

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Manusia menjadi makhluk sosial tentu akan memerlukan manusia lain untuk membantu mencukupi kebutuhannya. Sering kali manusia dituntut untuk memiliki hubungan dengan manusia lain yang saling menguntungkan. Atau dengan istilah lain, dalam hidup manusia dituntut untuk ber-*muamalah*. Ada beberapa jenis dari ber-*muamalah* itu sendiri, salah satu contoh dari ber-*muamalah* ialah *ijarah* atau biasa orang menyebutnya dengan sewa-menyewa. Sewa-menyewa atau *ijarah* mempunyai arti suatu kesepakatan, yang mana kesepakatan tersebut melibatkan satu pihak yang mewajibkan dirinya guna memberikan pemanfaatan sementara suatu benda, entah itu benda yang dapat bergerak ataupun tidak dapat bergerak kepada pihak yang lainnya selama waktu yang telah ditentukan dan dengan kewajiban pembayaran yang telah disetujui oleh pihak satu maupun pihak yang lainnya.¹ *Muamalah* termasuk kedalam hukum islam, yang mana hukum islam sendiri memiliki definisi suatu peraturan yang telah disusun oleh wahyu Allah dan sunnah Rasul yang didalamnya memuat perilaku *mukallaf* atau orang yang telah memenuhi kriteria yang mana telah diyakini untuk mengikat bagi semua pihak pemeluk agama Islam.²

¹ Salim, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 58.

² Zainuddin, *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), 3.

Dalam menjalani kehidupan sehari-hari, tentu manusia sudah tidak asing dengan sewa-menyewa, yang mana sewa-menyewa adalah hal yang tidak dapat di hindarkan seperti sewa-menyewa rumah, apartemen, dan kos. Kebutuhan tempat tinggal adalah salah satu yang telah menjadi kebutuhan pokok, yang mana hal tersebut sangat penting bagi manusia. Dikatakan sangat penting karena rumah adalah tempat untuk berlindung dari segala gangguan alam atau cuaca, merasakan nikmat kehidupan, menenangkan diri, dan bersenda gurau bersama keluarga. Rumah bisa juga menjadi jaminan untuk kepentingan keluarga yakni untuk bertumbuh, memberikan kesenangan, ketenangan, dan kenyamanan.³

Bagi individu yang dapat dikatakan mampu secara ekonomi, pemenuhan kebutuhan tempat tinggal dapat dilakukan dengan cara membeli rumah orang lain atau membeli sebidang tanah kemudian mendirikan bangunan rumah diatas tanah tersebut dan ada pula cara yang lainnya yaitu membeli rumah yang telah dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan, baik melalui kredit maupun secara lunas.⁴ Hal tersebut sangat berbanding terbalik dengan orang yang memiliki keterbatasan dalam perekonomian. Bagi orang yang memiliki keterbatasan perekonomian, ada cara lain yang bisa digunakan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yaitu salah satunya dengan sewa-menyewa.

Sewa-menyewa ini dapat dikatakan sangat memudahkan manusia untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal tersebut. Pengeluaran biaya untuk sewa rumah pun tidak sebesar apabila membangun rumah ataupun membeli rumah

³ Elman Boy, *Buku Ajar Kesehatan Lingkungan*, (Medan: UMSUPress, 2022), 43.

⁴ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: KENCANA, 2014), 314.

milik orang lain beserta membeli perlengkapan untuk mengisi rumah baru. Tidak semua orang yang menyewa rumah milik orang lain berarti tidak mampu dalam hal perekonomian. Hal tersebut dilakukan karena ada beberapa pertimbangan penting yakni salah satunya adalah efektivitas dan efisiensi dalam melakukan aktivitas masing-masing individu. Maksud dari efektivitas dan efisiensi tersebut jika dalam keluarga memiliki kesibukan bekerja disuatu tempat, maka mereka akan mencari rumah yang disewakan di dekat tempat kerja tersebut, hal itu dapat mengefisiensi waktu dan jarak sehingga lebih efektif.⁵

Sewa-menyewa memiliki dua jenis yakni tertulis dan tidak tertulis, jika sewa dilakukan secara tertulis maka secara otomatis sewa rumah tersebut akan berakhir demi hukum, maksud dari berakhir demi hukum ialah apabila masa sewa rumah telah habis, maka tanpa adanya pemberitahuan lagi penyewa sudah mengerti. Namun sebaliknya, apabila sewa rumah ini tidak dilakukan secara tertulis, maka saat waktu sewa telah habis diperlukan adanya pemberitahuan lebih lanjut apakah penyewa boleh tetap tinggal dirumah tersebut atau harus meninggalkan rumah tersebut.⁶

