>

- b) Kerelaan (*'an tharadhin*), kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijārah*, dan para pihak berbuat atas kemauan sendiri. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah.<sup>50</sup> Karena Allah melarang penindasan atau intimidasi sesama manusia tapi dianjurkan saling meridhai sesamanya. Sebagaimana firman Allah dalam surat an-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

<sup>48</sup> Saydiy Ahmad al-Dardir Abu Al-Barakat, *Al-Syarh Al-Kabir*. 3.

<sup>49</sup> Abdullah bin Ahmad bin Qudamah, *Al-Mughniy*, Juz V (Beirut: Dar al-Fikr.), 251.

<sup>50</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Penerbit Gaya Media Pratama, 2007).

مِنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”(An-Nisa'/4:29)

- 2) Sesuatu yang diakadkan atau objek (barang dan pekerjaan) disyaratkan.<sup>51</sup>
  - a) Objek yang di *ijārah* kan dapat di serah-terimakan, baik dengan manfaat maupun bendanya.
  - b) Manfaat dari objek yang di *ijārah* kan harus yang dibolehkan agama, maka tidak boleh *ijārah* terhadap maksiat seperti mempekerjakan seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir atau mengupah orang untuk membunuh orang lain.
  - c) Manfaat dari pekerjaan harus diketahui oleh kedua belah pihak sehingga tidak muncul pertikaian dan perselisihan di kemudian hari.
  - d) Manfaat dari objek yang akan di *ijārah* kan sesuatu yang dapat dipenuhi secara hakiki.

---

<sup>51</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, 106.

- e) Jelas ukuran dan batas waktu *ijārah* agar terhindar dari persengketaan atau perbantahan.
- f) Perbuatan yang di *ijārah* kan bukan perbuatan yang diwajibkan oleh *mu'ajir* seperti sholat, puasa dan lain-lain.
- g) Pekerjaan yang di *ijārah* kan menurut kebiasaan dapat di *ijārah* kan seperti menyewakan mobil, toko, komputer, maka tidak boleh menyewakan pohon untuk menjemur pakaian, karena hal itu diluar kebiasaan.

Selain tujuh syarat diatas, Rachmat Syafe'i menambahkan bahwa pekerjaan yang di *ijārah* kan bukan sesuatu yang bermanfaat bagi si pekerja dan juga tidak mengambil manfaat dari hasil kerjanya, seperti mengambil gandum serta mengambil bubuknya.<sup>52</sup>

#### 1. Upah atau Imbalan

Untuk sahnya *ijārah*, sesuatu yang dijadikan sebagai upah atau imbalan harus memenuhi syarat berikut.<sup>53</sup>

- a) Upah berupa benda yang diketahui yang dibolehkan memanfaatkannya (*mal mutaqqawwim*).
- b) Sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.
- c) Upah atau imbalan tidak disyaratkan dari jenis yang diakadkan misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah.

---

<sup>52</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Cv.Pustaka Setia, 2020), 128.

<sup>53</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*.

Terhadap imbalan ada beberapa ketentuan dalam hal menerima atau memberikan:<sup>54</sup>

- a) Imbalan atau upah tersebut hendaknya disegerakan pembayarannya.
- b) Mesti ada kejelasan berapa banyak yang diterima sehingga kedua belah pihak akan terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.
- c) Imbalan atau upah dapat diberikan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama. Apakah diberikan seluruhnya atau selesai waktunya. Ini semua tergantung kebiasaan yang terjadi pada masyarakat asalkan tidak ada yang terzalimi terhadap upah yang akan diterima.
- d) Imbalan atau upah benar-benar memberikan manfaat baik berupa barang atau jasa, sesuai dengan ketentuan yang disepakati bersama sehingga kedua belah pihak saling merasa puas dan tidak ada yang merasa dirugikan satu sama lainnya. Maksudnya, terhadap semua kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak tersebut memang mesti ditunaikan.
- e) Upah atau imbalan mesti berupa benda yang diketahui yang diperbolehkan memanfaatkannya.
- f) *Sighat (ijāb dan qabūl)* disyaratkan berkesesuaian dan menyatunya

---

<sup>54</sup> Yulia Andriani, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Benang Pada Akad Ijārah Antara Pemilik Dengan Pengrajin Sulaman" (Skripsi: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta, 2020), 34.

majelis akad seperti yang disyaratkan dalam akad jual beli. Maka akad *ijārah* tidak sah jika antara *ijāb* dan *qabūl* tidak bersesuaian, seperti antara objek akad dan batas waktu.<sup>55</sup>

Adapun rukun rukun akad ialah sebagai berikut:

- a) *Aqid* ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang.
- b) *Ma'qud* 'alaih ialah benda-benda yang diakadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli akad *hibah*, akad *gadai*, dan utang yang dijamin seseorang dalam akad *kafalah*.
- c) *Maudhu' al 'aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad.
- d) *Shighat al 'aqd* ialah *ijab* dan *qabul*, *ijab* adalah permulaan pernyataan yang keluar dari salah satu seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan *qabul* adalah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya *ijab*.

Selanjutnya syarat-syarat akad, syarat-syarat terjadinya akad ada dua macam yaitu :

- a) Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad.
- b) Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad. Syarat khusus ini bisa

---

<sup>55</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, 107.

juga disebut syarat *idhafi* (tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.

Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad yaitu:

- a) Kedua orang yang melakukan akad *cakap* bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak *cakap* bertindak, seperti orang gila, orang yang berada di bawah pengampuan (*mahjur*) karena boros atau yang lainnya.
- b) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
- c) Akad itu diizinkan oleh *syara'* dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan *aqid* yang memiliki barang.
- d) Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh *syara'* seperti jual beli *mulasamah*.
- e) Akad dapat memberikan faidah sehingga tidak sah bila rahn dianggap sebagai imbalan amanah.
- f) *Ijab* itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi *qabul*. Maka bila orang ber *ijab* menarik kembali *ijab* nya sebelum *qabul*, maka batal lah *ijab* nya.
- g) *Ijab* dan *qabul* mesti bersambung sehingga bila seseorang yang ber *ijab* sudah berpisah sebelumnya adanya *qabul*, maka *ijab* tersebut menjadi batal.

#### 4. Status Hukum Pemilik (*Ajir*) dan Penyewa (*Mustajir*)

Status hukum yang dijadikan patoakn dalam sebuah akad antara pemilik dan pembeli harus mengandung

prinsip *malahah mursalah* yang berarti prinsip kemaslahatan (kebaikan) yang dipergunakan untuk menetapkan suatu hukum Islam.<sup>56</sup> Juga dapat berarti, suatu perbuatan yang mengandung nilai baik atau bermanfaat.<sup>57</sup>

- a. Yang harus dilakukan oleh *Ajir* dan *Mustajir* adalah sebagai berikut:<sup>58</sup>
- b. Pihak yang menyewakan sesuatu wajib untuk memenuhi keperluan si penyewa agar penyewa dapat mengambil manfaatnya secara penuh dari apa yang ia sewa.
- c. Pihak penyewa wajib menghilangkan atau memusnahkan apa yang telah terjadi karena perbuatannya sebelum ia menyerahkan kembali apa yang telah ia sewa seperti awal ia menyewanya
- d. *Ijarah* merupakan akad yang wajib ditaati oleh kedua belah pihak, karena *ijarah* merupakan salah satu dari bentuk jual beli (manfaat) maka hukumnya serupa dengan hukum jual beli. Masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali atas persetujuan salah satu pihaknya, lain halnya jika ada kerusakan yang terjadi ketika akad sedang berlangsung dan penyewa tidak mengetahuinya maka boleh membatalkannya.

---

<sup>56</sup> Jayusman Jayusman et al., "Maslahah Perspective on Husband Nusyuz in Islamic Law and Positive Law In Indonesia," *Muqaranah* Vol. 6 No. 1 (2022): 69–84, <https://doi.org/10.19109/muqaranah.v6i1.11164>.

<sup>57</sup> Jayusman Jayusman et al., "Perspektif Maslahah Terhadap Pembagian Keuntungan Pada Unit Usaha Kelompok Usaha Tani Desa Wates Timur Pringsewu," *Asas : Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah* Vol.14 No. 02 (2023): 15–30, <https://doi.org/10.24042/asas.v14i02.14314>.

<sup>58</sup> Krisna Suci Rahayu, "*Tinjauan Hukum Islam Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Desa Bojonegoro Kecamatan Merakurak*" (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2021).



## 5. **Kewajiban dan Hak Masing-Masing Pihak (*Ajir dan Mustajir*)**

Di bawah ini akan dijelaskan beberapa kewajiban dan hak para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa:

- a. Pihak pemilik obyek perjanjian sewa-menyewa atau pihak yang menyewakan:
  - 1) Ia wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
  - 2) Menjaga barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat digunakan untuk kebutuhan yang dimaksudkan
  - 3) Memberikan si penyewa manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa.
  - 4) Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan yang menghalangi pemakaian barang.
  - 5) Ia berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
  - 6) Menerima kembali barang objek perjanjian di akhir masa sewa.
- b. Pihak penyewa
  1. Ia wajib memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya atau jika tidak ada perjanjian sewa mengenai itu, digunakan menurut fungsi dan tujuan dari menyewa tersebut.
  2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan
  3. Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya. Artinya si penyewa punya hak manfaat atas lahan yang disewa sampai akhir jangka waktu sewa, sekalipun pemilik lahan berganti (sudah milik pembeli).

4. Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat dari barang yang disewa tersebut.
5. Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain selama memanfaatkan barang yang disewa.

## 6. Macam-Macam Sewa-Menyewa

Dari segi objeknya, akad *ijārah* dibagi para ulama *fiqh* kepada dua macam: *Ijārah* yang bersifat manfaat (barang). *Ijārah* yang bersifat manfaat umpamanya adalah sewa-menyewa rumah, toko, dan kendaraan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk digunakan, maka para ulama *fiqh* sepakat hukumnya boleh dijadikan objek sewa-menyewa. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan (*jasa*). *Ijārah* yang bersifat pekerjaan ialah memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijārah* seperti ini menurut para ulama *fiqh* hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas dan sesuai *syari'at*, seperti buruh pabrik, tukang sepatu, dan tani.<sup>59</sup> *Ijārah* yang bersifat pekerjaan (*jasa*) ini terbagi kepada dua yaitu:<sup>60</sup>

### a. *Ijārah* khusus

Yaitu *ijārah* yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang memberinya upah. Seperti pembantu rumah tangga.

### b. *Ijārah musytarak*

Yaitu *ijārah* yang dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerjasama. Hukumnya dibolehkan bekerjasama dengan orang lain. Contohnya para pekerja pabrik. Adapun perbedaan spesifik antara jasa dan barang adalah pada jasa tenaga kerja, disyaratkan kejelasan karakteristik

<sup>59</sup> Al-Zuhailiy, "Al-Fiqih Al-Islami Wa Adillatuh," 48.

