

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA SEWA OUTLET
DI MINIMARKET TAZKIA IIBS MALANG
(KAJIAN PERSPEKTIF KUHPERDATA DAN HUKUM ISLAM)**

SKRIPSI

Oleh:

**Noer Azizah
NIM 15220007**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2022**

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA SEWA OUTLET
DI MINIMARKET TAZKIA IIBS MALANG
(KAJIAN PERSPEKTIF KUHPERDATA DAN HUKUM ISLAM)**

SKRIPSI

Oleh:

**Noer Azizah
NIM 15220007**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

2022

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah SWT,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA SEWA OUTLET

DI MINIMARKET TAZKIA IBS MALANG

(KAJIAN PERSPEKTIF KUHPERDATA DAN HUKUM ISLAM)

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika di kemudian hari terbukti disusun oleh orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 09 Juni 2022

Penulis,



Noer Azizah
NIM 15220007

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Noer Azizah NIM: 15220007
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri
Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA SEWA OUTLET

DI MINIMARKET TAZKIA IIBS MALANG

(KAJIAN PERSPEKTIF KUHPERDATA DAN HUKUM ISLAM)

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.I.
NIP. 197408192000031002

Malang, 09 Juni 2022
Dosen Pembimbing,



Dr. Khoirul Hidayah, SH., MH.
NIP. 197805242009122003



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "B" SK BAN-PT Depdiknas Nomor: 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/VIII/2011
Jl. Gajayana 50 Malang Telp. (0341) 551354 Fax. (0341) 572533
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id> E-mail: Syariah@uin-malang.ac.id

BUKTI KONSULTASI SKRIPSI

Nama : Noer Azizah
NIM : 15220007
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Dr. Khoirul Hidayah, SH.,MH.
Judul Skripsi : Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang (Kajian Perspektif KUHPerdara dan Hukum Islam)

No	Hari / Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Kamis, 21 Februari 2019	Proposal Skripsi	
2	Senin, 25 Februari 2019	ACC Proposal Skripsi	
3	Kamis, 28 Maret 2019	BAB I dan II	
4	Senin, 01 April 2019	Revisi BAB I dan II	
5	Kamis, 15 Agustus 2019	BAB III	
6	Kamis, 03 Oktober 2019	Revisi BAB III	
7	Senin, 18 November 2019	BAB IV	
8	Kamis, 19 Desember 2019	Revisi BAB IV	
9	Jumat, 10 Januari 2020	BAB V	
10	Jumat, 27 Mei 2022	Abstrak	
11	Kamis, 09 Juni 2022	ACC Skripsi	

Malang, 09 Juni 2022

Mengetahui

a.n. Dekan

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.H.I.

NIP. 197408192000031002

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji skripsi saudara Noer Azizah NIM: 15220007, Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA SEWA OUTLET DI MINIMARKET TAZKIA IIBS MALANG (KAJIAN PERSPEKTIF KUHPERDATA DAN HUKUM ISLAM)

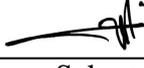
Telah dinyatakan **Lulus** dengan nilai A (Sangat Memuaskan)

Dengan Penguji:

1. Dr. Suwandi, MH.
NIP. 196104152000031001

()
Ketua

2. Dr. Khoirul Hidayah, SH.,MH.
NIP. 197805242009122003

()
Sekretaris

3. Dr. Noer Yasin M.HI.
NIP. 196111182000031001

()
Penguji Utama

Malang, 09 Juni 2022

Dekan,

Dr. Sudirman, M.A.
NIP. 197708222005011003

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara/i Noer Azizah, NIM 15220007, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

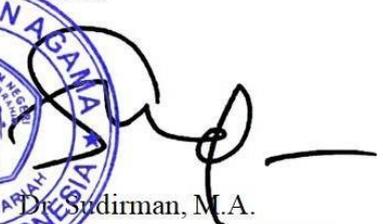
**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA SEWA OUTLET
DI MINIMARKET TAZKIA IIBS MALANG
(KAJIAN PERSPEKTIF KUHPERDATA DAN HUKUM ISLAM)**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai: A

Malang, 14 Juni 2022

Scan Untuk Verifikasi



Dekan,

Dr. Sudirman, M.A.
NIP. 197708222005011003

A circular official stamp in blue ink. The outer ring contains the text 'KEMENTERIAN AGAMA' at the top and 'REPUBLIK INDONESIA' at the bottom. The inner circle features the university's logo and the text 'UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG' and 'FAKULTAS SYARIAH'.

MOTTO

ليس بخيركم من ترك دنياه لآخرته, ولا اخرته لدنياه, حتي يصيب منهما جميعا فأن الدنيا بلاغ

ألى الآخرة, ولا تكونوا كالأعلى الناس (رواه ابن عساکر عن انس)

“Bukanlah orang-orang yang paling baik dari pada kamu siapa yang meninggalkan dunianya karena akhirat, dan tidak pula meninggalkan akhiratnya karena dunianya, sehingga ia dapat kedua-duanya semua. Karena di dunia itu menyampaikan akhirat. Dan jangankah kamu jadi memberatkan atas sesama manusia”.

(H.R Ibnu Asakir dan Anas *radhiyallahu ‘anhu*)

KATA PENGANTAR



Segala puji hanya milik Allah SWT. atas segala limpahan Rahmat dan Hidayah-Nya, serta yang telah memberikan nikmat kesehatan dan keluasan berpikir sehingga skripsi yang berjudul **“Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet di Minimarket Tazkia IBS Malang (Kajian Perspektif KUHPerduta dan Hukum Islam)”** dapat terselesaikan dengan baik. Shalawat dan salam selalu tercurah kepada Nabi besar Muhammad SAW. yang telah membawa kita sebagai ummatnya menuju ke jalan kehidupan yang penuh dengan ilmu, amal dan taqwa.

Dengan segala daya dan upaya serta bimbingan maupun pengarahan dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini. Maka pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. **Prof Dr. M. Zainuddin, MA**, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. **Dr. Sudirman, M.A**, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. **Dr. Fakhruddin, M.H.I**, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. **Dr. Suwandi, MH. Dr. Khoirul Hidayah, SH., MH. Dr. Noer Yasin M.HI**, selaku Dewan Penguji yang telah memberikan kritik yang membangun serta arahan dalam menyempurnakan kekurangan yang ada dalam penelitian ini.

5. **Dr. Khoirul Hidayah, SH.,MH.** selaku Dosen Pembimbing penulis, terima kasih penulis haturkan atas waktu yang telah diberikan untuk bimbingan, arahan serta motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. **Dr. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag.** selaku Dosen Wali Akademik penulis selama menempuh kuliah di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, terima kasih penulis haturkan atas segala arahan, bimbingan serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
7. **Segenap Jajaran Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang** yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahalanya yang sepadan kepada beliau semua.
8. **Staf serta Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang,** penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
9. **Kepada pihak Minimarket Tazkia IIBS Malang,** penulis ucapkan terima kasih telah mengizinkan untuk melakukan sebuah penelitian dan telah memberikan informasi yang dibutuhkan selama penelitian.
10. **Abah dan Ibu,** yang telah memberikan dukungan moril dan materiil, memberikan motivasi yang luar biasa serta doa yang selalu mengiringi sehingga penulis dapat menyelesaikan masa perkuliahan dan menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.

11. **Kepada Saudara-Saudari tercinta**, terimakasih atas dukungan yang selalu diberikan setiap waktu untuk bisa menyelesaikan skripsi ini.
12. **Kepada Teman seperjuangan, Devi Lailatur R dan Wardatun Nafiah** yang telah memberikan dukungan dan semangat beserta arahnya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis berharap semoga apa yang telah diperoleh selama kuliah di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dapat bermanfaat bagi para pembaca. Penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari kesalahan, menyadari bahwasannya penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 09 Juni 2022

Penulis,

Noer Azizah

NIM 15220007

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (latin), bukan terjemah bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Araba, sedangkan nama Arab dari bangsa Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *gootnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, No. 159/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992. Dalam penelitian ini, terdapat beberapa istilah atau kalimat yang berasal dari bahasa arab, namun ditulis dalam bahasa latin. Adapun penulisannya berdasarkan kaidah berikut:

B. Konsonan

ا = Tidak dilambangkan	ض = dl
ب = B	ط = th
ت = T	ظ = dh
ث = Ta	ع = ‘ (menghadap ke atas)
ج = J	غ = gh
ح = H	ف = f

خ = Kh	ق = q
د = D	ك = k
ذ = Dz	ل = l
ر = R	م = m
ز = Z	ن = n
س = S	و = w
ش = Sy	ه = h
ص = Sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk penggantian lambang ع.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal	Panjang	Diftong
a = fathah	Â	قال menjadi qâla
i = kasrah	î	قيل menjadi qîla
u = dlommah	û	دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong	Contoh
aw = و	قول menjadi qawlun
ay = ي	خير menjadi khayrun

D. Ta'marbûthah (ة)

Ta' marbûthah (ة) ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, akan tetapi ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risala li-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya الله في رحمة menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut :

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan.....
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan
3. *Masyâ 'Allah kânâ wa mâlam yasyâ lam yakun*
4. *Billâh 'azza wa jalla*

F. Hamzah

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

Contoh : شيء - syai'un أمرت - umirtu
 النون - an-nau'un تأخذون - ta'khudzûna

G. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), *isim* atau *huruf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh : وان الله لهو خير الرازقين - wa innalillâha lahuwa khairar-râziqîn.

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

Contoh : وما محمد إلا رسول = wa maâ Muhammadun illâ Rasûl

ان اول بيت وضع للدرس = inna Awwala baitin wu dli'a linnâsi

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

Contoh : نصر من الله فتح قريب = nasrun minallâhi wa fathun qarîb

الله الامر جميعا = lillâhi al-amru jamî'an

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN BUKTI KONSULTASI SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	v
HALAMAN MOTTO	vii
KATA PENGANTAR	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
ABSTRAK	xix
ABSTRACT	xx
ملخص البحث	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Definisi Operasional.....	6
F. Sistematika Pembahasan	8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu	10
B. Kajian Pustaka.....	14
1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dalam KUHPerdota.....	14
a. Pengertian Perjanjian.....	14
b. Syarat Sah Perjanjian.....	18
c. Asas-asas Dalam Perjanjian	23
2. Tinjauan Perjanjian kerjasama dalam Hukum Islam (<i>Syirkah</i>).....	26
a. Pengertian Kerjasama (<i>Syirkah</i>).....	26
b. Rukun dan Syarat Kerjasama (<i>Syirkah</i>)	27
c. Bentuk Kerjasama (<i>Syirkah</i>).....	27
3. Tinjauan Tentang Wanprestasi.....	29
a. Pengertian Wanprestasi	29
b. Wanprestasi Ditinjau dari KUHPerdota	30
c. Wanprestasi Ditinjau dari Hukum Islam	36

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	39
B. Pendekatan Penelitian	39
C. Lokasi Penelitian	40
D. Metode Penentuan Subjek.....	40
E. Sumber dan Jenis Data	41
F. Teknik Pengumpulan Data	42
G. Teknik Analisis Data.....	44

H. Sistematika Penulisan.....	44
-------------------------------	----

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Objek Penelitian.....	47
1. Profil Berdirinya Minimarket Tazkia IIBS Malang.....	47
2. Hak dan Kewajiban Penyewa Outlet Minimarket Tazkia.....	48
3. Hak dan Kewajiban Pengelola Minimarket Tazkia	49
B. Paparan dan Analisis Data	50
1. Paparan Data	50
a. Pengelolaan Outlet Minimarket	50
b. Terjadinya Wanprestasi Terhadap Sewa Outlet Minimarket	52
c. Keterangan Pihak Penyewa yang Terkait Wanprestasi.....	54
2. Analisa Data	57
a. Praktek Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang Ditinjau Berdasarkan KUHPerduta	57
b. Praktek Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang Ditinjau Berdasarkan Hukum Islam	61
c. Upaya Penyelesaian yang Di lakukan Oleh Pihak Minimarket Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet Di Minimarket	72

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan76

B. Saran.....79

DAFTAR PUSTAKA xxiii

LAMPIRAN-LAMPIRAN xxvii

DAFTAR RIWAYAT HIDUP xxxi

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Foto Lokasi Minimarket dan Pondok Tazkia IIBS Malang
- Lampiran 3 : Foto Wawancara Bersama Pimpinan Minimarket Tazkia IIBS
Malang
- Lampiran 4 : Foto Wawancara Bersama Pemilik/Owner Penyewa Outlet
Minimarket Tazkia IIBS Malang
- Lampiran 5 : Daftar Riwayat Hidup

ABSTRAK

Azizah, Noer. 15220007, 2022, **Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang (Kajian Perspektif KUHPerdata dan Hukum Islam)**. Skripsi, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pemimbing: Dr. Khoirul Hidayah, SH,.MH.

Kata Kunci: Wanprestasi, KUHPerdata, Hukum Islam, Sewa Menyewa

Perjanjian kerja antara pihak pengelola minimarket Tazkia dengan penyewa outlet diperuntukkan agar terciptanya hubungan kerja yang menguntungkan antara kedua belah pihak. Namun dalam pelaksanaannya pihak penyewa outlet banyak yang melakukan tindakan wanprestasi yaitu ketika jatuh tempo waktu pembayaran uang sewa tempat banyak yang tidak membayar sesuai dengan waktu yang telah disepakati di perjanjian awal. Sehingga hal tersebut membuat pihak Tazkia sebagai pemilik minimarket merasa di rugikan.

Rumusan masalah dalam penelitaian ini adalah 1. Bagaimana praktek wanprestasi dalam perjanjian kerjasama sewa outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang ditinjau berdasarkan KUHPerdata. 2. Bagaimana praktek wanprestasi dalam perjanjian kerjasama sewa outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang ditinjau berdasarkan Hukum Islam. 3. Upaya apakah yang dilakukan oleh pihak Minimarket Tazkia IIBS Malang jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian kerjasama tersebut. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan survei dengan bahasan secara kualitatif. Pengumpulan data dilakukan dengan dokumentasi dan wawancara kepada pemilik minimarket Tazkia IIBS Malang dan penyewa outlet.

Berdasarkan hasil penelitaian dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang berbentuk kesepakatan tertulis antara keduanya sah secara hukum KUHPerdata sehingga praktek sewa outlet di minimarket Tazkia keabsahannya terpenuhi secara hukum formal. Sedangkan jika ditinjau menurut Hukum Islam yaitu KHES Pasal 295, Pasal 296, Pasal 301, Pasal 303, Pasal 308, dan Pasal 318, mengenai rukun dan syarat ijarah salah satunya yaitu akad dapat dikatakan sah apabila dilakukan secara tertulis, sehingga praktik sewa outlet di minimarket Tazkia tidak diragukan lagi keabsahannya. Upaya yang dilakukan pihak pengelola minimarket Tazkia apabila pihak penyewa outlet melakukan wanprestasi yaitu dengan cara musyawarah. Apabila dengan cara musyawarah tersebut tidak berhasil, maka pihak pengelola terpaksa akan melakukan pemutusan sewa.

ABSTRACT

Azizah, Noer. 15220007, 2022, **Default in the Outlet Rental Cooperation Agreement at the Tazkia IIBS Minimarket Malang (Perspective Study of the Civil Code and Islamic Law)**. Thesis, Department of Sharia Economic Law, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang. Supervisor: Dr. Khoirul Hidayah, SH.,MH.

Keywords: Default, Civil Code, Islamic Law, Reasin

The work agreement between the manager of the Tazkia minimarket and the outlet tenant is intended to create a beneficial working relationship between the two parties. However, in practice, many outlet tenants commit acts of default, namely when the time for payment of rent is due, many do not pay according to the time agreed in the initial agreement. So this makes Tazkia as the owner of the minimarket feel at a loss.

