

**PENYELESAIAN WANPRESTASI SEWA MENYEWA TANAH
PADA INDUSTRI BATU BATA DI KECAMATAN
BAITUSSALAM DITINJAU MENURUT
HUKUM ISLAM**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

FATKHIATI

**Mahasiswi Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah
NIM: 121209378**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2016 M/1437 H**

**PENYELESAIAN WANPRESTASI SEWA MENYEWAWA TANAH
PADA INDUSTRI BATU BATA DI KECAMATAN
BAITUSSALAM DITINJAU MENURUT
HUKUM ISLAM**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S.1) dalam Ilmu Hukum Islam

Oleh:

FATKHIATI

Mahasiswi Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah
NIM: 121209378

Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,



Dr. Hasanuddin Yusuf Adan, MCL., MA
NIP: 196207192001121001

Pembimbing II,



Misran, S. Ag., M. Ag
NIP: 197507072006041004

**PENYELESAIAN WANPRESTASI SEWA MENYEWA TANAH
PADA INDUSTRI BATU BATA DI KECAMATAN
BAITUSSALAM DITINJAU MENURUT
HUKUM ISLAM**

SKRIPSI

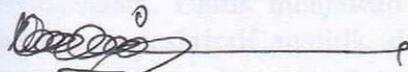
Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal:

Selasa, 26 Juli 2016
21 Syawal 1437

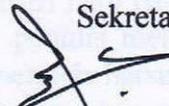
di Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,



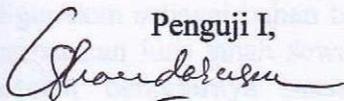
Dr. Hasanuddin Yusuf Adan, MCL., M.A
NIP: 196207192001121001

Sekretaris,



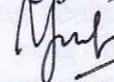
Misran, S.Ag., M.Ag
NIP: 197507072006041004

Penguji I,



Prof. Dr. H. Iskandar Usman, M.A
NIP: 195605131981031005

Penguji II,



M. Yusran Hadi, Lc., M.A
NIP: 197802192003121004

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam-Banda Aceh



Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag
NIP: 197309141997031001

TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	b		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	t		18	ع	‘	
4	ث	ṡ	s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	J		20	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	kh		22	ك	k	
8	د	d		23	ل	l	
9	ذ	ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	r		25	ن	n	
11	ز	z		26	و	w	
12	س	s		27	ه	ḥ	
13	ش	sy		28	ء	’	
14	ص	ṡ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

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

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
َ	<i>Fatḥah</i>	A
ِ	<i>Kasrah</i>	I
ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
َـي	<i>Fatḥah</i> dan ya	Ai
َـو	<i>Fatḥah</i> dan wau	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hauḷa*

3. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
َـا	<i>Fatḥah</i> dan alif atau ya	Ā
ِـي	<i>Kasrah</i> dan ya	Ī
ُـي	<i>Dammah</i> dan waw	Ū

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fatḥah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

روضة الاطفال : *raudah al-aṭ fāl/ raudatul aṭ fāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/
al-Madīnatul Munawwarah*

طلحة : *Ṭalḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauif, bukan Tasawuf.

KATA PENGANTAR



Dengan mengucapkan alhamdulillah beserta syukur kepada Allah SWT karena dengan berkat, *taufiq, syafā'at, 'ināyat* dan hidayah-Nya lah penulis telah dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah ini sebagaimana mestinya. Shalawat dan salam penulis sanjungkan ke pangkuan Nabi Besar Muhammad SAW beserta para sahabatnya, karena berkat jasa beliau kita dibawa ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan. Penulisan karya ilmiah ini merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar kesarjanaan pada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh, untuk itu penulis memilih judul, "Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah pada Industri Batu Bata di Kecamatan Baitussalam Ditinjau Menurut Hukum Islam, yang merupakan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Syari'ah pada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Pada kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan terima kasih kepada Bapak Dr. Hasanuddin Yusuf Adan, MCL., MA, selaku pembimbing I, dan Bapak Misran, S.Ag., M.Ag, selaku pembimbing II yang telah menyempatkan diri di tengah kesibukan sebagai dosen di Fakultas Syari'ah dan Hukum untuk memberikan pengarahan dan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan pada waktu yang dijadwalkan. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada penguji I Bapak Prof. Dr. Iskandar Usman, MA, dan kepada penguji II Bapak Muhammad Yusran Hadi, Lc., MA yang telah bersedia menguji dan memberikan masukan yang berharga untuk kesempurnaan skripsi ini.

Demikian juga ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum, yaitu Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag, beserta stafnya, ketua jurusan HES yaitu Bapak Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si, beserta stafnya, dan kepada para dosen serta seluruh karyawan/wati yang ada di

lingkungan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry yang telah turut serta membekali penulis dengan berbagai ilmu dan bantuan-bantuan lainnya.

Ucapan terima kasih tidak lupa pula penulis ucapkan kepada Bapak Muhammad Yusran Hadi, Lc., MA, sebagai penasehat akademik, di mana beliau selalu membimbing penulis dari awal permulaan kuliah sampai dengan berakhirnya. Dan juga ucapan terima kasih penulis ucapkan kepada pengusaha industri batu bata di Kecamatan Baitussalam yang telah melayani dan banyak membantu penulis dalam memberikan data-data yang diperlukan untuk penulisan skripsi ini.

Secara khusus ucapan terima kasih setulus-tulusnya penulis haturkan kepada orang tua tercinta yang telah mendukung penulis dari awal perkuliahan sampai berakhirnya. Dan juga ucapan terima kasih kepada sahabat-sahabat seperjuangan Darmiati, Nursafitri yang telah banyak membantu penulis. Meskipun banyak bantuan dari pihak lain, bukan berarti skripsi ini dianggap telah sempurna, tetapi mungkin masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran sangat dihargai demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya kepada Allah jualah penulis menyerahkan diri, hanya Allah yang Maha Sempurna, penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat hendaknya.

Banda Aceh, 11 Juli 2016

Penulis

Fatkhianti

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	
PENGESAHAN PEMBIMBING	
PENGESAHAN SIDANG	
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR	v
TRANSLITERASI	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB SATU: PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Penjelasan Istilah	6
1.5. Kajian Pustaka	9
1.6. Metode Penelitian	11
BAB DUA: LANDASAN TEORI TENTANG WANPRESTASI	
SEWA MENYEWAKAN	15
2.1. Wanprestasi dalam Islam	15
2.1.1. Pengertian wanprestasi	15
2.1.2. Hak dan kewajiban kedua belah pihak	20
2.1.3. Penyebab wanprestasi dalam ketentuan Fikih	
Muamalat.....	23
2.1.4. Akibat wanprestasi yang timbul dalam Hukum	
Islam.....	25
2.1.5. Mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam	
Islam.....	26
2.2. Sewa Menyewa dalam Hukum Islam	31
2.2.1. Definisi dan dasar hukum sewa menyewa	31
2.2.2. Rukun dan syarat sewa menyewa.....	35
2.2.3. Hak dan kewajiban para pihak pada	
sewa menyewa	37
2.2.4. Berakhirnya sewa menyewa.....	38
BAB TIGA: PENYELESAIAN WANPRESTASI SEWA MENYEWAKAN	
TANAH PADA INDUSTRI BATU BATA DI	
KECAMATAN BAITUSSALAM MENURUT	
HUKUM ISLAM.....	41
3.1. Gambaran Umum Lokasi industri Batu Bata di	
Kecamatan Baitussalam	41
3.2. Bentuk-bentuk Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah pada	
Industri Batu Bata di Kecamatan Baitussalam.....	46

3.3. Faktor-faktor Terjadinya Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah pada Industri Batu Bata di Kecamatan Baitussalam.....	54
3.4. Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah pada Industri Batu Bata di Kecamatan Baitussalam.....	56
3.5. Pandangan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah pada Industri Batu Bata di Kecamatan Baitussalam.....	63
BAB EMPAT: PENUTUP	71
4.1. Kesimpulan.....	71
4.2. Saran.....	72
DAFTAR KEPUSTAKAAN	73
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

TABEL 3-1: Bentuk dan Faktor Terjadinya Wanprestasi.....	56
--	----

Nama/NIM : Fatkhia/121209378
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah pada Industri Batu Bata di Kecamatan Baitussalam Ditinjau Menurut Hukum Islam
Tanggal Sidang : 20 Juli 2016
Tebal Skripsi : 75 halaman
Pembimbing I : Dr. Hasanuddin Yusuf Adan, MCL., MA
Pembimbing II : Misran, S.Ag., M. Ag

ABSTRAK

Sewa menyewa sangat lumrah dipraktikkan oleh masyarakat di Kecamatan Baitussalam, khususnya bagi pengusaha industri batu bata. Pembangunan industri batu bata tentunya membutuhkan tanah yang luas, dan tidak semua pengusaha memiliki tanah sendiri untuk membangun industri batu bata tersebut. Hal demikian mendorong pengusaha industri batu bata untuk menyewa tanah. Jumlah industri batu bata di Kecamatan Baitussalam adalah 122 unit, dan hanya 70 unit yang pembangunannya di atas tanah sewa. Selama akad sewa menyewa tersebut berjalan sangat dimungkinkan terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitor. Adapun tujuan penulis adalah untuk mengetahui bentuk-bentuk wanprestasi, faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, proses penyelesaian wanprestasi, dan untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap wanprestasi sewa menyewa tanah pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam. Untuk menjawab pertanyaan tersebut, penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif analitik, di mana data yang diperoleh bersumber dari hasil pengamatan, wawancara, pemotretan, analisis dokumen, dan catatan lapangan yang disusun penulis di lokasi penelitian yang tidak dituangkan dalam bentuk angka-angka. Dari hasil penelitian tersebut dapat diketahui bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa, yaitu penggalian tanah sewa yang akan digunakan sebagai bahan baku batu bata, penggunaan tanah sewa yang melewati perbatasan luas tanah sewa, tidak menimbun kembali lubang pengadukan tanah setelah berakhirnya masa sewa. Adapun faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi sewa menyewa tanah tersebut meliputi faktor eksternal, yaitu faktor *force majeure*, dan faktor internal, yaitu faktor keuangan, dan unsur kesengajaan. Wanprestasi tersebut diselesaikan melalui jalan yang sesuai dengan hukum Islam, yaitu melalui *ṣulḥu*, menghapus kewajiban penyewa, dan perubahan isi perjanjian.

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pemanfaatan harta berdasarkan konsep kepemilikan harta dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dimiliki dan dimanfaatkan sendiri maupun dimanfaatkan oleh orang lain. Dari kedua cara tersebut terdapat suatu kegiatan yang sangat lumrah dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat, yaitu menyewakan harta (*ijārah*) di mana penyewa memperoleh manfaat atas barang yang disewa atau mendapatkan jasa tertentu, sedangkan pemiliknya mendapat imbalan berupa materi atau sebagainya.¹

Sewa menyewa secara sederhana diartikan dengan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran uang atau upah sewa tanpa diikuti peralihan kepemilikan atas barang itu sendiri.² Pihak penyewa hanya berhak menggunakan manfaat barang yang telah disewa tanpa mengurangi nilai barang, sedangkan kepemilikan barang tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan. Agar nilai barang sewa tidak berkurang, penyewa harus menjaganya dari kelalaian-kelalaian yang memungkinkan terjadinya kerusakan, karena apabila barang sewa mengalami kerusakan akibat kelalaian penyewa maka yang bertanggung jawab atas kerusakan tersebut adalah penyewa itu sendiri.

Setiap pihak yang melakukan akad *mu'āmalah* tentunya memiliki kewajiban masing-masing, khususnya pada akad sewa menyewa. Pihak yang memiliki barang

¹Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan Perkembangannya)*, (Banda Aceh: PeNA, 2010), hlm. 85.

²Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 117.

atau pihak yang hendak menyewakan harus memberikan pelayanan apa saja agar penyewa dapat mengambil manfaat dari barang sewaan dengan sebaik-baiknya, misalnya memperbaiki kerusakan-kerusakan barang yang hendak disewakan. Selain itu, pihak yang menyewakan juga harus menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa agar dapat diambil manfaatnya. Begitu pula dengan penyewa yang tentunya juga memiliki kewajiban sendiri. Penyewa harus membayar uang sewa kepada pemilik barang guna kebolehan pengambilan manfaat barang yang disewakan dengan syarat tidak merusak dan mengurangi nilai barang sewaan.

Bagi penyewa wajib menggunakan dan memanfaatkan barang yang disewakan itu menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga dan memelihara dengan baik terhadap barang yang disewakan itu agar tetap utuh dan baik. Apabila pada saat melakukan sewa menyewa terjadi kerusakan pada objek sewa, maka pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan tersebut adalah pihak pemilik barang itu sendiri dengan syarat bahwa kerusakan itu terjadi dan bukan disebabkan oleh kelalaian penyewa. Apabila kerusakan itu disebabkan oleh kelalaian penyewa maka yang bertanggung jawab atas kerusakan itu adalah penyewa itu sendiri, seperti menyewa mobil, kemudian mobil itu hilang karena bukan disimpan pada tempatnya, dan juga seperti menyewa rumah, dan rumah itu terbakar, roboh, hancur, bocor, dan lain-lain.³

Pada dasarnya sewa menyewa akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan sewa menyewa tersebut dilandasi oleh iktikad baik (*good faith*), namun apabila salah satu pihak tidak beriktikad baik atau tidak melaksanakan

³ Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah*, (Bandung: al-Ma'arif, 1997), hlm. 73.

kewajibannya maka akan timbul perbuatan wanprestasi. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yaitu “*wanprestatie*” yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitor dapat terjadi karena dua alasan yaitu kesalahan debitor baik karena kesengajaan maupun kelalaian dan keadaan memaksa (*force majeure*) di luar kemampuan debitor sehingga debitor dinyatakan tidak bersalah. Seorang debitor dapat dinyatakan wanprestasi apabila berada dalam keadaan tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi tetapi tidak baik ataupun keliru, dan debitor telah memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.⁴

Sewa menyewa sangat lumrah dipraktikkan oleh masyarakat di Kecamatan Baitussalam pada umumnya dan khususnya oleh pengusaha industri batu bata. Objek sewa menyewa yang ditransaksikan adalah berupa lahan kosong yang nantinya akan dibangun pabrik industri batu bata oleh penyewa tanah. Terdapat 122 pabrik batu bata di Kecamatan Baitussalam, dan hanya 70 pabrik yang pembangunannya di atas tanah sewa.⁵

Sepengetahuan penulis sebagai warga di Kecamatan Baitussalam pernah terjadi perselisihan antara penyewa dan pihak yang menyewakan di mana penulis belum tahu yang sebenarnya. Perselisihan di antara kedua belah pihak tersebut disebabkan oleh perlakuan penyewa terhadap tanah sewa. Dari 70 industri batu bata di Kecamatan Baitussalam yang pembangunannya di atas tanah sewa, tidak

⁴Abdu Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Adytia Bakti, 2011), hlm. 241.

⁵Wawancara dengan Bukhari, Ketua Koperasi Mercusuar, pada tanggal 20 Agustus 2015 di Desa Miruek Lamreudeup.

semuanya sesuai dengan hukum Islam. Akan tetapi, sangat dimungkinkan adanya perselisihan-perselisihan antara kedua belah pihak, yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

Perselisihan yang berasal dari perlakuan penyewa terhadap tanah sewa tersebut termasuk dalam tindakan wanprestasi dan beriktikad tidak baik sehingga pihak yang menyewakan merasa dirugikan. Selain kerugian, tindakan wanprestasi tersebut juga mempengaruhi keharmonisan keluarga sebagian pihak yang menyewakan lainnya. Hal ini dikarenakan pihak yang menyewakan tidak menegur tindakan penyewa yang telah merugikannya. Oleh karena itu, wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa membutuhkan suatu penyelesaian guna mencapai kemaslahatan antara kedua belah pihak.

Mekanisme penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam melibatkan kedua belah pihak, yaitu penyewa dan pihak yang menyewakan. Mengenai sistem penyelesaian wanprestasi tersebut, penulis akan menawarkan sistem musyawarah kepada kedua belah pihak. Melalui musyawarah, penulis akan berusaha mempertemukan pihak penyewa dan pihak yang menyewakan untuk berdiskusi mengenai jalur penyelesaian yang akan ditempuh. Setelah bermusyawarah, kedua belah pihak memiliki pilihan masing-masing untuk tetap atau tidak melanjutkan akad sewa menyewa tersebut. Hal ini bertujuan untuk mencapai kemaslahatan kedua belah pihak.