<sup>60</sup> Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 133–34.

jasa yang diadakan. Sedang pada jasa barang, selain persyaratan yang sama, juga disyaratkan bisa dilihat (dihadirkan) pada waktu akad dilangsungkan, sama seperti persyaratan barang yang diperjual belikan.<sup>61</sup>

c. Macam macam sewa menyewa *ijarah*

1. *Ijarah* manfaat, misalnya sewa-menyewa rumah, ruko, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Dalam hal ini *mu'ajjir* mempunyai benda-benda tertentu dan *musta'jir* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, dimana *mu'ajjir* mendapat imbalan tertentu dari *musta'jir*, dan *musta'jir* mendapat manfaat dari benda tersebut. Apabila manfaat itu yang dibolehkan *syara'* untuk dipergunakan, maka para ulama *fiqh* sepakat menyatakan boleh dijadikan akad sewa-menyewa.
2. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini menurut ulama *fiqh*, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan buruh tani. *Musta'jir* adalah orang yang mempunyai keahlian tenaga jasa dan lain lain kemudian *musta'jir* adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga atau jasa dengan imbalan tertentu *mu'ajjir* mendapatkan upah atas tenaga yang ia kelurkan untuk *musta'jir* mendapatkan

---

<sup>61</sup> Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Rusyd, "Idayah Al-Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid," Juz II, 184.

tenaga dari *mu'ajir*.<sup>62</sup>

## 7. Sewa-Menyewa Dalam Hukum Perdata

### 1. Pengertian Sewa-Menyewa dalam Hukum Perdata

Pengertian sewa-menyewa telah diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>63</sup> Pengertian di atas memberi pengertian kepada kita yaitu sebenarnya pihak yang menyewakan menyerahkan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak penyewa, dan pihak penyewa membayar sejumlah harga atas barang yang disewanya. Tegasnya hanya sepihak saja yang menyewakan, bukan saling sewa diantara mereka. Dimaksudkan dengan sewa menyewa dalam Pasal 1548 KUHPerdata tersebut persewaan atau rental. Beberapa sarjana juga mengemukakan definisi tentang perjanjian sewa menyewa yang ditulis dalam bukunya, antara lain yang dikemukakan oleh M. Isa Arief, beliau memberikan definisi tentang perjanjian sewa menyewa seperti di bawah ini: “Perjanjian sewa menyewa adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu berkewajiban untuk memberikan kenikmatan atas suatu benda kepada pihak lainnya dengan harga yang oleh pihak lain disetujui untuk dibayar”. Dari pengertian perjanjian sewa-menyewa dapat

---

<sup>62</sup> Ibid, 27.

<sup>63</sup> Oedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 2013, 370.

disimpulkan bahwa ciri-ciri perjanjian sewa-menyewa, yaitu:<sup>64</sup>

- a. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.
- b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewahnya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.
- c. Ada kenikmatan yang diserahkan. Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.

---

<sup>64</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, 1991, 10.

## 8. Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewa

### a. Unsur perjanjian sewa menyewa

Perjanjian sewa menyewa mempunyai unsur-unsur yang tidak berbeda dengan unsur-unsur perjanjian pada umumnya. Menurut PNH Simanjuntak unsur-unsur perjanjian sebagai berikut:<sup>65</sup>

- 1) Adanya para pihak
- 2) Adanya persetujuan antara pihak-pihak tersebut
- 3) Adanya tujuan yang akan dicapai
- 4) Adanya prestasi yang akan dilaksanakan
- 5) Adanya bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan
- 6) Adanya syarat-syarat tertentu

### b. Jenis Jenis Perjanjian

- 1) Kontrak adalah kontrak yang menjanjikan bahwa dua orang atau lebih akan melakukan hal hal yang berhubungan dengan properti.

- 2) Perjanjian sepihak

Perjanjian yang mengharuskan salah satu pihak menerima haknya. Misalnya, kontrak hibah, kontrak pertukaran pinjaman, dan lain lain.

- 3) Kontrak Cuma Cuma, kontrak dimana satu pihak diuntungkan oleh pihak lain dan tidak dengan sendirinya menerima keuntungan. Misalnya, kontrak hibah, kontrak pinjaman, dan lain lain.

- 4) Perjanjian bahwa ada hubungan hukum antara kinerja satu pihak dengan kinerja

---

<sup>65</sup> Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2016), 13.

pihak lain, dan antara dua pertunjukan. Misalnya, kontrak jual beli, kontrak sewa dan lain lain.

- 5) Kesepakatan bersama adalah kesepakatan yang dihasilkan dari kesepakatan antara para pihak
- 6) Perjanjian asli adalah perjanjian yang dihasilkan dari kesepakatan antara dua pihak yang menyertai penyerahan barang yang sebenarnya. Contoh kontrak penyimpanan produk, kontrak penggunaan sewa dan kontrak lain lain.
- 7) Kontrak bernama ( *nominne contrac*) adalah kontrak yang memiliki nama tertentu dan di atur secara khusus oleh undang undang. Misalnya, kontrakn pembelian, kontrak pertukaran, kontrak sewa, dan lain lain.
- 8) Akad tanpa nama ( akad *innominaat*) adalah akad yang tidak mempunyai nama tertentu dan tidak di atur oleh undang undang.misalnya, sewa dan perjanjian kredit.<sup>66</sup>
- 9) Pembebas adalah perjanjian yang yang membebaskan orang dari obsesi mereka dengan kewajiban hukum tertentu. Misalnya, keringanan utang.
- 10) Perjanjian *substansial* adalah perjanjian untuk menetapkan, membuat, mengubah, atau menghapus hak *substantive*. Misalnya, kontrak penjualan.

---

<sup>66</sup> Sutarno, *Aspek Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, 2003, 83.



- 11) Kontrak yang mengikat adalah kontrak yang membentuk aliansi antara kedua belah pihak.<sup>67</sup>
- 12) Subkontrak adalah kontrak yang mengikuti kontrak utama. Contohnya adalah *hipotek*, *hipotek* dan *brogtocht*.<sup>68</sup>

**c. Syarat sah perjanjian**

- 1) Kesepakatan yang mengikatkan diri

Sebuah kontrak berarti kesepakatan antara dua pihak atau kesepakatan tentang subjek kontrak. Apa yang anda inginkan dan apa yang orang lain inginkan.