The formulation of the problem in this research is 1. How is the practice of default in the outlet rental cooperation agreement at the Minimarket Tazkia IIBS Malang in terms of the Civil Code. 2. How is the practice of default in the outlet rental agreement at the Minimarket Tazkia IIBS Malang in terms of Islamic law. 3. What efforts are made by the Minimarket Tazkia IIBS Malang if there is a default in the cooperation agreement. This study uses a type of empirical juridical research with a survey approach with a qualitative discussion. Data was collected by means of documentation and interviews with the owner of the Tazkia IIBS Malang minimarket and outlet tenants.

Based on the results of the research, it can be concluded that the outlet rental agreement at the Tazkia IIBS Malang minimarket in the form of a written agreement between the two is legally valid in the Civil Code so that the practice of outlet rental at the Tazkia minimarket is legally fulfilled. Meanwhile, if it is reviewed according to Islamic law, namely KHES Article 295, Article 296, Article 301, Article 303, Article 308, and Article 318, regarding the pillars and conditions of ijarah, one of which is that the contract can be said to be valid if it is done in writing, so that the practice of renting outlets in minimarkets Tazkia's validity is beyond doubt. Efforts made by the manager of the Tazkia minimarket if the tenant of the outlet defaulted because it was not on time when paying the rent, namely by way of deliberation. If the deliberation method is not successful, then the management will be forced to terminate the lease.

ملخص البحث

عزيزة، نوير. 15220007، 2022، التقصير في اتفاقية التعاون لإجارة منافذ البيع في سوق مصغر "تركيا" بالمدرسة الإسلامية الداخلية الدولية، مالانج (دراسة منظور القانون المدني والقانون الإسلامي). بحث علمي، قسم القانون الاقتصادي الشرعي، كلية الشريعة، بجامعة مولانا مالك إبراهيم الحكومية الإسلامية مالانج. المشرف: د. خير الهداية الماجستير.

الكلمات المفتاحية: التقصير، القانون المدني، الشريعة الإسلامية، الإجارة.

تهدف اتفاقية العمل بين صاحب سوق مصغر "تركيا" ومستأجر المنفذ إلى خلق علاقة عمل مفيدة بين الطرفين. ومع ذلك، من الناحية العملية، يرتكب العديد من المستأجرين في المنفذ أعمال التقصير، أي عندما يحين موعد دفع الإيجار، لا يدفع الكثيرون وفقاً للوقت المتفق عليه في الاتفاقية الأولية. وهذا ما يجعل صاحب سوق مصغر "تركيا" يشعر بالخسارة.

وأما قضايا هذا البحث فهي 1. كيف تتم عملية التقصير في اتفاقية التعاون لإجارة منافذ البيع في سوق مصغر "تركيا" بالمدرسة الإسلامية الداخلية الدولية مالانج من منظور القانون المدني؟، 2. كيف تتم عملية التقصير في اتفاقية التعاون لإجارة منافذ البيع في سوق مصغر "تركيا" بالمدرسة الإسلامية الداخلية الدولية مالانج من منظور القانون الإسلامي؟، 3. ما هي الجهود التي تبذلها إذا كان هناك تقصير في اتفاقية التعاون؟. يستخدم هذا البحث نوعاً من البحث القانوني التجريبي مع منهج مسح مع مناقشة نوعية. تم جمع البيانات عن طريق التوثيق والمقابلات مع المستأجر وصاحب سوق مصغر "تركيا" بالمدرسة الإسلامية الداخلية الدولية مالانج.

بناءً على نتائج البحث، يمكن الاستنتاج أن اتفاقية التعاون لإجارة منافذ البيع في سوق مصغر "تركيا" بالمدرسة الإسلامية الداخلية الدولية مالانج في شكل اتفاقية مكتوبة بين الطرفين الاثنان صالحة قانونياً في القانون المدني بحيث تكون عملية تأجير المنافذ في سوق مصغر "تركيا" مستوفى قانونياً. وفي الوقت نفسه، إذا تمت مراجعته وفقاً للقانون الإسلامي أي تجميع القانون الاقتصادي الشرعي، وهي المادة 295، المادة 296، المادة 301، المادة 303، المادة 308، المادة 318، المتعلقة بأركان وشروط الإجارة، ومنها يمكن القول بأن العقد ساري المفعول إذا تم كتابياً، لذا فإن عملية إجارة المنافذ في سوق مصغر أمر لا شك فيه. يبذل صاحب سوق مصغر "تركيا" الجهود في حالة إن يقوم المستأجر بعملية التقصير أي لم يدفع الإيجار في وقت محدد، يعني بطريقة المشاورة. إذا لم تنجح هذه الطريقة، فسيضطر صاحب سوق مصغر "تركيا" إلى إنهاء عقد الإيجار.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian kerjasama dalam Dunia ekonomi perlu dilakukan untuk menunjang keberhasilan dalam menjalankan berbagai bisnis dan usaha. Namun, perjanjian kerjasama disetiap Negara memiliki beberapa macam perbedaan. Hukum Perjanjian atau kontrak yang dianut di Indonesia bersifat terbuka¹. Artinya, ada pemberian kebebasan yang seluas-luasnya kepada siapa pun untuk membuat perjanjian dengan isi dan sifatnya sesuai yang dikehendaki, asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Perjanjian kerjasama ekonomi telah ditetapkan dalam Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia diatur di dalam Buku III Tentang Perikatan, Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864 “perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”². Pada dasarnya suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan kepentingan diantara para pihak. Sehingga perumusan hubungan kontraktual diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Pada akhirnya menemukan kesepakatan akhir.

Hukum pernjanjian selain terdapat pada Undang-Undang Hukum Perdata juga terdapat dalam hukum Islam. Perjanjian dalam Hukum Islam khususnya Al-Quran sendiri setidaknya ada dua istilah yaitu kata akad (*al-'aqdu*) dan kata *'ahd*

¹ Crystofer,dkk. Kajian Hukum Perjanjian Kerjasama Cv. Saudagar Kopi Dan Pemilik Tempat Usaha Perorangan (Studi Kasus: Mal Ambassador, Jakarta. Law Journal, 2017, 6 (2): 2.

² Fuad. Implemenetasi Yuridis tentang Kedudukan Memorandum of Understanding (mou) dalam Sistem Hukum Perjanjian Indonesia. Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran, 2017, 17 (2): 180.

(*al-'ahdu*), *Akad* atau *al-'aqdu* dalam bahasa Arab berarti ikatan, atau perjanjian dan kesepakatan³. Hukum Islam mulai dikenal oleh penduduk yang mendiami nusantara ini setelah agama Islam disebarkan di Indonesia, setelah penduduk yang mendiami nusantara ini memeluk agama Islam, hukum Islam telah diikuti dan dilaksanakan oleh pemeluknya.

Sejarah lahir dan berkembangnya Tazkia IIBS Malang tidak lepas dari peran pendirinya, yaitu Ust. Muhammad Ali Wahyudi, M.Pd., berkolaborasi dengan Ust. Nur Abidin M.Ed memprakarsai pendirian Pondok Pesantren Modern Tazkia pada tahun 2014, beriringan dengan tahun berdirinya juga disediakan berbagai fasilitas sarana dan prasarana, salah satunya adalah minimarket. Minimarket ini merupakan salah satu aset yang dimiliki oleh Tazkia IIBS (*International Islamic Boarding School*) Malang. Tujuan didirikan minimarket ini oleh pihak Tazkia IIBS Malang sebagai penyedia berbagai macam kebutuhan terutama dikhususkan untuk para santri dan santriwati, namun secara umum minimarket ini juga digunakan untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat luas.

Perjanjian kerja antara pihak pengelola minimarket Tazkia dengan penyewa outlet diperuntukkan agar terciptanya hubungan kerja yang *fair* antar keduanya. Dengan adanya perjanjian kerja, maka akan tercipta hak dan kewajiban bagi pengelola dan pihak penyewa. Perjanjian juga merupakan dasar untuk menuntut ganti rugi yang disebabkan pelanggaran. Setelah proses perjanjian selesai antara pihak pengelola minimarket Tazkia dan penyewa outlet, maka

³ Novi. Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam. *Jurnal Repertorium*, 2017, 4 (2): 81.

penggunaan outlet di minimarket sepenuhnya menjadi urusan dan tanggungjawab penyewa terkait.

Kerjasama yang termuat dalam perjanjian bertujuan untuk saling mengingatkan dalam sebuah hal yang mengikat, memiliki kewajiban saling memenuhi dan tidak mencederai perjanjian. Namun dalam pelaksanaannya masih terdapat kelalaian yang menyebabkan perjanjian kerjasama yang telah disepakati tercederai (wanprestasi). Secara rinci Hendri, dkk menjelaskan bahawa Wanprestasi merupakan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur⁴.

Berdasarkan deskripsi yang telah dipaparkan peneliti tertarik untuk mengkaji penyebab **“Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang (Kajian Perspektif KUHPerdara dan Hukum Islam)”**.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah pokok penelitian menjadi pusat perhatian dalam penelitian. Dalam hal ini rumusan masalah menjadi fokus kajian dalam memecahkan masalah yang dihadapi agar membentuk sebuah pola pembahasan yang sistematis, tepat dan teratur. Maka pada bagian ini dirumuskan masalah dengan tetap mengacu pada latar belakang, tujuan dan alasan pemilihan judul yaitu: ***Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang (Kajian Perspektif KUHPerdara dan Hukum Islam)***.

⁴ Hendry,dkk. Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Hal Hutang Piutang. *Jurnal Cendekia Hukum*, 2018, 3 (2): 117.

Adapun rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana praktek wanprestasi dalam perjanjian kerjasama sewa outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang ditinjau berdasarkan KUHPerdata?
2. Bagaimana praktek wanprestasi dalam perjanjian kerjasama sewa outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang ditinjau berdasarkan Hukum Islam?
3. Upaya apakah yang dilakukan oleh pihak Minimarket Tazkia IIBS Malang jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian kerjasama tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah rumusan kalimat yang menunjukkan adanya sesuatu hal yang diperoleh setelah penelitian selesai.⁵ Dalam penelitian ini, penulis mengklasifikasikan tujuan penelitian menjadi tujuan umum dan tujuan khusus.

1. Tujuan Umum

Untuk mendeskripsikan wanprestasi dalam perjanjian kerjasama sewa outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang kajian perspektif KUHPerdata dan Hukum Islam.

2. Tujuan Khusus

Untuk mendeskripsikan proses serta tindak lanjut/upaya penyebab dari wanprestasi dalam perjanjian kerjasama sewa outlet antara pihak Minimarket Tazkia IIBS Malang dengan pihak penyewa outlet sejak awal kesepakatan hingga saat ini dan seterusnya.

⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT. Reneka Cipta, 2002), 51.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian yang diangkat oleh peneliti kali ini, ada 2 (dua) manfaat penelitian yang bisa diambil dari penelitian ini, yaitu Manfaat Teoritis dan Manfaat Praktis.

1. Manfaat Teoritis

- 1) Bagi peneliti penelitian ini bisa menambah wawasan pengetahuan dan pengalaman tentang penelitian dan penulisan karya ilmiah sebagai bekal untuk penelitian dan perbaikan di masa yang akan datang.
- 2) Hasil penelitian ini diharapkan dijadikan sebagai referensi dan pemberian sumbangan bagi penelitian sejenis, dalam hal penerapan kerjasama di berbagai instansi/lembaga khususnya di Yayasan Islam Tazkia IIBS Malang.
- 3) Penelitian ini merupakan media latihan untuk menambah wawasan bagi peneliti tentang penerapan hukum positif dan hukum Islam khususnya yang menyangkut tentang hal-hal yang berkaitan dengan judul skripsi yang peneliti angkat.
- 4) Menjadikan sebuah aktualisasi diri dalam mengembangkan keilmuan peneliti di bidang Hukum dan Ekonomi.
- 5) Penelitian ini menjadi wahana latihan untuk meningkatkan kreatifitas dan produktifitas dalam menuangkan ide atau gagasan-gagasan dalam bentuk tulisan atau karya ilmiah.

2. Manfaat Praktis

- 1) Penelitian ini diupayakan dapat memberi kontribusi dalam menambah dan mewarnai nuansa ilmiah di lingkungan kampus Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, khususnya tentang Bidang Hukum dan Ekonomi.
- 2) Penelitian ini diupayakan memperkaya khasanah intelektual dalam mengembangkan tradisi pemikiran di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
- 3) Penelitian ini diupayakan sebagai wahana introspeksi diri terhadap pola metode yang diterapkan dalam instansi yang menerapkan sistem Ekonomi Islam.

E. Definisi Operasional

Agar tidak terjadi salah penafsiran serta pengertian yang lebih melebar tentang judul skripsi ini, maka kiranya cukup urgen untuk diberikan definisi operasional. Adapun tujuannya adalah menetralsir mis-interpretasi istilah atau kata yang digunakan dalam pembuatan judul skripsi ini dan agar bahasan selanjutnya bisa mengena pada sasaran dari penelitian ini.

Definisi Operasional juga bertujuan untuk memberi batasan mengenai apa yang akan diteliti di dalam penelitian ini. Kerangka Konsepsional yang pada hakikatnya merumuskan definisi operasional yang akan digunakan oleh peneliti guna untuk menyamakan persepsi yang ada. Berikut definisi operasional yang dapat peneliti ambil dari penelitian ini:

1. Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama

Wanprestasi merupakan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Wanprestasi dalam Islam diartikan sebagai kelalaian yang mengakibatkan kerugian di sebelah pihak. Kelalaian dalam Hukum Islam untuk memenuhi kewajiban memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.⁶

2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam

Kitab Undang-Undang Hukum perdata adalah rangkaian peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan antar orang yang satu dengan yang lain, dengan menitikberatkan kepada kepentingan perseorangan. Dan Hukum Islam adalah kumpulan norma-norma atau hukum-hukum syara' yang mengatur tingkah laku manusia dalam berbagai dimensi hubungannya, baik hukum-hukum itu ditetapkan langsung di dalam Al Quran dan Sunnah Nabi SAW maupun yang merupakan hasil ijtihad, yaitu hasil interpretasi dan

⁶ Yeni, dkk. 2017. Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah. *Jurnal Hukum Islam*, 17 (1): 3.

penjabaran oleh para ahli hukum (fuqaha') terhadap kedua sumber utama tadi.⁷

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dari skripsi ini terdiri dari beberapa komponen yang sistematis dalam bentuk sub bab, dan antara satu dengan yang lain terdapat keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan. Peneliti akan memberikan gambaran umum mengenai teknis dan penulisannya yaitu, yang meliputi bagian formalitas adalah halaman sampul, halaman judul, halaman pernyataan keaslian, halaman persetujuan, halaman pengesahan, halaman persembahan, kata pengantar, pedoman transliterasi, daftar isi dan abstrak. Adapun kerangka berpikir yang dapat peneliti ajukan adalah sebagai berikut:

Bab I yakni memuat pendahuluan yang di dalamnya membahas latar belakang masalah yang menjabarkan tentang alasan-alasan peneliti memilih untuk melakukan penelitian ini, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, definisi operasional dan sistematika penulisan.

Bab II yakni merupakan tinjauan pustaka yang terdiri dari penelitian terdahulu dan kerangka teori. Penelitian terdahulu berisi informasi tentang penelitian terkait karya ilmiah yang dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Sedangkan dalam tinjauan pustaka terdiri dari beberapa konsep mengenai tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan tentang kerjasama (*syirkah*), dan tinjauan tentang wanprestasi menurut KUHPerdara dan menurut hukum islam.

⁷ Syamsul Anwar, *Hukum dan Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), 5-6.

Bab III adalah metode penelitian. Bab ini membahas tentang gambaran umum penulis dalam menciptakan skripsi ini. Didalamnya mencakup tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, dan metode pengolahan data.

