



PELAKSANAAN BERKAS ALIHAN WAKUFEKASI SUKWA
MENYERAH SUKWA DI KECAMATAN PASANGSIDIM
TENGGAH DITENJAU DARI SUDUT HUKUM
HUKUM KEKONTRIBUSYAN

REVISI

Disusun oleh: *(Name)*
NPM. *(ID Number)*
Program Studi *(Study Program)*

Oleh

ARITHA ANIELINA HASANAH
NPM. 1410220042
PRODI EKONOMI SYARIAH

PARTI TAS SYARIAH DAN HUKUM
INSTITUT AGRIKA INI AM KEBUMIHAN
PASANGSIDIM TUNJANG
2016



**PELAKSANAAN DENDA AKIBAT WANPRESTASI SEWA
MENYEWA RUMAH DI KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN
TENGGERA DITINJAU DARI KOMPILASI
HUKUM EKONOMI SYARIAH**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat- syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh

**ASRIKA ADELINA HARAHAHAP
NIM. 1410200043
PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN
2018**



**PELAKSANAAN DENDA AKIBAT WANPRESTASI SEWA
MENYEWAKAN RUMAH DI KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN
TENGARA DITINJAU DARI KOMPILASI
HUKUM EKONOMI SYARIAH**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh

**ASRIKA ADELINA HARAHAP
NIM. 1410200043
PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

PEMBIMBING I

**Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag.
NIP. 19731128 200112 1 001**

PEMBIMBING II

**Dermina Dalimunthe, M.H.
NIP. 19710528 2000032 005**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN
2018**

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Asrika Adelina Harahap

NIM : 1410200043

Fakultas/ Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Pelaksanaan Denda Akibat Wanprestasi Sewa Menyewa
Rumah Di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara
Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya serahkan ini adalah benar benar merupakan hasil karya saya sendiri. Sepengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain dalam skripsi saya ini kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 4 Kode Etik Mahasiswa IAIN Padangsidempuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Padangsidempuan, 03 November 2018

Saya yang menyatakan,



Asrika Adelina Harahap

NIM.1410200043

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai civitas akademik Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan, saya yang bertandatangan di bawahini:

Nama : Asrika Adelina Harahap
NIM. : 1410200043
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan,menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul"**Pelaksanaan Denda Akibat Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah**".Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidempuan
Padatanggal : 09 November 2018
Yang menyatakan,



Asrika
Asrika Adelina Harahap
NIM. 1410200043



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sibitang 22733

Telephon 0634-22080 Fax 0634-24022

website:<http://syariah.iain-padangsidempuan.ac.id> - e-mail : fash141 psp@gmail.com

**SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI
DEWAN PENGUJI**

Nama : Asrika Adelina Harahap
NIM : 14 102 00043
Judul Skripsi : Pelaksanaan Denda Akibat Wanprestasi Sewa Menyewa
Rumah Di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara
Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Ketua

Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
NIP. 19731128 200112 1 001

Sekretaris

Dra. Asnah, M.A
NIP. 19710528 200003 2 005

Anggota

Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
NIP. 19731128 200112 1 001

Dra. Asnah, M.A
NIP. 19710528 200003 2 005

Drs. H. Syafri Gunawan, M.Ag
NIP.19591109 198703 1 003

Musa Aripin, S.H.L., M.S.I
NIP. 19801215 201101 1 009

Pelaksana Sidang Munaqasyah

Di

Hari/Tanggal

Pukul

Hasil/Nilai

Indeks Prestasi Kumulatif (IPK)

Predikat

: Padangsidempuan

: Kamis, 8 November 2018

: 14.00 WIB s/d Selesai

: 75 (B)

: 3,36 (Tiga Koma Tiga Puluh Enam)

: **Sangat Memuaskan**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang 22733
Telephon 0634-22080 Fax 0634-24022
website: <http://syariah.iain-padangsidimpuan.ac.id> - e-mail: fasih141@igmail.com

PENGESAHAN

Nomor: 1663 /In.14/D/PP.00.9/11/2018

JudulSkripsi : Pelaksanaan Denda Akibat Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah Di
Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Ditinjau Dari Kompilasi
Hukum Ekonomi Syariah

Ditulis Oleh : Asrika Adelina Harahap
NIM. : 1410200043

Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas
dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar
Sarjana Hukum (S.H.)

Padangsidimpuan, 12 November 2018
Dekah,



[Signature]
Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag.
NIP. 19731128 200112 1 001

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, puji syukur yang tak terhingga penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan kasih sayang, rahmat, karunia dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam semoga senantiasa ditetapkan kepada Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga, sahabat dan ummat Islam di seluruh dunia, amin.

Skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Denda Akibat Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah”** merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan, bimbingan, arahan dan motivasi dari berbagai pihak, maka tidak lupa penulis sampaikan terima kasih yang sebesar besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL selaku Rektor IAIN Padangsidempuan, beserta para Wakil Rektor, Bapak/Ibu Dosen, Karyawan dan Karyawati dan seluruh Civitas Akademika IAIN Padangsidempuan yang telah memberikan dukungan kepada penulis selama dalam perkuliahan.
2. Bapak Dekan dan para Wakil Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Ketua, Sekretaris, Staf Jurusan Hukum Ekonomi Syariah serta seluruh Bapak/Ibu dosen Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum yang telah banyak membantu penulis.
3. Bapak Musa Aripin, SHL., MSI selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan.
4. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag sebagai pembimbing I dan Ibu Dermina Dalimunthe, MH sebagai pembimbing II yang telah banyak memberi bimbingan, arahan dan kemudahan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Yusri Fahmi, MA., Kepala Perpustakaan serta pegawai perpustakaan yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas bagi peneliti untuk memperoleh buku-buku selama proses perkuliahan dan penyelesaian penulisan skripsi ini.
6. Ayahanda almarhum Mahmuddin Harahap dan Ibunda tercinta Ida Wati Hutauruk yang telah menyayangi dan mengasahi sejak kecil, yang mengajarkan motivasi yang berarti baik moral maupun materil dalam setiap langkah hidupku.