Dari latar belakang masalah di atas, penulis tertarik meneliti wanprestasi sewa menyewa tanah dengan judul penelitian **“Penyelesaian Wanprestasi Sewa**

Menyewa Tanah pada Industri Batu Bata di Kecamatan Baitussalam Ditinjau Menurut Hukum Islam”.

1.2. Rumusan Masalah

- 1.2.1. Bagaimanakah bentuk-bentuk wanprestasi dan faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi sewa menyewa tanah pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam?
- 1.2.2. Bagaimanakah penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam?
- 1.2.3. Bagaimanakah pandangan hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam?

1.3. Tujuan Penelitian

- 1.3.1. Untuk mengetahui bentuk-bentuk wanprestasi dan faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi sewa menyewa tanah pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam.
- 1.3.2. Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam.
- 1.3.3. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap wanprestasi sewa menyewa tanah pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam.

1.4. Penjelasan Istilah

Sebelum dibahas lebih lanjut, terlebih dahulu diberikan penjelasan terhadap istilah yang terdapat dalam judul karya ilmiah ini. Istilah-istilah tersebut adalah sebagai berikut:

1.4.1. Wanprestasi

Dalam *Kamus Hukum* disebutkan bahwa wanprestasi adalah lalai, ingkar, tidak memenuhi kewajiban dalam suatu perikatan.⁶ Menurut Abdul Kadir Muhammad wanprestasi yaitu tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.⁷ Dengan demikian apabila dilihat dari sudut pandang Islam wanprestasi sama dengan ingkar janji atau penipuan, di mana jika salah satu pihak melakukan suatu kelancangan dan telah ada pula bukti-bukti bahwa salah satu pihak mengadakan pengkhianatan terhadap apa yang diperjanjikan maka perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan oleh pihak lainnya. Jadi yang dimaksud wanprestasi di sini adalah perbuatan penyewa dalam pemanfaatan tanah sewa yang dapat merugikan pihak yang menyewakan tanah tersebut.

1.4.2. Sewa menyewa

Dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* sewa menyewa berarti memakai dan meminjam, yaitu pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.⁸ Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan

⁶J.C.T. Simorangkir, dkk., *Kamus Hukum*, Cet VI, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 186.

⁷Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 231.

⁸Yudianto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Bandung: M2S, 2001), hlm. 833.

menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.

Sewa-menyewa adalah suatu bentuk hubungan kerja sama antara dua pihak, di mana pihak pertama memberikan barangnya untuk disewa oleh pihak kedua dengan jangka waktu tertentu dan biaya sewa yang disepakati bersama.⁹ Sewa menyewa juga berarti transaksi ekonomi yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan barangnya.¹⁰

Dengan demikian, pengertian sewa menyewa dalam pembahasan skripsi ini adalah suatu bentuk hubungan kerja yang dilakukan oleh dua pihak, di mana pihak pertama memberikan tanahnya untuk disewa kepada pihak kedua dalam jangka waktu tertentu dan pihak kedua harus membayar uang sewa yang telah disepakati baik dibayar secara tunai maupun kredit.

1.4.3. Industri

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, industri adalah kegiatan memproses atau mengolah barang dengan menggunakan sarana dan peralatan, seperti mesin.¹¹ Menurut Suyadi industri adalah kegiatan memproses bahan baku (bahan mentah) menjadi barang setengah jadi, lalu menjadi barang jadi. Industri juga merupakan perusahaan-perusahaan produktif yang menghasilkan sesuatu barang atau jasa yang dapat dijual.¹²

⁹Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1999), hlm. 914.

¹⁰Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 146.

¹¹Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, hlm. 534.

¹²Suyadi Prawirosentono, *Pengantar Bisnis Modern: Studi Kasus Indonesia dan Analisis Kuantitatif*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2002), hlm. 55.

Dengan demikian, pengertian industri dalam pembahasan skripsi ini adalah suatu bentuk kegiatan usaha yang mengolah bahan baku berupa tanah menjadi batu bata dengan menggunakan mesin, alat percetakan, serta melalui proses pengeringan dan pembakaran sehingga batu bata tersebut dapat di jual.

1.4.4. Hukum Islam

Secara kebahasaan, *al-ḥukm* berarti menetapkan sesuatu atas sesuatu atau tidak menetapkannya. Menurut ahli usul fikih, hukum adalah perintah Allah SWT (*khiṭ āb*) yang menuntut *mukallaf* melakukan atau tidak melakukan, atau menjadikan sesuatu sebagai sebab, syarat, atau penghalang bagi yang lain.¹³ Mohammad Daud Ali dalam bukunya *Hukum Islam*, mendefinisikan hukum adalah peraturan-peraturan atau seperangkat norma yang mengatur tingkah laku manusia dalam suatu masyarakat, baik peraturan itu berupa kenyataan yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat maupun peraturan dan norma yang dibuat dan ditegakkan oleh penguasa.¹⁴

Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah SWT dan sunah Rasulullah SAW tentang tingkah laku manusia *mukallaf* yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat untuk semua yang beragama Islam.¹⁵ T.M. Hasby Ash-Shiddieqy dalam bukunya *Pengantar Hukum Islam*, mendefinisikan hukum Islam adalah *khiṭ āb* (titah) Allah SWT (atau sabda Rasulullah SAW) yang mengenai dengan segala pekerjaan *mukallaf* (orang yang sudah baligh dan berakal) baik itu

¹³Nina M. Armando, *Ensiklopedi Islam*, (Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2005), hlm. 46.

¹⁴Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 43.

¹⁵Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, cet. I, (Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 1996), hlm. 748.

mengandung tuntunan, larangan ataupun semata-mata menerangkan kebolehan atau menjadikan sesuatu sebab atau syarat penghalang bagi sesuatu hukum.¹⁶

Pengertian hukum Islam menurut Haliman yaitu apa-apa yang diucapkan oleh Allah SWT atau apa-apa yang telah disampaikan oleh Allah kepada manusia melalui Rasul terakhir, Nabi Muhammad SAW.¹⁷

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hukum Islam yang dimaksudkan di sini adalah seperangkat aturan yang berkaitan dengan segala aspek kehidupan manusia, baik dalam berhubungan dengan Khaliq, dengan sesama manusia maupun hubungan dengan alam sekitar.

1.5. Kajian Pustaka

Hasil penelitian yang penulis lakukan di Fakultas Syariah dan Hukum jurusan HES Darussalam-Banda Aceh, belum ada kajian yang membahas secara mendetail dan lebih spesifik yang mengarah kepada penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam Menurut Hukum Islam. Namun ada beberapa buku-buku yang berkaitan dengan penulisan karya ilmiah ini seperti dalam buku: *Ensiklopedi Hukum Islam*, *Hukum Perjanjian Syariah*, *Hukum Perdata Indonesia*, *Fiqh Muamalah*, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, dan *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*.

¹⁶T.M. Hasby ash-Shiddieqy, *Pengantar Hukum Islam*, Jilid II, (Jakarta: Bulan Bintang, 1975), hlm. 119.

¹⁷Haliman, *Hukum Pidana Syari'at Islam Menurut Ajaran Ahlus Sunnah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1991), hlm. 30.

Di antara tulisan yang secara tidak langsung berkaitan dengan penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam menurut hukum Islam yaitu skripsi yang ditulis oleh Syakban yang berjudul “Penyelesaian Akibat Wanprestasi dan Pelaksanaan Ganti Rugi pada Perjanjian Pemborongan Toko Menurut Hukum Islam”, yakni wanprestasi ganti rugi pada perjanjian pemborongan toko.¹⁸

Penelitian T. Bustami yang berjudul “Penyelesaian Wanprestasi Nasabah Debitur pada Pembiayaan Ijarah di Baitul Qiradh Amanah Lampeuneurut”. Pada penelitian T. Bustami ini menjelaskan tentang penyelesaian wanprestasi nasabah dengan pihak Baitul Qiradh yang mengambil sewa menyewa motor, penyebab terjadi wanprestasi karena usaha nasabah mengalami kerugian yang diakibatkan kurangnya perencanaan saat memilih produk dan kurangnya nasabah untuk mengembangkan usaha yang ditekuninya.¹⁹

Penelitian Muzakkir yang berjudul “Wanprestasi Perjanjian Kerja Pemain Bola Profesional Ditinjau Menurut Hukum Islam (Studi terhadap Pembayaran Gaji Pemain Persiraja Banda Aceh)” yang membahas tentang faktor-faktor terjadinya wanprestasi gaji pemain Persiraja Banda Aceh dan tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi tersebut.²⁰

¹⁸Syakban, “Penyelesaian Akibat Wanprestasi dan Pelaksanaan Ganti Rugi pada Perjanjian Pemborongan Toko Menurut Hukum Islam” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah, IAIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2005.

¹⁹T. Bustami, “Penyelesaian Wanprestasi Nasabah Debitur pada Pembiayaan Ijarah di Baitul Qiradh Amanah Lampeuneurut” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah, IAIN Ar-Raniry, 2007.

²⁰Muzakkir, “Wanprestasi Perjanjian Kerja Pemain Bola Profesional Ditinjau Menurut Hukum Islam (Studi terhadap Pembayaran Gaji Pemain Persiraja Banda Aceh)” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2014, hlm. iv.

Kemudian penelitian Saifuddin yang berjudul “Wanprestasi dalam Perjanjian Jasa Pelayanan antara Biro Travel dengan Turis Asing Menurut Hukum Islam”. Pada penelitian Saifuddin ini menjelaskan wanprestasi antara biro perjalanan selaku debitur dengan turis asing dalam kapasitas sebagai kreditur, yang mana pihak biro travel tidak menyediakan fasilitas yang sesuai pesanan para turis.

Selanjutnya skripsi yang ditulis oleh Elia Fathira yang berjudul “Penyelesaian Wanprestasi Customer XL Pasca Bayar (Xplor) pada PT XL Axiata Menurut Hukum Islam”. Pada penelitian Elia Fathira ini membahas tentang penyelesaian wanprestasi terhadap customer XL pasca bayar pada PT XL Axiata menurut hukum Islam. Penyelesaian wanprestasi tersebut ditempuh melalui pemberian peringatan kepada pelanggan untuk membayarnya, memberikan surat peringatan dan juga memberikan waktu kepada pelanggan untuk dapat membayar tagihannya.²¹

. Meskipun demikian, bukan berarti masalah sewa menyewa tidak menarik lagi untuk dibahas dan tidak perlu diteliti. Masih banyak permasalahan yang perlu dikaji dan dicari penyelesaian masalahnya yang tentunya sesuai dengan hukum Islam terutama mengenai Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah pada Industri Batu Bata di Kecamatan Baitussalam Menurut Hukum Islam.

1.6. Metode Penelitian

Pada prinsipnya dalam setiap penulisan karya ilmiah selalu diperlukan data-data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode dan cara tertentu sesuai

²¹Elia Fathira, “Penyelesaian Wanprestasi Customer XL Pasca Bayar (Xplor) pada PT XL Axiata Menurut Hukum Islam” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, IAIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2013, hlm. viii.

dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam tentang masalah-masalah manusia dan sosial yang menggunakan lingkungan alamiah sebagai sumber data.²²

1.6.1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini bersifat deskriptif analitik, di mana data yang diperoleh bersumber dari hasil pengamatan, hasil wawancara, hasil pemotretan, analisis dokumen, dan catatan lapangan yang disusun penulis di lokasi penelitian yang tidak dituangkan dalam bentuk angka-angka.²³ Untuk memperoleh data penulis melakukan penelitian terhadap masalah-masalah berupa fakta-fakta yang terjadi pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam yang berhubungan dengan wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa.

1.6.2. Metode pengumpulan data

Dalam mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek kajian, baik itu berupa data primer maupun data sekunder, maka penulis menggunakan metode penelitian *field research* (penelitian lapangan) dan *library research* (penelitian kepustakaan).

- a. *Field research* (penelitian lapangan) merupakan suatu penelitian lapangan yang dilakukan terhadap objek pembahasan yang menitikberatkan pada kegiatan lapangan, yaitu mengumpulkan data-data dari lapangan, seperti subjek sewa

²²Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2014)

²³*Ibid.*, hlm. 87.

menyewa dan objek sewa menyewa (tanah). Melalui penelitian ini diharapkan akan memperoleh data yang valid dan akurat.

- b. *Library research* (penelitian kepustakaan) merupakan penelitian dengan menggunakan buku bacaan sebagai landasan untuk mengambil data yang ada kaitannya dengan penulisan skripsi ini. Di sini penulis akan melakukan pengkajian terhadap buku-buku, ensiklopedi, dan karya ilmiah yang berkaitan dengan topik pembahasan.

1.6.3. Teknik pengumpulan data

Dalam pengumpulan data, teknik yang penulis gunakan adalah:

- a. Observasi, yaitu mengadakan peninjauan langsung ke objek yang diteliti berupa tanah sewa pada 7 unit industri batu bata untuk mengetahui lebih mendetail tentang penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam menurut hukum Islam. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan observasi terus terang atau tersamar di mana penulis dalam melakukan pengumpulan data menyatakan terus terang kepada pemilik industri batu bata sebagai sumber data bahwa penulis sedang melakukan penelitian. Tetapi dalam suatu waktu penulis juga tersamar dalam observasi guna menghindari kalau suatu data yang dicari merupakan data yang masih dirahasiakan.
- b. Wawancara terstruktur (*guidance interview*), yaitu wawancara dengan membuat pertanyaan pokok sebagai panduan bertanya. Wawancara ini diajukan kepada 7 pemilik industri batu bata dan kepada 7 pemilik tanah sewa untuk mengetahui

lebih mendetail tentang penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam menurut hukum Islam.

1.6.4. Analisis data

Analisis data dalam penelitian ini dengan menggunakan metode deskriptif analitik, di mana data yang diperoleh bersumber dari hasil pengamatan, hasil wawancara, hasil pemotretan, analisis dokumen, dan catatan lapangan yang disusun penulis di lokasi penelitian yang tidak dituangkan dalam bentuk angka-angka.

Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini penulis berpedoman kepada "*Buku Panduan Penulisan Skripsi*" Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam-Banda Aceh 2014. Sedangkan untuk terjemahan ayat-ayat Al-Qur'an dalam karya ilmiah ini berpedoman kepada *Al-Qur'an dan Terjemahnya* yang diterbitkan oleh Yayasan Penyelenggaraan Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI Tahun 2002.

BAB DUA

LANDASAN TEORI TENTANG WANPRESTASI SEWA MENYEWA

2.1. Wanprestasi dalam Islam

2.1.1. Pengertian wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang lahir dari suatu perjanjian atau perikatan yang timbul karena undang-undang.¹

Menurut Abdul R. Saliman wanprestasi adalah suatu keadaan di mana seseorang tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.² Sedangkan Abdul Kadir Muhammad mendefinisikan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur karena dua kemungkinan alasan, yaitu karena kesalahan debitur baik kesengajaan maupun kelalaian, dan karena keadaan memaksa (*force majeure*) di luar kemampuan debitur sehingga menyebabkan debitur tidak bersalah.³

¹Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Kontrak Teori dan Praktek Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm.98.

²Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 48.

³Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 241.

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”.

Wanprestasi akan menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi, peralihan risiko, membayar biaya perkara, atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Wanprestasi (ingkar janji) berhubungan erat dengan adanya perjanjian antara para pihak. Apabila salah satu pihak melakukan ingkar janji maka hal itu menjadi alasan bagi pihak lainnya untuk mengajukan gugatan terhadap perjanjian tersebut.⁴

Apabila seorang debitur dituduh melakukan perbuatan melawan hukum, lalai atau secara sengaja tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dalam kontrak, jika terbukti maka debitur harus mengganti kerugian serta bunga dan biaya perkaranya. Meskipun demikian, debitur bisa saja membela diri dengan alasan keadaan memaksa, kelalaian kreditur sendiri, atau kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi. Untuk hal demikian debitur tidak harus mengganti kerugian.

Menurut Abdul R. Saliman terdapat 4 (empat) macam wanprestasi (ingkar janji) itu bagi seorang debitur, yaitu:⁵

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

⁴Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1963), hlm. 43.

⁵Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, hlm. 48.

2. Melaksanakan apa yang dijanjkannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.

Tiga macam wanprestasi yang pertama biasanya terjadi pada perikatan (perjanjian) untuk memberikan sesuatu atau melakukan sesuatu. Sedangkan macam wanprestasi yang keempat terjadi dalam perikatan (perjanjian) untuk tidak melakukan sesuatu. Pembagian wanprestasi seperti di atas memang lebih terperinci. Biasanya untuk wanprestasi yang pertama dan yang keempat digabungkan menjadi satu, yaitu “tidak memenuhi prestasi sama sekali”. Sehingga kita jumpai tiga macam wanprestasi:⁶

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Debitur Terlambat memenuhi prestasi;
3. Debitur memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sempurna.