Bab IV adalah bab inti dari penelitian, yang didalamnya terdapat hasil penelitian yang dilakukan serta pembahasan. Peneliti memaparkan data secara lengkap tentang praktek wanprestasi dalam perjanjian kerjasama sewa outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang menurut KUHPerdara dan Hukum Islam, serta upaya hukum apa yang dilakukan oleh pihak Minimarket Tazkia IIBS Malang jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian kerjasama tersebut.

Bab V yaitu penutup, bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan adalah hasil akhir dari pembahasan penelitian dan saran merupakan suatu ungkapan yang ditujukan kepada masyarakat ataupun peneliti secara khusus.

Pada bagian terakhir adalah berisikan daftar pustaka, lampiran-lampiran dan riwayat hidup dari peneliti.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Pada intinya tinjauan pustaka adalah untuk mendapatkan gambaran hubungan topik yang akan diteliti dengan penelitian sejenis yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, sehingga tidak terdapat pengulangan.⁸ Dasar atau acuan yang berupa teori melalui hasil dari berbagai penelitian sebelumnya merupakan suatu hal yang perlu dijadikan bagian tersendiri adalah penelitian terdahulu yang relevan dengan permasalahan yang sedang dibahas dalam penelitian ini. Adapun beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang diangkat oleh peneliti di antaranya adalah sebagai berikut:

1. *Kesatu*, Penelitian yang dilakukan oleh Sasraw Fandapi Tarigan (140200233, 2018, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara) yang mengangkat judul "**Analisis Terhadap Wanprestasi Pihak Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No. 467/Pdt.G/2014/PN.Dps)**". Dalam penelitian ini, peneliti membahas tentang adanya wanprestasi pihak Penyewa tanah dan rumah seluas 1.142 m² terhadap Pihak Pemilik Tanah dan rumah tersebut. Pihak Penyewa pertama telah menyewakan kembali tanah dan rumah tersebut kepada pihak Penyewa kedua dan ketiga sebelum terjadi jatuh tempo. Yang pada akhirnya, pihak Penyewa pertama, kedua dan ketiga mensomasikan pihak dari yang

⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986). Hal. 6

menyewakan tanah dan rumah (sesuai dengan Akta Perubahan dan Perjanjian Sewa Menyewa) melakukan pemaksaan kehendak untuk melakukan Perpanjangan Sewa tanah dan rumah warisan dari pihak yang menyewakan tersebut.

2. *Kedua*, Penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Hanafi Zakariya (214 11 006, 2017, mahasiswa Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga) yang mengangkat judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batu Bata Di Desa Karangduren Kecamatan Keboanarum Kabupaten Klaten”**. Dalam Penelitian ini, Peneliti menjelaskan tentang adanya kerjasama yang dilakukan oleh pihak Penyewa lahan untuk pembuatan batu bata dengan Pemilik lahan tanah persawahan namun tidak bisa memanfaatkan lahan yang ia miliki. Secara hukum, kerja sama yang terjadi antara kedua belah pihak sama-sama saling memberikan keuntungan. Yang disebabkan oleh kurangnya waktu dan keahlian yang dimiliki oleh Pemilik Lahan untuk mengolah lahan tersebut agar menjadi lahan yang bermanfaat. Namun dalam prakteknya, objek yang disewakan diambil meterialnya oleh Pihak Penyewa lahan yang bisa menyebabkan kerugian bagi Pihak Pemilik lahan.
3. *Ketiga*, Penelitian yang dilakukan oleh Sri Utami Ismi Hadi (C92214159, 2018, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah Jurusan Hukum Perdata Islam Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel) yang mengangkat judul **“Analisa Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar Di Desa Pangean Maduran Lamongan”**. Dalam

Penelitian ini, peneliti menjelaskan bahwa adanya kerja sama antara warga dan perangkat desa setempat yang mempunyai keinginan yang sama. Masyarakat setempat memiliki kebutuhan untuk mempunyai usaha sendiri, sedangkan pihak Perangkat Desa menginginkan adanya pembangunan pasar di desa tersebut. Pada saat terjadi proses akad sewa menyewa antara pengelola stand pasar dengan penyewa stand pasar, objek yang akan disewakan hanya disebutkan kondisi fisiknya saja tanpa menyebutkan letak dari pada stand yang akan disewakan yang mengakibatkan terjadinya kesalah pahaman antara pengelola pasar dengan penyewa pada saat penyerahan stand pasar. Perselisihan juga terjadi akibat adanya perubahan kebijakan pengelolah pasar tentang sistem sewa pada stand yang terletak di deretan paling depan menjadi sistem hak guna usaha karena stand paling depan di anggap berpengaruh besar pada keuangan pembangunan pasar jika di rubah menjadi hak milik.

Tabel 1:

Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No	Penulis (Nama/Perguruan Tinggi/Tahun)	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Sasraw Fandapi Tarigan (140200233, 2018, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara)	“Analisis Terhadap Wanprestasi Pihak Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No. 467/Pdt.G/2014/PN.Dps)”	Objek yang diteliti sama-sama mengandung adanya wanprestasi	1. Objek yang diteliti 2. Meneliti tentang perkara Perdata Umum 3. Akibat hukum yang diterima oleh kedua belah pihak
2	Ahmad Hanafi Zakariya (214 11 006, 2017, mahasiswa Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga)	“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batu Bata Di Desa Karangduren Kecamatan Keboanarum Kabupaten Klaten”	Objek yang diteliti sama-sama mengandung adanya wanprestasi	1. Objek Penelitian 2. Antara pihak pemilik barang dan penyewa saling memberikan keuntungan. Namun objek yang disewakan berkurang akibat kegiatan yang dilakukan oleh penyewa.
3	Sri Utami Ismi Hadi (C92214159, 2018, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah Jurusan	“Analisa Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar Di Desa	Objek yang diteliti sama-sama mengandung adanya wanprestasi	1. Objek Penelitian 2. Antara kedua belah pihak (Pengelola objek dan

	Hukum Perdata Islam Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel)	Pangean Maduran Lamongan”		Penyewa) sudah mencapai kesepakatan namun pihak Pengelola tidak menjelaskan secara rinci objek yang menjadi kesepakatan. Dan ditengah-tengah kesepakatan, Pihak Pengelola merubah kebijakan yang mengakibatkan pihak penyewa merasa dirugikan.
--	--	----------------------------------	--	--

B. Kajian Pustaka

1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dalam KUH Perdata

a. Pengertian Perjanjian

Secara teoritis, ada beberapa pengertian tentang perjanjian, yaitu sebagai berikut:

a). Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Pada awalnya, secara teori, pengertian perjanjian memang di samakan dengan pengertian kontrak. Hal ini mengacu pada pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi; *“Kontrak atau persetujuan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.”*

Menurut pasal ini, kontrak sama dengan perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian yang hanya menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Contoh paling baik untuk menggambarkan pengertian dari pasal 1313 KUH Perdata adalah perjanjian jual beli. Penjual berkewajiban menyerahkan barang kepada pembeli dan pembeli berkewajiban untuk membayarnya. Hubungan penjual dengan pembeli tersebut merupakan perjanjian timbal balik yang sempurna.⁹

Dalam praktik sehari-hari, ada perjanjian timbal balik yang tidak sempurna, misalnya hibah dan pemberian kuasa. Hibah hanya membebani kewajiban bagi salah satu pihak saja, sedangkan pihak lain tidak dibebani kewajiban. Pemberian kuasa juga merupakan suatu hubungan timbal balik yang tidak sempurna.

Hukum Perjanjian dalam konteks hukum barat diatur dalam ketentuan buku III KUHPerdata tentang perikatan. Pasal 1313KUHPerdata dibawah judul “Tentang Perikaatn-Perikatan yang dilahirkan dari Kontrak atau perjanjian”. Menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”. Setiap perjanjian agar secara sah mengikat bagi para pihak-pihak yang mengadakan

⁹ Nurachmad, *Buku Pintar Memahami & Membuat Surat Perjanjian*, (Jakarta: Vismedia, 2010), 4-5.

harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yang tertuang dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta, sebagai berikut:¹⁰

- Perlunya Kesepakatan antara pihak
- Adanya objek tertentu
- Mempunyai kuasa yang halal

b) Menurut Hukum Islam

Perjanjian dalam hukum Islam disebut *akad*. Akad atau kontrak berasal dari bahasa Arab al-'aqd yang berarti ikatan atau simpulan baik ikatan yang nampak (*hissiyy*) maupun tidak nampak (*ma'nawy*)¹¹

c) Menurut *Communis Opinion Doctorum* (Pendapat Para Ahli)

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Menurut Prof. Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau antara dua orang itu berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Pengertian perjanjian menurut Prof. Van Dune berarti hubungan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Sedangkan Prof. RM Sudikno Mertokusumo (Jenie, 2007) menyatakan bahwa perbuatan hukum terjadi karena kerjasama dua orang atau lebih. Di dalam kerjasama itu, tujuan para pihak dapat sama dapat juga berlainan tetapi saling mengisi.

¹⁰ KUHPerduta

¹¹ Dahrul. 2018. Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Syariah Dan Penerapannya Dalam Transaksi Syariah. *Jurnal Al-'Adl*, 11 (1):101.

Kerjasama yang memiliki tujuan sama misalnya, mendirikan koperasi, perusahaan, usaha patungan dan sebagainya. Sedangkan kerjasama yang memiliki tujuan lain tetapi saling mengisi misalnya kerjasama jual beli. Dalam jual beli, para pihak memiliki tujuan yang berbeda tetapi saling mengisi ketika, pihak pertama berkewajiban menyerahkan barang kepada pihak kedua dan pihak kedua berkewajiban membayar sejumlah harga kepada pihak pertama.

a. Perkembangan terkini

Menurut Prof. Siti Ismijati Jenie (2007), dalam perkembangannya, pengertian perjanjian kemudian berkembang menjadi suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat yang beriktikad baik untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

Hubungan hukum berdasarkan kata sepakat berarti ada suatu hubungan yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Suatu hubungan yang tidak mempunyai akibat hukum tidak bisa dikatakan sebagai suatu hubungan hukum.

Asas iktikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

b. Syarat Sah Perjanjian

Menurut pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya suatu perjanjian sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikat diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

a. Sepakat mereka yang mengikat diri

Di dalam pasal 1321 KUH Perdata disebutkan ketentuan tidak sepakat. Hal ini disebut *argumentum a contrarium* yaitu ketentuan tentang sesuatu hal tetapi hal yang diatur adalah sebaliknya. Pasal 1321 KUH Perdata tersebut berbunyi "*Tiada suatu perjanjian pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.*"

Sepakat harus merupakan consensus murni dan tidak merupakan cacat kehendak. Apabila terjadi cacat kehendak, suatu perjanjian akibat hukumnya menjadi tidak sempurna dan dapat dimintakan pembatalan perjanjiannya. Cacat kehendak ada dua macam yaitu diatur oleh undang-undang (kekhilafan, paksaan dan penipuan) dan diatur oleh yurisprudensi.

a. Unsur kekhilafan

Dalam pasal 1322 KUH Perdata, unsur kekhilafan ada dua, yaitu

1. *Error in substansia* atau khilaf karena hakikat bendanya (kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan).
2. *Error in persona* atau khilaf mengenai dengan siapa yang mengikatkan diri.

b. Unsur paksaan

Menurut pasal 1323 KUH Perdata, paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan. juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat tersebut.

c. Unsur penipuan

Menurut pasal 1328 KUH Perdata, penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan dilakukan oleh salah satu pihak sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat.¹² Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.

Dilihat dari segi keterlibatan pihak yang melakukan penipuan, suatu penipuan dalam kontrak dapat di bagi kedalam:¹³

¹² Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami & Membuat Surat Perjanjian*, (Jakarta: Visi Media, 2010), hlm. 9.

¹³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak, dari sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999), 39.

1. Penipuan disengaja (*Intentional misrepresentation*).
2. Penipuan karena kelalaian (*negligent misrepresentation*).
3. Penipuan tanpa kesalahan (*Innocent misrepresentation*).
4. Penipuan dengan jalan merahasiakan (*Concealment*).
5. Penipuan dengan jalan tidak terbuka informasi (*Nondisclousure*).

d. Penyalahgunaan keadaan (*under influence*)

Yaitu suatu keadaan ketika seseorang berdasarkan keunggulan di bidang ekonomi atau psikologi mempengaruhi orang lain untuk menuntut suatu perjanjian yang sangat merugikan orang tersebut.

Under infulunce berawal dari adanya undang-undang pelepasan uang (*Geldschieters Ordonantie*) pada zaman belanda ketika setiap orang berhak untuk meminjamkan uang. Sejak undang-undang ini keluar, banyak bermunculan lintah darah yang meminjamkan uang dengan bunga tinggi. Sehingga untuk menjaga keseimbangan dan mengurangi jumlah lintah darat, pemerintah mengeluarkan *Woeker Ordonantie* yang menyatakan bahwa semua pihak yang berkepentingan (termasuk hakim) dapat membatalkan suatu perjanjian kecuali dapat dibuktikan bahwa pihak yang lemah tidak bertindak karena kurang pengetahuan atau kurang pengalaman.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Cakap adalah mampu untuk secara mandiri melakukan perbuatan hukum dengan akibat hukum yang lengkap. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata, orang yang tidak cakap adalah:

a. Orang yang belum dewasa

Orang yang belum dewasa merupakan orang yang tidak cakap dalam membuat perjanjian. Dewasa menurut UU Jabatan Notaris adalah orang yang telah berusia 18 tahun atau sudah pernah menikah. Dalam hak keperdataan bagi yang belum dewasa diwakili oleh pihak yang berwenang. Hak diperoleh sejak sebagai *persoon* atau sejak lahir.

b. Ditaruh dibawah pengampuan

Pasal 1330 KUH Perdata juga menyatakan bahwa orang yang berada dibawah pengampuan tidak termasuk cakap dalam membuat perjanjian. Orang yang berada dibawah pengampuan adalah orang yang dianggap tidak dapat menyadari perbuatannya seperti lemah ingatan dan sakit ingatan.

c. Hal tertentu/Objek Perjanjian

Hal tertentu/objek perjanjian diatur dalam pasal 1332 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan.

Yang dimaksud dengan barang adalah sesuatu yang dapat ditentukan jenisnya. Barang yang belum ada, tetapi telah direncanakan

pengadaannya boleh menjadi pokok perjanjian. Dan seseorang tidak dapat menentukan sesuatu warisan yang belum terbuka.

Objek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:¹⁴

- a. Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- b. Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- c. Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.
- d. Sebab yang Halal

Dasar dari sebab yang halal adalah pasal 1365 KUH Perdata yaitu tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain., mewajibkan orang yang karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Sebab yang halal terdiri motif (yang melatarbelakangi suatu tindakan) dan kuasa. Kuasa, terdiri dari kuasa efisien (sebab yang menimbulkan akibat) dan kuasa finalis (tujuan orang mengadakan perjanjian). Syarat a dan b (sepakat dan cakap) disebut syarat subjektif, karena menyangkut subjek pembuat kontrak.

¹⁴ Dr Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 127.

Akibat hukum tidak dipenuhinya syarat subyektif adalah pembatalan kontrak, artinya kontrak akan dibatalkan atau tidak terserah kepada pihak yang berkepentingan. Sedangkan akibat hukum tidak dipenuhinya syarat obyektif adalah kontrak itu batal demi hukum, artinya kontrak itu sejak semula dianggap tidak pernah ada.

c. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Asas merupakan pikiran dasar yang ada dibelakang atau didalam sistem hukum. Terkadang ada yang dirumuskan pada pasal dalam masing-masing undang-undang, tetapi sebagian besar tidak dirumuskan. Asas-asas tersebut akan kita jumpai ketika membaca keseluruhan perundang-undangan.