7. Kakak Fitri Mariani Harahap yang selalu menyayangi dan mengasihi, selalu memberi motivasi, memberi semangat, dukungan dan membantu dalam setiap langkahku.
8. Teman dan sahabatku di HES angkatan 2014, Erpiana ,Rahmad Islauhal, Syarifah, Yuni Rahmadany, Sizka Amalia, Armis Lingga, Siti Awinda, Diana Efrida, Munah Apriani dan seluruh keluarga HES lainnya.
9. Terima kasih atas bantuan dan kerja sama semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kelemahan dan kekurangan bahkan jauh dari kesempurnaan. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari para pembaca yang budiman demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya kepada Allah penulis berserah diri atas segala usaha dan doa dalam penyusunan skripsi ini. Semoga tulisan ini memberi manfaat kepada kita semua.

Padangsidempuan, November 2018
Penulis

Asrika Adelina Harahap
Nim. 14 102 00043

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	ha(dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	šad	š	es (dengan titik di bawah)
ض	ḡad	ḡ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	žā	ž	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘.	Koma terbalik di atas

غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..’..	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

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

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
— /	fathah	A	A
— /	Kasrah	I	I
— ؤ	dommah	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
.....ي	fathah dan ya	Ai	a dan i
ؤ.....	fathah dan wau	Au	a dan u

- c. Maddah adalah vocal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ... اِ... اِو...	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis satas
اِ... اِو...	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di bawah
اِو... اِو...	ḍommah dan wau	ū	u dan garis di atas

3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

- Ta marbutah hidup yaitu Ta marbutah yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan ḍommah, transliterasinya adalah /t/.
- Ta marbutah mati yaitu Ta marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

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

4. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberitan dasyaddah itu.

5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu:

ال . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.
- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

6. Hamzah

Dinyatakan didepan Daftar Transliterasi *Arab-Latin* bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan diakhir kata. Bila hamzah itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

7. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim, maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf capital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf capital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf capital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bilanama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf capital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal capital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arab nya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf capital tidak dipergunakan.

9. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin*. Cetakan Kelima. 2003. Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama.

ABSTRAK

Nama : Asrika Adelina Harahap
Nim : 1410200043
**Judul : Pelaksanaan Denda Akibat Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah
Di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara
Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah**

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah “Bagaimana pelaksanaan denda akibat wanprestasi sewa menyewa rumah di kecamatan Padangsidempuan Tenggara ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ?

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan menggunakan metode analisis deskriptif dengan teknik pengambilan sampel secara snowball sampling. Snowball sampling digunakan oleh penulis untuk menggali informasi dari pihak yang menyewakan rumah sewaan di desa Manegen, desa Goti dan desa Salambue di kecamatan Padangsidempuan Tenggara, dengan cara menemukan satu informan dari pemilik rumah sewaan yang di desa Manegen, desa Goti dan desa Salambue di kecamatan Padangsidempuan Tenggara untuk diwawancarai, kemudian dari informan tersebut (digali) keterangan mengenai keberadaan informan lain dari pihak penyewa yang menyewa rumah di desa Manegen, desa Goti dan desa Salambue di kecamatan Padangsidempuan Tenggara. Demikian secara berantai sampai informan dirasa cukup untuk memperoleh data yang diperlukan, atau data yang didapatkan sudah cukup sampai jenuh.

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan, dapat diambil kesimpulan sebagai yaitu Pembayaran denda sewa menyewa rumah di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara merupakan hal yang biasa dan sudah menjadi kebiasaan bagi pemilik rumah yang menyewakan rumah dengan sistem pembayaran denda. Tetapi pelaksanaan denda tersebut tidak dilaksanakan dengan baik oleh pihak penyewa dan tidak menepati perjanjian diawal. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap sewa menyewa rumah di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue hukumnya sah dan sesuai dengan rukun, syarat dan adat kebiasaan sewa rumah. hukum pembayaran denda di Desa Manege, Desa Goti dan Desa Salambue boleh dilakukan selama kedua belah pihak sudah membuat perjanjian. Karena pembayaran denda di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue merupakan kebiasaan bagi pemilik rumah tersebut.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
SURAT PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBARAN PENGESAHAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
BERITA ACARA UJIAN MUNAQASYAH	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah	6
C. Rumusan Masalah	6
D. Tujuan Penelitian	6
E. Batasan Istilah.....	6
F. Kegunaan Penelitian.....	7
G. Sistematika Pembahasan	8
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Landasan Teori.....	10
1. Sewa Menyewa.....	10
2. Pelaksanaan Denda	21
3. Wanprestasi.....	22
4. Ingkar Janji Dalam KHES.....	26
5. Perjanjian	28
BAB III: METODE PENELITIAN	38
A. Tempat Dan Waktu Penelitian.....	38
B. Jenis Penelitian.....	38
C. Subjek Penelitian.....	38
D. Sumber Data	38
E. Pendekatan Penelitian	40
F. Instrumen Pengumpulan Data.....	40