- 2) Cakupan untuk semua perikatan

Mereka yang membuat kontrak di bawah hukum wajib berbicara. Sebagai aturan umum, menurut undang undang setiap orang yang dewasa atau sehat mental dan bertanggung jawab.

- 3) Hal tertentu

Kontrak harus spesifik. Artinya, anda setidaknya harus menentukan jenis produk yang termasuk dalam kontrak.

- 4) Sebab halal berdasarkan ketentuan pasal 1337 KUHPer.

Suatu sebab yang di perbolehkan atau halal berarti kesepakatan yang terutang dalam suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Dari keempat syarat tersebut, ada dua jenis yaitu syarat subjektif dan Objektif. Jika akad tidak memenuhi

---

<sup>67</sup> Komariah, *Hukum Perdata* (umm press, 2010), 169–70.

<sup>68</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan* (bandung: citra aditya, 2010), 54–55.

syarat pertama dan kedua, pengadilan dapat memutuskan akad, dan jika akad tidak memenuhi syarat ketiga dan keempat, akad dianggap tidak sah atau tidak pasti.

## 9. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Hak dan kewajiban baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa harus benar-benar dimengerti oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian agar perjanjian dapat berjalan sesuai dari isi perjanjian sewa-menyewa tersebut, hak dan kewajiban para pihak antara lain:

- 1) Hak dan kewajiban yang menyewakan Perjanjian sewa menyewa memberikan hak-hak kepada pihak yang menyewakan antara lain adalah seperti yang akan diuraikan dibawah ini:
  - a. Menerima pembayaran harga sewa pada waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjiannya.
  - b. Menerima kembali barang yang disewakan setelah jangka waktu sewa berakhir.
  - c. Berhak menuntut pembetulan perjanjian sewa menyewa dengan disertai penggantian kerugian apabila penyewa ternyata menyewakan terus barang yang disewakan kepada pihak ketiga, kecuali apabila diperbolehkan di dalam perjanjiannya.

Selain hak ada juga kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak yang menyewakan, Pasal 1550 KUHPer menyebutkan kewajiban pihak yang menyewakan antara lain:

- a) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa

- b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
  - c) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa.
  - d) Pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya (Pasal 1551 KUHPerdara). Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya si penyewa.
  - e) Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap cacat dari barang yang disewakan, yang merintangikan pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuat persetujuan sewa. (Pasal 1552 KUHPerdara)
  - f) Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. (Pasal 1553 KUHPerdara)
  - g) Pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa merubah ujud maupun tataan barang yang disewakan. (Pasal 1554 KUHPerdara).
- 2) Hak dan kewajiban pihak penyewa

Hak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa adalah merupakan kewajiban pihak yang menyewakan diatur dalam pasal 1550, 1551, 1552,

1553 dan 1554 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a) Menerima barang yang disewanya pada waktu dan dalam keadaan seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian.
- b) Memperoleh kenikmatan yang tentram atas pemakaian barang yang disewanya, selama sewa menyewa berlangsung.
- c) Apabila selama berlangsungnya sewa menyewa, dalam pemakaian barang yang disewanya ternyata penyewa mendapat gangguan dari pihak ketiga berdasarkan atas hak yang dikemukakan oleh pihak ketiga tersebut, maka penyewa berhak untuk menuntut kepada pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi. Pengurangan uang sewa harus sepadan dengan gangguan tersebut dan apabila sampai pihak ketiga menggugat didepan pengadilan, maka penyewa dalam menuntut agar yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara tersebut.
- d) Berhak atas ganti kerugian, apabila yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan cacat, yang telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa di dalam pemakaiannya.

Menurut Pasal 1560 KUHPerdara Kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan pihak penyewa antara lain adalah seperti dibawah ini:

- a) Menggunakan barang yang disewanya sebagai bapak rumah yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang tersebut menurut perjanjian.

- b) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.
- c) Penyewa berkewajiban melakukan pembetulan-pembetulan kecil yang biasa terjadi sehari-hari atas barang yang disewakannya.
- d) Penyewa bertanggung jawab atas barang yang disewanya kecuali apabila penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi karena diluar suatu kesalahan si penyewa.

## 10. Berakhirnya Akad

Suatu akad dikatakan berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli misalnya, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual dalam akad gadai dan pertanggungan (*kafalah*), akad dikatakan telah berakhir apabila utang telah dibayar.

Selain itu tercapai tujuannya, akad dikatakan berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhir waktunya. *Fasakh* terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut.<sup>69</sup>

- a. Di *fasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan *syara'*, seperti yang disebutkan dalam akad rusak. Misalnya, jual beli barang yang tidak memenuhi syarat kejelasan.
- b. Dengan sebab adanya *khiyar*, baik *khiyar rukyat*, cacat, syarat, atau majelis.
- c. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena menyesal atas akad yang baru saja dilakukan. *Fasakh* dengan cara ini disebut *iqalah*. Dalam hubungan ini hadis Nabi riwayat Abu Daud mengajarkan, bahwa barang siapa mengabulkan permintaan pembatalan orang yang

---

<sup>69</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2013), 100.

menyesal atas akad jual beli yang dilakukan, Allah menghilangkan kesukarannyapada hari kiamat kelak.