Asas-asas yang penting dalam perjanjian adalah sebagai berikut.

1. Asas kebebasan berkontrak
2. Asas konsensualisme
3. Asas pacta sunt servanda
4. Asas iktikad baik

a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contracts principle/Laissez Faire*)

Asas kebebasan berkontrak terdiri dari:

- a. Bebas untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian.
- b. Bebas untuk menentukan dengan siapa seseorang akan mengikatkan diri.
- c. Bebas menentukan isi perjanjian dan syarat-syaratnya.

- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian.
- e. Bebas menentukan terhadap hukum yang mana perjanjian itu akan tunduk.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang paling penting di dalam perjanjian karena di dalam asas ini tampak adanya ungkapan hak asasi manusia dalam membuat suatu perjanjian serta memberi peluang bagi perkembangan hukum perjanjian.

b. Asas Konsensualisme

Perjanjian dapat lahir, terjadi, timbul, dan berlaku sejak saat tercapainya kata sepakat diantara para pihak tanpa perlu adanya formalitas tertentu. Asas ini disimpulkan dari kata “perjanjian yang dibuat secara sah” dalam Pasal 1338 ayat (1) jo Pasal 1320 angka 1 KUH Perdata.

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas ini disebut sebagai asas kepastian hukum karena perjanjian yang dimuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini dapat disimpulkan dari kata “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

d. Asas Iktikad Baik (*Good Faith Principle*)

Asas ini diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi "*Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.*" Asas ini ada dua yaitu subjektif dan objektif.¹⁵

Asas iktikad baik subjektif adalah kejujuran pada diri seseorang atau niat baik yang bersih dari para pihak, sedangkan asas iktikad baik objektif adalah pelaksanaan perjanjian itu harus mematuhi peraturan yang berlaku serta mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Hak dan Kewajiban Perjanjian

Perjanjian telah menjadi bagian yang penting didalam kehidupan manusia, termasuk dalam dunia bisnis. Perjanjian dalam dunia bisnis lazimnya dilakukan secara tertulis, baik perjanjian yang dibuat secara notariil dihadapan Notaris, maupun perjanjian dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak. Perjanjian di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia diatur di dalam Buku III Tentang Perikatan, Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia tidak mengenal dan tidak mengatur *Memorandum of Understanding (MoU)*¹⁶. *MoU* merupakan kesepakatan awal dalam kontrak yang dibuat berdasarkan sistem hukum.

Perjanjian kerjasama yang digunakan dalam praktek sehari-hari mempunyai sebutan nama tertentu, tetapi tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan, karena saat ini di Indonesia belum diberikan pengaturan secara khusus. Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

¹⁵ Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2009), 45.

¹⁶ Fuad. 2017. Implementasi Yuridis tentang Kedudukan Memorandum of Understanding (MoU) Dalam Sistem Hukum Perjanjian Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran*, 17(2): 180.

menyebutkan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus disebut dengan perjanjian bernama (*benoemde* atau *nominaatcontracten*) dan perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang disebut perjanjian tak bernama (*onbenoemde* atau *innominaat contracten*)¹⁷.

2. Tinjauan Perjanjian Kerjasama Dalam Hukum Islam (*Syirkah*)

a. Pengertian Kerjasama (*Syirkah*)

Kata kerjasama berasal dari 2 suku kata yaitu, “kerja” dan “sama”. Kerja adalah sesuatu yang dikeluarkan oleh seseorang sebagai profesi, sengaja dilakukan untuk mendapatkan penghasilan.¹⁸ Sedangkan pengertian sama secara bahasa adalah tidak berbeda, tidak berlainan, serupa, sejenis bertepatan, sepadan, seimbang, dan sebanding.¹⁹

Secara etimologi, kerjasama atau dalam bahasa arab juga disebut *as-syirkah* berarti pencampuran, yaitu pencampuran antara sesuatu dengan yang lainnya, sehingga sulit dibedakan. Secara terminology, pada dasarnya definisi yang dikemukakan oleh para Ulama Fiqih hanya berbeda secara redaksional sedangkan esensi yang terkandung di dalamnya sama, yaitu ikatan kerja sama antara orang-orang yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan.²⁰

¹⁷ Sri. 2018. Tanggung Jawab Pihak Konsinyor Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Konsinyasi Pada PT. Down To Earth. *Jurnal Analisis Hukum*, 1 (2): 241.

¹⁸ Resthoe Jeb, “Pengertian Kerja”, <https://resthoe.blogspot.com/2012/12/pengertian-kerja.html>, diakses tanggal 15 Januari 2019.

¹⁹ Tim Prima Pena. 567.

²⁰ Gemala Dewi, Wirdyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2005), 118.

Sedangkan pengertian yang lain dari Kerjasama adalah praktik seseorang atau kelompok yang lebih besar yang bekerja di khayalak dengan tujuan atau kemungkinan metode yang disetujui bersama secara umum, alih-alih bekerja secara terpisah dalam persaingan.²¹

b. Rukun dan Syarat Kerjasama (*Syirkah*)

Kerjasama (*Syirkah*) mempunyai syarat umum, yaitu:

- a) Perserikatan itu merupakan transaksi yang boleh diwakilkan. Artinya, salah satu pihak jika bertindak hukum terhadap obyek perserikatan itu, dengan izin pihak lain, dianggap sebagai wakil seluruh pihak yang berserikat.
- b) Persentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad.
- c) Keuntungan itu diambilkan dari hasil laba perserikatan bukan dari harta lain.

c. Bentuk Kerjasama (*Syirkah*)

Kerjasama (*Syirkah*) secara umum terbagi dalam 3 (tiga) bentuk, yaitu *syirkah ibahah*, *syirkah amlak*, dan *syirkah uqud*.²²

- a. *Syirkah Ibahah*, yaitu persekutuan hak semua orang untuk dibolehkan menikmati manfaat sesuatu yang belum ada di bawah kekuasaan seseorang.

²¹ Wikipedia, https://id.wikipedia.org/wiki/Kerja_sama.

²² Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam*. Hal. 121

- b. *Syirkah Amlak* (Milik), yaitu persekutuan antara dua orang atau lebih untuk memiliki suatu benda. *Syirkah Amlak* (Milik) terbagi menjadi dua yaitu:
- c. *Syirkah Milik Jabariyah* yang terjadi tanpa keinginan para pihak yang bersangkutan, seperti persekutuan ahli waris.
- d. *Syirkah Milik Ikhtiyariyah*, yang terjadi atas keinginan para pihak yang bersangkutan.
- e. *Syirkah Akad*, yaitu persekutuan antara dua orang atau lebih yang timbul dengan adanya perjanjian. *Syirkah Akad* terbagi menjadi empat, yaitu *syirkah amwal*, *syirkah 'amal*, *syirkah wujuh*, dan *syirkah mudharabah*.
- f. *Syirkah amwal*, yaitu persekutuan antara dua orang atau lebih dalam modal/harta. *Syirkah amwal* terbagi menjadi dua yaitu:
- g. *Syirkah al'Inan*, adalah persetujuan antara dua orang atau lebih untuk memasukkan bagian tertentu dari modal yang akan diperdagangkan dengan ketentuan keuntungan dibagi di antara para anggota sesuai dengan kesepakatan bersama, sedangkan modal masing-masing tidak harus sama.
- h. *Syirkah al Mufawadhah* adalah persekutuan antara dua orang atau lebih dalam modal dan keuntungannya dengan syarat besar modal masing-masing yang disertakan harus sama, hak melakukan tindakan hukum terhadap harta syirkah harus sama dan setiap anggota adalah penanggung dan wakil dari anggota lainnya.

3. Tinjauan Tentang Wanprestasi

a. Pengertian wanprestasi

Wanprestasi merupakan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur²³. Dapat dijelaskan bahwa Wanprestasi merupakan pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak-pihak, baik debitur maupun kreditur. Akan tetapi dalam praktik kadang-kadang debitur tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dengan inilah yang disebut dengan wanprestasi. Kata wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang berarti “prestasi buruk” (Subekti, 1967:45). Selain itu, perkataan wanprestasi sering juga dipadankan pada kata lain atau alpa, ingkar janji, atau melanggar perjanjian, bila saja debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak dibolehkan.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan

²³ Dhea,dkk. 2018. Transaksi Jual Beli Melalui Media Instagram Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. *Pactum Law Journal*, 1 (2): 124.

wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut²⁴.

b. Wanprestasi Ditinjau Dari KUHPerdato

Wanprestasi merupakan pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Secara teknis dijelaskan Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, dan lembaga Negara serta lagu kebangsaan (selanjutnya disebut UU Bahasa) dalam salah satu pasalnya Pasal 31 ayat (1), dimana Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam nota kesepahaman atau perjanjian yang melibatkan lembaga negara, instansi pemerintah Republik Indonesia, lembaga swasta Indonesia atau perseorangan warga negara Indonesia. Selanjutnya pada ayat (2) lebih khusus lagi ditentukan nota kesepahaman atau perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang melibatkan pihak asing ditulis juga dalam bahasa nasional pihak asing tersebut dan/atau bahasa Inggris.²⁵ Wanprestasi merupakan kelailain dalam menunaikan janji yang mengakibatkan kerugian sebelah pihak, tetapi dalam Undang-Undang telah diatur

²⁴ Agung,dkk. 2018. Pembatalan Hak Merek Yang Telah Dijadikan Jaminan Fidusia. *Jurnal Yuridis*, 5 (1):2.

²⁵ Ifada. 2018. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Nomor 1572K/PDT/2015 Berdasarkan Pasal 1320 Dan 1338 KUH PERDATA. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 1 (1): 61-62.

sedemikian rupa bertujuan menegaskan resiko yang ditimbulkan akibat wanprestasi.

Eksistensi sebuah perjanjian harus diakui terlebih dahulu kedudukannya oleh masing-masing pihak. Para pihak telah sepakat untuk tunduk dalam suatu perjanjian yang telah dibuat bersama seperti halnya Undang-undang. Sehingga para pihak harus melakukan dan melaksanakan janji-janji berupa seluruh kewajiban yang sudah dituangkan di dalam perjanjian agar pihak tersebut mendapatkan haknya. Apabila seseorang dinyatakan menjadi pelaku wanprestasi maka beberapa akibat hukum yang akan terjadi yaitu:

a. Debitur harus membayar ganti rugi

Dasar hukumnya Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".

b. Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan.

Dasar hukumnya Pasal 1266 KUHPerdata, berbunyi: "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi

kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan”.

- c. Kreditur dapat minta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

Dasar hukumnya Pasal 1267 KUHPerdara, berbunyi: “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.²⁶

Biasanya ada tiga hal yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, yaitu ingkar janji (wanprestasi) dari salah satu pihak, keadaan memaksakan diluar kemampuan manusia dan munculnya resiko yang tidak bisa di duga sebelumnya.²⁷ Wanprestasi adalah kebalikan dari prestasi. Prestasi merupakan suatu kewajiban debitur yang harus dipenuhi dan dilaksanakan. Berdasarkan dalam pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa prestasi adalah kewajiban debitur yang harus dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan oleh para pihak.²⁸ Sedangkan wanprestasi berasal dari Bahasa belanda, yaitu *wanprestatie* yang artinya adalah prestasi yang

²⁶ Gary,dkk. 2017. Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang Dari Ancaman Hukum Pidana.

²⁷ Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional dengan Syariah*, (Malang: UIN Press, 2013), 195

²⁸ Soimin, Soedharyo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 313

buruk atau janji yang cederai. Wanprestasi dalam Bahasa Inggris adalah breach of contract, yang artinya adalah tidak terlaksananya suatu kewajiban salah satu pihak sebagaimana disepakati dalam suatu kontrak. Secara Bahasa (*etimologi*), wanprestasi adalah suatu hak kebendaan yang tidak terlaksana akibat dari kelalaian untuk menunaikan prestasinya sesuai dengan kontrak yang telah dibuat, sedangkan pihak lain telah memberikan peringatan atau teguran untuk melaksanakan prestasi tersebut.²⁹ M. Yahya Harahap berpendapat bahwa wanprestasi adalah suatu kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh para pihak yang membuat kontrak atau perjanjian sesuai dengan jatuh tempo atau tidak selanjutnya. Sedangkan Sri Soedewi Masjhoeri Sofyan mengatakan bahwa wanprestasi merupakan tidak terpenuhinya terhadap suatu perutusan yang terdiri dari beberapa macam. Pertama bahwa prestasi yang ada dalam sebuah perjanjian masih dilakukan, tapi tidak selanjutnya. Kedua prestasi tidak dilakukan dengan tepat.³⁰

Bentuk-Bentuk wanprestasi menurut Mariam tergolong kedalam tiga macam, yaitu:³¹

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Memenuhi prestasi tapi tidak pada waktunya

²⁹ Erlina Haryati, *Penerapan Pasal-Pasal Penerapan Kitab-Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Jual Beli Bangunan Rumah dalam Akta Notaris*, Semarang: Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2010), 53

³⁰ Sri Soedewi Masjhoeri Sofyan, *Hukum Perutusan*, (Yogyakarta: Bagian Seksi Hukum Perdata Universitas Gajah Mada, 1980), 12

³¹ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku III tentang Perikatan dan Penjelasannya*, (Bandung: Alumni, 1983), 23

3. Memenuhi prestasi tetapi keliru atau tidak sesuai

Sedangkan Subekti berpendapat lain, bahwa ada empat macam bentuk dari wanprestasi, yaitu:³²

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi dengan apa yang dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
3. Melakukan yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukan.

Untuk mengetahui kapan terjadi suatu wanprestasi, perlu di perhatikan terhadap kontrak yang dibuat apakah ada kesepakatan tentang tenggang waktu kapan prestasi dilaksanakan atau tidak ada. Ketika suatu tenggang waktu dalam suatu kontrak tidak disebutkan atau tidak ditentukan, maka perlu memperingatkan kepada debitur untuk memenuhi prestasinya tersebut. Sedangkan apabila tenggang waktu sudah ditentukan dalam sebuah kontrak, menurut pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Debitur dianggap lalai ketika prestasi dilakukan tidak pada waktu yang telah ditentukan. Apabila terjadi wanprestasi, maka akan timbul atau akibat hukumnya, yakni:

1. Debitur diwajibkan untuk membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUH Perdata)

³² Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermassa, 1987), 15

2. Kreditur dapat meminta pembatalan kontrak melalui pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata)
3. Kreditur dapat meminta pemenuhan kontrak atau pemenuhan kontrak disertai ganti rugi dan pembatalan kontrak atau ganti rugi (Pasal 1267 KUH Perdata)

Kelalaian dalam wanprestasi harus dimuat dalam bentuk resmi, yaitu dengan peringatan (*Sommatie*) oleh juru sita di pengadilan atau cukup di telepon atau dengan surat tercatat. Hal ini dilakukan agar debitur tidak mengingkari akan prestasinya, Pasal 1238 KUH Perdata sudah mengatur tentang hal ini. Ada beberapa hal yang bisa dilakukan untuk menuntut debitur yang melakukan wanprestasi, diantaranya yaitu:³³

1. Kreditur dapat meminta pelaksanaan kontrak, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat.
2. Kreditur dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena kontrak tidak atau terlambat dilaksanakan tetapi sebagaimana mestinya.
3. Kreditur dapat menuntut pelaksanaan kontrak disertai penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan kontrak.
4. Dalam hal suatu kontrak yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak yang lain untuk meminta kepada

³³ Lukman Santoso, *Hukum perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak dan Bisnis*, (Malang: Setara Press, 2016), 76-77

hakim supaya kontrak dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian Pasal (1266).