Dalam sewa-menyewa, pemilik tempat mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi (diatur dalam Pasal 1550 KUHPerduta), yakni yang pertama adalah memberikan barang yang telah disewakan kepada penyewa, yang kedua adalah merawat barang tersebut dengan baik sehingga dapat digunakan sesuai dengan kepentingan yang dimaksudkan, selanjutnya yang ketiga adalah

⁵ Hardi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Perjanjian Sewa Rumah di Desa Randusari Teras Boyolali*, (Skripsi: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2012)

⁶ Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia dan AusAID, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, (Jakarta: YLBHI dan PSHK, 2006), 174.

menyerahkan suatu hak kepada penyewa yang mana hak tersebut digunakan untuk memanfaatkan barang yang disewakan tersebut selama masa sewa belum habis.⁷

Namun, tidak semua akan berjalan sesuai dengan yang diinginkan. Dibalik kemudahan tersebut pastinya ada hal-hal yang membuat suatu permasalahan yang mengakibatkan terjadinya pengingkaran perjanjian. Pengingkaran perjanjian atau wanprestasi harus didasari dengan adanya suatu perjanjian atau perikatan, baik perjanjian secara tertulis maupun lisan, atau perjanjian dibawah tangan atau dalam akta autentik, jika tanpa adanya perjanjian maka tidak dapat dikatakan suatu wanprestasi melainkan perbuatan melanggar hukum. Namun dalam konteks penelitian ini, sewa-menyewa diawali dengan suatu perjanjian yang pada akhirnya terdapat suatu pengingkaran perjanjian yang merugikan pihak penyewa. Dalam hal ini tentu dapat dilihat dari perilaku sosial (gejala sosial) yang berlaku di masyarakat, dan juga keterkaitannya antara hubungan timbal baliknya dengan penempatan hukum islam.⁸

Praktik pengingkaran perjanjian sewa-menyewa rumah karena pihak ketiga yang dilakukan di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri diawali dengan pemenuhan satu kebutuhan primer manusia melalui salah satu cara yakni dengan menyewa rumah. Dalam penelitian ini, berdasarkan data yang diperoleh dari hasil observasi awal yang dilakukan di Kecamatan Pare, pihak penyewa pada awalnya memeriksa keadaan rumah yang akan disewanya setelah dirasa cocok untuk menyewa rumah tersebut, kemudian pihak penyewa dan pemilik rumah saling mengikatkan diri dalam perjanjian yang

⁷ <http://bpkp.go.id>

⁸ Yahman, *Batas Pembeda Wanprestasi dan Penipuan Dalam Hubungan Kontraktual*, (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020), 14.

menyatakan bahwa rumah tersebut di sewa oleh penyewa dalam kurun waktu yang telah dijanjikan dan telah disetujui oleh pihak pemilik rumah.

Namun pada praktik sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh beberapa warga di Kecamatan Pare, selaku pemilik rumah dapat dikatakan belum berjalan sebagaimana mestinya dan masih ada penyewa yang merasa dirugikan dalam perjanjian ini. Penyewa merasa dirugikan karena dari pihak pemilik rumah melakukan pelanggaran terhadap perjanjian yang mereka jalani. Pelanggaran ini diawali dengan perjanjian yang berjalan sebagaimana mestinya, hingga pada akhir tahun sewa-menyewa. Namun pada saat masa sewa penyewa tersebut belum habis, dari pihak pemilik rumah atau pihak ketiga ini merusak perjanjian atau melakukan pelanggaran pada perjanjian yang telah disepakati. Pelanggaran dilakukan dengan pihak ketiga secara tiba-tiba ingin menempati rumah yang di sewa tersebut, yang mengakibatkan penyewa harus pindah dari rumah sewa tersebut.