- d. Karena kewajiban yang ditimbulkan, oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak bersangkutan. Misalnya, dalam *khiyar* pembayaran penjualalamat kelak. mengatakan, bahwa ia menjual barangnya kepada pembeli, dengan ketentuan apabila dalam tempo seminggu harganya tidak dibayar, akad jual beli menjadi batal. Apabila pembeli dalam waktu yang ditentukan itu membayar, akad berlangsung. Akan tetapi apabila ia tidak membayar, maka akad akan menjadi rusak (batal).
- e. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa-menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
- f. Karena tidak dapat izin pihak yang berwenang
- g. Karena kematian

## B. Wanprestasi

### 1. Pengertian Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. *Wanprestasi* adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.<sup>70</sup> *Wanprestasi* terdapat dalam pasal 1243 KUHPerduta, yang menyatakan bahwa: “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan

---

<sup>70</sup> Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2004), 15.

atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.<sup>71</sup>

Pengertian mengenai *wanprestasi* belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya. Dengan adanya bermacam-macam istilah mengenai *wanprestasi* ini, telah menimbulkan kesimpang siuran dengan maksud aslinya yaitu “*wanprestasi*”. Ada beberapa sarjana yang tetap menggunakan istilah “*wanprestasi*” dan member pendapat tentang pengertian mengenai *wanprestasi* tersebut.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa *wanprestasi* adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk *wanprestasi*”.<sup>72</sup> Abdulkadir Muhammad mengatakan bahwa *wanprestasi* seorang debitur dapat berupa: Pertama, sama sekali tidak memenuhi prestasi; kedua, tidak tunai memenuhi prestasinya; ketiga, terlambat memenuhi prestasinya; keempat, keliru memenuhi prestasinya.<sup>73</sup> Seorang debitur dikatakan melakukan *wanprestasi* apabila dia lalai dalam melaksanakan prestasinya. Seorang debitur melakukan *wanprestasi* apabila seorang debitur tidak dapat melaksanakan atau memenuhi prestasi sesuai dengan apa

---

<sup>71</sup> Sakka Pati Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Rajawali, 2008), 12.

<sup>72</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas Asas Hukum Perdata Internasional* (Bandung: Sumur Bandung, 1979), 45.

<sup>73</sup> Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perjanjian* (bandung: PT Alumni, 1986), 9.

yang diperjanjikan karena kesalahannya baik disengaja atau tidak disengaja. Ada empat macam bentuk dari *wanprestasi* yaitu:

- 1) Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki.
- 2) Terlambat memenuhi prestasi.
- 3) Memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya.
- 4) Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>74</sup>

*Wanprestasi* tentunya tidak pernah diinginkan terjadi dalam suatu perjanjian baik dari pihak debitur maupun kreditur. Akibat *wanprestasi* yang terjadi akan merugikan semua pihak yang mengadakan perjanjian yang telah disepakati. Akibat dari *wanprestasi* bagi seorang debitur adalah mengganti kerugian dan objek perjanjian menjadi tanggung jawab debitur, sedangkan akibat *wanprestasi* bagi kreditur adalah kreditur dapat menuntut pemenuhan perikatan dan ganti kerugian. Menurut Mariam Darus Badruzaman akibat hukum yang ditanggung debitur yang tidak memenuhi kewajibannya *wanprestasi* yang berupa memberikan atau mengganti:

- 1) Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan kreditur.
- 2) Rugi, yaitu segala akibat negatif yang menimpa kreditur akibat kelalaian debitur atau kerugian nyata yang didapat atau diperoleh pada saat perikatan itu diadakan, yang timbul sebagai akibat ingkar janji.
- 3) Bunga, yaitu keuntungan yang diharapkan namun tidak diperoleh kreditur.<sup>75</sup> Adanya *wanprestasi*

---

<sup>74</sup> Hendri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009).

<sup>75</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), 28.



adalah bentuk sikap pengingkaran salah seorang yang berakad atau transaksi yang tidak menjalankan kewajiban berupa prestasi dari apa yang menjadi kesepakatan dalam perjanjian antara pihak yang bersangkutan. Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimpulkan akibat-akibat hukum. Dalam hubungan itu, terdapat sesuatu yang diperjanjikan oleh seseorang kepada orang lain yang merupakan kewajiban baginya untuk dilaksanakan atau tidak dilaksanakan. Seorang yang berhak atas pemenuhan janji mempunyai hak untuk penuntutan pelaksanaannya. Sesuatu yang dilaksanakan itulah yang dinamakan “prestasi”. Jadi wujud dari prestasi adalah melakukan perbuatan tertentu, apabila salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya baik kelalaian atau kesenggajaan, maka pihak tersebut dinyatakan atau dianggap “wanprestasi”. Jadi pengertian dalam melaksanakan kewajiban adalah memenuhi prestasi tersebut.

## 2. Mulai Terjadinya *Wanprestasi*

*Wanprestasi* terjadi ketika *debitur* tidak dapat membuktikan bahwa *wanprestasi* itu terjadi karena kelalaiannya sendiri atau keadaan yang tidak dapat dihindarkan. Jika tidak ada tenggang waktu yang ditentukan untuk kinerja kinerja, *kreditur* akan dianggap perlu untuk mengeluarkan peringatan atau memberitahu *debitur* untuk memenuhi kewajiban segera.

Dalam jangka waktu yang ditentukan dalam pelaksanaan jasa, menurut Pasal 1238 KUH Pro, *debitur* dianggap lalai setelah berakhirnya jangka waktu yang ditentukan. Anda harus mengajukan panggilan

pengadilan yang menyatakan apa, alasan, dan kapan layanan akan diberikan. Hal ini berguna jika kreditur ingin menggugat *debitur* di pengadilan. Dalam proses ini, somasi merupakan bukti bahwa debitur benar-benar *wanprestasi*.

### 3. Bentuk-Bentuk *Wanprestasi*

Adapun bentuk-bentuk dari *wanprestasi* yaitu:<sup>76</sup>

- a) Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- c) Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Sedangkan menurut Subekti, bentuk *wanprestasi* ada empat macam yaitu:<sup>77</sup>

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya
- c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

---

<sup>76</sup> J Satrio, *Hukum Perikatan* (Bandung: Alumni, 1999), 84.