Tidaklah berlebihan di dalam agama Islam mewajibkan untuk memenuhi akad dalam setiap transaksi *mu'āmalah* yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Di dalam agama Islam setiap akad atau perjanjian yang dibuat oleh satu pihak kepada pihak yang lain secara lisan maupun tulisan hendaklah dipatuhi dan ditepati. Apabila akad yang telah disepakati secara sah menurut ketentuan hukum itu tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya oleh pihak debitur, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, maka dapat dikatakan terjadi kesalahan pada pihak debitur. Kesalahan ini dalam fikih disebut *al-ta'addi*, yaitu suatu sikap (berbuat atau tidak berbuat) yang tidak diizinkan oleh syara' artinya suatu sikap yang bertentangan

⁶Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 242.

dengan hak dan kewajiban, sebagaimana firman Allah dalam surat *al-Māidah* ayat 1 yang berbunyi:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اٰحَلَّتْ لَكُمْ بِهَيْمَةِ الْاَنْعَمِ اِلَّا مَا يَتْلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحَلِّى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ سَخَّكُم مَّا يُرِيْدُ ﴿١﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya. (Q.S. *al-Māidah*: 1)

Dari ayat di atas dapat dipahami bahwa Allah SWT menegaskan kepada orang-orang yang telah beriman untuk memenuhi dan menaati terhadap akad yang telah dibuatnya. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hukum Islam sangat menjunjung tinggi dan mewajibkan orang yang telah membuat perjanjian, agar menepati janji yang telah dilakukannya dengan orang lain.

Menaati sebuah perjanjian merupakan sifat yang sangat terpuji dan akan mempengaruhi kehidupan orang tersebut. Menaati sebuah perjanjian merupakan etika kesopanan dalam berbagai transaksi bisnis. Selain itu, menaati perjanjian dapat mencegah kerugian para pihak yang bertransaksi khususnya pihak kreditur, karena segala perjanjian yang ditetapkan oleh kedua pihak yaitu kreditur dan debitur berjalan dengan baik tanpa ada wanprestasi yang dilakukan debitur.

Menaati sebuah perjanjian dapat menciptakan kepercayaan yang merupakan modal utama dalam berbisnis. Kepercayaan yang dimaksud di sini termasuk dalam pembahasan tentang akhlak yaitu kejujuran dan amanah. Selain kejujuran dan amanah terdapat beberapa variabel lain yang merupakan ajaran tentang kepercayaan,

mencakup bagaimana seharusnya seseorang dalam memandang, berbicara, berperilaku, dan bekerja. Allah SWT sangat benci kepada orang-orang yang tidak benar dalam perbuatan dan perkataannya. Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat *al-Şaf* ayat 2 dan 3 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ ﴿٢﴾ كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ
 أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ ﴿٣﴾

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, mengapa kamu mengatakan sesuatu yang tidak kamu kerjakan. Amat besar kebencian di sisi Allah bahwa kamu mengatakan apa-apa yang tidak kamu kerjakan.
 (Q.S. *al-Şaf*: 2-3)

Berdasarkan penjelasan ayat di atas dapat kita pahami bahwa manusia itu tidak boleh sembarangan membuat sebuah perjanjian atau perkataan kepada orang lain, jika hal tersebut tidak sanggup untuk dilaksanakan dan ditaati. Selain itu ayat di atas juga menganjurkan kepada umat manusia agar menepati terhadap perjanjian atau melaksanakan sesuai dengan yang telah dilakukannya.

Berdasarkan uraian di atas kita dapat mengetahui maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa seseorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana “tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, dan melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian”.

2.1.2. Hak dan kewajiban kedua belah pihak

Wanprestasi dapat berupa: (i) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; (ii) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; (iii) melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; (iv) melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.⁷ Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi tersebut mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi.

Wanprestasi terjadi apabila debitur memenuhi prestasi di luar tenggang waktu yang disepakati, karena pemenuhan prestasi yang dilaksanakan tidak pada waktu yang telah diperjanjikan oleh kreditur dan debitur itu sendiri. Namun, keterlambatan debitur dalam memenuhi prestasi harus diberikan somasi terlebih dahulu oleh kreditur. Somasi tersebut minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur. Apabila somasi yang diberikan tidak diindahkan oleh debitur, maka kreditur berhak menuntut ganti rugi kepada debitur. Begitu pula dengan keadaan lainnya, seperti debitur menolak pemenuhan prestasi, debitur mengakui kelalaiannya, pemenuhan prestasi tidak lagi berarti, dan keadaan di mana debitur melakukan prestasi tidak sebagaimana mestinya.

Berdasarkan ketentuan dalam hukum Islam, apabila salah satu pihak telah melalakan akad yang telah disepakati bersama, maka kewajiban pihak debitur adalah melakukan ganti rugi. Ganti kerugian adalah suatu kewajiban yang dibebankan kepada orang yang telah bertindak melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada

⁷Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, hlm. 48.

orang lain karena kesalahannya tersebut. Jadi, tanggung jawab akad itu memiliki tiga unsur pokok, yaitu adanya perbuatan ingkar janji yang dapat dipersalahkan, perbuatan ingkar janji itu menimbulkan kerugian kepada kreditur, dan kerugian kreditur itu disebabkan oleh perbuatan ingkar janji tersebut.⁸

Debitur harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh kreditur. Dalam hukum Islam, tanggung jawab melaksanakan akad disebut *ḍaman* akad (*ḍaman al-‘aqdi*). Hanya saja perlu diketahui bahwa *ḍaman* (tanggung jawab) akad adalah satu bagian dari ajaran tentang *ḍaman* (tanggung jawab perdata) secara keseluruhan, karena di samping dalam akad, dalam hukum Islam terdapat pula apa yang disebut *ḍaman ‘udwan* (*ḍaman al-‘udwan*), yaitu tanggung jawab atas perbuatan merugikan orang lain (perbuatan melawan hukum perdata). Dengan kata lain, *ḍaman* di dalam hukum Islam dibedakan menjadi dua macam, yaitu:⁹

1. *Ḍaman* akad, yaitu tanggung jawab perdata untuk memberikan ganti rugi yang bersumber kepada ingkar akad;
2. *Ḍaman ‘udwan*, yaitu tanggung jawab perdata untuk memberikan ganti rugi yang bersumber kepada perbuatan merugikan atau dalam istilah hukum perdata Indonesia disebut perbuatan melawan hukum.

Fokus kajian dalam skripsi ini adalah menyangkut *ḍaman* akad (tanggung jawab akad/kontraktual). Sedangkan *ḍaman ‘udwan* tempatnya bukan di sini, melainkan ketika berbicara tentang perikatan yang bersumber kepada perbuatan melawan hukum. Pembicaraan tentang *ḍaman* akad ini ditujukan kepada tiga bahasan, yaitu (i) sumber terjadinya *ḍaman*; (ii) adanya kerugian; (iii) adanya

⁸Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari’ah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 330.

⁹*Ibid.*

hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan yang tidak memenuhi janji dari debitur.

Apabila terdapat kesesuaian antara kerugian yang dialami kreditur dengan perbuatan debitur yang tidak memenuhi janji, maka debitur dituntut untuk ganti rugi. Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUHPerdara, yang dimulai dari Pasal 1243 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdara. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.¹⁰

Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi tersebut timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur.

Kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur dihitung sejak ia dinyatakan lalai, yaitu ketika debitur tidak mengindahkan somasi yang diberikan kreditur. Ganti kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur kepada debitur, yaitu kerugian yang telah dideritanya berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian, dan keuntungan yang akan diperoleh dalam bentuk bunga.¹¹

Biaya-biaya (ongkos-ongkos) yang dimaksud adalah ongkos yang telah dikeluarkan oleh kreditur untuk mengurus objek perjanjian. Kerugian adalah

¹⁰Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 181.

¹¹*Ibid.*, hlm. 182.

berkurangnya harta kekayaan yang disebabkan adanya kerusakan atau kerugian, sedangkan bunga adalah keuntungan yang akan dinikmati oleh kreditur. Penggantian biaya-biaya, kerugian, dan bunga tersebut harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi.

Konsep ganti rugi dalam hukum Islam lebih menitikberatkan pada hak dan kewajiban antara pihak debitur dan pihak kreditur. Menurutnya, ganti rugi dalam Islam hanya dibebankan pada pihak debitur apabila pihak kreditur dirugikan oleh pihak debitur akibat tidak melaksanakan tanggung jawab atau ingkar janji. Ganti rugi hanya dibebankan pada debitur yang ingkar janji apabila kerugian yang dialami oleh kreditur memiliki hubungan sebab akibat dengan perbuatan ingkar janji atau ingkar akad dengan debitur. Dalam hal ini, kreditur atau pihak yang memberikan hutang juga mempunyai kewajiban untuk menagihnya supaya penyelesaian akad yang bermasalah tersebut dapat diselesaikan.

2.1.3. Penyebab wanprestasi dalam ketentuan Fikih Muamalat

Akad merupakan suatu amanah dan janji yang harus ditunaikan oleh pihak yang mengadakannya tanpa ada unsur pengkhianatan. Terjadinya praktik wanprestasi menurut hukum perjanjian syari'ah disebabkan oleh salah satu pihak tidak memenuhi dan menepati janji (akad atau kontrak) yang telah disepakati bersama sehingga terjadinya wanprestasi. Dalam bahasa yang sederhana, wanprestasi disebabkan oleh salah satu pihak tidak memberikan prestasi yang baik dalam memenuhi janji dan akadnya atau kontrak. Alquran telah menjelaskan kedudukan akad sebagai amanah yang harus dipenuhi dalam surat *al-Aḥzāb* ayat 72 yang berbunyi:

إِنَّا عَرَضْنَا الْأَمَانَةَ عَلَى السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَالْجِبَالِ فَأَبَيْنَ أَنْ تَحْمِلَهَا
وَأَشْفَقْنَ مِنْهَا وَحَمَلَهَا الْإِنْسَانُ إِنَّهُ كَانَ ظَلُومًا جَهُولًا ﴿٧٢﴾

Artinya: Sesungguhnya Kami telah mengemukakan amanat kepada langit, bumi dan gunung-gunung, maka semuanya enggan untuk memikul amanat itu dan mereka khawatir akan mengkhianatinya, dan dipikullah amanat itu oleh manusia. Sesungguhnya manusia itu amat zalim dan amat bodoh. (Q.S. *al-Aḥzāb*: 72)

Berdasarkan ayat di atas dapat dipahami bahwa Allah memberikan amanat kepada makhluk ciptaan-Nya terutama kepada manusia untuk ditunaikan. Amanat merupakan sesuatu yang dititipkan kepada orang lain untuk dipelihara dan yang kemudian dikembalikan kepada penitipnya. Ini berarti ada sesuatu yang dititipkan Allah kepada manusia dan yang harus dikembalikan kepada-Nya. Amanat harus ditunaikan sebaik mungkin serta menghindari segala bentuk penyia-nyiaannya, baik secara sengaja maupun karena alpa dan lupa. Sengaja menyia-nyiakan amanat telah ditunjuk oleh ayat di atas dengan kata (ظلوما) *ẓ alūman*, sedangkan yang lengah dan alpa dimaksud dengan kata (جهولا) *jahūlan*.

Kedudukan akad atau kontrak yang harus dipenuhi oleh pihak yang mengadakannya juga dijelaskan dalam surat *āli-‘Imrān* ayat 76 yang berbunyi:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

Artinya: (Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa. (Q.S. *āli-‘Imrān*: 76)

Berdasarkan ayat tersebut dapat dipahami bahwa Islam sangat menganjurkan kepada setiap yang berakad untuk dapat memenuhi akadnya secara bijaksana tanpa harus ada kecurangan dalam menunaikannya. Begitu juga dalam hal perjanjian, perlu kiranya setiap yang membuat janji untuk dapat menunaikan janjinya. Hal ini bertujuan untuk mencapai kemaslahatan bersama. Adapun penyebab terjadinya wanprestasi dalam sudut pandang Fikih Muamalat disebabkan salah satu pihak tidak memenuhi akad dan perjanjiannya, sehingga terjadi wanprestasi.

2.1.4. Akibat wanprestasi yang timbul dalam Hukum Islam

Wanprestasi sebagai salah satu bentuk pelanggaran perikatan dalam perspektif hukum Islam dapat menjadi sebab putusnya kontrak (*fasakh al-'aqd*). Apabila kontrak putus karena wanprestasi maka para pihak kembali kepada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi kontrak, dan masing-masing pihak harus mengembalikan prestasi pada keadaan semula apabila salah satu atau masing-masing pihak telah melaksanakannya. Sedangkan jika pengembalian prestasi tersebut tidak bisa diwujudkan maka dapat dikenakan ganti rugi, baik ganti rugi tersebut ditetapkan oleh putusan hakim, atau atas dasar kesepakatan kedua belah pihak, maupun oleh aturan hukum Islam (*syar'i*).¹²

Bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur merupakan tanggung jawabnya atas kepentingan pihak yang berhak, yaitu kreditur. Hal ini disebabkan oleh salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain yang mengharapkan dapat mewujudkan

¹²Wahbah Zuhaili, *Fiqh dan Perundangan Islam Jilid V*, (Syiria: Dar El-Fikr, t.t.), hlm. 807.

kepentingannya melalui pelaksanaan akad tersebut. Akan tetapi, ganti rugi tersebut hanya dapat dibebankan kepada debitur yang ingkar janji apabila kerugian yang dialami oleh kreditur memiliki hubungan sebab akibat dengan perbuatan ingkar janji atau ingkar akad dari debitur.

2.1.5. Mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam Hukum Islam

Dalam Fikih Muamalat, jika akad kerja sama berakhir karena kelalaian salah satu pihak yang menjadi wakil sehingga mengakibatkan kerjasama tersebut batal maka pihak yang melakukan kelalaian harus menanggung seluruh kerugian. Misalnya pihak kedua melakukan kerjasama dengan pihak lain tanpa sepengetahuan pihak pertama dan mengalami kerugian maka pihak kedua menanggung seluruh kerugian pihak pertama. Begitu juga dalam sewa menyewa, akad sewa menyewa akan berakhir apabila barang yang disewakan mengalami kerusakan akibat kelalaian penyewa, sehingga penyewa harus menanggung seluruh kerugian.

Dalam perjanjian syari'ah, ketidakmampuan debitur untuk melakukan prestasi dapat terjadi dengan dua keadaan, yaitu tidak melaksanakan akad, dan alpa dalam melaksanakannya.¹³ Bilamana akad yang sudah tercipta secara sah menurut ketentuan hukum itu tidak dilaksanakan isinya oleh debitur atau dilaksanakan, tetapi tidak sebagaimana mestinya (ada kealpaan), maka terjadilah kesalahan di pihak debitur tersebut, baik kesalahan itu karena kesengajaannya untuk tidak melaksanakannya maupun karena kelalaiannya.

Kesalahan di pihak debitur tersebut, baik kesalahan itu karena kesengajaannya untuk tidak melaksanakannya maupun karena kelalaiannya harus ada

¹³Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, hlm. 331.

penyelesaian antara kedua belah pihak. Dalam Alquran proses penyelesaian wanprestasi terdapat dalam surat *al-Taubah* ayat 7 yang berbunyi:

كَيْفَ يَكُونُ لِلْمُشْرِكِينَ عَهْدٌ عِنْدَ اللَّهِ وَعِنْدَ رَسُولِهِ إِلَّا الَّذِينَ
عَاهَدْتُمْ عِنْدَ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ ۖ فَمَا اسْتَقَمُوا لَكُمْ فَاسْتَقِيمُوا لَهُمْ ۚ إِنَّ
اللَّهَ تَحِبُّهُ الْمُتَّقِينَ

Artinya: Bagaimana bisa ada perjanjian (aman) dari sisi Allah dan Rasul-Nya dengan orang-orang musyrikin, kecuali orang-orang yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka) di dekat Masjidil Haram. Maka selama mereka berlaku lurus kepadamu, hendaklah kamu berlaku lurus (pula) terhadap mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa. (Q.S. *al-Taubah*:7)

Berdasarkan ayat tersebut dapat dipahami khususnya dalam kalimat “selama mereka berlaku lurus kepadamu hendaklah kamu berlaku lurus pula terhadap mereka”, tidak berlaku lurus atau menyimpang dari perjanjian, maka pihak lain boleh membatalkan perjanjian yang telah disepakati.