BAB IV: HASIL PENELITIAN.....	43
A. Deskripsi Hasil penelitian.....	43
B. Pembahasan Hasil Penelitian.....	50
BAB V: PENUTUP.....	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA	
RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang diciptakan untuk berinteraksi antara satu dengan yang lainnya. Dari interaksi sosial ini timbul hubungan timbal balik yang akan tercapai semua tatanan hidup yang kompleks dan memerlukan aturan hukum yang mengatur hubungan antar sesama manusia dikenal dengan istilah muamalah.¹

Hubungan antara satu manusia dengan dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan, harus ada aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan dalam kerangka memenuhi kebutuhan keduanya, lazim disebut dengan proses untuk berakat dan melakukan kontrak.²

Muamalat sebagai salah satu aspek kajian hukum Islam yang mengatur tentang hubungan manusia dengan sesamanya, merupakan masalah serius yang dibicarakan dari dulu hingga sekarang.³ Hal ini disebabkan oleh semakin berkembangnya peradapan dan pola kehidupan ummat Islam itu sendiri yang dengan sendirinya juga menimbulkan fenomena-fenomena menimbulkan hukum baru. Oleh karena itu diperlukan upaya hukum dalam menyelesaikan ketentuan hukum dari fenomena hukum baru yang timbul tersebut, melalui ijtihad dengan berbagai pola dan ketentuan ijtihad yang ada. Salah satu topik yang menjadi kajian dalam

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat: Hukum Perdata Islam* (Jakarta: UUI Pres, 2004), hlm. 11-12.

²Dimmyauddin Djwaini, *Pengantar Fiqih Muamalat* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 47.

³Ahmad Isa 'Asyur, *Fiqh Islam Praktis Bab Muamalat* (Solo: Pustaka Mantiq, 1995), hlm.7.

muamalat khususnya yang berkenan dengan transaksi ekonomi adalah sewa-menyewa.

Sewa-menyewa atau dalam bahasa Arab diistilahkan dengan “*Al-ijaru wal-ijarah*” menurut hukum Islam sewa-menyewa diartikan suatu jenis akad untuk mengambil akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian⁴. Di dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *mu'ajjr*, sedangkan orang yang menyewakan disebut *musta'jir*, benda yang diistilahkan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut *ajran* dan *ujra*. Sewa-menyewa dan sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewa (*mu'ajjr*) wajib menyewahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'ji*) dengan diserahkan uang sewanya (*ujrah*).⁵

Berkaitan dengan hal ini, benda yang menjadi objek sewa tidak berkurang sama sekali karena yang dipindah hanyalah manfaat dari benda tersebut. Contoh manfaat barang seperti kendaraan, rumah, dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.⁶

Semua yang mungkin diambil manfaatnya dengan tetap zatnya, sah untuk disewakan, apabila kemanfaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dari dua

⁴Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 52.

⁵Suhrawardi Dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 156.

⁶Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm. 52.

perkara, yaitu dengan masa dan perbuatan. Sewa-menyewa dengan mutlak (tidak memakai syarat) itu menetapkan pembayaran sewa dengan tunai, kecuali kalau dijanjikan pembayarannya dengan ditangguhkan. Akad sewa-menyewa tidak dapat dirusak oleh meninggalnya salah satu dari yang berakad, tetap bisa rusak karena rusaknya barang yang disewakan. Orang menyewa tidak menanggung resiko apa-apa kecuali dengan kelengahannya.⁷

Secara lebih rinci lagi dalam akad sewa-menyewa diatur pula akad yang berkenan dengan sewa-menyewa rumah rumah. Sewa-menyewa rumah adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu rumah, selama suatu waktu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu yang disanggupi pembayarannya. Dalam sewa-menyewa rumah berarti ada dua pihak yang terlibat yaitu penyewa dan pemilik atau pihak yang menyewakan, dengan adanya sewamnyewa maka dibutuhkan pula perjanjiannya agar sewa-menyewa itu sendiri sah dimata hukum dan dapat dipertanggung jawabkan.

Di kota Padangsidempuan yang semakin pesat pertumbuhan ekonominya diikuti pula dengan gerak urbanisasi penduduk yang semakin hari semakin bertambah jumlahnya, menjadikan penduduknya meningkat setiap tahunnya. Berdasarkan hasil registrasi penduduk di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara

⁷Mohammad Fifa'i, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap* (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 1978), hlm. 428.

yang resmi tercatat dalam database kependudukan mencapai 32.769 jiwa di Kecamatan Padangsisimpuan Tenggara.

Dalam kehidupan masyarakat sudah tidak asing lagi dengan suatu akad sewa-menyewa, praktik sewa-menyewa dapat ditemukan di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara yang terdiri dari 18 Desa yakni Desa Goti, Desa Huta Koje Pijorkoling, Desa Huta Limbong, Desa Huta Lombang, Desa Huta Padang, Desa Labuhan Labo, Desa Labuhan Rasoki, Desa Manegen, Desa Manunggang Jae, Desa Manunggang Julu, Desa Palopat (Pal IV) Pijor Koling, Desa Perkebunan Pijor Koling, Desa Pijor Koling, Desa Purbatua Pijor Koling, Desa Salambue, Desa Sigulang, Desa Sihitang, Desa Tarutung Baru.