Pada kasus yang pertama terjadi di Desa Sumberbendo yakni ada yang sebelum masa sewa yang telah disepakati berakhir, pemilik rumah ini telah meminta untuk segera mengosongkan rumah tersebut tanpa alasan yang mendasari. Dalam beberapa kasus yang telah terjadi biasanya yang menyuruh untuk mengosongkan rumah adalah pihak yang bersangkutan dalam perjanjian yang telah dilakukan pada awal mula adanya perjanjian sewa-menyewa tersebut. Namun dalam permasalahan ini, yang menyuruh untuk mengosongkan rumah sewa tersebut adalah anak dari pemilik rumah. Yang mana anak tersebut tidak termasuk pihak yang bersangkutan dan tidak

memiliki wewenang untuk mengambil hak atas rumah yang belum selesai masa sewanya tersebut.⁹

Kemudian kasus yang kedua selain di Desa Sumberbendo, kasus serupa terjadi di Desa Gedangsewu yang juga masih termasuk Kecamatan Pare. Dalam kasus yang ini, seorang penyewa rumah menyewa rumah kepada seorang ahli waris, yang mana rumah tersebut merupakan tinggalan dari orang tuanya yang telah meninggal dunia. Dikarenakan ahli waris tersebut sejak orang tuanya meninggal ia tinggal di rumah bibinya. Perjanjian dimulai dengan menyewa rumah selama 3 tahun dan telah dibayar secara lunas, namun saat rumah masih di huni selama 2 tahun tiba-tiba bibinya menyuruh untuk mengosongkan rumah sewa tersebut dengan alasan rumah tersebut akan di huni oleh anak dari pemilik rumah. Hal tersebut dapat dikatakan pengingkaran perjanjian karena yang menyuruh untuk mengosongkan rumah ialah bibi dari ahli waris, yang mana bibi dari ahli waris tersebut tidak memiliki wewenang atas rumah yang telah disewakan dan beliau tidak hadir ataupun menjadi saksi saat perjanjian dilakukan.¹⁰

Selanjutnya kasus yang ketiga terjadi di Desa Pelem, dimana perjanjian dilakukan antara pihak penyewa dan yang menyewakan. Perjanjian dilakukan secara lisan, kemudian dalam perjanjian tersebut dijelaskan bahwa penyewa rumah menyewa selama dua tahun dan juga telah dibayar secara lunas. Namun setelah di huni beberapa bulan, secara tiba-tiba pemilik rumahnya mengeluarkan barang-barang penyewa rumah dengan alasan rumah mau diperbaiki dan hal tersebut terjadi masih dalam masa sewa penyewa rumah,

⁹ Ibu Tatik (Penyewa Rumah), Wawancara, Kediri 9 Oktober 2022.

¹⁰ Ibu Mita (Penyewa Rumah), Wawancara, Kediri 15 Februari 2023.

yang mana rumah tersebut masih menjadi hak si penyewa. Hal tersebut diduga karena penyewa rumah telah memiliki rumah baru.¹¹

Akan tetapi di beberapa penelitian terdahulu permasalahan serupa yang masih sering dilakukan masyarakat. Wanprestasi yang dilakukan biasanya berupa penyewa/pemilik yang merusak barang sewaan sehingga merugikan pihak yang lainnya. Sebagai contoh di kota Pekanbaru terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa rumah kepada pemilik rumah, yakni dalam bentuk rusaknya barang dan fasilitas rumah yang mana hal tersebut merugikan pihak pemilik rumah dikarenakan kelalaian penyewa yang telah merusak barang dan fasilitas namun tidak memperbaiki barang tersebut seperti semula ataupun melakukan ganti rugi.¹² Begitu juga dengan penelitian yang sedang diteliti berkaitan dengan wanprestasi namun yang membedakannya dengan penelitian lain ialah dimana bentuk wanprestasinya berupa pengosongan rumah yang dilakukan oleh orang ketiga sebelum masa sewa habis.

Sosiologi hukum islam secara umum merupakan suatu hubungan timbal balik antara hukum islam dan perilaku masyarakat yang dapat dilihat dari aspek kesadaran umat islam dan menerapkannya secara hukum islam. Begitupun sebaliknya, faktor yang mempengaruhi perubahan hukum islam dalam setiap masa dan tempatnya adalah perubahan yang terjadi karena masyarakat tersebut. Sehingga pada akhirnya sosiologi hukum islam sangat diperlukan agar hukum Allah SWT yang telah ditentukan dapat diterapkan dengan baik dan bijak oleh masyarakat. Seperti yang telah diketahui, tidak

¹¹ Ibu Nanik (Penyewa Rumah), Wawancara, Kediri 16 Februari 2023.