Syamsul Anwar menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan sebagaimana dikehendaki oleh isi perjanjian tersebut berdasarkan kesepakatan kreditur dan debitur. Namun, jika terdapat keadaan yang memberatkan maka isi perjanjian bisa mengalami perubahan. Perubahan isi perjanjian tersebut merupakan suatu kaidah hukum Islam yang menyatakan bahwa kerugian harus dihilangkan dan kesukaran mendatangkan kelonggaran. Atas dasar kaidah tersebut, maka apabila dalam melaksanakan perjanjian salah satu pihak mengalami kesukaran, pihak

tersebut diberi kelonggaran dengan memberi hak minta *fasakh* atau mengurangi kewajibannya.¹⁴

Keadaan yang memberatkan dalam konteks ini merupakan suatu keadaan yang tidak mengakibatkan perjanjian tidak dapat dilaksanakan, hanya saja pelaksanaan tersebut membawa kerugian yang fatal sehingga sangat memberatkan bagi pihak yang bersangkutan. Akan tetapi, jika terjadi suatu keadaan yang hanya membawa kerugian yang tidak fatal, melainkan kerugian yang wajar dan biasa bagi salah satu pihak bila ia tetap melaksanakan kewajibannya, maka keadaan demikian ini tidak dianggap sebagai keadaan yang memberatkan dan tidak berpengaruh pada pelaksanaan perjanjian. Oleh karena itu, pihak bersangkutan tetap melaksanakan perikatannya secara penuh sebagaimana yang dituntut dalam akad.

Suatu keadaan dianggap sebagai keadaan yang memberatkan apabila terjadi sesudah perjanjian dan tidak hanya menyangkut diri pribadi debitur bersangkutan, seperti peristiwa gempa bumi. Selain itu, dianggap juga keadaan yang memberatkan apabila terjadinya peristiwa luar biasa tanpa diperhitungkan atau diperkirakan sebelumnya, sehingga kejadian tersebut menyebabkan pelaksanaan isi akad sangat memberatkan dan menimbulkan kerugian luar biasa.¹⁵

Doktrin *'uzur* dalam sewa menyewa, yaitu suatu doktrin bahwa suatu akad sewa menyewa dapat *difasakh* (dibatalkan) bila terdapat *'uzur* (alasan) yang memberatkan kepada para pihak, baik *'uzur* pada pihak penyewa, pihak yang menyewakan, maupun pada objek sewa menyewa sendiri. *'Uzur* merupakan ketidakmampuan salah satu pihak untuk meneruskan pelaksanaan kewajiban akad

¹⁴Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, hlm. 324.

¹⁵*Ibid.*, hlm.322.

kecuali dengan memikul kerugian lebih besar yang tidak wajib dipikulnya berdasarkan akad.

Gemala Dewi menyatakan bahwa penyelesaian wanprestasi dalam hukum perikatan Islam, pada prinsipnya boleh dilaksanakan melalui tiga jalan, yaitu dengan perdamaian (*ṣulḥu*), arbitrase (*taḥkīm*), dan melalui proses peradilan (*al-qadā*).¹⁶ Apabila dalam hal akad sewa menyewa terjadi persengketaan, pola penyelesaiannya sebelum dibawa ke pengadilan sebagai jalur terakhir, terlebih dahulu dapat ditempuh melalui jalur perdamaian. Perdamaian disebut dengan *ṣulḥu* dan *taḥkīm*.

Ṣulḥu adalah suatu jenis akad untuk mengakhiri perlawanan antara dua orang yang berlawanan. Dalam perspektif Islam, perdamaian (*ṣulḥu*) dapat disepadankan atau disamakan dengan istilah *taḥkīm*. Namun pada *taḥkīm* adanya pengangkatan seorang atau lebih sebagai wasit atau juru damai oleh dua orang atau lebih yang bersengketa. Dalam hal ini, *hākam* ditunjuk untuk menyelesaikan perkara yang diperselisihkan secara damai. Aktivitas penunjukan *hākam* tersebut dinamakan dengan *taḥkīm*.¹⁷

Perdamaian dalam Islam sangat dianjurkan, sebab dengan perdamaian akan terhindarlah kehancuran silaturahmi sekaligus permusuhan antar pihak-pihak yang bersengketa. Dalam Islam, menepati janji merupakan kewajiban yang penting untuk menghindari seseorang mengalami kerugian secara materi karena perjanjiannya telah dikhianati oleh orang lain. Demikian halnya apabila terjadi permasalahan dalam akad sewa menyewa yang berujung persengketaan, maka dapat diselesaikan melalui jalur perdamaian terlebih dahulu. Jika melalui jalur perdamaian tidak didapatkan

¹⁶Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 87.

¹⁷*Ibid.*, hlm. 88-89.

penyelesaian masalah, barulah diajukan ke pengadilan untuk memperoleh keputusan hukumnya. Proses peradilan (*al-qaḍā*) berarti menetapkan hukum syara' pada suatu peristiwa atau sengketa untuk menyelesaikan secara adil dan mengikat.

Mardani menambahkan musyawarah sebagai alternatif penyelesaian sengketa dalam perikatan atau perjanjian syari'ah di samping perdamaian (*ṣulḥu*), arbitrase (*taḥkīm*), dan melalui proses peradilan (*al-qaḍā*).¹⁸ Musyawarah adalah medium untuk mempertemukan dua atau lebih ide dan pendapat, mengakomodasi kepentingan, mendekatkan pendapat yang berseberangan, *sharing* untuk memperoleh solusi terbaik dan memahami perbedaan masing-masing. Penyelesaian sengketa melalui musyawarah intinya adalah penyelesaian permasalahan secara dialogis antara kedua belah pihak yang bersengketa dengan mengutamakan asas kekeluargaan. Islam sangat menganjurkan umatnya untuk menyelesaikan sengketa melalui cara musyawarah untuk mufakat. Dengan penyelesaian sengketa bisnis dengan musyawarah, maka akan tetap terjalin hubungan kekeluargaan, dan silaturahmi di antara para pihak yang bersengketa, serta lebih menghemat waktu dan biaya.

Penyelesaian suatu masalah, termasuk dalam penyelesaian sengketa sewa menyewa sebaiknya diselesaikan melalui jalur perdamaian, baik melalui *ṣulḥu* maupun melalui *taḥkīm*. Dalam hal melalui *taḥkīm*, *hākam* sebagai pihak yang dipercaya dalam lembaga *taḥkīm* sangat berperan penting dalam proses mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa agar persoalan tidak semakin rumit dan akhirnya harus diselesaikan di pengadilan.

¹⁸ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 252.

2.2. Sewa Menyewa dalam Hukum Islam

2.2.1. Definisi dan dasar hukum sewa menyewa

Sewa menyewa (*ijārah*) secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”. Apabila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijārah al-‘ain* atau sewa menyewa; seperti sewa menyewa tanah untuk pendirian bangunan. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, disebut *ijārah al-zimmah* atau upah mengupah seperti upah menjahit pakaian. Keduanya disebut dengan satu istilah dalam literatur Arab yaitu *ijārah*.¹⁹

Ijārah secara etimologi berarti “upah” dan “memberi pekerjaan”. Sedangkan *ijārah* menurut syara’ adalah akad yang berisi pemberian suatu manfaat berkompensasi dengan syarat-syarat tertentu. *Ijārah* juga bisa didefinisikan sebagai akad atas manfaat yang dikehendaki, diketahui, dapat diserahkan, dan bersifat mubah dengan kompensasi yang diketahui.²⁰

Berdasarkan definisi-definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa (*ijārah*) ialah akad yang diadakan oleh pihak penyewa dan orang yang menyewakan untuk memiliki dan mengambil manfaat objek sewa yang diketahui dengan jelas dan mubah dengan pembayaran imbalan atau harga dengan syarat-syarat tertentu dan dalam periode yang ditentukan.

Ijārah baik dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah itu merupakan *mu‘āmalah* yang telah disyari’atkan dalam Islam. Hukum asalnya adalah boleh atau mubah bila dilakukan sesuai dengan ketentuan yang

¹⁹ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 216.

²⁰ Wahbah Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi’i 2* (terj. Muhammad Afifi dan Abdul Hafiz), Cet. I, (Jakarta: Almahira, 2010), hlm. 37.

ditetapkan Islam. Bolehnya hukum *ijārah* berdasarkan kepada ayat-ayat Alquran, hadis Nabi, dan ijma' ulama.

Adapun dasar hukum *ijārah* dalam Alquran terdapat dalam beberapa ayat di antaranya firman Allah dalam surat *al-Ṭalāq* ayat 6 yang berbunyi:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ
وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ
فَأَتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُمُ الْمَعْرُوفَ وَإِن تَعَاَسَرْتُم فَسْتَزِيعُ لَهُنَّ
أُخْرَىٰ

Artinya: Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. (Q.S. *al-Ṭalāq*: 6)

Ayat di atas menjelaskan bahwa apabila seorang perempuan yang sudah diceraikan menyusukan anaknya, maka hendaklah diberikan upah atas kerjanya menyusukan itu dengan upah yang baik.²¹ Menyewa seorang perempuan untuk menyusui anak adalah boleh, karena faedah yang diambil dari sesuatu dengan tidak mengurangi pokoknya (asalnya). Setelah perempuan tersebut memberikan manfaat bagi anak yang disusainya jangan sampai tidak diberi upah, karena upah merupakan hak yang wajib ditunaikan setelah pekerjaan tersebut selesai dilaksanakan. Begitu juga halnya dengan menyewa barang untuk diambil manfaatnya. Apabila manfaat

²¹ Abdul Halim Hasan, *Tafsir Al-Aḥkām*, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 611.

suatu barang sudah digunakan, maka penyewa harus membayar sewa kepada pemilik barang.

Adapun dasar hukum sewa menyewa dalam hadis Nabi SAW adalah:

وعن حنظلة بن قيس رضي الله عنه قال: سألت رافع بن خديج عن كراء الارض بالذهب والفضة؟ فقال: لا بأس به، انما كان الناس يؤاجرون على عهد رسول الله صلى الله عليه و سلم على المأذيات، واقبال الجدوال، واشياء من الزرع، فيهلك هذا و يسلم هذا، و يسلم هذا و يهلك هذا، و لم يكن للناس كراء الا هذا، فلذلك زجر عنه، فأما شيء معلوم مضمون فلا بأس به. (رواه مسلم)²²

Artinya: *Hanzalat bin Qais raḍiyallāhu ‘anhu* berkata, “aku bertanya kepada *Rāfi’ bin Khadīj* tentang menyewakan tanah dengan emas dan perak. Ia berkata, “tidak apa-apa”. Orang-orang pada zaman Rasulullah saw. menyewakan tanah dengan imbalan pepohonan yang tumbuh di tempat mengalirnya air, pangkal-pangkal parit, dan aneka tumbuhan. Lalu dari tetumbuhan itu ada yang hancur dan ada yang selamat, sedang orang-orang tidak mempunyai sewaan lainnya kecuali ini. Maka Rasulullah saw. melarang hal itu. Adapun imbalan dengan barang yang nyata dan terjamin, maka tidak apa-apa.” (HR. Muslim)

Hadis tersebut menerangkan bahwa pada zaman dahulu praktik sewa menyewa tanah pembayarannya dilakukan dengan mengambil dari hasil tanaman yang ditanam di tanah sewa tersebut. Rasulullah SAW melarang cara seperti itu dan beliau memerintahkan agar membayarkan upah sewa tanah tersebut dengan uang emas dan perak.

Berdasarkan ayat dan hadis di atas, Allah menegaskan kepada manusia bahwa apabila seseorang telah melaksanakan kewajiban, maka mereka berhak atas imbalan dari pekerjaan yang telah dilakukan secara halal sesuai dengan perjanjian yang telah mereka perjanjikan. Allah juga menegaskan bahwa sewa menyewa

²²Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulūḡul Marām dan Dalil-Dalil Hukum* (terj. Khalifaturrahman dan Haer Haeruddin), Cet. I, (Jakarta: Gema Insani, 2013), hlm. 391.

dibolehkan dalam ketentuan Islam, karena antara kedua belah pihak yang melaksanakan perjanjian, mereka sama-sama mempunyai hak dan kewajiban yang harus mereka terima. Pemilik barang selaku pihak yang menyewakan memiliki kewajiban menyerahkan barang untuk dipergunakan oleh pihak yang lainnya dalam jangka waktu tertentu dan penyewa mempunyai keharusan untuk membayar harga sewa yang telah mereka sepakati bersama. Dalam hal ini, sewa menyewa benar-benar merupakan suatu perbuatan yang sama-sama menguntungkan antara kedua pihak yang melakukan perjanjian.

Mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan (mubah). Tidak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan.²³ Para ulama menyepakati kebolehan sewa menyewa karena terdapat manfaat dan kemaslahatan yang sangat besar bagi umat manusia.

Berdasarkan tiga dasar hukum yaitu Alquran, hadis, dan *ijma'* maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

²³Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (terj. Kamaluddin A. Marzuki), Jilid 13, (Bandung : Al-Ma'arif, 1997), hlm. 15.

2.2.2. Rukun dan syarat sewa menyewa

Sebagai sebuah transaksi umum, sewa menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Menurut ulama Hanafiyah, rukun sewa menyewa hanya satu yaitu *ijāb* (ungkapan menyewakan) dan *qabūl* (persetujuan terhadap sewa menyewa).²⁴ Jumhur ulama berpendapat, rukun sewa menyewa ada empat:

2.2.2.1. Dua belah pihak yang mengadakan akad

Pihak pertama disebut yang menyewakan (*mu'jir*) dan pihak kedua disebut penyewa (*musta'jir*). Keduanya harus memenuhi persyaratan yang berlaku bagi penjual dan pembeli. Di antaranya mereka harus cakap, artinya masing-masing pihak sudah *balīg* dan mampu menata agama dan mengolah kekayaannya dengan baik. Dengan demikian, sewa menyewa (*ijārah*) yang dilakukan oleh anak-anak meskipun dia telah mempunyai pengetahuan tentang itu, orang gila, dan orang yang dicekal untuk membelanjakan hartanya karena bodoh, meskipun akad tersebut mendatangkan keuntungan, hukumnya tidak sah.²⁵ Namun demikian, orang kafir sah melakukan akad sewa menyewa (*ijārah*) dengan seorang muslim. Dengan kata lain, sewa menyewa (*ijārah*) hanya sah dilakukan oleh orang yang diperkenankan membelanjakan hartanya karena *ijārah* merupakan akad yang berorientasi pada keuntungan, seperti halnya jual beli. Persyaratan berikutnya adalah *mu'jir* mampu menyerahkan manfaat barang. Karena itu, tidak sah hukumnya menyewakan barang

²⁴Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996), hlm. 660.

²⁵Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i: Mengupas Masalah Fiqhiyah Berdasarkan Al-Qur'an dan Hadits* (terj. Muhammad Afifi Abdul Hafiz), Cet. I, (Jakarta: Almahira, 2010), hlm. 40.

gaṣ abah kepada orang yang tidak mampu mengambil alih barang tersebut setelah kesepakatan akad.

2.2.2.2. Adanya akad (*ijāb* dan *qabūl*)

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab “*al-‘aqdu*” yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, akad adalah pertalian *ijāb* (ungkapan menyewakan) dan *qabūl* (pernyataan melakukan ikatan), sesuai dengan kehendak *syari’at* yang berpengaruh pada objek perikatan.²⁶

Sewa menyewa itu terjadi dan sah apabila ada akad, baik dalam bentuk perkataan maupun dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa.

2.2.2.3. Imbalan (*ujrah*)

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan “*ujrah*”.²⁷ Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa di mana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli. Tetapi pada waktu akad para pihak dapat mengadakan kesepakatan seperti pembayaran boleh diadakan dengan mendahulukan imbalan atau mengakhirkan imbalan.

Dalam hal sewa menyewa barang yang berwujud (*ijārah ‘ain*), disyaratkan upah harus diketahui jenis, kadar, dan sifatnya, layaknya harga dalam akad jual beli.

²⁶Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hlm.45.

²⁷Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 118.

Karena *ijārah* merupakan akad yang berorientasi kepada keuntungan maka tidak sah tanpa menyebutkan nilai kompensasi layaknya jual beli.