Sebahagian masyarakat Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue mempraktikkan sewa-menyewa rumah berdasarkan sistem aturan membayarkan denda apabila pihak penyewa rumah terlambat membayarkan uang sewaan rumah dalam satu bulan dikenakan denda sebesar Rp. 50.000.⁸ Sedangkan pada kenyataannya si penyewa tidak pernah membayarkan denda tersebut. Berdasarkan wawancara penulis dengan salah satu pemilik rumah sewaan yaitu Bapak Asrin Rining, Bapak Bajora Harahap dan Bapak Iman Lubis mengatakan bahwa hal ini jelas merugikan pihak pemilik rumah sewaan atau yang menyewakan karena si penyewa tidak menepati perjanjian atau kesepakatan di awal dan penyewa rumah tersebut jelas tidak menepati janjinya.

⁸Wawancara Dari Asrin Rining, Bajora Harahap dan Iman Lubis sebagai pemilik rumah sewaan Di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue tanggal 01 September 2018.

Berdasarkan hasil studi awal yang dilakukan oleh penulis dilapangan tepatnya di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara terdapat 20 pintu rumah sewaan yaitu 5 pintu rumah sewaan di Desa Manegen, 7 pintu rumah sewaan di Desa Goti dan 8 pintu rumah Sewaan di Desa Salambue yang melakukan pembayaran denda uang sewaan apabila terlambat membayarkan uang sewaan tersebut.

Berdasarkan observasi dan informasi yang ada di lapangan diperoleh keterangan bahwa pihak penyewa tidak membayar uang sewa tepat waktu atau terlambat melakukan kewajiban pembayaran kepada pemilik rumah yang dalam hal ini sebagai pihak pemilik rumah sewaan bahkan ada yang menunggak pembayaran sewa rumah lebih dari dua bulan atau lebih, hal ini tentu saja sangat merugikan pihak pemilik rumah karena penyewa telah melakukan wanprestasi atau tidak melakukan kewajibannya.

Hal ini juga ditegaskan melalui Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 21 Amanah/ menepati janji, setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera-janji.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik mengkaji dan meneliti dalam bentuk skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN DENDA TERHADAP WANPRESTASI SEWA MENYEWAWA RUMAH DI KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN TENGGARA DITINJAU DARI KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH”**.

B. Batasan Masalah/ Fokus Masalah

Untuk memudahkan peneliti dalam melakukan penelitian ini perlu adanya batasan masalah, agar dalam praktek penelitian dan penyusunan secara ilmiah dapat dipahami dengan mudah. Peneliti membatasi permasalahan yang akan diteliti terkait dengan bagaimana Pelaksanaan Denda Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah Di Padangsidempuan Tenggara Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, maka yang menjadi rumusan masalah adalah: bagaimana pelaksanaan denda akibat wanprestasi sewa menyewa rumah di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah?

D. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui bagaimana tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terkait adanya pelaksanaan denda terhadap wanprestasi sewa menyewa rumah di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah?

E. Batasan Istilah

Berdasarkan uraian diatas, maka terdapat berbagai macam dan luasnya bidang penelitian. Oleh karena itu perlu adanya pembahasan agar penelitian ini mempunyai arah yang jelas dan pasti yaitu sebagai berikut:

1. Sewa-menyewa adalah sebagai suatu jenis akad untuk mengambil akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.
2. Sewa-menyewa rumah adalah untuk dipergunakan sebagaimana tempat tinggal oleh penyewa, atau sipenyewa menyuruh orang lain untuk menepatinya dengan cara meminjamkan atau menyewakan.
3. Pelaksanaan denda adalah sanksi atau hukuman yang diterapkan dalam bentuk keharusan untuk membayar sejumlah uang, yang mana hal tersebut dikenakan akibat adanya pelanggaran terhadap undang-undang yang berlaku atau pengingkaran terhadap sebuah perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.
4. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan semuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.
5. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

F. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini adalah:

1. Kegunaan Ilmiah
 - a. Untuk memperkaya khazanah keilmuan, terutama bagi penulis sebagai calon sarjana hukum.
 - b. Diharapkan agar penelitian ini dapat menjadi referensi yang berguna bagi kalangan akademis, praktisi hukum dan masyarakat khususnya tentang sewa menyewa rumah.

2. Kegunaan Praktis

- a. Secara praktis diharapkan dapat menambah bahan masukan bagi masyarakat umum maupun pemerintahan khususnya dalam sewa menyewa rumah.
- b. Persyaratan dalam mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Istitut Agama Islam Negeri Padangsidempuan.

G. Sisitematika Pembahasan

Untuk memudahkan terhadap pemahaman terhadap proposal ini peneliti mengklasifikasikannya kedalam beberapa bab, sebagai berikut:

Bab I, Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, batasan istilah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II, kajian pustaka yang terdiri dari pengertian sewa menyewa, rukun dan syarat ijarah, sifat akad ijarah, macam-macam ijarah, berakhirnyabakad ijarah, akad ijarah, sewa menyewa rumah, pembatalan dan berakhirnya sewa menyewa, pengertian pelaksanaan denda, pengertian wanprestasi, pihak yang melakukan ingkar janji (wanprestasi), sanksi melakukan ingkar janji (wanprestasi), ganti rugi yang dapat dituntut kreditur, pengertian perjanjian, syarat sah nya perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, bentuk-bentuk perjanjian, berakhirnya perjanjian.