¹² Rahmadani, *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Nomor 60 RT 0 RW 01 GanG Sepat Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru*, (Skripsi: Universitas Islam Riau, 2022), 8-9.

semua perilaku sosial manusia di ungkapkan secara detail dalam teks-teks wahyu. Sebagian besar hukum yang dituliskan sengaja dibuat dengan format secara umum agar masyarakat dapat menentukan suatu hukum baru sesuai kebutuhan mereka.¹³

Dalam menjalankan kehidupannya, manusia menerapkan nilai-nilai yang berkembang di lingkungan sekitarnya. Dalam pengamatan empiris, manusia merupakan makhluk hidup yang memperlihatkan dua sisi yang tidak bisa dipisahkan, yaitu di satu sisi sebagai makhluk individu dan di sisi yang lain sebagai anggota masyarakat. Oleh karena itu, dalam menjalankan kehidupan bermasyarakat manusia harus memperhatikan norma/hukum yang sedang berlaku. Hukum dan masyarakat memiliki suatu hubungan yang sangat erat dan dapat dikatakan keduanya tidak dapat dipisahkan. Disebutkan satu istilah *Ubi Sociates Ibi Ius* yang memiliki arti dimana ada hukum disitulah ada masyarakat.¹⁴

Manusia merupakan makhluk sosial yang mana mereka hidup dengan berkelompok di dalam suatu masyarakat yang membutuhkan sebuah aturan/hukum, begitupula dengan hukum yang membutuhkan subyek untuk menerapkannya agar suatu aturan/hukum tersebut dapat berfungsi dalam masyarakat. Hal tersebut dikemukakan oleh seorang ahli bernama Cicero yang meski sangat sederhana namun dapat dengan lengkap menjelaskan bagaimana hubungan hukum dengan masyarakat. Hukum dan masyarakat merupakan hal yang berhubungan secara timbal balik atau tidak dapat dipisahkan, seperti

¹³ Monotoar Tampubolon dkk, *Sosiologi Hukum*, (Sumatera Barat: PT GLOBAL EKSEKUTIF TEKNOLOGI, 2023), 108-110.

¹⁴ Anak Iftitah dkk, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Banten: PT SADA KURNIA PUSTAKA, 2023), 65-66.

istilah tidak ada hukum tanpa masyarakat dan tidak ada masyarakat tanpa hukum. Oleh karena itu, hukum dan masyarakat haruslah cocok dan tidak boleh berlawanan dengan rasa keadilan dari masyarakat. Dengan demikian, hukum memiliki tujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat serta hukum tersebut harus berlandaskan pada keadilan yaitu asas-asas keadilan dari masyarakat tersebut.¹⁵

Dalam islam telah diatur mengenai segala sesuatu termasuk mengatur tentang sewa-menyewa (*ijarah*). Baik itu dalam pengertiannya, syarat-syaratnya, dan rukun-rukun dari sewa-menyewa tersebut. Bahwa salah satu dari hak setiap para pihak ialah bertanggung jawab terhadap perjanjian yang telah disepakati. Apabila seseorang menyewa sesuatu berupa barang dan/atau benda, yang mana barang dan/atau benda tersebut dapat dimanfaatkan misalnya seperti rumah atau mobil, maka tanggung jawab orang tersebut terhadap obyek sewa tersebut bersifat amanah. Akad *ijarah* sendiri memiliki hukum boleh dilakukan karena memiliki tujuan untuk saling tolong menolong antar sesama manusia.¹⁶

Hukum islam sendiri memiliki suatu ketentuan yang mendasar dalam permasalahan perikatan dan perjanjian, yakni dengan memberikan suatu kebebasan kepada para pihak yang terlibat dalam pengambilan bentuk dari macam-macam akad yang dipilihnya. Dan selanjutnya dianjurkan untuk perjanjian yang telah dipilih tersebut diperkuat dengan tulisan berupa surat perjanjian serta saksi yang dapat menyaksikan jalannya kesepakatan perjanjian

¹⁵ Anak Iftitah dkk, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Banten: PT SADA KURNIA PUSTAKA, 2023), 65-66.