2.2.2.4. Hak pakai (manfaat)

Objek akad *ijārah* merupakan manfaat dari barang itu sendiri, karena pada dasarnya sewa menyewa (*ijārah*) merupakan akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa melalui pembayaran uang atau upah sewa tanpa diikuti peralihan kepemilikan atas barang itu sendiri. Manfaat dari objek akad sewa menyewa (*ijārah*) tersebut belum pernah diambil sebelumnya oleh penyewa (*musta'jir*), dan kedua belah pihak, yaitu penyewa dan yang menyewakan harus mengetahui manfaat objek yang akan diadakan. Apabila manfaat objek akad sewa menyewa (*ijārah*) telah diambil dan masanya telah berakhir, maka penyewa harus membayar sewa kepada pemilik barang selaku pihak yang menyewakan.

2.2.3. Hak dan kewajiban para pihak pada sewa menyewa

Subjek dari perjanjian sewa menyewa (*ijārah*) yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sama-sama memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penyewa memiliki hak untuk menerima barang yang disewakan dan menikmati manfaat barang tersebut selama tidak merugikan pihak yang menyewakan. Sedangkan pihak yang menyewakan memiliki hak untuk menerima harga sewa dari penyewa.²⁸

Apabila yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah tanah, maka kewajiban pemilik tanah adalah meyerahkan tanahnya kepada penyewa tanah, dan

²⁸Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 353.

pemilik tanah mengambil tanahnya kembali apabila masa sewa telah berakhir. Sedangkan penyewa tanah memiliki kewajiban untuk menunaikan apa yang telah dijanjikan pemilik tanah pada waktu akad. Apabila penyewa mengingkari janjinya, maka bisa menimbulkan pertikaian antara kedua belah pihak. Penyewa tanah juga berkewajiban untuk membayar uang sewa dan memanfaatkan sewanya dengan sebaik-baiknya sesuai dengan penggunaan manfaat tanah yang telah disepakati. Jika masa sewa telah berakhir, penyewa tanah berkewajiban menyerahkan kembali tanah sewanya kepada pemilik tanah.

Berakhirnya masa persewaan mewajibkan penyewa mengembalikan barang sewaan. Jika barang tersebut berbentuk barang tidak bergerak, maka penyewa berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong.²⁹ Jika penyewa menerima objek sewa dalam keadaan baik, pengembaliannya pun dalam keadaan baik tanpa adanya kerusakan. Apabila pada waktu pengembalian objek sewa tersebut mengalami kerusakan karena kelalaian penyewa, maka pihak yang menyewakan dapat meminta ganti rugi kepada penyewa.

2.2.4. Berakhirnya sewa menyewa

Sewa menyewa (*ijārah*) adalah akad yang lazim, di mana setiap pihak yang bersepakat tidak berhak membatalkannya karena sewa menyewa (*ijārah*) adalah akad pertukaran, kecuali jika terdapat sesuatu yang bisa menuntut pembatalan akad, seperti terjadi aib atau cacat dan sebagainya. Hendi Suhendi menyatakan bahwa ada empat hal yang dapat membatalkan akad *ijārah*, yaitu apabila terjadinya aib atau

²⁹Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah ...*, hlm.34.

cacat pada barang sewaan, rusaknya barang yang disewakan, rusaknya barang yang diupahkan, dan terpenuhinya manfaat yang diakadkan.³⁰

2.2.4.1. Terjadinya aib atau cacat pada barang sewaan

Apabila barang yang disewakan mengalami aib atau cacat ketika masih berada dalam tangan penyewa, atau apabila ada cacat lama. Maksudnya, apabila terjadi kerusakan pada barang yang menjadi objek sewaan ketika barang tersebut berada di tangan penyewa (*musta'jir*), yang mana kerusakan itu disebabkan kelalaian penyewa itu sendiri. Dalam hal ini pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dapat meminta pembatalan atas perjanjian sewa menyewa tersebut.

2.2.4.2. Rusaknya barang yang disewakan

Apabila barang sewaan mengalami kerusakan, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Misalnya yang menjadi objek sewa menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan tersebut terbakar.

2.2.4.3. Rusaknya barang yang diupahkan

Perjanjian sewa menyewa akan berakhir apabila barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa menyewa mengalami kerusakan. Sebab dengan rusaknya atau musnahnya barang maka akad tidak mungkin terpenuhi lagi, misalnya perjanjian sewa menyewa karya, untuk menjahit bakal celana, kemudian bakal celana itu mengalami kerusakan.

³⁰Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm. 122.

2.2.4.4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan

Perjanjian sewa menyewa akan berakhir apabila apa yang menjadi tujuan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut telah tercapai, atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Pandangan Mazhab Hanafi menambahkan bahwa adanya '*uzur*' juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun '*uzur*' tersebut datangnya dari salah satu pihak.³¹ Adapun yang dimaksud '*uzur*' di sini adalah suatu halangan yang menyebabkan perjanjian sewa menyewa tersebut tidak mungkin dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, seperti halnya tanah yang menjadi objek sewa menyewa disita oleh negara karena suatu sebab tertentu, maka perjanjian sewa menyewa tersebut dapat dibatalkan atau berakhir.

³¹*Ibid.*

BAB TIGA

PENYELESAIAN WANPRESTASI SEWA MENYEWA TANAH PADA INDUSTRI BATU BATA DI KECAMATAN BAITUSSALAM MENURUT HUKUM ISLAM

3.1. Gambaran Umum Lokasi Industri Batu Bata di Kecamatan Baitussalam

Penelitian skripsi ini dilakukan di Kecamatan Baitussalam tepatnya di Gampong Klieng Cot Aron, Gampong Klieung Meuria, dan Gampong Miruek Lamreudeup.

3.1.1. Gampong Klieng Cot Aron

Gampong Kling Cot Aron berada di Kecamatan Baitussalam, dengan luas wilayah 53 Ha yang terdiri dari 5 Dusun, yaitu Dusun Aman, Dusun Tgk. Dja, Dusun TM. Ali Basyah, Dusun Bahagia, dan Dusun Pola Keumala Blok A. Jumlah penduduk Gampong Klieng Cot Aron pada tahun 2016 adalah sebanyak 1.352 jiwa. Secara administrasi, Gampong Klieng Cot Aron berada di Kecamatan Baitussalam dengan batasan wilayah sebagai berikut:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Lambada Lhok dan Cot Paya;
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Miruek Taman dan Miruek Lamreudeup;
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Klieng Meuria;
4. Sebelah Timur berbatasan dengan Kajhu.¹

Berdasarkan jumlah sampel, terdapat 7 industri batu bata di mana penyewa melakukan wanprestasi. Adapun Jumlah industri batu bata yang terdapat wanprestasi

¹Wawancara dengan Yusri, Sekretaris Gampong Klieng Cot Aron, pada tanggal 6 Februari 2016 di Klieng Cot Aron.

di Gampong Klieng Cot Aron adalah sebanyak 3 industri batu bata, yaitu industri batu bata Bapak Iskandar, Bapak Fadhil, dan Bapak Muhammad Jamin. Luas tanah sewa industri batu bata Bapak Iskandar adalah 3000 m² di mana pada tanah tersebut didirikan 2 gubuk untuk pekerja yang mencetak batu bata masing-masing memiliki luas 12x5 m², seunit dapur pembakaran yang memiliki luas 3x5 m², dan 2 lubang pengadukan tanah yang memiliki luas masing-masing 3x2 m². Adapun banyaknya pekerja yang terdapat pada industri batu bata Bapak Iskandar adalah 10 pekerja yang terdiri dari 3 pekerja laki-laki dan 7 pekerja perempuan.² Adapun lokasi industri batu bata Bapak Iskandar terletak di Dusun TM. Ali Basyah, tepatnya di belakang rumah pemilik tanah sewa yaitu Ibu Irma.

Wanprestasi sewa menyewa tanah yang kedua dialami oleh Bapak Mahdi yang menyewakan tanahnya kepada Bapak Fadhil dan Muhammad Jamin. Tanah yang disewakan tersebut memiliki luas 3.600 m² di mana terdapat industri batu bata Bapak Fadhil dan Bapak Muhammad Jamin. Terdapat dua pemilik batu bata sekaligus pada tanah sewa tersebut yaitu 1800 m² milik Bapak Fadhil, dan 1800 m² milik Bapak Muhammad Jamin. Adapun industri batu bata Bapak Fadhil memiliki 2 gubuk untuk pekerja yang mencetak batu bata masing-masing mempunyai luas 16x5 m² dan 10x5 m², seunit dapur pembakaran yang memiliki luas 5x3 m², dan 2 lubang pengadukan tanah yang memiliki luas masing-masing 4x3 m². Pekerja yang terdapat pada industri batu bata milik Bapak Fadhil adalah 15 pekerja yang terdiri dari 5 pekerja laki-laki dan 10 pekerja perempuan.³

²Wawancara dengan Iskandar Pemilik Industri Batu Bata di Gampong Klieng Cot Aron, pada tanggal 6 Februari 2016 di Klieng Cot Aron.

³Wawancara dengan Fadhil Pemilik Industri Batu Bata di Gampong Klieng Cot Aron, pada tanggal 6 Februari 2016 di Klieng Cot Aron.

Industri batu bata Bapak Muhammad Jamin memiliki jumlah infrastruktur yang sama dengan industri batu bata milik Bapak Fadhil dikarenakan oleh bersamanya proses pendirian dan dikerjakan oleh tukang yang sama. Adapun rincian infrastrukturnya adalah 2 gubuk untuk pekerja yang mencetak batu bata masing-masing memiliki luas $16 \times 5 \text{ m}^2$ dan $10 \times 5 \text{ m}^2$, seunit dapur pembakaran yang memiliki luas $5 \times 3 \text{ m}^2$, dan 2 lubang pengadukan tanah yang memiliki luas masing-masing $4 \times 3 \text{ m}^2$. Adapun jumlah pekerja yang terdapat pada industri batu bata Bapak Muhammad Jamin adalah 7 pekerja yang terdiri dari 2 pekerja laki-laki dan 5 pekerja perempuan.⁴ Industri batu bata Bapak Muhammad Jamin dan Bapak Fadhil berada di Dusun TM. Ali Basyah juga.

3.1.2. Gampong Klieng Meuria

Gampong Klieng Meuria berada pada posisi paling tengah di Kecamatan Baitussalam dengan gampong-gampong lainnya. Gampong Klieng Meuria berada di Kecamatan Baitussalam yang memiliki luas wilayah 50 Ha dan terdiri dari 4 Dusun, yaitu Dusun Rumbia, Dusun Sejahtera, Dusun Tgk. Manee, serta Dusun Bahagia. Adapun jumlah penduduk Gampong Klieng Meuria pada tahun 2016 adalah 750 jiwa.⁵

Secara administrasi, Gampong Klieng Meuria berada di Kabupaten Aceh Besar Kecamatan Baitussalam dengan batasan wilayah sebagai berikut:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Miruek Lamreudeup;

⁴Wawancara dengan Muhammad Jamin Pemilik Industri Batu Bata di Gampong Klieng Cot Aron, pada tanggal 6 Februari 2016 di Klieng Cot Aron.

⁵Wawancara dengan Hamdani Sekretaris Gampong Klieng Meuria pada tanggal 1 Februari 2016 di Klieng Meuria.

2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Laut;
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Lampineung;
4. Sebelah Timur berbatasan dengan Lambada Lhok.⁶

Berdasarkan observasi penulis, industri batu bata yang berwanprestasi di Gampong Klieng Meuria adalah sebanyak 2 industri batu bata, yaitu industri batu bata Bapak Aminullah, dan Bapak Yusdi. Tanah yang disewakan kepada Bapak Aminullah memiliki luas 2.250 m² di mana pada tanah tersebut terdapat 2 gubuk untuk pekerja yang mencetak batu bata masing-masing memiliki luas 14x5 m², seunit dapur pembakaran yang memiliki luas 3x5 m², dan 2 lubang pengadukan tanah yang memiliki luas masing-masing 4x3 m². Adapun tenaga pekerja yang terdapat pada industri batu bata Bapak Aminullah adalah 8 pekerja yang terdiri dari 3 pekerja laki-laki dan 5 pekerja perempuan.⁷ Mengenai lokasi keberadaan industri batu bata Bapak Aminullah adalah di Dusun Tgk. Manee, tepatnya di samping masjid Klieng Meuria.

Industri batu bata Bapak Yusdi dibangun di atas tanah sewa yang memiliki luas 2.500 m² di mana pada tanah tersebut terdapat 2 gubuk untuk pekerja yang mencetak batu bata masing-masing mempunyai luas 15x5 m² dan 10x5 m², seunit dapur pembakaran yang memiliki luas 4x2 m², dan 4 lubang pengadukan tanah yang memiliki luas masing-masing 3x1,5 m². Adapun tenaga pekerja yang dimiliki oleh Bapak Yusdi adalah sejumlah 13 pekerja yang terdiri dari 6 pekerja laki-laki dan 7

⁶Wawancara dengan Hamdani, ..., 1 Februari 2016.

⁷Wawancara dengan Aminullah Pemilik Industri Batu Bata di Gampong Klieng Meuria, pada tanggal 15 Februari 2016 di Klieng Meuria.

pekerja perempuan.⁸ Industri batu bata Bapak Yusdi juga berada pada Dusun Tgk. Manee Gampong Klieng Meuria.

3.1.3. Gampong Miruek Lamreudeup

Gampong Miruek Lamreudeup merupakan gampong paling Selatan Kecamatan Baitussalam dengan gampong-gampong lainnya. Gampong Miruek Lamreudeup memiliki luas wilayah 500 Ha yang terdiri dari 6 dusun, yaitu Dusun Tgk. Panglima Abu, Dusun Tgk. Keulayu, Dusun Tgk. Ie Pase, Dusun Kamai Guni, Dusun Komplek ADB, dan Dusun Komplek SCC. Dari keenam Dusun tersebut Gampong Miruek Lamreudeup memiliki total jumlah penduduk sebanyak 3.278 jiwa.

Secara administrasi, Gampong Miruek Lamreudeup Kecamatan Baitussalam memiliki batasan wilayah sebagai berikut:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Klieng Cot Aron dan Klieng Meuria;
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Miruek Taman dan Angan;
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Miruek Taman;
4. Sebelah Timur berbatasan dengan pegunungan.⁹

Pengusaha industri batu bata yang berwanprestasi di Gampong Miruek Lamreudeup adalah Bapak Muhammad, dan Ibu Suraiyah. Tanah yang disewakan kepada Bapak Muhammad memiliki luas 3.000 m² di mana sebelum berakhir masa sewa, pada tanah tersebut terdapat 2 gubuk untuk pekerja yang mencetak batu bata masing-masing memiliki luas 10x5 m², seunit dapur pembakaran yang memiliki luas 3x5 m², dan 2 lubang pengadukan tanah yang memiliki luas masing-masing 3x2 m².

⁸Wawancara dengan Yusdi Pemilik Industri Batu Bata di Gampong Klieng Meuria, pada tanggal 16 Februari 2016 di Klieng Meuria.

⁹Wawancara dengan Muhajir Sekretaris Gampong Miruek Lamreudeup pada tanggal 15 Februari 2016 di Miruek Lamreudeup.

Adapun jumlah pekerja yang terdapat pada industri batu bata Bapak Muhammad adalah 5 pekerja yang terdiri dari 2 pekerja laki-laki dan 3 pekerja perempuan.¹⁰ Mengenai lokasi keberadaan industri batu bata Bapak Muhammad terletak di Dusun Kamai Guni. Sedangkan tanah yang disewakan kepada Ibu Suraiyah memiliki luas 1.500 m² di mana pada tanah tersebut terdapat 2 gubuk untuk pekerja yang mencetak batu bata masing-masing mempunyai luas 15x5 m², seunit dapur pembakaran yang mempunyai luas 4x3 m², dan 2 lubang pengadukan tanah yang memiliki luas masing-masing 4x3 m². Adapun jumlah pekerja yang terdapat pada industri batu bata Ibu Suraiyah adalah 6 pekerja yang terdiri dari 2 pekerja laki-laki dan 4 pekerja perempuan.¹¹

3.2. Bentuk-bentuk Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah pada Industri Batu Bata di Kecamatan Baitussalam

Sebagaimana yang telah penulis jelaskan pada pembahasan sebelumnya bahwa wanprestasi merupakan suatu sikap di mana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian antara kreditor dan debitor.

Seiring dengan perkembangan industri batu bata di Kecamatan Baitussalam, terdapat beberapa perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa sebagai pengusaha industri batu bata yang merugikan pihak yang menyewakan. Sejauh penelitian penulis, perbuatan wanprestasi pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam tersebut seperti penggalan tanah sewa yang akan digunakan untuk

¹⁰Wawancara dengan Muhammad Pemilik Industri Batu Bata di Gampong Miruek Lamreudeup, pada tanggal 28 Januari 2016 di Miruek Lamreudeup.