C. Wanprestasi Ditinjau Dari Hukum Islam

Wanprestasi dalam Islam diartikan sebagai kelalaian yang mengakibatkan kerugian di sebelah pihak. Kelalaian dalam Hukum Islam untuk memenuhi kewajiban memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.³⁴

Hukum Islam memiliki ketentuan yang mendasar dalam masalah perikatan dan perjanjian yaitu dengan memberi kebebasan kepada pihak-pihak yang terlibat untuk mengambil bentuk dari macam-macam akad yang dipilihnya. Untuk ini segala macam cara yang menunjukkan adanya ijab dan qabul sudah dapat dianggap akad, dan akad ini memiliki pengaruh selama diselenggarakan oleh mereka dan memenuhi persyaratan penyelenggaraannya. Ketentuan inilah yang merupakan pokok-pokok syariat Islam yaitu suatu kaidah bahwa, akad-akad dapat dengan cara apa saja baik berupa perkataan maupun perbuatan yang menunjukkan maksud akad-akad tersebut. Firman Allah al-Baqarah ayat 282, yang artinya: “Hai

³⁴ Yeni, dkk. 2017. Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah. *Jurnal Hukum Islam*, 17 (1): 3.

orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”

Dapat dijelaskan bahwa Setiap perjanjian wajib dilakukan dengan baik dan jujur serta bersih dari unsur penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran. Sehingga praktek muamalah dalam Islam menjadi jalan terang yang jauh dari hal yang cacat setelah dibuatnya suatu perjanjian.³⁵ Kelalaian Hukum Islam dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya. Masalah muamalah dengan sesama manusia hukum Islam menekankan kepada adanya keseriusan dalam memenuhi perjanjian-perjanjian yang telah mereka buat, sehingga bagi mereka yang lalai atau melanggar perjanjian-perjanjian tersebut dikategorikan kepada sifat orang munafiq.

Sabda Rasulullah SAW: Dari Abu Hurairah ra Rasulullah saw bersabda: ciri-ciri orang munafiq itu ada tiga yaitu, apabila berbicara ia berdusta, apabila berjanji ia mengingkari, dan apabila dipercaya ia

³⁵ Maulidizen. 2017. Penyelesaian Wanprestasi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murābahah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya. *Jurnal Raden Fatah*, 23 (1): 57.

berkhianat. Memperhatikan hadist tersebut maka dapat difahami bahwa mereka yang melakukan wanprestasi dengan ada unsur sengaja, maka baginya diberikan predikat sebagai seseorang yang munafiq, yaitu bahwa mereka ini tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan.³⁶

³⁶ Dermina. 2017. Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undangundang Hukum Perdata (BW). *Jurnal Al-Maqasid*, 3 (1): 13.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris atau *law field research* dengan arti lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi di lapangan atau dengan kata lain adalah suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di lapangan dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data-data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah yang ditelaah berdasarkan perundang-undangan. Adapun yang menjadi obyek penelitian adalah kerjasama antara Pihak Yayasan Islam Tazkia IIBS Malang dengan Pihak Kolega (*booth*) di Minimarket Tazkia IIBS Malang perspektif KUHPerduta dan Hukum Islam.

B. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan dengan bahasan secara kualitatif. Data-data yang berupa data tertulis ataupun non tertulis bisa diperoleh melalui wawancara, observasi dan dokumentasi, maka peneliti menganalisis dengan cara metode kualitatif. Metode penelitian kualitatif adalah suatu model penelitian humanistik yang menempatkan manusia sebagai subjek utama dalam peristiwa sosial dan budaya.³⁷ Tujuan utama penelitian kualitatif adalah untuk memahami fenomena

³⁷ Yanuar Ikbar, *Metode Penelitian Sosial Kualitatif*, (Bandung: Refika Aditama, 2012), hal 55.

gejala sosial dengan lebih menitikberatkan pada gambaran yang lengkap tentang fenomena yang dikaji dari pada memerincinya menjadi variabel-variabel yang saling terikat. Harapannya adalah diperoleh pemahaman yang mendalam tentang fenomena untuk selanjutnya dihasilkan sebuah teori.

Metode ini dapat membantu peneliti untuk memperoleh jawaban atas masalah suatu gejala, fakta dan realita yang dihadapi, sekaligus memberikan pemahaman dan pengertian baru atas masalah tersebut sesudah menganalisis data yang ada.³⁸ Dalam penelitian kualitatif ini peneliti bermaksud untuk memaparkan data secara deskriptif mengenai wanprestasi dalam perjanjian kerjasama sewa outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang (kajian perspektif KUHPerdara dan Hukum Islam).

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dilakukannya sebuah penelitian. Adapun tempat yang digunakan dalam penelitian ini yaitu di Minimarket Tazkia IIBS Malang, Jl Tirta Sentono No. 15, Kelandungan, Landungsari, Dau, Malang.

D. Metode Penentuan Subjek

Metode penentuan subjek pada penelitian ini menggunakan *purposive sampling*. Subjek yang dipilih yaitu pemilik minimarket dan penyewa *outlet*. Populasi merupakan wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk

³⁸ J.R Raco, Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakter dan Keunggulannya (Jakarta: PT Grasindo, 2010), hal 33.

dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.³⁹ Populasi pada penelitian ini adalah *outlet* yang ada di *Minimarket Tazkia IIBS Malang*.

Sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang akan diteliti. Jika populasi besar, dan peneliti tidak mungkin mempelajari seluruh yang ada di populasi, hal seperti ini dikarenakan adanya keterbatasan dana atau biaya, tenaga dan waktu, maka oleh sebab itu peneliti dapat memakai sampel yang diambil dari populasi. Sampel yang akan diambil dari populasi tersebut harus betul-betul representatif atau dapat mewakili.⁴⁰ Sampel dalam penelitian ini adalah penyewa *outlet* Teh Cinco yang ada di *Minimarket Tazkia IIBS Malang*.

E. Sumber dan Jenis Data

Sumber data dalam sebuah penelitian adalah subjek dari mana data tersebut diperoleh. Sumber data merupakan salah satu yang paling vital dalam penelitian. Kesalahan-kesalahan dalam menggunakan atau memahami sumber data, maka data yang diperoleh juga akan meleset dari yang diharapkan.⁴¹ Maka sumber data diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari hasil wawancara langsung (*dept interview*) dengan responden.⁴² Adapun data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dengan pimpinan

³⁹ Alwan,dkk. 2017. Faktor-Faktor Yang Mendorong Siswa Mia Sman Mengikuti Bimbingan Belajar Luar Sekolah Di Kecamatan Telanaipura Kota Jambi. *Jurnal EduFisika*, 2 (1): 27.

⁴⁰ Jefri. 2018. Pengaruh Advertising Terhadap Pembentukan Brand Awareness Serta Dampaknya Pada Keputusan Pembelian Produk Kecap Pedas ABC (Studi Kasus Pada Konsumen Pengguna Kecap Pedas ABC di Kota Semarang).

⁴¹ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial, Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif* (Surabaya: Airlangga University Press, 2001), hal 32.

⁴² Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial...*, hal: 132

Minimarket Tazkia yakni sebagai pemilik Minimarket, dan pihak penyewa outlet (*Owner*) yang melakukan kerjasama sewa outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang. Nama-nama narasumber sebagai berikut:

- Ahmad Mubarak, S.Pd : Selaku pimpinan Minimarket Tazkia IIBS Malang
- Bapak Wanto: Selaku owner dari teh cinco dan Penyewa Outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang membantu memberikan keterangan atau data pelengkap sebagai bahan pembanding. Dari data dokumen dan bahan pustaka, seperti beberapa literatur buku-buku dan undang-undang, dokumen-dokumen, serta artikel, jurnal maupun website yang berhubungan dengan objek penelitian.⁴³ Sumber data sekunder yang digunakan berupa:

- Buku-buku tentang perjanjian menurut KUH Perdata dan Hukum Islam
- Buku- buku tentang wanprestasi
- Artikel dan jurnal tentang wanprestasi

F. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian menggunakan dua teknik, yaitu: wawancara dan dokumentasi.

⁴³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1996), hal: 12

a. Wawancara

Teknik wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara bertanya langsung kepada informan agar memperoleh informasi tentang pendapat, pendirian, dan keterangan lain mengenai diri orang lain yang diwawancarai atau keadaan tertentu dan juga penyelidikan yang dilakukan secara lisan.⁴⁴ Pengamatan dalam metode ini, penulis mengadakan komunikasi wawancara langsung dengan informan yaitu pimpinan atau pemilik Minimarket Tazkia, dan penyewa outlet teh cinco yang bekerjasama.

b. Dokumentasi

Teknik dokumentasi digunakan untuk mencari data melalui sumber tertulis, seperti perundang-undangan yang terkait, arsip, catatan, dokumen resmi, transkrip, buku dan sebagainya.⁴⁵ Dokumentasi berasal dari kata dokumen yang artinya barang-barang tertulis. Oleh karena itu, dalam pelaksanaannya peneliti harus menyelidiki benda-benda tertulis, dokumen-dokumen peraturan, notulen rapat, catatan harian dan lain sebagainya.⁴⁶ Metode dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan melihat sumber-sumber dokumen yang ada kaitannya dengan jenis data yang diperlukan. Metode dokumentasi yang dilakukan dalam penelitian ini dengan melihat sumber-sumber dokumen yang ada kaitannya dengan jenis data yang diperlukan. Data dokumentasi meliputi buku-buku tentang perjanjian

⁴⁴ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial, Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif* (Surabaya: Airlangga University Press, 2001), hal 32.

⁴⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hal 206

⁴⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1996), hal: 12

kerjasama menurut KUH Perdata dan Hukum Islam, buku- buku tentang wanprestasi, serta artikel dan jurnal tentang wanprestasi.

G. Teknik Analisis Data

Data Primer dan sekunder yang didapat melalui wawancara dan dokumentasi. Selanjutnya dianalisis. Analisis data adalah tahap akhir dari proses penelitian untuk memunculkan hasil dalam penelitian. Teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Menurut Sutrisno Hadi, deskriptif kualitatif adalah setelah data dikumpulkan kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis sistematis dan tahapan berikutnya dianalisa untuk memperoleh kejelasan solusi permasalahan, selanjutnya disimpulkan secara deduktif.⁴⁷ Dalam hal ini peneliti menganalisa data dengan memberikan gambaran terhadap adanya wanprestasi dalam perjanjian kerjasama sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang, yakni oleh penyewa outlet. Selanjutnya akan dikaji berdasarkan KUHPperdata dan Hukum Islam. Menurut Soerjono Sukamto, deskriptif analisis adalah segala sesuatu yang disampaikan responden baik secara tertulis maupun secara lisan serta tingkah laku nyatanya, diteliti, dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁴⁸

H. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan dari proposal skripsi ini terdiri dari beberapa komponen yang sistematis dalam bentuk sub bab, dan antara satu dengan yang lain terdapat keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan. Adapun kerangka berpikir yang dapat peneliti ajukan adalah sebagai berikut:

⁴⁷ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, (Yogyakarta: Yayasan Pnerbit Fakultas Psikologi UGM, 1985) h 10.

⁴⁸ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986) h 12.

1. Latar Belakang

Berisi tentang awal dari permasalahan yang menurut peneliti sangat menarik untuk diteliti.

2. Rumusan Masalah

Berisi tentang apa saja masalah yang ada pada kasus yang diteliti.

3. Tujuan Penelitian

Berisi tentang tujuan dari diadakannya penelitian pada kasus yang diteliti.

4. Definisi Operasional

Berisi tentang definisi istilah-istilah yang menjadi pokok permasalahan pada penelitian ini.

5. Penelitian Terdahulu

Menjelaskan tentang peneliti-penelitian sebelumnya yang juga berkaitan atau sama dengan penelitian yang diteliti saat ini.

6. Kerangka Teori

Menjelaskan tentang teori-teori atau materi penjelasan tentang permasalahan yang diambil.

7. Metode penelitian

Menjelaskan metode yang diambil atau yang diterapkan dalam pelaksanaan penelitian tersebut.

8. Sistematika Penulisan

Menjelaskan tentang sistematika atau urutan dalam pembuatan/penyusunan hasil pembukuan dari penelitian yang dilaksanakan.

9. Daftar Pustaka

Berisi tentang referensi atau sumber data yang digunakan dalam pencatatan suatu permasalahan yang diteliti.

10. Lampiran

Berisi tentang data penunjang dalam pelaksanaan suatu penelitian.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Objek Penelitian

1. Profil berdirinya Minimarket Tazkia IIBS Malang

Sejarah lahir dan berkembangnya Tazkia IIBS Malang tidak lepas dari peran pendirinya, yaitu Ust. Muhammad Ali Wahyudi, M.Pd., berkolaborasi dengan Ust. Nur Abidin M.Ed memprakarsai pendirian Pondok Pesantren Modern Tazkia pada tahun 2014, beriringan dengan tahun berdirinya juga disediakan berbagai fasilitas sarana dan prasarana, salah satunya adalah minimarket. Minimarket ini merupakan salah satu aset yang di miliki oleh Tazkia IIBS (*International Islamic Boarding School*) Malang. Minimarket ini beralamat di Tazkia Edu-Hill, Jl Tirto Sentono 15, Landungsari, Dau, Malang, Jawa Timur. Tujuan didirikan minimarket ini oleh pihak Tazkia IIBS sebagai penyedia berbagai macam kebutuhan terutama dikhususkan untuk para santriwan dan santriwati, namun secara umum minimarket ini juga digunakan untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat luas.

Perjanjian kerja antara pihak pengelola minimarket Tazkia dengan penyewa outlet diperuntukkan agar terciptanya hubungan kerja yang *fair* antar keduanya. Dengan adanya perjanjian kerja, maka akan tercipta hak dan kewajiban bagi pengelola dan pihak penyewa. Perjanjian juga merupakan dasar untuk menuntut ganti rugi yang disebabkan pelanggaran. Setelah proses perjanjian selesai antara pihak pengelola minimarket Tazkia dan

penyewa outlet, maka penggunaan outlet di minimarket sepenuhnya menjadi urusan dan tanggungjawab penyewa terkait.

Dalam perjanjian, pihak pengelola minimarket dengan penyewa outlet adalah menentukan hak dan kewajiban, yaitu aturan tentang kedua belah pihak dalam menjalani hubungan hukum untuk mencapai kepentingan bersama. Dengan adanya hak dan kewajiban, para pihak terkait mempunyai landasan hukum dalam melaksanakan perbuatan mereka serta dapat meluruskan persoalan.

2. Hak dan kewajiban penyewa outlet minimarket di Tazkia IIBS Malang, sebagai berikut:

a. Hak Penyewa Outlet

1. Setiap masing-masing outlet diberikan kebebasan dalam mengatur produk jualan dengan syarat yang diperjual-belikan tidak melanggar aturan.
2. Setiap masing-masing penyewa outlet bebas memilih lokasi yang akan digunakan di area depan minimarket.

b. Kewajiban Penyewa Outlet

1. Melaksanakan kewajibannya dengan penuh kesadaran dan tanggungjawab, salah satunya taat dalam pembiayaan sewa outlet.
2. Menciptakan dan memelihara suasana jual-beli yang kondusif dan aman.

3. Hak dan kewajiban pengelola minimarket IBS Malang, sebagai berikut:

a. Hak Pengelola Minimarket

1. Berhak menerima pembayaran sewa outlet sesuai kesepakatan berlaku.
2. Berhak untuk memberikan evaluasi untuk perbaikan bersama.
3. Berhak untuk memberi peringatan langsung maupun tidak langsung kepada pihak penyewa outlet yang menyalahi aturan.
4. Berhak untuk memberikan konsekuensi tertentu atas pelanggaran yang dilakukan pihak penyewa outlet.

b. Kewajiban Pengelola Minimarket

1. Berkewajiban memberikan ruang yang cukup untuk masing-masing outlet yang disewakan.
2. Berkewajiban memperlakukan pihak penyewa outlet secara baik.
3. Berkewajiban menerima evaluasi berupa saran dan kritik dari pihak penyewa.