¹⁶ Elman Johari dan Lenda Surepi, Wanprestasi Dalam Praktik Sewa Kendaraan Roda Empat Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu), *Law Journal (Lajour)*, Vol. 2 No. 1 Oktober 2021, 22-24.

tersebut, yang mana surat perjanjian dan saksi dilakukan dengan memiliki tujuan agar hak masing-masing pihak dapat terjamin. Hal tersebut juga bertujuan agar kedepannya tidak terjadi perjanjian yang cacat atau wanprestasi karena hal tersebut sama sekali tidak memberikan keuntungan bagi siapapun melainkan hanya memberikan kerugian bagi yang melakukannya.¹⁷

Selain dalam hukum islam, wanprestasi juga diatur dalam hukum positif yakni pada pasal 1243 KUHPer yang berbunyi penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.¹⁸

Hubungan hukum dengan masyarakat dapat dilihat dari perilaku manusia dalam menerapkan hukum yang ada. Hukum memiliki skema yang dapat mengatur masyarakat. Menurut Profesor Mochtar Kusumaatmadja, secara teoritis konsepsi hukum yang melandasi kebijaksanaan hukum dan perundang-undangan (*rechts politik*). Soeharto menyatakan bahwa

“... Hukum sebagai sarana yang penting untuk memelihara ketertiban yang harus dikembangkan dan dibina sedemikian, sehingga dapat memberi ruang gerak perubahan ...”.¹⁹

¹⁷ Yuni Harlina dan Hellen Lastfitriani, Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah, *Hukum Islam*, Vol. XVII No. 1 Juni 2017, 12-14.

¹⁸ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2014), 324.

¹⁹ Anthon F. Susanto, *Filsafat dan Teori Hukum*, (Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP, 2019), 91.

Fenomena atau gejala sosial yang terjadi dalam masyarakat sangatlah beragam. Untuk menganalisis hal tersebut maka diperlukan adanya suatu teori. Salah satu teori yang digunakan untuk mengkaji gejala sosial di masyarakat ini adalah teori dari M. Atho' Mudzhar. Teori ini bertujuan untuk memotivasi masyarakat yang melakukan gejala sosial dalam mengamalkan hukum islam yang telah ada.

Berdasarkan uraian diatas, menarik untuk diteliti lebih lanjut mengenai suatu keadaan dimana perilaku pengingkaran perjanjian yang terjadi di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri melalui penelitian yang berjudul **“Tinjauan Sosiologi Hukum Islam Terhadap Pengingkaran Perjanjian Karena Pihak Ketiga Dalam Sewa Rumah (studi kasus di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri)”**

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana praktik pengingkaran perjanjian sewa-menyewa rumah karena pihak ketiga di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri?
2. Apa saja faktor yang melatarbelakangi pengingkaran perjanjian sewa-menyewa rumah karena pihak ketiga di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menjelaskan pelaksanaan praktik pengingkaran perjanjian sewa-menyewa rumah karena pihak ketiga di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri.

2. Untuk mengetahui faktor apa saja yang terjadi yang melatarbelakangi pengingkaran perjanjian sewa-menyewa rumah karena pihak ketiga di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri?

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

A. Secara Teoritis

- a. Mengetahui bagaimana pelaksanaan praktik pengingkaran perjanjian sewa-menyewa rumah karena pihak ketiga di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri.
- b. Untuk mengetahui faktor apa saja yang terjadi yang melatarbelakangi pengingkaran perjanjian sewa-menyewa rumah karena pihak ketiga di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri?

B. Secara Praktis

- a. Penulis berharap dapat memberikan sumbangan pemikiran mengenai pengingkaran perjanjian sewa-menyewa rumah yang diperuntukkan kepada orang-orang yang menyewakan rumah pada masa yang akan mendatang
- b. Bagi pihak lain hasil penelitian ini di harapkan dapat membawa teman-teman terutama mahasiswa IAIN Kediri ataupun pihak lain yang sekiranya membutuhkan informasi terkait sewa-menyewa dan juga dapat digunakan sebagai referensi pada penelitian sejenis yang akan di bahas oleh penulis.

E. Telaah Pustaka

1. Penelitian yang dilakukan oleh Ismu Haidar, mahasiswa dari program studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Dalam Praktik Sewa Menyewa Mobil”. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab penyewa mengenai mobil sewaan yang hilang dalam tinjauan hukum. Maka dapat disimpulkan bahwa tinjauan hukum islam mengenai barang yang telah di sewa (mobil) dan mengalami suatu kejadian hilangnya barang sewaan tersebut merupakan tanggung jawab yang berupa kehilangan objek yang mana harus ditanggung oleh penyewa kecuali telah diatur hal-hal lain dalam akad. Kemudian jika terjadi kerusakan pada barang yang telah di sewa yang disebabkan karena kelalaian dari penyewa maka hal tersebut menjadi tanggung jawab penyewa kecuali telah ditentukan lain dalam akad. Persamaan pada penelitian diatas yaitu terletak pada pembahasan mengenai wanprestasi sewa menyewa. Sedangkan perbedaan dari penelitian diatas adalah terletak pada objek sewa menyewa dan pandangan sosiologi hukum islam.²⁰
2. Penelitian yang dilakukan oleh Jefri Alzamzami dan Leli Joko Suryono, mahasiswa dari program studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya

²⁰ Ismu Haidar, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Praktik Sewa-Menyewa Mobil*, (Skripsi: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2018)

Dalam Hal Terjadi Wanprestasi”. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang memiliki tujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan dari perjanjian sewa-menyewa rumah susun dan apa akibat hukum apabila terjadi wanprestasi di rumah susun tersebut. Maka dapat disimpulkan bahwa apabila melakukan wanprestasi yang menyebabkan adanya akibat hukum yang terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah susun di Graha Binaharapan yang maka pada awalnya diberikan surat peringatan kepada penyewa agar segera membayar sewa rumah susun. Surat peringatan tersebut diberikan secara berkala hingga mencapai surat peringatan yang ketiga, namun apabila peringatan tersebut tidak segera dilaksanakan atau penyewa tetap tidak kunjung membayar hingga surat peringatan yang terakhir atau yang ketiga tersebut maka perjanjian sewa diputuskan atau diakhiri oleh pihak yang menyewakan sesuai dengan yang telah disepakati dalam surat perjanjian. Persamaan pada penelitian diatas yaitu terletak pada pembahasan mengenai wanprestasi atau pengingkaran perjanjian dalam sewa menyewa rumah. Sedangkan perbedaan dari penelitian diatas adalah terletak pada padangan sosiologi hukum islam.²¹

3. Penelitian yang dilakukan oleh Norhalisah, mahasiswa dari program studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Palangkaraya yang berjudul “Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Praktik Jual Beli Rotan Secara Lisan di Desa Tuyau Kecamatan

²¹ Jefri Alzamzami dan Leli Joko Suryono, Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal terjadi Wanprestasi, *Media of Law and Sharia*, Vol. 2 No. 3 Juni 2021, 243-252, (Jurnal: Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2021).

Pematang Karau Kabupaten Barito Timur”. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang memiliki tujuan untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli rotan secara lisan di Desa Tuyau Kecamatan Pematang Karau Kabupaten Barito Timur dan bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam jual beli rotan secara lisan di desa tersebut. Maka dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli rotan secara lisan sudah sah secara hukum islam karena telah sesuai dengan ketentuan rukun dan syarat jual beli, akad dalam jual beli juga telah terpenuhi, jual beli ini juga dapat dikatakan mengikat secara hukum bagi kedua belah pihak sehingga terjadilah adanya hak dan kewajiban, kemudian disini terjadi wanprestasi dikarenakan hak penjual yang belum terpenuhi yang diakibatkan karena pembeli belum membayar sisa harga rotan yang dibeli dan mengakibatkan penjual mengalami kerugian dan tidak dapat memutar modal. Upaya penyelesaian wanprestasi jual beli rotan secara lisan selain penyelesaian secara non-litigasi adalah jika pembeli masih menginginkan berlangganan dalam jual beli rotan ini maka pembeli diberi batas waktu setiap satu minggu selama 4 minggu dengan satu kali transaksi pembayaran sebesar Rp. 25.000.000-, (dua puluh lima juta rupiah) untuk melunasi sisa pembayaran jual beli rotan tersebut dengan jangka waktu yang telah disepakati. Persamaan pada penelitian diatas yaitu terletak pada pembahasan mengenai wanprestasi atau pengingkaran perjanjian.