<sup>77</sup> R Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: intermasa, 1998), 146.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan *wanprestasi* dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Menurut Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan *wanprestasi* apabila sudah ada somasi (*in gebreke stelling*). Adapun bentuk-bentuk somasi menurut Pasal 1238 KUHPerdara adalah:

1) Surat perintah.

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut “*exploit juru Sita*”.

2) Akta

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta Notaris

3) Tersimpul dalam perikatan itu sendiri

Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya *wanprestasi*. Dalam perkembangannya, suatu somasi atau teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan akan tetapi untuk mempermudah pembuktian dihadapan hakim apabila masalah tersebut berlanjut ke pengadilan maka sebaiknya diberikan peringatan secara tertulis. Dalam keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang

debitur melakukan *wanprestasi* yaitu dalam hal adanya batas waktu dalam perjanjian (*fatal termijn*), prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, debitur mengakui dirinya *wanprestasi*.

#### 4. Penyelesaian *Wanprestasi*

Penyelesaian *wanprestasi* ini merupakan salah satu perjanjian yang terjadi ketika salah satu pihak telah ingkar janji dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Ada beberapa alternative dalam penyelesaian sengketa perjanjian yaitu sebagai berikut :

##### a. Penyelesaian Sengketa di Pengadilan (*Litigasi*)

Gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak dapat dipercayai. Peradilan merupakan jalur penyelesaian konvensional untuk menyelesaikan berbagai macam sengketa misalnya yang timbul dari ingkar janji, keluhan konsumen, keluhan masyarakat lingkungan, keluhan penderita luka karena kecelakaan, tuntutan pertanggungjawaban produk, sengketa pemborongan bangunan, sengketa sesama mitra bisnis dan lain-lain<sup>78</sup>

##### b. Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan (*non litigasi*)

Penyelesaian sengketa tanah melalui proses non-peradilan adalah solusi yang paling diinginkan, karena tidak membutuhkan banyak uang dan tampaknya cepat. Penyelesaian sengketa melalui jalur non peradilan dapat dilakukan melalui: lembaga adat, lembaga swasta, Kelurahan

---

<sup>78</sup> Alih Bahasa Abdulkadir Muhammad S.B. Marsih and J. Soulsby, *Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 2013), 203.

atau Desa dan Kantor Pertanahan merupakan salah satu lembaga yang dapat menyelesaikan perkara di bidang pertanahan, termasuk melalui mediasi. Istilah alternatif penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam undang-undang No. 30 Tahun 1999 tentang *Arbitrase* dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (LN Tahun 1999 No.138). Istilah alternatif penyelesaian sengketa merupakan terjemahan dari istilah Inggris *alternative dispute resolution* yang lazim disingkat dengan sebutan ADR. Namun, sebagian kalangan akademik di Indonesia menerjemahkan istilah *alternative dispute resolution* dengan istilah “pilihan penyelesaian sengketa”<sup>79</sup>

Pada pasal 1 nomor 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, APS terdiri menurut penyelesaian pada luar pengadilan menggunakan memakai metode konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau evaluasi ahli. Jenis-jenis APS sebagaimana yg pada atur pada pasal 1 nomor 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 bisa pada pilih baik sang pelaku usaha juga warga dalam biasanya buat merampungkan persengketaan perdata yg mereka alami. Berikut adalah beberapa alternative penyelesaian persengketaan perdata yg bisa pada pilih sang para pihak dalam biasanya buat bisa merampungkan persengketaan perdata yg mereka alami yaitu:

- 1) Konsultasi

Menurut Audit Commission (1999) konsultasi di definisikan sebagai sebuah proses dialog yang mengarah kepada sebuah

---

<sup>79</sup> Suyud Margono, *Penyelesaian Sengketa Bisnis Alternative Dispute Resolution (ADR) Teknik & Strategi Dalam Negosiasi, Mediasi & Arbitrase* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 18.

keputusan. Definisi Konsultasi adalah dialog di mana informasi dibagikan dan dipertukarkan untuk memastikan bahwa pihak yang dikonsultasikan mengetahui lebih banyak tentang suatu masalah. Itulah sebabnya konseling bersifat edukatif dan inklusif.

## 2) Negoisasi

Negosiasi secara umum adalah tarik ulur dan perselisihan antara dua pihak yang memiliki kepentingan yang berbeda pada masalah yang sama.<sup>80</sup> Negoisasi dirancang untuk mencapai kesepakatan ketika kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama atau berbeda. Berbeda dengan mediasi, komunikasi yang berlangsung dalam proses negosiasi dilakukan oleh para pihak tanpa partisipasi pihak ketiga sebagai perantara. Kualitas negosiasi tergantung pada mitra negosiasi.

## 3) Mediasi

Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang independen bekerja dengan para pihak yang bersengketa untuk mencapai solusi damai. Proses penyelesaian sengketa melalui mediasi sangat efektif dalam menyelesaikan sengketa antara para pihak atau masyarakat, seperti: Misalnya sengketa kerusakan lingkungan, pembebasan tanah, undang-undang ketenagakerjaan, perlindungan

---

<sup>80</sup> Frans Hendra Winata, *Hukum Penyelesaian Sengketa (Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional)*, Cet-Ke 2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 9.

konsumen.<sup>81</sup>

4) Konsiliasi

Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan musyawarah atau nasihat, yang didampingi atau dimediasi oleh para pihak yang bersengketa atau dilakukan sebagai pihak ketiga yang netral dan bertindak sebagai Konsiliator.<sup>82</sup>

5) Penilaian Ahli

Penilaian ahli adalah cara menyelesaikan suatu sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi. Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan penggunaan penilaian ahli sebagai sebuah cara penyelesaian sengketa di temukan dalam pasal 52 UU No. 30 Tahun 1999 tentang *Arbitrase* dan *Alternatif Penyelesaian Sengketa*.