B. Paparan dan Analisa Data

1. Paparan Data

a. Pengelolaan outlet minimarket

Kota besar mempunyai banyak peluang usaha yang menguntungkan karena kota besar tersebut disamping mempunyai penduduk padat, tentu juga mempunyai lahan perputaran bisnis yang tinggi. Tetapi bisnis di Kota besar tentu saja tidak mudah menjalankannya, salah satunya karena persaingan bisnis yang tinggi. Dengan semakin pesat perkembangan Kota besar, tentu peluang usaha cukup menarik minat. Namun terkadang karena padatnya Kota sering kali sulit mendapatkan tempat untuk mendirikan usaha tersebut.

Hasil wawancara peneliti dengan pengelola minimarket Tazkia IIBS Malang yakni Bapak Mubarak tentang prospek usaha khususnya di Kota Malang, sebagai berikut:

Mendirikan usaha di Kota Malang memang sangat prospek karena tingkat keramaian yang cukup tinggi, maka dari itu pihak Tazkia IIBS Malang ini turut mendirikan minimarket hal ini bertujuan untuk ikut arus pada bisnis jual beli dengan tujuan mendapatkan keuntungan dan keberkahan menunjang ekonomi ummat yang ada dinaungan Tazkia dan sekitarnya. Selain minimarket karena di

halaman depannya juga luas, kami menyewakan pada pihak luar untuk outlet berjualan.⁴⁹

Pernyataan pihak pengelola minimarket di atas mengindikasikan bahwa peluang usaha di Kota Malang sangat besar, sehingga selain mendirikan usaha minimarket pihak pengelola masih menyewakan halaman depan minimarket sebagai outlet jualan. Menurut narasumber yang sama juga membuktikan bahwa tersedia delapan (8) untuk outlet di halaman depan minimarket. Adapun rincian lengkap nama penyewa outlet adalah Ibu Eni (*booth* bakso), Bapak Dika (*booth* Syalala), Bapak Basar (*booth* mie ayam), Ibu Eka (*booth* potachik), Bapak Bagus (*booth* aneka juice), Bapak Eko (*booth* kebab faza) dan Bapak wanto selaku pihak wanprestasi (*booth* teh cinco). Keseluruhan outlet tersebut sudah terisi oleh pihak penyewa. Adapun hasil wawancara lainnya tentang cara sewa outlet termuat berikut ini:

Sistem sewa outlet di minimarket ini sangat mudah yakni cukup mengisi formulir pendaftaran serta foto copy KTP, kemudian diserahkan pada karyawan minimarket, biaya sewa satu outlet senilai 500 ribu. Namun kadang ditemui pihak penyewa yang kurang tertib ketika jadwal pembayaran sewa.⁵⁰

⁴⁹ Bapak Mubarak (Pengelola *Business Center IBBS* Malang), wawancara pada hari Senin 12 agustus 2019 di kantor Tazkia IIBS Malang.

⁵⁰ Bapak Mubarak (Pengelola *Business Center IBBS* Malang), wawancara pada hari Senin 12 agustus 2019 di kantor Tazkia IIBS Malang.

Keterangan di atas menggambarkan bahwa di Kota besar yakni Kota Malang dalam mencari lahan mendirikan usaha cukup sulit sehingga halaman minimarket disewakan saja masih banyak yang berminat menyewanya. Namun dari hasil wawancara di atas juga didapatkan pelanggaran pada sistem sewanya yakni adanya pihak kedua yakni penyewa yang lalai dalam membayar iuran uang sewa.

b. Terjadinya Wanprestasi Terhadap Sewa Outlet Minimarket

Proses terjadinya sistem sewa menjadikan prestasi pihak penyewa adalah membayar biaya sewa outlet yang dijadikan objek perjanjian sesuai ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama. Penjanjian pada sistem sewa dilakukan dalam bentuk perjanjian tertulis sehingga hal ini juga menjadi pedoman dari masing-masing pihak untuk tetap mentaati isi perjanjian ini. Adapun perjanjian dibuat untuk saling memberikan porsi yang tepat antara pihak pengelola minimarket dengan pihak kedua yakni penyewa outlet minimarket sehingga jalinan kerjasama dapat memberikan keuntungan kedua belah pihak. Namun dalam perjanjian tidak menutup kemungkinan adanya pelanggaran-pelanggran yang terjadi, salah satunya yang sering dikenal wanprestasi. Wanprestasi terjadi karena adanya salah satu pihak yang melanggar aturan yang telah disepakati.

Menurut Bapak Mubarak selaku pengelola minimarket IIBS Malang dari hasil wawancara dengan peneliti menyebutkan:

Memang benar bahwa ada pihak penyewa yang sudah hampir enam bulan tidak membayar uang sewa atas nama Bapak Wanto, beliau menyewa outlet untuk jual minuman. Sudah beberapa bulan ini menunggak. Dari pihak kami selaku pengelola sudah menanyakan ke yang bersangkutan, cuma masih belum ada titik-temu kapan akan dibayar sisa tunggakan tersebut.⁵¹

Berdasarkan keterangan di atas, adanya kelalaian dalam membayar uang sewa outlet termasuk wanprestasi karena salah satu pihak merasa dirugikan yakni pihak pengelola minimarket. Namun untuk mencegah terjadinya wanprestasi biasanya sebelum deal sewa outlet, harus diadakan perjanjian baik berupa tulisan maupun lisan tentang aturan-aturan yang perlu dikerjakan serta konsekuensi yang akan didapatkan apabila melanggar kesepakatan yang sudah dibuat bersama. Adapun bentuk perjanjian yang digunakan oleh pihak pengelola yakni dengan tertulis. Hal ini sesuai dengan keterangan pihak pengelola setelah di wawancara oleh peneliti, yakni:

Iya benar bahwa kami sudah membuat kesepakatan dalam bentuk tertulis untuk proses *deal* sewa outlet, namun kesepakatan kami cukup fleksibel artinya kerjasama yang dijalin lebih condong pada kerjasama yang bersifat kekeluargaan sehingga

⁵¹ Bapak Mubarak (Pengelola *Business Center IBBS* Malang), wawancara pada hari Senin 12 agustus 2019 di kantor Tazkia IIBS Malang.

apabila ada hambatan-hambatan gitu, kami lebih sering memusyaarakannya dengan pihak terkait.⁵²

Langkah musyawarah ini termasuk penyelesaian masalah yang cukup bijaksana karena akan lebih mengedepankan dalam mencari solusi cepat daripada berpengkara di pengadilan yang akan membutuhkan waktu yang lebih lama.

c. Keterangan Pihak Penyewa yang Terkait Wanprestasi

Secara hukum jelas dinyatakan perihal sistem sewa-menyewa namun dalam prakteknya masih sering dijumpai pelanggaran, dalam hal ini terbukti pada kasus yang peneliti teliti di minimarket IIBS Malang perihal sewa-menyewa outlet ditemukan pelanggaran karena pihak penyewa outlet diketahui dalam beberapa bulan menunggak untuk melakukan pembayaran sewa sesuai dengan kesepakatan awal yang telah disetujui bersama. Jenis pelanggaran sepihak ini dalam perspektif KHUPerdata dinamakan wanprestasi. Adapun keterangan yang berhasil peneliti gali melalui wawancara dengan pihak terkait yakni Bapak Wanto, tentang hambatan yang ditemu sehingga menunggak dalam membayar iuran sewa outlet, sebagai berikut:

Benar, bahwa saya menyewa outlet jualan di minimarket ini. Saya sudah sewa disini agak lama

⁵² Bapak Mubarak (Pengelola *Business Center IBBS* Malang), wawancara pada hari Senin 12 agustus 2019 di kantor Tazkia IIBS Malang.

sudah hitungan tahun. Outlet jualan saya yakni menjual minuman teh cinco.⁵³

Jual beli minuman di Kota Malang memang cukup laris karena banyaknya penduduknya. Padatnya penduduk Kota Malang selain warga asli juga banyak di dominasi perantau, salah satunya adalah mereka yang menempuh perkuliahan. Adapun keterangan lanjutan yang diperoleh peneliti, sebagai berikut:

Salah satu outlet yang cukup rame di outlet minimarket ini adalah aneka *juice* usaha milik Pak Bagus. Hal ini tak terlepas dari terkenalnya minuman ini di Kota Malang. Namun namanya rejeki sudah ada yang ngatur sehingga saya pribadi gak masalah dengan adanya outlet tersebut.⁵⁴

Keterangan ini menguatkan bahwa peluang usaha di Kota Malang cukup marak. Adanya persaingan yang cukup ketat tentunya akan ada dampak tersendiri bagi outlet lainnya. Hal ini terbukti dalam minimarket ini khususnya yang berjualan di masing-masing outlet ada perbedaan tingkat keramainnya sehingga secara otomatis ada yang pengaruh terhadap kelarisan artinya ada yang laris namun akan ada juga yang minim pembelinya. Peneliti juga menanyakan adakah kendala-kendala dalam

⁵³ Bapak Wanto (Pihak Penyewa Outlet), Wawancara pada hari Selasa 24 Agustus 2019 di Kediannya yakni Dau Kota Malang

⁵⁴ Bapak Wanto (Pihak Penyewa Outlet), Wawancara pada hari Selasa 24 Agustus 2019 di Kediannya yakni Dau Kota Malang

penjualan di outlet Pak Wanto, kemudian pihak terkait memberikan jawaban, sebagai berikut:

Kendala pasti ada mbak, Cuma saya tetap yakin saja untuk tetap berjualan disini, apalagi sekarang sangat susah mencari tempat usaha. Dan juga saya masih ada tunggakan untuk pembayaran sewa di minimarket ini. Cuma saya sudah berdialog dengan pengelola minimarket dan saya diberikan kelonggaran waktu untuk melunasinya.⁵⁵

Sejatinya hukum memang dinamis, sehingga dalam masalah wanprestasi yang terjadi dengan tunggakan uang sewa ini, maka menurut peneliti sudah tepat keputusan pihak pengelola memberikan tenggang waktu untuk melunasi agar tidak memberatkan salah satu pihak terkait yakni Bapak Wanto.

Wawancara berikutnya pada penelitian ini, peneliti juga berkomunikasi dengan Ibu Eni selaku pemilik outlet yang menjual bakso tentang perjanjian sistem sewa outlet serta kendala yang dihadapi ketika berjualan, adapun lengkapnya pemaparan beliau, sebagai berikut:

Untuk menyewa outlet disini dikenai biaya per bulannya sebesar 500 ribu sedangkan bentuk perjanjian yang disediakan pada sistem sewa outlet adalah tertulis dengan rincian perjanjian yang cukup jelas. Dan untuk

⁵⁵ Bapak Wanto (Pihak Penyewa Outlet), Wawancara pada hari Selasa 24 Agustus 2019 di Kediannya yakni Dau Kota Malang

kendala yang kami temui selama berjualan disini yaitu salah satu lokasi yang cukup jauh dari jalan raya serta masih agak jauh dari kawasan kampus sehingga penjualan seringkali tidak mesti.⁵⁶

2. Analisa Data

a. Praktek Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet Di Minimarket Tazkia IIBS Malang ditinjau Berdasarkan KUHPerdata

Perspektif KUHPerdata memiliki definisi yang jelas untuk mengatur tentang sewa-menyewa suatu benda (objek) agar memiliki penafsiran yang sama antara pihak penyedia objek dengan pihak penyewa objek tersebut. Adapun definisi perjanjian sewa-menyewa berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) telah diatur dalam Pasal 1548, yaitu suatu perjanjian dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu benda (objek), selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁵⁷

Secara hukum jelas dan tegas dinyatakan perihal sistem sewa-menyewa namun dalam prakteknya masih sering dijumpai pelanggaran, dalam hal ini terbukti pada kasus yang peneliti teliti di minimarket Tazkia IIBS Malang perihal sewa-menyewa outlet ditemukan pelanggaran karena pihak penyewa

⁵⁶ Bapak Eni (Pihak Penyewa Outlet), Wawancara pada hari Kamis 26 Agustus 2019 di Kediannya yakni Tlogomas Kota Malang

⁵⁷ Soedharyo Soimin, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 371.

outlet diketahui dalam beberapa bulan menunggak untuk melakukan pembayaran sewa sesuai dengan kesepakatan awal yang telah disetujui bersama. Jenis pelanggaran sepihak ini dalam perspektif KHUPerdata dinamakan wanprestasi.

Istilah wanprestasi merujuk dari bahasa Belanda, artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah sikap seseorang maupun kelompok yang telah lalai dalam melaksanakan upaya pemenuhan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak khusus dalam hal ini yakni pihak pengelola minimarket di IIBS Malang dengan penyewa outlet di minimarket tersebut. Wanprestasi dalam KUHPerdata tertuang pada pasal 1243 bahwa, Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.⁵⁸

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1313 menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu atau orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Adapun pendapat lain dikemukakan oleh Subekti bahwa perjanjian adalah peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.⁵⁹ Sementara pendapat lain juga dikemukakan oleh Mariam

⁵⁸ Ahmadi Miru, Sakka Pati, Hukum Perikatan, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 12

⁵⁹ Soebekti. *Op.cit.* hal. 29.

Darus Badruzaman, perjanjian ialah hubungan yang terjadi antara dua orang atau lebih yang terletak dalam bidang harta kekayaan, dengan mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengenal istilah kontrak melainkan perikatan. Istilah kontrak berasal dari bahasa inggris, yaitu *contract*. Kontrak tidak hanya dapat dibuat secara tertulis, tetapi dapat juga secara lisan.⁶⁰ Demikian, atas dasar ini pihak pengelola minimarket Tazkia IIBS Malang terhadap penyewa outlet di minimarket juga melakukan perjanjian yakni berupa tulisan (tertulis) guna mencapai hubungan kerja sama yang *fair* dan penuh kerelaan antara kedua belah pihak untuk tujuan saling menguntungkan sesuai kesepakatan yang telah dibuat. Hal ini didasarkan firman Allah dalam surat an-Nisa ayat 29 sebagai berikut:

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

وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”*.

Istilah kontrak dalam bahasa Indonesia ialah suatu kesepakatan yang diperjanjikan (*promissory agreement*) diantara dua atau lebih pihak yang dapat

⁶⁰ Dadang sukandar, *Paduan membuat kontrak bisnis*, (PT Visimedia Pustaka), 2017, hal 29.

menimbulkan atau menghilangkan hubungan hukum. Perbedaan pengertian antara kontrak dengan perjanjian dapat dilihat dari bentuk dibuatnya suatu perjanjian, dimana tidak semua perjanjian dibuat secara tertulis, karena perjanjian dapat berupa lisan maupun tulisan.

Istilah perjanjian merupakan istilah asli Indonesia, dipergunakan sebagai padanan istilah perikatan (*verbintenissen*) yang lahir dari persetujuan (*overenkomst*). Dengan demikian, kedua istilah itu, kontrak dan perjanjian menunjuk pada konsep yang sama, yaitu perjanjian yang dibuat oleh dua orang atau lebih untuk mengatur hubungan atau ikatan keperdataan di antara mereka.

Di Indonesia berkembang anggapan bahwa kontrak merupakan perjanjian tertulis, sedangkan perjanjian yang tidak tertulis disebut perjanjian saja. Anggapan ini tidak benar karena baik tradisi hukum Eropa Kontinental (*Civil Law Tradition*) maupun tradisi hukum Inggris (*Anglo-saxon, Common Law Tradition*), sama-sama mengenal dan mengakui keberadaan perjanjian tertulis dan tidak tertulis.⁶¹ Tradisi *Common Law* mengklasifikasikan kontrak atas kontrak lisan (*oral agreement*) dan kontrak tertulis (*written agreement*).⁶² Demikian juga tradisi *Civil Law*, mengklasifikasikan perjanjian atas perjanjian tertulis dan tidak tertulis.