Bab III, Metode penelitian, subjek penelitian, sumber data, pendekatan penelitian, instrumen pengumpulan data, teknik pengolahan data dan analisis data.

Bab IV, Hasil penelitian dan pembahasan yang berisi data didalamnya yang tercakup yaitu pelaksanaan denda akibat wanprestasi sewa menyewa rumah di Padangsidempuan Tenggara ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah .

Bab V, Penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Sewa menyewa (*Ijarah*)

a. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ijarah*. Secara sederhana, ijarah diartikan sebagai transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.¹ Dalam Bahasa Arab ijarah berasal dari kata أَجَرَ, yang memiliki sinonim dengan: أَكْرَى yang artinya: menyewakan, seperti dalam kalimat أَجَرَ الشَّيْءَ (menyewakan sesuatu). Secara etimologi, ijarah adalah بيع المنفعة (menjual manfa'at). Al-ijarah berasal dari kata al-ajru yang arti menurut bahasanya ialah al-'iwadh yang arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah.²

Pengertian dalam hukum Islam sewa-menyewa adalah sebagai “ suatu jenis akad untuk mengambil akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian” (sayid sabiq, 13, 1988 : 15) .

Syafi'iyah mendefenisikan *ijarah sebagai* akad atas suatu manfaat yang mengandung maksud yang tertentu mubah serta dapat didermakan dan kebolehan dengan pengganti tertentu. Kata “*manfaat*” berfungsi untuk mengeluarkan akad atas barang karena barang hanya berlaku pada akad jual beli dan hibah. Kata “*maksud*” untuk mengeluarkan manfaat tidak bernilai. Kata “*yang tertentu*”

¹Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hlm. 121.

²Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta:Amzah, 2010), hlm. 315.

mengeluarkan akad *mudharabah* dan *ji'alah* (sayembara) atas pekerjaan yang tidak jelas. Kata “*dapat didermakan*” mengeluarkan manfaat kemaluan perempuan karena akad atas barang ini tidak disebut *ijarah*. Dan, kata “*dengan pengganti tertentu*” mengeluarkan akad hibah, wasiat, syirkah dan i'arah.³

Ulama Malikiyah mendefinisikan *ijarah* sebagai memberikan hak kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah dalam masa tertentu disertai imbalan. Defenisi ini sama dengan defenisi ulama Hanabilah.⁴

Dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa itu adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan dll.

Di dalam istilah Hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan “Mu’ajjir”, sedangkan orang menyewa disebut dengan “Mus-ta’jir”, benda yang disewakan diistilahkan dengan “Ma’jur” dan uang sewa-menyewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan “Ajaran atau Ujrah” .⁵

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, adalah merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum

³Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5* (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 387.

⁴*Ibid*, hlm, 388.

⁵Suhrawardi Dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 156.

yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (Mu'ajjir) berkewajiban untuk mengembalikan barang (Ma'jur) kepada pihak penyewa (Muta'jir), dan dengan diserahkan manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (Ujrah).

Adapun dasar hukum sewa-menyewa ini dapat dilihat ketentuan hukum yang terdapat dalam Al-Qur'an surah Al Baqarah ayat 233 :

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ
 وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا
 وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ
 ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ
 أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
 بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

“Para ibu hendaklah menyusukan anak-anak nya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelumduatahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamungkinan disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalahkamukepada Allah danketahuilahbahwa Allah MahaMelihatapa yang kamukerjakan.”

Ayat di atas menjelaskan bahwa tidak berdosa jika ingin mengupahkan sesuatu kepada orang lain dengan syarat harus membayar upah terhadap pekerjaan tersebut. Jika dipahami lebih dalam ayat ini mengisyaratkan kebolehan untuk melakukan sewa menyewa (*Ijarah*) demi memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari sesuai dengan kebutuhan yang kita butuhkan.

Tentang *Ijarah* ini terdapat dalam Hadis sebagai berikut:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ الصَّبَّاحِ حَدَّثَنَا سُفْيَانُ بْنُ عُيَيْنَةَ عَنْ يَحْيَى بْنِ سَعِيدٍ عَنْ حَنْظَلَةَ بْنِ قَيْسٍ قَالَ سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ قَالَ كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ عَلَى أَنْ لَكَ مَا أَخْرَجْتَ هَذِهِ وَلِي مَا أَخْرَجْتَ هَذِهِ فَتُنْهَيْنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِمَا أَخْرَجْتَ وَلَمْ نُنْهَ أَنْ نُكْرِيَ الْأَرْضَ بِالْوَرِقِ

"Telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Ash Shabbah berkata, telah menceritakan kepada kami Sufyan bin Uyainah dari Yahya bin Sa'id dari Hanzhalah bin Qais ia berkata; Aku pernah bertanya kepada Rafi' bin Khadij (tentang sewa), ia berkata, "Kami menyewakan tanah dengan perhitungan bahwa bagianmu adalah apa yang keluar dari bagian ini, dan bagianku adalah apa yang keluar dari bagian ini. Namun kami dilarang untuk menyewakan dengan imbalan hasil panen, dan kami tidak dilarang untuk menyewakan tanah dengan imbalan uang."⁶

Hadis di atas juga menjelaskan bahwa *ijarah* adalah suatu kebolehan dalam Islam, dimana *ijarah* tersebut harus dilakukan dengan sesuatu yang memberikan manfaat kepada kedua belah pihak. Yaitu *ijarah* yang dilakukan dengan memperhitungkan setiap tindakan yang dilakukn oleh kedua belah pihak terhadap sesuatu yang disewa. Dan boleh melakukan *ijarah* dengan imbalan uang dari sesuatu yang disewakan kepada penyewa.