Sedangkan perbedaan dari penelitian diatas adalah terletak pada padangan sosiologi hukum islam dan objek wanprestasi.²²

4. Penelitian yang dilakukan oleh Mahfud, mahasiswa dari program studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Sapi Secara Kredit (Studi Kasus di Desa Tamankursi Kecamatan Sumbermalang Kabupaten Situbondo)”. Dari hasil penelitian skripsi yang dilakukan oleh peneliti memiliki tujuan untuk mengetahui bagaimana proses terjadinya wanprestasi jual beli sapi secara kredit, bagaimana penyelesaian terhadap wanprestasi jual beli sapi secara kredit, dan bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap wanprestasi dalam perjanjian jual beli sapi secara kredit di Desa Tamankursi Kecamatan Sumbermalang Kabupaten Situbondo. Maka dapat disimpulkan bahwa pada proses terjadinya wanprestasi jual beli sapi secara kredit ini tidak beracuan pada hukum yang memang sudah ditentukan oleh Negara maupun oleh islam, karena mereka hanya menggunakan kesepakatan secara lisan tanpa adanya kesepakatan secara tertulis. Kemudian upaya penyelesaian wanprestasi jual beli sapi secara kredit ini masyarakatnya dapat menyelesaikan dengan sederhana dan tidak tergesa-gesa yaitu pada awalnya mereka tidak menagih uang kepada pembeli sapi dan apabila mereka membutuhkan uang, mereka akan meminjam kepada orang lain terlebih dahulu,

²² Norhalisah, *Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Praktik Jual Beli Rotan Secara Lisan di Desa Tuyau Kecamatan Pematang Karau Kabupaten Barito Timur*, (Skripsi: Institut Agama Islam Negeri Palangkaraya, 2021).

selanjutnya cara kedua ialah menagih kepada si pembeli dengan cara kekeluargaan agar tidak terjadi permusuhan, dan yang terakhir adalah jika pembeli tidak segera membayar maka pemilik sapi dengan terpaksa melaporkan kepada pihak berwajib dengan cara melapor kepada perangkat desa terlebih dahulu. Dalam tinjauan hukum ekonomi syariah, hal ini sangat melenceng dari asas-asas atau hukum islam. Islam tidak memperbolehkan dalam jual beli melakukan ingkar janji, namun di desa Tamankursi masih banyak yang melakukan ingkar janji. Persamaan pada penelitian diatas yaitu terletak pada pembahasan mengenai wanprestasi atau ingkar janji. Sedangkan perbedaan dari penelitian diatas adalah terletak pada tinjauan sosiologi hukum islam dan objek dari wanprestasi yang dilakukan.²³

5. Penelitian yang dilakukan oleh Gracia Novita Florentina Putri, mahasiswa dari program studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri yang berjudul “Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Dalam Perspektif Sosiologi Hukum Islam (Studi Kasus di Organisasi PKK RT. 007 RW. 009 Desa Banjaran, Kota Kediri)”. Dari hasil penelitian skripsi yang dilakukan oleh peneliti memiliki tujuan untuk mengetahui bagaimana praktik utang piutang yang terjadi di Organisasi PKK di Desa Banjaran, menjelaskan apa saja faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, dan bagaimana tinjauan sosiologi hukum islam terhadap wanprestasi tersebut. Maka dapat disimpulkan bahwa fungsi hukum dalam

²³ Mahfud, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Sapi Secara Kredit (Studi Kasus di Desa Tamankursi Kecamatan Sumbermalang Kabupaten Situbondo)*, (Skripsi: Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2021).

permasalahan wanprestasi perjanjian utang piutang ini sangat berperan penting. Selain mengatur kehidupan masyarakatnya, fungsi hukum juga mendorong masyarakat untuk lebih mengedepankan norma-norma dan ajaran islam. Apabila mereka tidak mampu membayar angsuran sesuai dengan waktu yang disepakati, mereka tidak akan dengan serta merta melalaikan kewajibannya hingga utangnya lunas. Yang membedakan kasus utang piutang dalam Organisasi PKK RT. 007 RW. 009 Desa Banjaran, Kota Kediri dengan kalangan masyarakat lainnya ialah di Organisasi tersebut sangat patuh terhadap hukum, karena masyarakat mengetahui jika Organisasi PKK didirikan atas beberapa orang yang berkumpul dan membentuk suatu kelompok, dan juga mereka paham akan tujuan dan fungsi didirikannya organisasi tersebut. Persamaan pada penelitian diatas yaitu terletak pada pembahasan mengenai tinjauan sosiologi hukum islam dan wanprestasi. Sedangkan perbedaan dari penelitian diatas ialah terletak pada objek wanprestasi.²⁴

²⁴ Gracia Novita Florentina Putri, *Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Dalam Perspektif Sosiologi Hukum Islam (Studi Kasus di Organisasi PKK RT. 007 RW. 009 Desa Banjaran Kota Kediri)*, (Skripsi: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri, 2022)