Sebuah perjanjian akan selalu ada hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya serta akan ada akibat hukum dari perjanjian yang mereka buat secara sah. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian tidak diatur secara baku dan kaku, bahkan bersifat terbuka. Sesuai

⁶¹ Anonim, *Journal of Comparative Legal Traditions*, 1999, hal 150.

⁶² Atiyah, *op.cit*, hal 155 dan 163.

dengan kesepakatan para pihak. Hal ini berarti bahwa dalam suatu perjanjian, para pihak dapat membuat isi perjanjian tersebut sesuai dengan kesepakatan untuk saling menjaga komitmen kepercayaan. Dengan adanya kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

Jadi jalinan kerjasama berupa perjanjian sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang berbentuk kesepakatan tertulis antar keduanya sah secara hukum KUHPerduta. Dengan demikian, menurut penulis tentang praktek sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang tidak diragukan keabsahannya secara hukum formal.

b. Praktek Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet di Minimarket Tazkia IIBS Malang berdasarkan Hukum Islam

Hukum muamalah dalam Islam merupakan hukum yang bersifat dinamis yakni dapat selalu berubah dan berkembang seiring dengan perkembangan zaman. Perubahan hukum maupun aturan tersebut dipengaruhi oleh situasi dan kondisi yang melingkupinya. Hukum fiqih Islam dapat dapat berubah-ubah karena kondisi lingkungannya. Hal ini terbukti diberlakukan perubahan pasal dalam kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES). Secara konstitusional, KHES disusun sebagai respon terhadap UU No. 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama (UUPA), yang memperluas kewenangan PA, seperti Hukum Ekonomi Syari'ah.⁶³

⁶³ Abdul Mughits. 2008. Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) dalam Tinjauan Hukum Islam. Jurnal Hukum Islam, hlm 143

Dengan kata lain, KHES merupakan upaya "positifisasi" hukum muamalat dalam kehidupan umat Islam di Indonesia yang secara konstitusional sudah dijamin oleh sistem konstitusi Indonesia. KHES merupakan produk pemikiran fikih Indonesia dalam bidang ekonomi (muamalat). Dalam tingkatannya sebagai produk pemikiran, maka fikih itu bersifat zanni dan tidak mengikat setiap muslim, tetapi ketika dipositifkan maka mengikat setiap umat Islam. Dalam pembuatan hukum perlu mengakomodir kenyataan sosiologis umat Islam, terutama dalam hukum-hukum yang lebih dominan dimensi sosiologisnya (duniawinya), seperti Hukum Ekonomi Syari'ah. KHES juga bagian dari produk ijtihad secara kolektif (ijtihad jama'i) karena melibatkan banyak kalangan (ahli). Dalam ijtihad jama'i tidak mengharuskan semua orang telah menguasai hukum Islam atau memenuhi persyaratan sebagai mujtahid, tetapi cukup menguasai dalam bidangnya.

Segala sesuatu yang belum ada ketentuannya, tetapi muncul dan berkembang di masyarakat dapat menjadi sebuah kebiasaan tersendiri. Seperti yang terjadi pada praktik sewa-menyewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang, berikut ini penulis akan melakukan analisis terhadap keabsahan akad sewa-menyewanya. Akad perjanjian sewa-menyewa dalam hukum Islam sering dikenal dengan istilah akad ijarah, yaitu pengambilan manfaat terhadap benda (objek) atau jasa sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dan adanya imbalan atau upah serta tanpa adanya pemindahan kepemilikan. Menurut Sayyid Sabiq makna manfaat, dimaksudkan dapat berupa manfaat sebuah

benda (objek) dan dapat berupa manfaat pekerjaan.⁶⁴ Keabsahan akad dalam sewa outlet merupakan proses pelaksanaan suatu perjanjian sewa yang didalamnya terdapat unsur kesempurnaan suatu akad, karena akad itu sendiri merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian. Sedangkan Menurut Muhammad Syafi’I Antonio, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership milkiyah*) atas barang itu sendiri.⁶⁵ Akad merupakan cara yang diridhai Allah dan harus ditegakkan isinya. Alquran surat *al-Maidah* (5) ayat 1 menyebutkan:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”.

Transaksi sewa outlet sangat penting kejelasan dari akad transaksi yang dilakukan, tanpa ada akad yang jelas maka transaksi tersebut diragukan keabsahan hukum dari sewa-menyewa yang dilakukan. Kata akad berasal dari bahasa arab al-‘aqd yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian, dan pemufakatan (al-ittifaq). Secara terminologi fiqh, kata akad didefinisikan sebagai hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum dalam objek perikatan. Rumusan

⁶⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah Sayid Sabiq* Jilid III, (Jakarta : Al-Itishom, 2008), hlm. 362-363.

⁶⁵ M. Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, (Jakarta: Tazkiyah institute, 1999), hlm. 155

akad di atas mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak untuk mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus. Akad ini diwujudkan pertama, dalam ijab dan qabul. Kedua, sesuai dengan kehendak syariat. Ketiga, adanya akibat hukum pada objek perikatan.⁶⁶

Keabsahan akad ijarah layaknya sebuah transaksi, ijarah dapat dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat. Hal serupa juga dinyatakan oleh Fatwa Dewan Syariah Nasional, bahwa akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁶⁷ Menurut Ulama Hanafiyah rukun dari ijarah itu hanya satu yakni ijab dan qabul dengan menggunakan lafal upah atau sewa. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa orang yang berakad, sewa/imbalan dan manfaat termasuk ke dalam syarat-syarat ijarah, bukan rukunnya. Sedangkan menurut Jumhur Ulama rukun ijarah ada empat yaitu: orang yang berakad, sewa/imbalan, manfaat, dan adanya Sighat (ijab dan qabul).⁶⁸

Hadits dibawah ini menjelaskan bahwa Rasulullah SAW sendiri telah melakukan praktik *ijarah*, yaitu dengan menyewa seseorang guna dipakai jasanya menunjukkan jalan ke tempat yang dituju dan beliau membayar orang yang disewanya dalam terjemahan, yaitu:

⁶⁶ Fathurrahman Djamil, Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Mriam Darus Badrul Zaman, (Bandung: PT Cipta Adiya Bhakti, 2001), hlm. 247.

⁶⁷ Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah, hlm. 249.

⁶⁸ Wahbah al-Zuhailiy, al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh, Jilid IV, hlm. 731.

Artinya: Aisyah r.a, mengabarkan: Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang ahli dari Bani ad-Dail dan orang itu memeluk agama kafir Quraisy, kemudian beliau membayarnya dengan kendaraannya kepada orang tersebut dan menjanjikannya di Gua Tsur sesudah tiga malam dengan kendaraan keduanya.⁶⁹

Untuk menentukan keabsahan akad pada praktik sewa-menyewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang, penulis akan menggunakan rukun dan syarat sah dari akad ijarah yang menjadi acuan dalam mencari kedudukan hukum Islam terhadap praktik perjanjian sewa-menyewa yang disepakati kedua belah pihak. Adapun hukum islam (syariah) mengatur suatu akad diantaranya yaitu sebagai berikut:

1. Orang yang berakad (Aqidain)

Dalam akad ijārah harus adanya muajjir dan musta'jir. Muajjir adalah orang yang menyewakan sedangkan musta'jir adalah pihak lain yang menyewa (penyewa). Untuk pihak-pihak yang melakukan akad disyaratkan bahwa keduanya telah baligh dan berakal, karena kedua syarat ini yang membuat seseorang dianggap cakap hukum. Selain juga harus adanya unsur kerelaan pada para pihak tanpa adanya pemaksaan. Pada praktik pelaksanaan sewa outlet yang terjadi di minimarket Tazkia IIBS Malang terkait dengan orang yang berakad dilakukan oleh pemilik pengelola dan penyewa outlet, keduanya merupakan orang yang sudah baligh dan berakal

⁶⁹ Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, Ed.5 (Beirut: Dar-al-Kutub al-Ilmiyah, 2007), hlm. 403.

sehat serta adanya unsur kerelaan para pihak. Berdasarkan keterangan diatas maka praktik sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang terkait dengan aqidain yang dilakukan oleh kedua belah pihak sudah sesuai dengan hukum Islam.

2. Sighat (ijab dan qabul)

Sighat pada akad merupakan bentuk persetujuan dari kedua belah pihak untuk melakukan ijarah, dalam sighat yakni adanya ijab dan qabul. Ijab merupakan pernyataan dari pihak pertama (muajjir) untuk menyewakan objek sedangkan qabul merupakan jawaban persetujuan dari pihak kedua untuk menyewa objek berupa outlet oleh muajjir.⁷⁰

Praktek ijab dan qabul dalam sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang berbentuk kesepakatan tertulis antar keduanya. Berdasarkan kesepakatan tersebut maka praktik ijab dan qabul dalam sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang tergolong sah dan telah memenuhi ketentuan yang dijelaskan dalam KHES yaitu Pasal 295, Pasal 296, Pasal 301, Pasal 303, Pasal 308, dan Pasal 318, mengenai rukun dan syarat ijarah, yaitu akad ijarah dapat dilakukan salah satunya dengan bentuk tertulis. Dengan demikian, menurut penulis tentang praktik sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang tidak diragukan keabsahannya.

Pelaksanaan sistem sewa outlet yang tersedia di minimarket IIBS Malang terkadang juga mengalami hambatan-hambatan, salah satunya berkenaan dengan prestasi buruk (wanprestasi). Wanprestasi yang terjadi

⁷⁰ Ismu Haidar. 2018. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Dalam Praktek Sewa-Menyewa Mobil (Skripsi), hlm 68

pada minimarket IIBS Malang yakni berupa kasus kelalaian dari pihak penyewa outlet untuk berjualan yang menyebabkan adanya penunggakan pembayaran sewa dalam waktu beberapa bulan. Dari hasil wawancara dengan pihak pengelola minimarket, bahwa memang benar adanya pelanggaran wanprestasi karena penyewa outlet minimarket telah menunggak dalam membayar biaya sewa, namun pihak kami lebih mementingkan cara-cara kekeluargaan dalam menyikapi hal ini. Dari setiap bentuk wanprestasi yang terjadi pada pengelolaan outlet minimarket memiliki konsekuensi hukum yang berbeda-beda tergantung kesalahan yang dilakukan. Ada yang berupa sanksi, ganti rugi dan pemutusan hubungan kerja. Secara umum akan diuraikan sebagai berikut:

Setiap bentuk wanprestasi yang terjadi pada sistem sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang memiliki konsekuensi yang berbeda-beda tergantung kesalahan yang dilakukan oleh pihak penyewa outlet, dapat berupa sanksi, ganti rugi dan pemutusan sewa. Dari setiap bentuk wanprestasi yang terjadi pada pengelolaan outlet minimarket memiliki konsekuensi hukum yang berbeda-beda tergantung pelanggaran atau kesalahan yang dilakukan. Ada yang berupa sanksi, ganti rugi dan pemutusan hubungan kerja. Secara umum akan diuraikan sebagai berikut:

1. Sanksi

Jenis sanksi yang diberikan adalah pemberian surat peringatan kepada pihak penyewa outlet akibat pelanggaran ringan yang dilakukan.

Apabila pelanggaran tersebut masih terjadi, akan ada surat peringatan lanjutan untuk mempertemukan pihak pengelola minimarket dengan penyewa outlet untuk memusyawarahkan permasalahan yang ada. Namun jika tetap tidak menemui titiktemu antara kedua belah pihak maka solusi terakhir yang disediakan oleh pihak pengelola minimarket perihal sistem sewa outlet adalah pemutusan hubungan kerja berupa tidak dizinkan kembali menyewa outlet di area minimarket.

2. Ganti rugi

Pihak penyewa outlet yang melakukan pelanggaran sehingga memunculkan kerugian bagi pihak pengelola minimarket, maka wajib mengganti kerugian tersebut. Ganti rugi merupakan hak pengelola yang dikenakan kepada penyewa outlet karena melakukan kesalahan atau kelalaian yang mengakibatkan rusaknya sarana dan prasarana yang tersedia di minimarket. Menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, ganti kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, baru diwajibkan jika debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya; atau sesuatu yang harus diberikan atau dikerjakannya, hanya dapat diberikan atau dikerjakan dalam tenggang waktu yang telah dilewatkannya. Dimaksud dengan “kerugian” dalam pasal di atas adalah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi (lalai

memenuhi perikatan). Kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur terhitung sejak dia dinyatakan lalai.⁷¹

Adapun kategori wanprestasi tergolong menjadi empat macam menurut Subekti (2001), sebagai berikut penjelasannya:⁷²

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan oleh undang-undang dalam hal perikatan itu timbul karena undang-undang.
- b) Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan. Disini debitur melaksanakan atau memenuhi upaya yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian.
- c) Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat. Disini debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Adapun Bentuk-bentuk penyelesaian wanprestasi diluar pengadilan Menurut Didik Sujarmiko (2016: 85) disebutkan sebagai berikut:⁷³

⁷¹ Didik Sujarmiko. 2016. Penyelesaian wanprestasi yang terjadi pada perjanjian kredit (Skripsi), hlm 54

⁷² Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

1. Negosiasi

Komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda.⁷⁴ Negosiasi merupakan sarana bagi pihak-pihak yang wanprestasi untuk mendiskusikan penyelesaian tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah, baik yang tidak berwenang mengambil keputusan.

2. Mediasi

Upaya penyelesaian wanprestasi para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk mencapai mufakat.⁷⁵

3. Konsiliasi

Cara penyelesaian wanprestasi secara damai dengan melibatkan pihak ketiga. Prosedur untuk baik, konsiliasi dilaksanakan secara suka rela artinya, para pihak dapat menempuh cara ini apabila kedua belah pihak setuju dan pelaksanaannya bersifat rahasia, namun demikian pelaksanaan tersebut tidak mengurangi hak masing-masing pihak untuk melangkah ke proses atau tata cara penyelesaian lebih lanjut.⁷⁶

⁷³ Didik Sujarmiko. 2016. Penyelesaian wanprestasi yang terjadi pada perjanjian kredit (Sskripsi), hlm 85

⁷⁴ Ismu Haidar. 2018. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Dalam Praktek Sewa-Menyewa Mobil (Skripsi), hlm 68

⁷⁵ Ismu Haidar. 2018. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Dalam Praktek Sewa-Menyewa Mobil (Skripsi), hlm 68

⁷⁶ Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

Proses penyelesaian wanprestasi sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang melalui jalur non litigasi, dengan cara negosiasi antara pihak pengelola minimarket dengan pihak kedua yakni penyewa outlet. Pengelola minimarket juga menyelesaikan wanprestasi dengan pihak terkait berdasarkan hukum Islam yaitu dilakukan secara damai dengan cara musyawarah oleh pihak-pihak yang berwanprestasi.

Dalam firman Allah pada QS. Al-Hujarat ayat 10:

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ

Artinya: *“Orang-orang beriman itu Sesungguhnya bersaudara. sebab itu damaikanlah (perbaikilah hubungan) antara kedua saudaramu itu dan takutlah terhadap Allah, supaya kamu mendapat rahmat”*.

Ayat diatas menjelaskan bahwa bila ada persengketaan diantara orang-orang mukmin, persengketaan dapat diselesaikan dengan jalur perdamaian karena damai atau tidak bersengketa adalah salah satu bentuk taqwa kepada Allah SWT.

Hal ini juga sesuai berdasarkan UUD 1945 pasal 33 ayat 1 menyatakan bahwa “ perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar azas kekeluargaan”.⁷⁷ Jadi, pihak pengelola minimarket telah melaksanakan peraturan sesuai dengan UUD 1945.