⁶Ibnu Majah, *Kitab Sembilan Imam, Bab: Keinginan untuk Menyewakan Lahan Pertanian Kosong dengan Emas dan Perak, No. Hadist : 2449.*

b. Rukun dan Syarat Ijarah

Jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun ijarah ada empat:

1. Orang yang berakal
2. Sewa/imbalan
3. Manfaat
4. Sighah (ijab dan kabul).

Didalam KHES pada pasal 295 rukun ijarah yaitu:

1. Musta'jir atau pihak yang menewa
2. Mu'ajir atau pihak yang menyewakan
3. Ma'jur atau benda yang di ijarah kan
4. Akad.⁷

Menurut ulama Mazhab Hanafi, rukun yang dikemukakan oleh jumhur ulama di atas, bukan rukun tetapi syarat. Sebagai sebuah transaksi (akad) umum, ijarah baru di anggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya.

Adapun syarat akad ijarah adalah:

1. Syarat kedua orang yang berakal, adalah telah baligh dan berakal (Mazhab hanafi dan Hanbali). Dengan demikian apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya, atau diri merekasebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewakan), maka ijarahnya tidak sah. Berbeda dengan Mazhab Hanafi dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus

⁷Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana,2009, hlm.89.

- mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad ijarah dengan ketentuan, disetujui oleh walinya.
2. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaannya untuk melakukan akad ijarah itu. Apabila salah seorang diantara keduanya terpaksa melakukan akad, maka akadnya tidak sah.
 3. Manfaat yang menjadi obyek ijarah harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka akad itu tidak sah. Dalam menentukan masalah waktu sewa, Ulama Mazhab Syafi'i memberikan syarat yang amat ketat. Menurut mereka, apabila seseorang menyewakan rumahnya selama satu tahun dengan sewa Rp. 1.000.000, sebulan, maka akad itu batal karena dalam akad yang semacam ini diperlukan pengulangan akad baru setiap bulan dengan sewa yang baru pula. Menurut mereka sewa-menyewa dengan cara diatas menunjukkan tenggang waktu sewa tidak jelas, atau satu tahun atau satu bulan. Berbeda halnya, jika rumah itu disewa selama satu tahun dengan sewa RP.10.000.000, jadi rumah itu dapat disewakan tahunan atau bulanan.
 4. Obyek ijarah itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, Ulama fiqih sepakat mengatakan, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Umpamanya, rumah atau toko siap pakai atau tentu saja sangat bergantung kepada penyewa apakah dia mau melanjutkan akad itu atau tidak. Sekiranya rumah itu atau toko itu disewa oleh orang lain, maka setelah sewanya, baru dapat disewakan kepada orang lain.
 5. Obyek ijarah itu sesuai dengan yang diharamkan oleh syara'. Oleh sebab itu ulama fiqih sependapat, bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh (pembunuh byaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran). Demikian juga tidak boleh menyewakan rumah kepada non muslim untuk tempat mereka beribadat.⁸

c. Sifat Akad Ijarah

Ulama Mazhab Hanafi berpendapat, bahwa akad ijarah bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak, apabila terdapat 'uzur seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila.

⁸Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004) hlm. 53.

Jumhur ulama berpendapat, bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak dapat digunakan.

Sebagai akibat dari pendapat yang beragam ini adalah kasus, salah seorang yang berakad meninggal dunia.

Menurut Mazhab Hanafi, apabila seseorang meninggal dunia, maka akad ijarah menjadi batal, karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris. Menurut Jumhur Ulama, akad itu tidak menjadi batal karena manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris. Manfaat juga termasuk harta.

d. Macam-macam sewa menyewa (*ijarah*)

Dilihat dari segi obyeknya ijarah dapat dibagi menjadi dua macam yaitu: ijarah yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan.

1. Ijarah yang bersifat manfaat umpamanya sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian (pengantin) dan perhiasan.⁹
2. Ijarah yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Ijarah semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain, yaitu ijarah yang bersifat kelompok (serikat). Ijarah yang bersifat pribadi juga dapat dibenarkan seperti menggaji pembantu rumah, tukang kebun dan satpam.

⁹Ascarya, *Akad dan Produk Bank syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2003), hlm.99.

e. Berakhirnya Akad Ijarah

Suatu akad ijarah berakhir:

1. Obyek hilang atau musnah seperti rumah terbakar.
2. Habis tenggang waktu yang disepakati.

Kedua point diatas telah disepakati oleh ulama.