6) *Arbitrase*

*Arbitrase* adalah upaya seorang mediator untuk menyelesaikan suatu sengketa atau *arbitrase*. Orang yang bersepakat dengan kedua belah pihak yang bersengketa untuk mengambil keputusan yang diikuti oleh kedua belah pihak dikenal sebagai *arbiter*.<sup>83</sup>

---

<sup>81</sup> Gunawan Widjaja, *Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), 99.

<sup>82</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia* (Jakarta: PT. Gramedi Pustaka Utama, 2001), 198–99.

<sup>83</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1998), 47.

## DAFTAR RUJUKAN

### BUKU

- Abdulkadir Muhammad. Hukum Dan Penelitian Hukum. Bandung: pt. Citra Aditya Bakti, 2004.
- Al-Barakat, Saydiy Ahmad al-Dardir Abu. Al-Syarh Al-Kabir, 3.
- Al-Fauzan, Saleh. Fiqh Sehari-Hari. Jakarta: Gema Insan Press, 2005.
- Al-Kasani, Ala al-Din. Al-Bada'i Ash-Shana'i'u Fi Tartib Asy-Syara'i. Juz IV. Beirut: Dar al-Fikr.
- Al-Mishri, Muhammad bin Mukarram ibn Mazhur al-Ifriqi. Lisan Al-'Arab. Juz I. Beirut: Dar Shadir.
- Al-Qazwiniy, Muhammad bin Yazid Abu Abdullah. Sunan Ibnu Majah Jilid II. Beirut: Dar Al- Fikr, 2004.
- Al-Zuhailiy, Wahbah. "Al-Fiqih Al-Islami Wa Adillatuh," (Beirut: Dar al Fikr, 1989), Jilid IV, hlm. 731.
- Amir Syarifuddin. Hukum Perkawinan Islam Di Indonesia. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2007.
- Amir Syarifudin. Garis-Garis Besar Fiqih. Jakarta: Prenada Media, 2010.
- Badruzaman, Mariam Darus. Kompilasi Hukum Perikatan. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- Bahasa, Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka, 1998.
- Binjai, Abdul Halim Hasan. Tafsir Al-Ahkam. Cet.1. Jakarta: Kencana, 2006.
- Dokumen Monografi Desa Jatimulyo Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan.



Dokumentasi Kelurahan Desa Jatimulyo Kecamatan Jati Agung  
Kabupaten Lampung Selatan.

Haroen, Nasrun. Fiqih Muamalah. Jakarta: Penerbit Gaya Media  
Pratama, 2007.

Indonesia, Kamus Besar Bahasa. Kamus Besar Bahasa Indonesia.  
Edisi Keem. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.

Komariah. Hukum Perdata. umm press, 2010.

M.Iqbal Hasan. Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan  
Aplikasinya. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002.

Mardani. Fiqh Ekonomi Syariah. Jakarta: Kencana, 2013.

Miru, Sakka Pati Ahmadi. Hukum Perikatan. Jakarta: Rajawali, 2008.

Moleong, Lexy J. Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: PT  
Remaja Rosdakarya, 2012.

Muhamad, Abdulkadir. Hukum Perjanjian. bandung: PT Alumni,  
1986.

Mujahidin, Akhmad. Hukum Perbankan Syariah. Depok: Rajawali  
Peress, 2017.

Poerwadarminta. Kamus Umum Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai  
Pustaka, 2003.

Prodjodikoro, Wirjono. Asas Asas Hukum Perdata Internasional.  
Bandung: Sumur Bandung, 1979.

Pruitt, Jeffrey Z. Rubin Dean G. Teori Konflik Social. Yogyakarta:  
Pustaka Belajar, 2009.

Qudamah, Abdullah bin Ahmad bin. Al-Mughniy. Juz V. Beirut: Dar  
al-Fikr.

Raharjo, Hendri. Hukum Perjanjian Di Indonesia. yogyakarta: pustaka  
yustisia, 2009.

- Rozalinda. Fikih Ekonomi Syariah. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Rusyd, Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin. Idayah Al-Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid, Juz II, 184.
- S.B. Marsih and J. Soulsby, alih bahasa Abdulkadir Muhammad. Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni, 2013.
- Sabiq, Sayyid. Fiqh Sunnah. Cet ke-2. Jakarta: Cakrawala Publishing, 2011.
- Saliman, Abdul R. Esensi Hukum Bisnis Indonesia. Jakarta: Kencana, 2004.
- Satrio, J. Hukum Perikatan. Bandung: Alumni, 1999.
- Simanjuntak. Hukum Perdata Indonesia. Jakarta: Prenada Media, 2016.
- Soimin, Oedharyo. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 2013.
- Subekti, R. Pokok-Pokok Hukum Perdata, 1991.
- Subekti, R. Hukum Perjanjian. Jakarta: intermasa, 1998.
- Sugiyono. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D. Bandung: Alfabeta, 2013.
- Sutarno. Aspek Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, 2003.
- Suyud Margono. Penyelesaian Sengketa Bisnis Alternative Dispute Resolution (ADR) Teknik & Strategi Dalam Negosiasi, Mediasi & Arbitrase. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Syafe'i, Rachmat. Fiqih Muamalah. Bandung: Cv.Pustaka Setia, 2020.
- Usman, Rachmadi. Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia. Jakarta: PT. Gramedi Pustaka Utama, 2001.
- Widjaja, Gunawan. Alternatif Penyelesaian Sengketa. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.