¹¹Wawancara dengan Suraiyah Pemilik Industri Batu Bata di Gampong Miruek Lamreudeup, pada tanggal 28 Januari 2016 di Miruek Lamreudeup.

bahan baku batu bata, penggunaan tanah sewa yang melewati perbatasan luas tanah sewa, tidak menimbun kembali lubang pengadukan tanah ketika berakhirnya masa sewa, dan pembayaran sewa yang dilakukan per proses pembakaran dengan menggunakan batu bata sebagai pengganti uang yang kadang kala dapat merugikan pihak yang menyewakan apabila terjadinya fluktuasi.

3.2.1. Penggalian tanah sewa oleh penyewa

Industri batu bata merupakan sebuah pabrik yang mengolah bahan baku berupa tanah liat dengan dicampur sedikit pasir. Pengolahan bahan baku hingga menjadi batu bata memiliki tahap-tahap tersendiri yang dimulai dengan proses memasukkan bahan baku ke lubang pengadukan tanah. Setelah memasukkan bahan baku ke lubang pengadukan tanah, proses selanjutnya adalah merendam bahan baku tersebut minimal 15 jam atau lebih tergantung kualitas bahan baku yang digunakan.¹²

Bahan baku batu bata berupa tanah liat dan pasir diperoleh oleh penyewa sebagai pengusaha industri batu bata dengan membelinya dari sopir truk pengangkutan tanah. Harga tanah liat tersebut adalah Rp 320.000,- , sedangkan harga pasir adalah Rp 250.000,- . Pembelian bahan baku batu bata oleh penyewa dimaksudkan untuk kelancaran industri guna mendapatkan keuntungan secara periodik. Namun, dalam waktu tertentu cuaca juga mempengaruhi kelancaran industri dengan mengalami kesulitan mendapatkan tanah liat dan pasir.¹³

Wanprestasi yang dilakukan penyewa berawal dari kesulitan mendapatkan bahan baku yang disebabkan oleh cuaca hujan. Untuk mempertahankan kelancaran

¹²Wawancara dengan Iskandar, ..., 6 Februari 2016.

¹³Wawancara dengan Iskandar, ..., 6 Februari 2016.

industri, penyewa melakukan wanprestasi dengan menggali tanah sewa yang kemudian digunakan untuk bahan baku batu bata.¹⁴ Tindakan tersebut termasuk dalam jenis wanprestasi melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.

Tindakan wanprestasi dalam bentuk penggalian tanah ini terjadi pada industri batu bata Bapak Iskandar yang berada di Gampong Klieng Cot Aron, sedangkan pemilik tanah sewa adalah Ibu Irma. Berdasarkan hasil wawancara, penyewa mengakui tindakan wanprestasinya dengan alasan kesulitan mendapatkan tanah liat. Kedalaman tanah sewa yang telah digali adalah 1,5 m dengan luas 4x2 m² yang digunakan sebagai pengganti tanah liat, sedangkan untuk pengganti pasir penyewa menggunakan abu sekam. Ibu Irma sebagai pihak yang menyewakan telah memberi somasi kepada penyewa sebanyak empat kali, namun penyewa tidak mengindahkan somasi tersebut sehingga menyebabkan pemilik tanah merasa dirugikan karena tanah miliknya tidak digunakan layaknya perjanjian.¹⁵

3.2.2. Penggunaan tanah sewa yang melewati perbatasan luas tanah sewa

Penggunaan tanah sewa yang melewati perbatasan luas tanah sewa merupakan salah satu bentuk wanprestasi dengan melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya. Tindakan wanprestasi ini terjadi pada industri batu bata milik Bapak Aminullah yang terletak di Gampong Klieng Meuria, sedangkan pemilik tanahnya adalah Bapak Imran. Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Wawancara dengan Irma Pemilik Tanah di Gampong Klieng Cot Aron, pada tanggal 6 Februari 2016 di Klieng Cot Aron.

tanah, tanah yang disewakan memiliki luas 2.250 m², sedangkan pengambilan manfaat atas tanah sewa telah melebihi perbatasan yaitu 24 m².¹⁶

Tindakan wanprestasi ini tidak diakui oleh penyewa dengan berdalil bahwa pemanfaatan tanah yang melebihi batas tersebut sama sekali tidak merugikan karena tidak merusak tanahnya.¹⁷ Pada tanah tersebut terdapat gubuk sebagai tempat tinggal pekerja. Oleh karena itu, penyewa beranggapan bahwa hal tersebut sama sekali tidak merugikan pemilik tanah karena tidak merusak dan mengurangi kadar tanah. Sedangkan berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik tanah, tindakan penyewa merugikan karena tidak lagi sesuai dengan perjanjian. Di dalam perjanjian batas tanah sewa yang boleh dimanfaatkan adalah seluas 2.250 m² dengan membayar uang sewa sejumlah Rp 6.000.000,- per tahun. Sedangkan tanah yang dimanfaatkan oleh penyewa sudah melebihi batas yang ditentukan, yaitu seluas 24 m² dengan jumlah pembayaran yang sama sejumlah Rp 6.000.000,-per tahun. Pihak yang menyewakan telah memberikan somasi kepada penyewa atas tindakannya, namun tidak diindahkan oleh penyewa. Berdasarkan hasil wawancara, tidak ada kepastian mengenai jumlah somasi yang diberikan, namun pihak yang menyewakan menegaskan kembali bahwa somasi yang diberikan lebih dari tiga kali.¹⁸

Tindakan wanprestasi berupa penggunaan tanah sewa yang melewati perbatasan luas tanah sewa juga dilakukan oleh Bapak Yusdi. Tanah yang disewakan tersebut memiliki luas 2.500 m², sedangkan pemanfaatannya melebihi luas yang

¹⁶Wawancara dengan Imran Pemilik Tanah di Gampong Klieng Meuria, pada tanggal 15 Februari 2016 di Klieng Meuria.

¹⁷Wawancara dengan Aminullah, ..., 15 Februari 2016.

¹⁸Wawancara dengan Imran, ..., 15 Februari 2016.

disewakan yaitu 50 m².¹⁹ Berdasarkan hasil wawancara, tanah tersebut dimanfaatkan untuk lubang pengadukan tanah. Berdasarkan profil industri batu bata di atas, terdapat 4 lubang pengadukan tanah di mana terdapat 3 lubang yang berada pada tanah sewa, sedangkan 1 lubang pengadukan tanah lainnya berada di luar perbatasan luas tanah sewa. Ibu Nursyidah sebagai pihak yang menyewakan telah memberikan somasi kepada Bapak Yusdi. Apabila somasi tidak diindahkan, maka pihak yang menyewakan meminta kepada Geuchiek Gampong Klieng Meuria untuk menjadi hakim. Hal ini dilakukan karena tindakan penyewa tidak hanya merugikan secara materiil, namun juga berdampak terhadap keharmonisan rumah tangga pihak yang menyewakan. Sebelumnya, tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Bapak Yusdi tidak mendapatkan teguran sama sekali oleh Ibu Nursyidah karena keduanya memiliki hubungan darah. Namun, keluarga Ibu Nursyidah terutama suaminya tidak menerima tindakan Bapak Yusdi sehingga berdampak pada keharmonisan keluarga. Oleh karena hal tersebut, Ibu Nursyidah memberikan somasi kepada Bapak Yusdi atas tindakannya dalam memanfaatkan tanah sewa di luar batas sewa yang di atasnya terdapat lubang pengadukan tanah.²⁰

3.2.3. Penyewa tidak menimbun kembali lubang pengadukan tanah ketika berakhirnya masa sewa

Tindakan penyewa yang tidak menimbun kembali lubang pengadukan tanah ketika berakhirnya masa sewa adalah wanprestasi dengan melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya. Bentuk wanprestasi ini terjadi pada

¹⁹Wawancara dengan Yusdi, ..., 16 Februari 2016.

²⁰Wawancara dengan Nursyidah Pemilik Tanah di Gampong Klieng Meuria, pada tanggal 16 Februari 2016 di Klieng Meuria.

industri batu bata Bapak Muhammad yang beralamat di Gampong Miruek Lamreudeup, Dusun Kamai Guni. Pemilik tanah sewa tersebut juga beralamat di Gampong Miruek Lamreudeup Dusun Kamai Guni, yaitu Ibu Muzainah.

Berdasarkan perjanjian antara pemilik tanah dan penyewa, tanah sewa harus dikembalikan seperti semula jika masa sewa telah berakhir. Jika di atas tanah sewa terdapat bangunan seperti industri batu bata, maka pada saat pengembalian tanah sewa tersebut harus dalam keadaan semula tanpa bangunan. Begitu juga dengan lubang pengadukan tanah yang harus ditimbun kembali jika masa sewa telah berakhir. Namun pada kenyataannya, penyewa tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati.²¹

Hasil wawancara menunjukkan bahwa berakhirnya masa sewa disebabkan oleh kebangkrutan yang dialami Bapak Muhammad. Hal ini menyebabkan Ibu Muzainah meminta *fasakh* akad sewa menyewa kepada penyewa. Setelah pembatalan akad, penyewa merubuhkan bangunan industri batu bata, sehingga keadaan tanah sewa kosong seperti semula. Namun, lubang pengadukan tanah tidak ditimbun kembali oleh penyewa dengan alasan sedang mengalami kesulitan.²² Terdapat 4 lubang pengadukan tanah dengan luas masing-masing $4 \times 3 \text{ m}^2$, sedangkan kedalamannya 0,5 m. Jika penyewa hendak menimbun kembali lubang pengadukan tanah membutuhkan 8 truk tanah liat yang apabila ditotalkan harganya sejumlah Rp

²¹Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (terj. Kamaluddin A. Marzuki), Jilid 13, (Bandung: Al-Ma'arif, 1997), hlm. 34.

²²Wawancara dengan Muzainah Pemilik Tanah di Gampong Miruek Lamreudeup, pada tanggal 28 Januari 2016 di Miruek Lamreudeup.

2.560.000,-. Penimbunan tersebut tidak dilakukan oleh penyewa karena sedang mengalami kesulitan keuangan setelah membayar sewa.²³

3.2.4. Pembayaran sewa dengan menggunakan batu bata

Ujrah sewa menyewa tanah telah ditetapkan dalam perjanjian antara penyewa dan pemilik tanah, baik menggunakan uang atau batu bata. *Ujrah* sewa menyewa tanah dengan menggunakan uang dilakukan per tahun. Sedangkan *ujrah* sewa menyewa tanah dengan menggunakan batu bata biasanya dilakukan per proses pembakaran. Kewajiban penyewa hanya menyerahkan batu bata setelah pembakaran kepada pemilik tanah yang banyaknya sudah ditentukan dalam perjanjian. Harga batu bata tidak selalu stabil, sehingga baik penyewa maupun pemilik tanah tidak hanya mengalami keuntungan melainkan juga mengalami kerugian. Selain harga batu bata yang mengalami fluktuasi, pembayaran sewa dengan menggunakan batu bata juga tidak memberi kepuasan dalam menikmati *ujrah* kepada pemilik tanah. Hal ini dikarenakan proses pembayaran sewa yang dilakukan berdasarkan per proses pembakaran bukan per tahun.

Pembayaran sewa dengan menggunakan batu bata, apabila ditinjau dari bentuk-bentuk wanprestasi sama sekali tidak termasuk di dalamnya. Akan tetapi, pembayaran sewa dengan menggunakan batu bata ini berkaitan dengan teori keadaan memberatkan yang tidak mengakibatkan perjanjian tidak dapat dilaksanakan, hanya saja pelaksanaan tersebut membawa kerugian yang fatal sehingga sangat memberatkan bagi pihak yang bersangkutan. Dengan adanya

²³ Wawancara dengan Muhammad, ..., 28 Januari 2016.

keadaan yang memberatkan, maka isi perjanjian dapat mengalami perubahan berdasarkan kesepakatan bersama antara kreditur dan debitur.

Permasalahan tersebut dapat dilihat pada industri batu bata milik Bapak Fadhil dan Muhammad Jamin di Gampong Klieng Cot Aron, serta milik Ibu Suraiyah di Gampong Miruek Lamreudeup. Dari ketiga sampel tersebut, pihak yang menyewakan dan penyewa sama-sama menghendaki untuk mengubah objek pembayaran sewa dengan menggunakan uang. Akan tetapi, perlu untuk diketahui bahwa permasalahan tersebut tidaklah termasuk dalam keadaan yang memberatkan karena tidak mengakibatkan kerugian yang fatal.

Tanah sewa yang padanya terdapat industri batu bata Bapak Fadhil dan Bapak Muhammad Jamin merupakan tanah kepunyaan Bapak Mahdi di mana industri batu bata milik keduanya merupakan yang pertama kali ada setelah musibah tsunami di Kecamatan Baitussalam. Sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2008, pembayaran tanah sewa dilakukan dengan menggunakan batu bata sebanyak 2.000 batu bata per proses pembakaran. Oleh karena perkongsian sewa tanah antara Bapak Fadhil dan Bapak Muhammad Jamin, maka pembayaran sewa dilakukan oleh keduanya di mana masing-masing menyerahkan 1.000 batu bata. Hal ini menyebabkan Bapak Mahdi mengalami ketidakpuasan dalam menikmati hasil penjualan batu bata yang oleh proses pembayaran yang dilakukan per proses pembakaran.²⁴

Kejadian yang hampir sama juga dialami oleh Bapak M. Nur sebagai pemilik tanah sewa dari industri batu bata Ibu Suraiya. Sebelum adanya kesepakatan

²⁴ Wawancara dengan Muhammad Jamin, ..., 6 Februari 2016.

mengenai perubahan objek pembayaran sewa seharga Rp 7.000.000,- per tahun, Ibu Suraiya juga membayar sewa dengan menggunakan batu bata sebanyak 2.000 batu bata per proses pembakaran.²⁵

3.3. Faktor-faktor Terjadinya Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah pada Industri Batu Bata di Kecamatan Baitussalam

Dalam mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sering timbulnya suatu permasalahan di antara kedua belah pihak, yaitu mengenai wanprestasi atau tindakan penyewa terhadap tanah sewa yang tidak sesuai dengan perjanjian. Secara umum terdapat dua faktor yang menyebabkan penyewa melakukan wanprestasi sehingga pemilik tanah mengalami kerugian,. Adapun faktor-faktor tersebut yang menyebabkan penyewa tanah pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut:

3.3.1. Faktor eksternal, faktor eksternal sering juga disebut dengan faktor yang tidak dapat diduga terjadinya, misalnya:

- a. *Force majeure* (keadaan memaksa), yaitu faktor ketidaksengajaan atau kejadian di luar kemampuan seseorang seperti terjadinya gempa bumi, banjir, dan hujan yang berlarut-larut sehingga penyewa mengalami hambatan dalam menjalankan usahanya yang menyebabkan penyewa mengalami kebangkrutan. Seperti yang terjadi pada industri batu bata

²⁵Wawancara dengan Muhammad Nur Pemilik Tanah Industri di Gampong Miruek Lamreudeup, pada tanggal 6 Februari 2016 di Miruek Lamreudeup.