3. Menurut Mazhab Hanafi, akad berakhir apabila salah seorang meninggal dunia, karena manfaat tidak dapat diwariskan. Berbeda dengan jumhur ulama, akad tidak berakhir (batal) karena manfaat dapat diwariskan.
4. Menurut Mazhab Hanafi, apabila ada uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan jumhur ulama melihat, bahwa uzur yang membatalkan ijarah itu apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.¹⁰

f. Sewa Menyewa Rumah

Sewa-menyewa rumah adalah untuk dipergunakan sebagaimana tempat tinggal oleh penyewa, atau sipenyewa menyuruh orang lain untuk menempatnya dengan cara meminjamkan atau menyewakan . Hal ini dibolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak bangunan yang disewanya selain itu pihak penyewa atau orang yang menempati mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah

¹⁰ Harun Nasrun, *Fiqh Mu'amalah*, Jakarta Gaya Media Pratama, 2007.

tersebut untuk tetap dapat dihuni, sesuai dengan kebiasaan yang lazim berlaku di tengah-tengah masyarakat.¹¹

g. Mengulang Sewakan

Pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan kembali sesuatu barang yang disewanya kepada pihak ketiga (pihak lain).

Pihak penyewa dapat mengulang sewakan kembali, dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan.

Dan seandainya penggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka perbuatan mengulang sewakan tidak diperbolehkan, karena sudah melanggar perjanjian, dan dalam hal seperti ini pemilik barang dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah di adakan.

h. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa adalah merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak pasakh), karena jenis perjanjian timbal balik.

Bahkan jika pun salah satu pihak (yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asalkansaja

¹¹Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 45.

yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa masih tetap ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris, apakah dia sebagai pihak yang menyewakan ataupun juga sebagai pihak penyewa.

Demikian pula halnya dengan penjualan obyek perjanjian sewa-menyewa yang mana tidak menyebabkan putusnya perjanjian sewa-menyewa yang diadakan sebelumnya.

Namun demikian tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian (pasakh) oleh salah satu pihak jika ada alasan/ dasar yang kuat untuk itu.

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa-menyewa disebabkan hal-hal sebagai berikut.

1. Terjadinya aib terhadap barang sewaan.

Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.

2. Rusaknya barang yang disewakan.

Maksudnya barang yang telah menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya yang

menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar.

3. Rusaknya barang yang diupahkan (ma'jur' alaih)

Maksudnya barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa-menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnahnya barang yang menyebabkan terjadinya perjanjian maka akad tidak akan mungkin terpenuhi lagi.

Misalnya A mengupahkan (sewa-menyewa karya) ke pada si B, untuk menjahit bakal celana, dan kemudian bakal celana tersebut mengalami kerusakan, maka perjanjian sewa menyewa karya itu berakhir dengan sendirinya.

4. Terpenuhi manfaat yang diakadkan.

Dalam hal ini yang dimaksudkan, bahwa apa yang menjadi tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai, atau masa perjanjian sewa-menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak. Misalnya : perjanjian sewa-menyewa rumah selama satu tahun, dan pihak telah pula memanfaatkan rumah tersebut selama satu tahun maka perjanjian sewa-menyewa tersebut batal atau berakhir dengan sendirinya. Maksudnya tidak perlu lagi diadakan suatu perbuatan hukum untuk memutus hubungan sewa-menyewa.

5. Adanya Uzur.

Penganut Mazhab Hanafi menambahkan bahwa adanya uzur juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak.

Adapun yang dimaksud dengan uzur disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya.

Misalnya: seorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar, atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya.

2. Pelaksanaan Denda

Pengertian denda adalah sanksi atau hukuman yang diterapkan dalam bentuk keharusan untuk membayar sejumlah uang, yang mana hal tersebut dikenakan akibat adanya pelanggaran terhadap undang-undang yang berlaku atau peningkaran terhadap sebuah perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Di dalam penerapannya, sebuah denda dapat dilakukan atau dikenakan dengan cara membuat sebuah konsekuensi lanjutan apabila tidak ada sebuah penyelesaian yang juga terlaksana dari kedua belah pihak yang terlibat didalam sebuah masalah. Hal ini juga bisa dilakukan dengan cara menggunakan jasa dari pihak ketiga sebagai pihak yang akan melakukan pengalihan, namun pada dasarnya sebuah denda merupakan kesalahan atau kelalaian terhadap sebuah

tagihan atau kewajiban yang sudah ditetapkan didalam sebuah kesepakatan awal.¹²

3. Wanprestasi

a. Pengertian wanprestasi

Dalam sebuah kontrak yang dilakukan oleh siapapun pada umumnya ada tiga hal yang biasa yang terjadi yang sulit diprediksi sebelumnya, yaitu ingkar janji (wanprestasi) dari salah satu pihak keadaan memaksa yang diluar kemampuan manusia, dan munculnya risiko yang tanpa diduga sebelumnya. Berkaitan dengan ketiga hal ini dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah diatur sedemikian rupa sehingga lebih menjamin adanya kepastian hukum kepada para pihak yang melakukan kontrak. Oleh karena itu, sebaiknya dalam kontrak yang dibuat oleh para pihak mencantumkan ketiga hal ini, agar kontrak dapat dilaksanakan sesuai tujuan bersama.¹³

Adapun yang berkaitan dengan ingkar janji, pasal 36 menetapkan bahwa pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji (wanprestasi), apabila karena kesalahannya:

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat.

¹²<http://siddiq029.wordpress.com/2012/11/22/10>

¹³Abdul R. Sulaiman, dkk, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia Teori & Kasus* (Jakarta: Prenada Media, 2004), 15

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁴

Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan (pasal 37) .