Winata, Frans Hendra. *Hukum Penyelesaian Sengketa (Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional)*. Cet-Ke 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Zaidan, Abdul Karim. *Al-Wajiz Fi Usulil Fiqh*. Cet. I. Beirut-Lebanon: Resalah Publishers, 2009.

## **JURNAL**

Edi, Relit Nur. "As-Sunnah (Hadist) (Suatu Kajian Aliran Ingkar Sunnah)." *Jurnal Asas* Vol.6 No. 2 (2014).  
<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.24042/asas.v6i2.1717>.

Helwig, Nathaniel E, Sungjin Hong, and Elizabeth T Hsiao-wecksler. "Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* Vol. 7 No. 2 (2015).

Hilal, Syamsul. "Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat." *Asas : Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah* Vol. 5 No. 1 (2013).  
<https://doi.org/https://doi.org/10.24042/asas.v5i1.1692>.

Jayusman. "Akurasi Metode Penentuan Arah Kiblat: Kajian Fiqh Al-Ikhtilaf Dan Sains." *Asas : Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah* Vol.6 No. 1 (2014): 72–86.

———. "Menakar Keadilan Putusan Hakim Terhadap Kasus Baiq Nuril Perspektif Maqasid Syari'ah." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Raushan Fikr* Vol.9 No. 1 (2020): 38–56.  
<https://doi.org/http://ejournal.iainpurwokerto.ac.id/index.php/raushanfikr>.

———. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ibadah Kurban Qolektif." *Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam* Vol.10 No. 2 (2018): 442–43.

———. "Urgensi Ihtiyath Dalam Perhitungan Waktu Solat." *Al-'Adalah* Vol.10 No. 3 (2012): 279–90.  
<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.24042/adalah.v10i1.269>.

Jayusman, Fahimah Iim, and Hidayat Rahmat. "Kewarisan Anak Yang Beda Agama Dalam Perspektif Maqasid Syari'ah."

Ijtima'iyya: Jurnal Pengembangan Masyarakat Islam Vol.13  
No. 2 (2020): 161–84.

Jayusman, Jayusman, Nova Puspita Sari, Andi Eka Putra, and Mahmudin Bunyamin. “Perspektif Masalah Terhadap Pembagian Keuntungan Pada Unit Usaha Kelompok Usaha Tani Desa Wates Timur Pringsewu.” *Asas : Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah* Vol.14 No. 02 (2023): 15–30.  
<https://doi.org/10.24042/asas.v14i02.14314>.

Jayusman, Jayusman, Shafra Shafra, Rahmat Hidayat, Efrinaldi Efrinaldi, and Badarudin Badarudin. “Masalah Perspective on Husband Nusyuz in Islamic Law and Positive Law In Indonesia.” *Muqaranah* Vol.6 No. 1 (2022): 69–84.  
<https://doi.org/10.19109/muqaranah.v6i1.11164>.

Jayusman, Muhammad. “Fenomena Gerhana Dalam Wacana Hukum Islam Dan Astronomi.” *Al-'Adalah* Vol.10 No. 2 (2011): 248.  
<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.24042/adalah.v10i2.266>.

Irawan, Ibnu, and Jayusman Jayusman. “Mahar Hafalan Al-Qur'an Perspektif Hukum Islam.” *Palita: Journal of Social Religion Research* Vol.4 No. 2 (2019): 121–36.  
<https://doi.org/10.24256/pal.v4i2.804>.

Tehuayo, Rosita. “Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Perbankan Syariah.” *Tahkim:Jurnal Hukum Dan Syariah* Vol. 14 No. 1 (2018): 1–10.  
<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.33477/thk.v14i1.576>.

Umi Latifah, Yusuf Baihaqi, Jayusman Jayusman. “Analisis Keputusan Musyawarah Nasional Lembaga Bahtsul Masail Nahdlatul Ulama Tahun 2019 Tentang Hukum Bisnis Multi Level Marketing.” *Asas : Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah* Vol. 13 No. 2 (2021).  
<https://doi.org/https://doi.org/10.24042/asas.v13i2.11276>.

## **SKRIPSI**

- Aisah. "Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Praktek Sewa Menyewa Tanah Dengan System Pembayaran Hasil Panen,". Skripsi, IAIN Surakarta, 2020.
- Andriani, Yulia. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Benang Pada Akad Ijārah Antara Pemilik Dengan Pengrajin Sulaman". Skripsi, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta, 2020.
- Budiman, Muhammad Arif. "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kios Pasar Panorama Kota Bengkulu." Skripsi, Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (Iain) Bengkulu, 2019.
- Erlianti, Lilik. "Jangka Waktu Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1579 Hukum Islam,," Skripsi, STAI AL- Ma'arif Way Kanan, 2022.
- Fadli, Arfan. "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Pohon Papaya Dengan Sistemtahanun,," Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2019.
- Irma Fitri Nur Lely. "System Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah,," Skripsi, UIN Sultan Thaha Sifuddin Jambi, 2020.
- Mulia, Fitri Yasni. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Sari,," Skripsi, UIN Riau, 2021.
- Nola, Sri Hidayani Pohan Mahalia. "Aspek Hukum Erhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata,," Skripsi, Universitas Medan Area, 2020.
- Rahayu, Krisna Suci. "Tinjauan Hukum Islam Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Desa

Bojonegoro Kecamatan Merakurak.” Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2021.

## **WAWANCARA**

Widyanti, Destrika. (Penyewa Ruko)," Upaya Melakukan Perdamaian," Wawancara Dengan Penulis, 15 Agustus 2023.

Zainudin Ali. Hukum Perdata Islam Di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Zulkarnain. (Pemilik Toko)," Karena Kebutuhan Yang Mendesak," Wawancara Dengan Penulis, 16 Agustus 2023.