Bapak Muhammad di mana usahanya mengalami kebangkrutan yang disebabkan oleh hujan yang berlarut-larut. Hal ini mengakibatkan penyewa (pemilik industri) tidak memiliki pemasukan, sedangkan upah karyawan/pekerja tetap harus dibayar. Keadaan seperti ini diwaspadai oleh ibu Muzainah (pemilik tanah), hingga ia meminta *fasakh* terhadap akad sewa menyewa yang telah dijanjikan sebelumnya. Dengan demikian, penyewa harus mengosongkan tanah sewa seperti keadaan semula tanpa bangunan apapun. Begitu juga dengan lubang pengadukan tanah yang harus ditimbun kembali oleh penyewa. Namun, pada praktiknya penyewa tidak memenuhi prestasi tersebut, karena usahanya mengalami kebangkrutan.²⁶

3.3.2. Faktor internal, faktor internal merupakan faktor yang disebabkan langsung oleh penyewa, yang sifatnya lebih dapat diduga dan diperkirakan sebelumnya. Adapun faktor yang menyebabkan penyewa melakukan wanprestasi dapat disebabkan oleh berbagai alasan. Berdasarkan penelitian lapangan ditemukan beberapa penyebab penyewa melakukan wanprestasi:

- a. Faktor keuangan, faktor keuangan merupakan faktor intern yang timbul dari penyewa itu sendiri. Faktor ini sangat mempengaruhi dalam lancar atau tidaknya suatu usaha yang dijalankan oleh penyewa. Dalam praktik perjanjian sewa menyewa, faktor keuangan sangat memengaruhi penyewa dalam memenuhi prestasi. Seperti yang terjadi pada industri batu bata Bapak Muhammad di mana setelah akad sewa menyewa telah *difasakh*,

²⁶Wawancara dengan Muzainah, ..., 28 Januari 2016.

lubang pengadukan tanah tidak ditimbun kembali dengan alasan sedang mengalami kesulitan keuangan.²⁷

- b. Unsur kesengajaan, penyewa sengaja bermaksud untuk menggali tanah sewa²⁸ dan menggunakan tanah sewa di luar batas.²⁹

Sebagaimana penjelasan di atas mengenai bentuk dan faktor terjadinya wanprestasi, maka dapat dirangkum dalam tabel seperti yang tertera di bawah ini:

Tabel. 3.1. Bentuk dan Faktor Terjadinya Wanprestasi

No	Pemilik industri batu bata	Faktor	Alasan	Bentuk wanprestasi
1	Bapak Iskandar	Kesengajaan	Karena tidak menginginkan terhambatnya usaha	Penggalian tanah sewa
2	Bapak Aminullah dan Yusdi	Faktor kesengajaan	Karena sama sekali tidak merusak tanah sewa, melainkan hanya sekedar memanfaatkan	Penggunaan tanah sewa di luar batas tanah sewa
3	Bapak Muhammad	<i>Force Majeure</i> , yaitu hujan yang berlarut-larut dan faktor keuangan	Berkurangnya pemasukan, sedangkan upah pekerja harus tetap dibayar	Tidak menimbun kembali lubang pengadukan tanah

3.4. Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Pada Industri Batu Bata di Kecamatan Baitussalam

Adapun cara penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik tanah (pihak yang menyewakan) adalah berpedoman pada hukum Islam atau Fikih

²⁷ Wawancara dengan Muhammad, ..., 28 Januari 2016.

²⁸ Wawancara dengan Iskandar, ..., 6 Februari 2016.

²⁹ Wawancara dengan Yusdi, ..., 16 Februari 2016.

Muamalat. Di dalam Fikih Muamalat telah dijelaskan tentang orang yang ingkar janji yang merupakan salah satu yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian. Apabila salah satu pihak melawan hukum atau melakukan khianat dan telah terbukti baik secara lisan maupun secara tertulis terhadap apa yang telah diperjanjikan pada saat akad dibuat maka dinamakan orang tersebut telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan tersebut. Begitu juga penyelesaian wanprestasi yang terjadi dalam akad sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan penyewa.

Praktik sewa menyewa tanah untuk mendirikan industri batu bata di Kecamatan Baitussalam tidak semuanya sesuai dengan perjanjian. Akan tetapi, terdapat juga beberapa wanprestasi yang dilakukan penyewa seperti yang telah disebutkan sebelumnya. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, upaya penyelesaian wanprestasi atas tindakan penyewa ditempuh melalui perdamaian (*Ṣulḥu*), menghapus kewajiban penyewa, dan dengan mengadakan perubahan isi perjanjian.

3.4.1. Perdamaian (*Ṣulḥu*)

Penyelesaian wanprestasi melalui *ṣulḥu*, dalam hal ini si penyewa yang melakukan wanprestasi diberi waktu oleh pihak yang menyewakan untuk membayar ganti rugi atas wanprestasi tersebut dengan tambahan waktu yang telah ditetapkan menurut kesepakatan yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Adapun tambahan waktu yang sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut dilakukan secara lisan.

Wanprestasi yang penyelesaiannya melalui *ṣulḥu* adalah bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh Bapak Iskandar. Wanprestasi yang dilakukan oleh Bapak Iskandar adalah dalam bentuk penggalian tanah sewa yang kemudian akan dijadikan sebagai bahan baku batu bata. Dengan memberikan tambahan waktu, Ibu Irma sebagai pihak yang menyewakan mengharapkan tanah miliknya yang kadarnya sudah berkurang akibat tindakan pekerja pada industri batu bata atas perintah Bapak Iskandar yang menggali tanah tersebut ditimbun kembali sehingga rata seperti semula.

Berdasarkan hasil wawancara, tambahan waktu yang diberikan oleh Ibu Irma kepada Bapak Iskandar adalah selama dua minggu. Apabila dalam tenggang waktu selama dua minggu tanah tersebut tidak ditimbun kembali, maka akad sewa menyewa tersebut akan *difasakh* oleh Ibu Irma.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Irma, kesepakatan mengenai tambahan waktu kepada Bapak Iskandar untuk melakukan ganti rugi telah dipenuhi sebelum berakhirnya tenggang waktu, yaitu selama sebelas hari. Oleh karena terlaksananya kewajiban ganti rugi atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Bapak Iskandar, maka akad sewa menyewa antara kedua pihak tetap berlanjut.³⁰

Tindakan wanprestasi berupa pemanfaatan tanah sewa yang melebihi perbatasan sewa, yaitu yang dipraktikkan oleh Bapak Aminullah dan Yusdi juga diselesaikan melalui *ṣulḥu*. Yang membedakan antara keduanya adalah terletak pada prosedur perdamaian. Bapak Imran sebagai pihak yang menyewakan telah memberikan somasi kepada Bapak Aminullah, dan somasi tersebut diindahkan

³⁰Wawancara dengan Irma, ..., 6 Februari 2016.

dengan merubuhkan kembali gubuk tempat tinggal pekerja yang telah dibangun sebelumnya.³¹ Sedangkan penyelesaian atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Bapak Yusdi, yaitu dengan membeli tanah yang telah dimanfaatkan tersebut seharga Rp 80.000,- /meter dan apabila ditotalkan Rp 80.000,- x 50 m² = Rp 4.000.000,-.³²

3.4.2. Menghapus kewajiban penyewa

Wanprestasi yang penyelesaiannya melalui penghapusan kewajiban penyewa adalah tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Bapak Muhammad yang disebabkan oleh faktor *force majeure* dan faktor keuangan. Faktor *force majeure* yang dimaksud di sini adalah kondisi hujan yang berlarut-larut sehingga menghambat usaha Bapak Muhammad. Dengan terhambatnya usaha maka pemasukan pun berkurang sedangkan upah pekerja tetap harus dibayar. Oleh karena kebangkrutan yang dialami oleh Bapak Muhammad, maka pemilik tanah pun meminta supaya akad sewa menyewa dibatalkan (*fasakh*). Setelah akad sewa menyewa dibatalkan, tanah sewa telah dikosongkan oleh Bapak Muhammad kecuali lubang pengadukan tanah yang tidak ditimbun kembali olehnya.³³

Berakhirnya masa sewa mewajibkan penyewa mengembalikan barang sewaanannya. Jika barang tersebut berbentuk barang tidak bergerak seperti tanah, maka penyewa berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong.³⁴ Maksud dalam keadaan kosong di sini adalah keadaan tanah sewa dalam kondisi

³¹Wawancara dengan Imran, ..., 15 Februari 2016.

³²Wawancara dengan Nursyidah, ..., 16 Februari 2016.

³³Wawancara dengan Muhammad, ..., 28 Januari 2016.

³⁴Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (terj. Kamaluddin A. Marzuki), Jilid 13, (Bandung: Al-Ma'arif, 1997), hlm. 34.

seperti semula. Apabila terdapat lubang pengadukan tanah, maka penyewa harus meratakan kembali lubang pengadukan tanah tersebut sehingga menjadi seperti semula. Namun oleh Bapak Muhammad, lubang tersebut tidak diratakan dengan alasan ketidakmampuan dalam hal keuangan untuk membeli tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Muzainah, penyewa diberikan tenggang waktu hingga memiliki kelapangan untuk meratakan kembali tanah miliknya. Namun, Bapak Muhammad juga belum mampu mengganti kerugian dengan meratakan kembali lubang pengadukan tanah. Oleh karena itu, Ibu Muzainah membebaskan Bapak Muhammad dari kewajibannya dalam hal ganti rugi atas lubang pengadukan tanah yang tidak diratakan kembali seperti semula. Penyelesaian wanprestasi dengan menghapus kewajiban penyewa tersebut dibolehkan dalam Islam berdasarkan hadis Nabi Muhammad SAW yang bunyinya:

عن ابن شهاب أخبرني عبد الله بن كعب أن كعب بن مالك أخبره أنه تقاضى ابن أبي حدرد دينا كان له عليه في عهد رسول الله صلى الله عليه و سلم في المسجد، فارتفعت أصواتهما حتى سمعهما رسول الله صلى الله عليه و سلم و هو في بيته، فخرج رسول الله صلى الله عليه و سلم إليهما حتى كشف سجف حجرته فنادى كعب بن مالك، فقال: يا كعب، فقال: لبيك يا رسول الله، فأشار بيده أن ضع الشطر، فقال كعب: قد فعلت يا رسول الله، فقال رسول الله صلى الله عليه و سلم: قم فاقضه.³⁵

Artinya: Dari *Ibnu Syihāb*, ‘*Abdullāh bin Ka’ab* mengabarkan kepadaku bahwa *Ka’ab bin Mālik* mengabarkan kepadanya, sesungguhnya dia menagih utang pada *Ibnu Abi Hadrād* pada saat Rasulullah SAW berada di masjid. Maka, suara keduanya meninggi hingga didengar oleh Rasulullah SAW yang saat itu berada di rumahnya. Rasulullah SAW keluar menuju keduanya hingga menyingkap tirai kamarnya dan berseru kepada *Ka’ab bin Mālik*. Beliau bersabda, “Wahai *Ka’ab!*”

³⁵Ibnu Hajar al-Asqalani dan al-Imam al-Hafizh, *Fatḥul Bāri: Penjelasan Kitab Ṣaḥih al-Bukhari* (terj. Amiruddin), (Jakarta: Pustaka Azzam, 2005), hlm. 217-218.

Ka'ab berkata, “Aku menyambut panggilanmu, wahai Rasulullah!” Beliau mengisyaratkan dengan tangan beliau agar mengurangi separuhnya. *Ka'ab* berkata, “Aku telah melakukannya, wahai Rasulullah!” Rasulullah SAW bersabda, “Berdirilah dan lunasi haknya”.(HR. Bukhari)

Hadis di atas menjelaskan tentang perdamaian yang berkenaan dengan utang. Apabila seseorang yang berutang pada orang lain, kemudian ia melakukan negosiasi (berdamai) dengan pemilik piutang untuk membayar utang tersebut dengan jumlahnya lebih sedikit dari jumlah utang, maka hal ini diperbolehkan apabila telah jatuh tempo. Sebaliknya, apabila belum jatuh tempo maka tidak boleh dikurangi sedikit pun dari jumlah utangnya.

3.4.3. Perubahan isi perjanjian

Syamsul Anwar menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan sebagaimana dikehendaki oleh isi perjanjian tersebut berdasarkan kesepakatan kreditur dan debitur. Namun, jika terdapat keadaan yang memberatkan maka isi perjanjian bisa mengalami perubahan. Atas dasar kaidah tersebut, maka apabila dalam melaksanakan perjanjian salah satu pihak mengalami kesukaran, pihak tersebut diberi kelonggaran dengan memberi hak minta *fasakh* atau mengurangi kewajibannya.³⁶

Penyelesaian permasalahan melalui perubahan isi perjanjian adalah pembayaran sewa dengan menggunakan batu bata yang dilakukan per proses pembakaran. Pembayaran sewa dengan menggunakan batu bata per proses pembakaran dipraktikkan oleh Ibu Suraiyah, salah satu pemilik industri batu bata di Gampong Miruek Lamreudeup. Pemilik tanah yaitu Bapak Muhammad Nur

³⁶Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, hlm. 324.

mengalami ketidakpuasan dalam menikmati hasil penjualan batu bata karena pembayaran yang dilakukan per proses pembakaran, yaitu 2.000 batu bata per proses pembakaran. Hal ini berarti hasil penjualan batu bata memiliki nominal yang sedikit dibandingkan dengan pembayaran per tahun. Adapun pembayaran sewa dengan menggunakan batu bata oleh Ibu Suraiyah adalah sebanyak 2000 batu bata per proses pembakaran yang apabila dihargakan memiliki nominal harga sejumlah Rp 1.160.000,- jika harga per batu bata adalah Rp 58,-. Oleh karena sedikitnya nominal harga yang didapatkan oleh pihak yang menyewakan sehingga merasa tidak puas, maka pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan untuk mengubah perjanjian mengenai objek pembayaran sewa. Dalam kesepakatan secara lisan tersebut, objek pembayaran sewa diubah yaitu dengan menggunakan uang dan dilakukan per tahun dengan harga sejumlah Rp 7.000.000,- per tahun.³⁷

Perubahan isi perjanjian juga dilakukan oleh Bapak Mahdi sebagai pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa yaitu Bapak Fadhil dan Muhammad Jamin. Pembayaran sewa juga dilakukan per proses pembakaran, yaitu 2.000 batu bata per proses pembakaran. Oleh karena ketidakpuasan yang dialami oleh Bapak Mahdi, objek pembayaran sewa diubah menjadi uang yang dilakukan per tahun.

Keadaan di atas bukanlah termasuk dalam keadaan yang memberatkan, karena akibat yang ditimbulkan tidak fatal. Namun, perubahan atas isi perjanjian tersebut sama-sama dikehendaki oleh kedua belah pihak bahwa pembayaran sewa tidak lagi menggunakan batu bata, akan tetapi menggunakan uang yang dilakukan per tahun.

³⁷Wawancara dengan Muhammad Nur, ...6 Februari 2016.

3.5. Tinjauan Hukum Islam terhadap Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah pada Industri Batu Bata di Kecamatan Baitussalam

Agama Islam sangat menjunjung tinggi dan mewajibkan kepada setiap orang yang telah membuat perjanjian dengan orang lain untuk menepati perjanjian tersebut. Suatu perjanjian yang ditepati merupakan salah satu kaum muslimin yang dalam kepribadiannya terdapat sifat kejujuran, keadilan, keikhlasan yang merupakan kesempurnaan bagi seorang muslim untuk menaati perjanjian Allah SWT.

Terpenuhinya syarat dan rukun dalam suatu perjanjian maka dapat dikatakan telah terjadinya suatu perjanjian. Suatu perjanjian menuntut kedua belah pihak yaitu penyewa dan pihak yang menyewakan untuk menaati apa yang telah diperjanjikan. Apabila salah satu pihak melakukan pengkhianatan terhadap perjanjian, maka dapat dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi.

Tindakan wanprestasi pada penelitian ini lebih mengarah kepada kebohongan atau pengkhianatan yang dilakukan oleh penyewa atas perjanjian yang telah disepakati bersama. Tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa tersebut telah menzalimi pihak yang menyewakan, seperti menggali tanah sewa yang digunakan sebagai bahan baku batu bata, memanfaatkan tanah yang melebihi perbatasan sewa, dan tidak menimbun kembali lubang pengadukan tanah. Pengkhianatan atas perjanjian yang telah disepakati bersama dilarang dalam Islam sebagaimana yang terdapat dalam surat *al-Nahl* ayat 105 yang berbunyi:

إِنَّمَا يَفْتَرِي الْكَذِبَ الَّذِينَ لَا يُؤْمِنُونَ بِعَايَةِ اللَّهِ وَأُولَئِكَ هُمُ

الْكَاذِبُونَ ﴿١٠٥﴾

Artinya: Sesungguhnya yang mengada-adakan kebohongan, hanyalah orang-orang yang tidak beriman kepada ayat-ayat Allah, dan mereka itulah orang-orang pendusta. (Q.S. *al-Nahl*: 105)

Berdasarkan ayat di atas dapat dipahami bahwa berbohong adalah sebuah tindak kejahatan yang tidak mungkin dilakukan oleh seorang mukmin. Allah SWT telah menjelaskan bahwa berbohong dan mengingkari janji itu bisa menghilangkan kepercayaan dan menimbulkan kekacauan. Kadang-kadang ada seseorang sengaja mengingkari transaksi yang telah dia lakukan. Dia melakukan itu untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar pada transaksi yang lain. Agama Islam jelas-jelas membenci upaya pengingkaran suatu ikatan yang sebelumnya telah disepakati. Islam juga tidak suka apabila pemeluknya sampai terlibat dalam praktik yang tercela ini.

Diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim, bahwa Rasulullah SAW bersabda:

حديث أبي هريرة رضي الله عنه: أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال آية المنافق ثلاث إذا حدث كذب وإذا وعد أخلف وإذا أؤتمن خان.³⁸

Artinya: Diriwayatkan dari *Abī Hurairat raḍiyallāhu ‘anhu*, dia telah berkata: “Sesungguhnya Rasulullah *ṣallallāhu ‘alaihi wa sallam* telah bersabda: “Tanda-tanda orang munafik ada tiga perkara: Apabila berkata dia berbohong, apabila berjanji dia mengingkari, dan apabila diberi amanah dia mengkhianatinya”. (HR. Bukhari dan Muslim)

Hadis di atas menerangkan tentang tanda-tanda orang munafik, yakni apabila berkata dia berbohong, apabila berjanji dia mengingkari, dan apabila diberi amanat dia berkhianat. Sikap tersebut harus dihindari oleh setiap muslim, karena hanya akan merapuhkan keimanan. Sifat seorang mukmin seharusnya berkata benar,

³⁸Ahmad Mudjab Mahalli, *Hadis-Hadis Muttafaq ‘Alaih: Bagian Ibadat*, ed. I, Cet. I, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 57.

menepati janji, dan tidak berkhianat. Pelanggar janji adalah sebagian dari dusta, sedangkan dusta adalah salah satu tanda nifaq.

Menurut jumhur ulama ingkar janji merupakan bentuk nifaq perbuatan yang tidak mengeluarkan seseorang dari agama, ia tetap muslim, dan keimanan tetap ada dalam dirinya. Nifaq perbuatan merupakan sifat sebagian praktik-praktik orang munafik yang tidak menggugurkan iman, terlebih muamalat seperti dusta, ingkar janji, berkhianat saat bertikai, dan berkhianat saat dipercaya. orang munafik tersebut layak mendapat siksa sebatas sifat-sifat buruk dan kemunafikan yang ada pada dirinya.³⁹

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak bisa dibatalkan oleh salah satu pihak yang merasa dibohongi dan menyimpang dari isi perjanjian yang telah dibuat bersama. Penyimpangan yang dilakukan oleh salah satu pihak yang menyebabkan kerugian terhadap pihak yang lain, dan pihak yang lain tersebut akan mengundurkan diri dalam perjanjian yang dibuat.

Terjadinya suatu ingkar janji dalam suatu perjanjian, yaitu karena bisa disebabkan oleh tidak patuhnya para pihak terhadap hukum yang berlaku, karena hal ini disebabkan oleh lemahnya perlakuan hukum dan pelaksanaannya yang kurang dilakukan dan kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap hukum Islam.

Wanprestasi sering terjadi terutama dalam hal perjanjian. Penulis menyimpulkan dalam penelitian ini, wanprestasi yang dimaksudkan dalam penulisan ini terjadi dalam hal perjanjian sewa menyewa antara pemilik tanah dan pengusaha industri batu bata, sehingga menimbulkan perselisihan antara para pihak yang

³⁹Ali Muhammad al-Şallabi, *Iman Kepada Allah* (terj. Umar Mujtahid) (Jakarta: Ummul Qura, 2014), hlm. 422.

berakibat terjadinya konflik antara pihak yang terkait. Agama Islam sangat tidak membenarkan orang-orang yang mengingkari sebuah perjanjian yang telah dibuatnya sendiri, karena kesesuaian antara perjanjian yang telah dibuat dengan perbuatan merupakan etika kesopanan dan modal utama dalam berbisnis.

Berdasarkan penjelasan di atas mengenai bentuk penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa yang terjadi atas tindakan penyewa ditempuh dengan cara berdamai dan musyawarah antara penyewa dan pihak yang menyewakan sehingga tidak menimbulkan suatu permasalahan antara pihak, karena tujuan dari perdamaian adalah agar tidak terjadinya pertikaian di antara manusia dalam hal muamalah. Hal ini sebagaimana yang terdapat dalam surat *al-Nisā* ayat 114 yang berbunyi:

لَا خَيْرَ فِي كَثِيرٍ مِّن نَّجْوَاهُمْ إِلَّا مَنْ أَمَرَ بِصَدَقَةٍ أَوْ مَعْرُوفٍ أَوْ إِصْلَاحٍ
بَيْنَ النَّاسِ وَمَن يَفْعَلْ ذَلِكَ ابْتِغَاءَ مَرْضَاتِ اللَّهِ فَسَوْفَ نُؤْتِيهِ أَجْرًا

عَظِيمًا

Artinya: Tidak ada kebaikan pada kebanyakan bisikan-bisikan mereka, kecuali bisikan-bisikan dari orang yang menyuruh (manusia) memberi sedekah, atau berbuat ma'ruf, atau mengadakan perdamaian di antara manusia. dan barangsiapa yang berbuat demikian Karena mencari keredhaan Allah, Maka kelak kami memberi kepadanya pahala yang besar. (Q.S. *al-Nisā*: 114)

Berdasarkan ayat di atas dapat dipahami bahwa perdamaian merupakan suatu hal yang prinsip dalam Islam. Penyelesaian sengketa melalui perdamaian akan memberikan hasil yang tahan uji dan akan mampu menciptakan rasa saling pengertian yang lebih baik di antara para pihak yang bersengketa karena mereka

sendiri yang memutuskan. Perdamaian juga mampu menghilangkan konflik atau permusuhan yang hampir selalu mengiringi setiap putusan yang bersifat memaksa yang dijatuhkan oleh hakim di pengadilan.

Musyawarah merupakan etika dalam menyelesaikan suatu permasalahan untuk mewujudkan kemaslahatan dan menegakkan keadilan di tengah-tengah masyarakat. Dalam bermusyawarah, penyewa dan pemilik tanah saling meminta pendapat masing-masing terhadap masalah yang akan diselesaikan. Hal ini sebagaimana yang terdapat dalam surat *āli-Imrān* ayat 159 yang berbunyi:

فَبِمَا رَحْمَةٍ مِّنَ اللَّهِ لِنْتَ لَهُمْ^ط وَلَوْ كُنْتَ فَظًّا غَلِيظَ الْقَلْبِ لَأَنْفَضُوا مِنْ حَوْلِكَ^ط فَاعْفُ عَنْهُمْ^ط وَأَسْتَغْفِرْ لَهُمْ^ط وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ^ط فَإِذَا عَزَمْتَ فَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ^ج إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَوَكِّلِينَ ﴿١٥٩﴾

Artinya: Maka disebabkan rahmat dari Allah-lah kamu berlaku lemah lembut terhadap mereka. Sekiranya kamu bersikap keras lagi berhati kasar, tentulah mereka menjauhkan diri dari sekelilingmu. Karena itu maafkanlah mereka, mohonkanlah ampun bagi mereka, dan bermusyawarahlah dengan mereka dalam urusan itu. Kemudian apabila kamu telah membulatkan tekad, maka bertawakkallah kepada Allah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertawakkal kepada-Nya. (Q.S. *āli-Imrān*: 159)

Berdasarkan penjelasan ayat di atas dapat dipahami apabila terjadinya suatu pertikaian, maka kedua belah pihak harus melakukan musyawarah dan perdamaian karena ruang lingkup dari keduanya tersebut berlaku bagi keseluruhan hubungan antara seorang dengan orang yang lainnya. Oleh karena itu, Islam menganjurkan kita untuk melakukan perdamaian apabila terjadinya suatu permasalahan dalam suatu

perjanjian yang tidak dapat dipenuhi atau dengan sengaja mengingkari perjanjian yang telah dibuat sendiri.

Diriwayatkan oleh Abu Daud, bahwa Rasulullah SAW bersabda:

حدثنا الحسن بن علي الخلال, حدثنا أبو عامر العقدي, حدثنا كثير بن عبد الله بن عمرو بن عوف المزني, عن أبيه, عن جده, أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: الصلح جائز بين المسلمين, إلا صلحا حرم حلالا, أو أحل حراما, و المسلمون على شروطهم؛ إلا شرطا حرم حلالا, أو أحل حراما.⁴⁰

Artinya: *Ḥasan bin ‘Ali al-Khallāl* menceritakan kepada kami, *Abū ‘Āmr al-‘Aqadī* menceritakan kepada kami, *Kaś īr bin ‘Abdullāh bin ‘Amrū bin ‘Auf al-Muzanī* menceritakan kepada kami dari ayahnya, dari kakeknya bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Perdamaian antara kaum muslimin adalah boleh, kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram. Kaum muslimin harus melaksanakan syarat yang mereka tetapkan, kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”. (HR. Abu Daud)

Hadis di atas menjelaskan bahwa perdamaian merupakan suatu hal yang prinsip dalam Islam. Walaupun Islam mempunyai prinsip konsep perdamaian (*ṣulḥu*) ini, namun di dalam *ṣulḥu* tidak boleh bertentangan dengan syari’at Islam, seperti menghalalkan yang haram atau sebaliknya.

Menurut jumbuh ulama dan mufasir, perintah musyawarah sangat ditekankan terutama kepada mereka karena sangat memerlukan musyawarah, mengingat mereka berbeda jauh dengan Rasulullah. Musyawarah merupakan salah

⁴⁰Muhammad Nashiruddin al-Abani, *Ṣahih Sunan al-Tarmidzi 2* (terj. Fachrurrazi), (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), hlm. 110.

satu kaidah syari'at dan ketetapan hukum musyawarah merupakan salah satu tujuan Islam dan bagian dari Syari'at Islam.⁴¹

Adapun mengenai cara damai yang ditempuh oleh pihak yang menyewakan terhadap tindakan wanprestasi penyewa menerapkan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa yang disepakati oleh penyewa dan pihak yang menyewakan, hendaklah perjanjian itu dilaksanakan sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Hal ini berarti tidak melakukan ingkar janji atau pengkhianatan atas perjanjian yang disepakati. Dari berbagai wanprestasi di atas, penyewa hendaknya memanfaatkan tanah sewa dengan sepatutnya, bukan mengambil keuntungan melalui penggalian tanah sewa yang kemudian dijadikan bahan baku pembuatan batu bata. Selain itu, penyewa seharusnya memanfaatkan tanah sewa tersebut seluas perbatasan tanah yang telah disepakati, juga harus menimbun kembali lubang penggalian tanah apabila masa sewa menyewa telah berakhir.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dikemukakan, yang menjadi inti utama di dalam perdamaian adalah para pihak, baik dari penyewa maupun pihak yang menyewakan telah menyetujui atas kesepakatan di antara mereka. Dari penjelasan keseluruhan, penulis menyimpulkan bahwa agama Islam sangat menganjurkan bagi umatnya untuk menghindari dari tindakan wanprestasi (ingkar janji), karena dampak yang ditimbulkan dari tindakan tersebut sangat mempengaruhi terhadap kelangsungan hidup yang adil, dan aman antar sesama umat manusia dalam kehidupan bermasyarakat dan untuk melakukan perdamaian dalam penyelesaian

⁴¹Ali Muhammad Al- Ş allabi, *Iman Kepada Al-Qur'an* (terj. Umar mujtahid) (Jakarta: Ummul Qura, 2014), hlm. 140.

permasalahan tersebut sehingga tidak menimbulkan suatu pertikaian di antara masyarakat dalam mengadakan suatu perjanjian.

BAB EMPAT

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab terdahulu, maka dalam bab ini penulis akan mengambil kesimpulan akhir dari semua pembahasan yang telah penulis uraikan pada bab sebelumnya. Berdasarkan semua hasil penelitian yang telah penulis paparkan, maka penulis dapat menyimpulkan kesimpulannya sebagai berikut:

1. Adapun bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam meliputi: (1) penggalan tanah sewa yang akan digunakan sebagai bahan baku batu bata, (2) penggunaan tanah sewa yang melewati perbatasan luas tanah sewa, (3) tidak menimbun kembali lubang pengadukan tanah setelah berakhirnya masa sewa. Adapun faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi sewa menyewa tanah pada industri batu bata di Kecamatan Baitussalam meliputi: (1) faktor eksternal, yaitu faktor *force majeure* (keadaan memaksa), (2) faktor internal, yaitu faktor keuangan, dan unsur kesengajaan.
2. Adapun penyelesaian wanprestasi yang dilaksanakan oleh pihak yang menyewakan meliputi: (1) melalui *ṣulḥu* (perdamaian), (2) menghapus kewajiban penyewa, (3) perubahan isi perjanjian.
3. Menurut hukum Islam penyelesaian wanprestasi yang dilaksanakan oleh pihak yang menyewakan pada penyewa telah sesuai dengan konsep hukum

Islam. Di mana pihak yang menyewakan mengutamakan musyawarah dan perdamaian dalam menyelesaikan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa.

B. Saran

Guna untuk menghindari terjadinya tindakan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah, penulis ingin memberikan beberapa saran yang membangun serta kiranya dapat bermanfaat untuk para pihak yang mengadakan perjanjian sewa menyewa. Adapun saran penulis meliputi:

1. Hendaknya penyewa dan pihak yang menyewakan agar menjalankan perjanjian yang telah disepakati bersama sebagaimana yang telah dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya wanprestasi.
2. Terhadap penyewa sebelum melakukan sesuatu (perlakuan terhadap objek sewa), hendaknya meminta izin terlebih dahulu kepada pihak yang menyewakan guna menghindari kesalahpahaman antara kedua belah pihak.
3. Diharapkan karya ilmiah ini dapat menjadi panduan untuk penelitian selanjutnya mengenai sewa menyewa walaupun dengan objek yang berbeda.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abdul Halim Hasan, *Tafsir Al-Ahkam*, Jakarta: Kencana, 2006.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Kontrak Teori dan Praktek Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Adytia Bakti, 2011.
- Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana: Prenada Media Group, 2010.
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Ed. I, Cet. II, Jakarta: Kencana, 2003.
- Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2006.
- Haliman, *Hukum Pidana Syari'at Islam Menurut Ajaran Ahlus Sunnah*, Jakarta: Bulan Bintang, 1991.
- Hasan Saleh, *Kajian Fiqih Nabawi & Fiqih Kontemporer*, Jakarta: Rajawali Press, 2008.
- Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah*, Bandung: al-Ma'arif, 1997.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, Cet. II, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram dan Dalil-Dalil Hukum*, terj. Khalifaturrahman dan Haer Haeruddin, Cet. I, Jakarta: Gema Insani, 2013.
- Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*, Jakarta: Bumi Aksara, 2014.

- Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*, Kencana: Prenada Media Group, 2011.
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.
- Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Ninie Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Rineka Cipta, 2005.
- Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan Perkembangannya)*, Banda Aceh: PeNA, 2010.
- Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Kamaluddin A. Marzuki, Jilid 13, Bandung: Al-Ma'arif, 1997.
- Sri Redjeki Hartono, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Malang: Bayumedia, 2007.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, 1963.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, Bandung: Alfabeta, 2008.
- Suhrawardi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Suyadi Prawirosentono, *Pengantar Bisnis Modern: Studi Kasus Indonesia dan Anaisis Kuantitatif*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2002.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- T.M. Hasby Ash Shiddieqy, *Pengantar Hukum Islam*, Jilid II, Jakarta: Bulan Bintang, 1975.
- Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i 2*, terj. Muhammad Afifi dan Abdul Hafiz, Cet. I, Jakarta: Almahira, 2010.

....., *Fiqh Islam 5*, terj. Abdul Hayyie Kattani, dkk., Cet. I, Jakarta: Gema Insani, 2011.

....., *Fiqh dan Perundangan Islam Jiid V*, Syria: Dar El-Fikr, t.t.

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1: SK PEMBIMBING SKRIPSI
- LAMPIRAN 2: PERMOHONAN KESEDIAAN MEMBERIKAN DATA
- LAMPIRAN 3: DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Fatkhianti
Tempat/Tgl. Lahir : Aceh Besar/17 November 1994
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan/NIM : Mahasiswi/121209378
Agama : Islam
Kebangsaan : Indonesia
Status : Belum Kawin
Alamat : Jl. Laksamana Malahayati Desa Klieng Meuria
Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar

Riwayat Pendidikan

MIN Miruek : Tamatan Tahun 2006
MTsN Tungkob : Tamatan Tahun 2009
MAN 3 Banda Aceh : Tamatan Tahun 2012
Fakultas Syari'ah
UIN Ar-Raniry : Tamatan Tahun 2016

Data Orang Tua

Nama Ayah : Syarwani
Nama Ibu : Risnawati
Pekerjaan Ayah : Wiraswasta
Pekerjaan Ibu : IRT
Alamat Orang Tua : Jl. Laksamana Malahayati Desa Klieng Meuria
Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar

Demikian daftar Riwayat Hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Banda Aceh, 28 Juni 2016

FATKHIATI