⁷⁷ Soedharyo Soimin, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 371.

c. Upaya Penyelesaian yang dilakukan oleh pihak Minimarket Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet Di Minimarket Tazkia IIBS Malang

Minimarket Tazkia IIBS Malang adalah salah satu sarana dan prasarana yang dimiliki lembaga Tazkia IIBS yang bertujuan untuk menyediakan berbagai bahan makanan dan minuman khususnya ditujukan untuk pelajar di lembaga ini namun juga tidak menutup proses transaksi jual-beli ke masyarakat umum. Letak minimarket yang cukup strategis memungkinkan peluang untuk mendirikan usaha lain yang terletak di halaman depan minimarket. Untuk mendapatkan keuntungan tambahan maka di halaman depan ini oleh pihak pengelola minimarket Tazkia IIBS Malang disewakan ke beberapa perseorangan untuk sewa outlet guna berjualan, salah satunya outlet yang disewa oleh Bapak Wanto. Namun dalam beberapa bulan Bapak Wanto menunggak dalam pembayaran sewa outlet, hal ini bentuk pelanggaran sepihak yang dilakukan oleh pihak penyewa karena lalai melakukan pembayaran sewa secara tertib kepada pihak pengelola minimarket.

Adapun kelalaian sepihak ini oleh pihak penyewa merupakan bentuk pelanggaran yang tergolong wanprestasi. Berdasarkan wawancara dengan bapak Mubarak S.Pd.I. selaku kepala *business center* di Tazkia IIBS Malang yang salah satunya adalah pengelolaan minimarket, pada hari Kamis 14 Agustus 2019 pukul 10.00 WIB, menyatakan bahwa perjanjian kerja dari pihak pengelola dan para penyewa outlet minimarket memang ada adapun bentuk perjanjian tersebut berbentuk kesepakatan tertulis antara pihak terkait. Hal ini dilakukan karena orientasi kesepakatan kami selaku pengelola adalah sifatnya kekeluargaan, namun

tetap ada kepentingan yang dicari dari kedua belah pihak. Dalam Pasal 1266 KUH Perdata dapat dikutip sebagai berikut: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.” Dan dalam Pasal 1267 KUH Perdata dapat dikutip sebagai berikut: “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.” Pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 adalah supaya dalam hal terjadinya wanprestasi atau tidak terpenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak, maka:

1. Pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri (Pasal 1266).
2. Pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebankan penggantian biaya, kerugian dan bunga (Pasal 1267).

Sedangkan, mengenai akibat hukum dari dikesampingkannya pasal-pasal tersebut, Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja dalam bukunya *“Perikatan pada Umumnya”* (hal. 138) mengatakan:

“Pada perikatan atau perjanjian yang diakhiri oleh para pihak, para pihak tidak dapat meniadakan atau menghilangkan hak-hak pihak ketiga yang telah terbit sehubungan dengan perjanjian yang mereka batalkan kembali tersebut (untuk ini lihat ketentuan Pasal 1340 jo. Pasal 1341 KUHPER). Yang dapat ditiadakan dengan pembatalan tersebut hanyalah akibat-akibat yang dapat terjadi di masa yang akan datang di antara para pihak. Sedangkan bagi perjanjian yang dibatalkan oleh Hakim, pembatalan mengembalikan kedudukan semua pihak dan kebendaan kepada keadaannya semula, seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah terjadi, dengan pengecualian terhadap hak-hak tertentu yang tetap dipertahankan oleh undang-undang untuk kepentingan pihak-pihak tertentu.

Jadi, akibat hukum dari dikesampingkannya pasal-pasal tersebut, pembatalan perjanjian tidak mengembalikan ke keadaan semula, melainkan hanya membatalkan perikatan dan perjanjian antar-pihak yang mengikat diri dalam perjanjian. Terkait dengan kepentingan pihak ketiga yang terbit akibat dari perjanjian tersebut tetap harus ditanggung oleh para pihak. Upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan pengelola minimarket Tazkia IIBS Malang dalam menyikapi anggota yang wanprestasi yaitu dengan cara musyawarah secara baik-baik dengan pihak terkait yakni penyewa yang melakukan wanprestasi. Pengelola minimarket melakukan pendekatan dengan cara kekeluargaan dengan memberikan kelonggaran waktu sesuai dengan kesepakatan bersama. Akan tetapi, apabila dengan cara musyawarah atau kekeluargaan tidak berhasil maka, pihak pengelola terpaksa melakukan pemutusan sistem sewa. Adapun tahap-tahap yang dilakukan oleh pihak pengelola terhadap penyewa outlet yang melakukan wanprestasi

melalui pengelola minimarket menghubungi pihak penyewa outlet yang melakukan wanprestasi dengan cara SMS dan juga telepon, jika tidak ada respon maka pihak pengelola mendatangi rumah penyewa outlet untuk bermusyawarah, opsi musyawarah dapat dilakukan di rumah penyewa maupun di kantor lembaga Tazkia IIBS Malang. Setelah musyawarah selesai tahap berikutnya yakni pihak pengelola minimarket memberikan kelonggaran waktu untuk mengangsur pembiayaan sewa.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, peneliti akan memaparkan beberapa kesimpulan dari penelitian, sebagai berikut:

1. Perjanjian sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang berbentuk kesepakatan tertulis antar keduanya sah secara hukum KUHPerdara sehingga praktek sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang keabsahannya terpenuhi secara hukum formal. Sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang yang berbentuk kesepakatan tertulis antar kedua belah pihak. Berdasarkan kesepakatan tersebut maka praktik *ijāb* dan *qabūl* dalam sewa outlet tergolong sah dan telah memenuhi ketentuan yang dijelaskan dalam KHES yaitu Pasal 295, Pasal 296, Pasal 301, Pasal 303, Pasal 308, dan Pasal 318, mengenai rukun dan syarat ijarah, yaitu akad ijarah dapat dilakukan salah satunya dengan tulisan. Dengan demikian, menurut penulis tentang praktik sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang tidak diragukan keabsahannya. Namun menurut pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Debitur dianggap lalai ketika prestasi dilakukan tidak pada waktu yang telah ditentukan. Akibatnya akan timbul atau akibat hukumnya, yakni Debitur diwajibkan untuk membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUH Perdata), Kreditur dapat

meminta pembatalan kontrak melalui pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata), Kreditur dapat meminta pemenuhan kontrak atau pemenuhan kontrak disertai ganti rugi dan pembatalan kontrak atau ganti rugi (Pasal 1267 KUH Perdata). Kelalaian dalam wanprestasi harus dimuat dalam bentuk resmi, yaitu dengan peringatan (*Sommatie*) oleh juru sita di pengadilan atau cukup di telepon atau dengan surat tercatat. Hal ini dilakukan agar debitur tidak mengingkari akan prestasinya, Pasal 1238 KUH Perdata sudah mengatur tentang hal ini.

2. Hukum Islam memiliki ketentuan yang mendasar dalam masalah perikatan dan perjanjian yaitu dengan memberi kebebasan kepada pihak-pihak yang terlibat untuk mengambil bentuk dari macam-macam akad yang dipilihnya. Dapat dijelaskan bahwa Setiap perjanjian wajib dilakukan dengan baik dan jujur serta bersih dari unsur penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran. Sehingga praktek muamalah dalam Islam menjadi jalan terang yang jauh dari hal yang cacat setelah dibuatnya suatu perjanjian. Kelalaian Hukum Islam dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang

dijanjikannya. Masalah muamalah dengan sesama manusia hukum Islam menekankan kepada adanya keseriusan dalam memenuhi perjanjian-perjanjian yang telah mereka buat.

3. Upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan pengelola minimarket Tazkia IIBS Malang dalam menyikapi anggota yang wanprestasi yaitu dengan pengesampingan pasal 1266 KUHPerdara dan 1267 KUHPerdara yang mana pembatalan suatu perjanjian tidak perlu proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat berdasarkan kesepakatan para pihak antara pimpinan Minimarket dan Penyewa Outlet. Dan pihak yang tidak terpenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebaskan penggantian biaya kerugian dan bunga. Oleh sebab itu penyelesaian yang dilakukan dengan cara musyawarah secara baik-baik dengan pihak terkait yakni penyewa yang melakukan wanprestasi. Pengelola minimarket melakukan pendekatan dengan cara kekeluargaan dengan memberikan kelonggaran waktu sesuai dengan kesepakatan bersama. Akan tetapi, apabila dengan cara musyawarah atau kekeluargaan tidak berhasil maka, pihak pengelola terpaksa melakukan pemutusan sistem sewa. Adapun tahap-tahap yang dilakukan oleh pihak pengelola terhadap penyewa outlet yang melakukan wanprestasi melalui pengelola minimarket menghubungi pihak penyewa outlet yang melakukan wanprestasi dengan cara SMS

dan juga telepon, jika tidak ada respon maka pihak pengelola mendatangi rumah penyewa outlet untuk bermusyawarah, opsi musyawarah dapat dilakukan di rumah penyewa maupun di kantor lembaga Tazkia IBS Malang. Setelah musyawarah selesai tahap berikutnya yakni pihak pengelola minimarket memberikan kelonggaran waktu untuk mengangsur pembiayaan sewa.

B. Saran

1. Sebaiknya pihak pengelola minimarket Tazkia IBS Malang lebih menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan perjanjian sistem sewa outlet serta lebih selektif dalam melakukan deal persewaan untuk mendapatkan penyewa outlet yang bertanggungjawab.
2. Sebaiknya untuk mencegah adanya wanprestasi, perjanjian yang akan dibuat selain berbentuk lisan juga dibuatkan bentuk tulisannya, hal ini bertujuan untuk semakin menguatkan isi perjanjian tersebut yang telah disepakati bersama serta lebih jelas dan tegas dalam merangkai aturan-aturan bersama untuk dijalankan.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran al-Karim.

Buku dan Jurnal:

Agung,dkk. *Pembatalan Hak Merek Yang Telah Dijadikan Jaminan Fidusia.*
Jurnal Yuridis, 2018

Anonim, *journal of Comparative Legal Traditions*, 1999

Beti, *Analisis Perencanaan Pembelajaran Tematik Pada Kurikulum 2013 Di SD Negeri Kauman I Malang.* Elementary School Education Journal, 2018

Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial, Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif* (Surabaya: Airlangga University Press, 2001)

Crystofor,dkk. *Kajian Hukum Perjanjian Kerjasama Cv. Saudagar Kopi Dan Pemilik Tempat Usaha Perorangan* (Studi Kasus: Mal Ambassador, Jakarta. Law Journal, 2017

Dadang, Sukandar, *Paduan Membuat Kontrak bisnis*, Visi Media, Jakarta, 2007

Dahrul, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Syariah Dan Penerapannya Dalam Transaksi Syariah.* Jurnal Al-‘Adl, 2018

Dermina. *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (BW). Jurnal Al-Maqasid, 2017

Dhea,dkk. *Transaksi Jual Beli Melalui Media Instagram Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.* Pactum Law Journal, 2018

Didik Sujarmiko. *Penyelesaian wanprestasi yang terjadi pada perjanjian kredit* (Skripsi), 2016

- Dr Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007)
- Erlina Haryati, *Penerapan Pasal-Pasal Penerapan Kitab-Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Jual Beli Bangunan Rumah dalam Akta Notaris*, Semarang: Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Dipenogoro, 2010)
- Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Darus Badrul Zaman*, (Bandung: PT Cipta Adiya Bhakti), 2001
- Fuad, *Implemenetasi Yuridis tentang Kedudukan Memorandum of Understanding (MoU) Dalam Sistem Hukum Perjanjian Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran, 2017
- Gary,dkk. *Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang Dari Ancaman Hukum Pidana*, 2017
- Gemala Dewi, Wirduyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2005)
- Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2009)
- Hendry,dkk. *Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Hal Hutang Piutang*. *Jurnal Cendekia Hukum*, 2018
- Ifada, *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Nomor 1572K/PDT/2015 Berdasarkan Pasal 1320 Dan 1338 KUHPerdata*. Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, 2018
- Ismu Haidar, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Dalam Praktek Sewa-Menyewa Mobil* (Skripsi), 2018
- J.R Raco, *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakter dan Keunggulannya* (Jakarta: PT Grasindo, 2010)

- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986)
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, 2010
- Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku III tentang Perikatan dan Penjelasannya*, (Bandung: Alumni, 1983)
- Maulidizen, *Penyelesaian Wanprestasi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murābahah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya*. Jurnal Raden Fatah, 2017
- Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami & Membuat Surat Perjanjian*, (Jakarta: Visi Media, 2010)
- Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional dengan Syariah*, (Malang: UIN Press, 2013)
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1999)
- Novi, *Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam*. Jurnal Repertorium, 2017
- Nurachmad, *Buku Pintar Memahami & Membuat Surat Perjanjian*, (Jakarta: Vismedia, 2010)
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah Sayid Sabiq Jilid III*, (Jakarta : Al-I'tishom, 2008)
- Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012)
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1996)
- Soimin, Soedharyo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*
- Sri, *Tanggung Jawab Pihak Konsinyor Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Konsinyasi Pada PT. Down To Earth*. Jurnal Analisis Hukum, 2018

Sri Soedewi Masjhoeri Sofyan, *Hukum Perutangan*, (Yogyakarta: Bagian Seksi Hukum Perdata Universitas Gajah Mada, 1980)

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT. Reneka Cipta, 2002)

Syamsul Anwar, *Hukum dan Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007)

Wahbah al-Zuhailiy, *Al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh, Jilid IV*, 2016

Yanuar Ikbar, *Metode Penelitian Sosial Kualitatif*, (Bandung: Refika Aditama, 2012)

Yeni,dkk. *Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah*. Jurnal Hukum Islam, 2017

Skripsi:

Hadi, Sri Utami Ismi. *Analisa Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar Di Desa Pangean Maduran Lamongan*, Skripsi, Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2018.

Tarigan, Sasraw Fandapi. *Analisis Terhadap Wanprestasi Pihak Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No. 467/Pdt.G/2014/PN.Dps)*, Skripsi, Sumatera Utara: Universitas Sumatera Utara, 2018.

Zakariya, Ahmad Hanafi. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batu Bata Di Desa Karangduren Kecamatan Keboanarum Kabupaten Klaten*, Skripsi, Salatiga: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga, 2017.

Undang-Undang:

Undang-Undang KUHPperdata

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Foto Lokasi Pondok Tazkia *International Islamic Boarding School* (IIBS) Malang



Foto Lokasi Minimarket Tazkia IIBS Malang



Foto Lokasi Booth yang di sewakan



Foto Wawancara Bersama Pimpinan Minimarket Tazkia IIBS Malang



Foto Wawancara Bersama Pemilik/Owner Penyewa Outlet Minimarket Tazkia

IIBS Malang



Foto Wawancara Bersama Pimpinan Minimarket dan pemilik/Owner Penyewa

Outlet Minimarket Tazkia IIBS Malang



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama Lengkap : Noer Azizah
Tempat & Tanggal lahir : Pamekasan, 19 April 1997
NIM : 15220007
Tahun Masuk UIN : 2015
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Nama Orang Tua : 1. Ayah : M. Syamsuri
2. Ibu : Siti Rosyidah
Alamat Rumah : Dusun Tengah, Desa Angsanah, Kec. Palengaan, Kab. Pamekasan
Alamat Kos : Jl. Tirta Sentono No 15D, Kelandungan, Landungsari, Dau, Malang
Nomor Telepon / HP : 081945321605
E-mail : noerazizah190497@gmail.com

Pendidikan Formal

2004-2009 : SDN ANGSANAH 1 Pamekasan
2009-2012 : SMP NU Syamsuddin Malang
2012-2015 : Madrasah Aliyah Bilingual Batu
2015-2022 : UIN Maulana Malik Ibrahim Malang