Dalam pasal 38 ditegaskan bahwa pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi saksi:

- a. Pembayaran ganti rugi
- b. Pembatalan akad
- c. Peralihan risiko
- d. Denda
- e. Pembayarabn biaya perkara¹⁵

Saksi pembayaran ganti rugi ini dapat dilakukan apabila:

- a. Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji.
- b. Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.
- c. Pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji yang dilakukannya tidak dibawah paksaan.

Dalam sistem *common law* di Malaysia, melalui pasal 74 akta kontak 1950, pihak yang dirugikan akibat pecahnya kontrak (pelanggaran kontrak karena

¹⁴ Abdul R. Sulaiman, dkk, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia Teori & Kasus* (Jakarta: Prenada Media, 2004), hlm. 17.

¹⁵ Abdul R. Sulaiman, *Op. Cit.*, hlm. 21.

adanya wanprestasi) berhak memperoleh ganti rugi. Ganti rugi yang dapat dituntut kreditor terdiri dari dua jenis:

- a. Ganti rugi jumlah yang tidak tentu (*unliquidated damages*), meliputi:
 1. Ganti rugi substansial (*substantial damages*), yaitu ganti rugi terkait dengan tidak dilaksanakannya prestasi oleh debitur.
 2. Ganti rugi nominal (*nominal damages*), walaupun terdapat pelanggaran kontrak, jika tidak terdapat kerugian yang dialami kreditor, maka pengadilan hanya membebankan ganti rugi dalam nominal yang wajar.
 3. Ganti rugi teladan (*exemplary damages*) yaitu ganti rugi yang melebihi kerugian kreditor, dengan maksud sebagai pengajaran (semacam shock therapy) kepada debitur.¹⁶
- b. Ganti rugi jumlah tertentu (*liquidated damages*), adalah jumlah ganti rugi yang telah ditetapkan dalam kontrak terkait adanya pelanggaran, atau jika kontrak mengandung klausul yang bersifat menghukum (*penalty*) jika pelanggaran terjadi. Jumlah ganti rugi tersebut tidak melebihi dari yang telah diperjanjikan oleh para pihak dalam kontraknya (Pasal 75 Akta Kontrak 1950).

Dengan demikian baik syariat Islam maupun KUHPdt sepakat bahwa apabila terjadi wanprestasi maka perlu diberi hukuman dalam bentuk ganti rugi kepada siapa yang ditanyakan bersalah, sekalipun ada masyarakatnya agar

¹⁶ Sakina Shaik Ahmad Yusoff Dan Azimon Abdul Azis, *Op. cit.*, hlm. 208.

sebelumnya dilakukan somasi tertulis terlebih dahulu. Apabila somasi telah dilakukan, namun tidak ada respons, maka untuk selanjutnya eksekusi perlu dilakukan. Hukuman ini cukup beralasan karena menurut pasal 1234 KUHPdt yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu, sebaliknya dianggap wanprestasi bila seseorang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.

Demikian pula yang berkaitan dengan ganti rugi jika terjadi kejadian diluar kesalahan salah satu pihak (risiko), maka dalam hal ini kompilasi hukum Islam melihatnya dari dua sisi. Jika terjadi dalam perjanjian sepihak, maka yang menanggung kerugian adalah siberutang(debitur), sedangkan jika perjanjian yang dilakukan perjanjian timbal balik, maka yang menanggung adalah siberpiutang (kreditur).

Dalam hal ini Soebekti menjelaskan, bahwa risiko berarti kewajiban untuk memikul kerugian jika ada suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam kontrak. Disini berarti beban untuk memikul tanggung jawab dari risiko itu hanyalah kepada salah satu pihak saja.¹⁷ Ini berarti pendapat Soebekti secara substansif sejalan dengan ajaran Islam

¹⁷R. Soubekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Intermasa,2001), hlm 19.

sebagaimana tertuang pada pasal 42 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang kewajiban menanggung kerugian apabila terjadi risiko.

4. Ingkar Janji dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya:

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁸

Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri ditetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi:

- a. Membayar ganti rugi.
- b. Pembatalan akad.
- c. Peralihan risiko.
- d. Denda.
- e. Membayara biaya perkara.

¹⁸ Drs. H. M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 24.

Sanksi pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila:

- a. Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji.
- b. Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.
- c. Pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji yang dilakukannya tidak dibawah paksaan.¹⁹

5. Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²⁰

Pengertian istilah kontrak atau persetujuan (*contract or agreement*) yang diatur dalam Buku III Bab Kedua KUH-Perdata (BW) Indonesia, sama saja dengan pengertian perjanjian.²¹ Kontrak atau *contracts* (dalam bahasa Inggris) dan *overeenkomst* (dalam bahasa Belanda) dalam pengertian yang lebih luas sering dinamakan juga dengan istilah perjanjian,²² Sehingga perjanjian disebut juga dengan kontrak ataupun keduanya dipergunakan dengan makna yang sama.

¹⁹ Drs. H.M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 26-27.

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990), hlm. 78.

²¹ Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 1.

²² Abdul R. Salim, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 5.

Kontrak adalah peristiwa dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, biasanya secara tertulis,²³ ataupun kontrak ini merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik itu kontrak yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini berbeda dari perikatan yang tidak konkret, tetapi abstrak atau tidak dapat diamati karena perikatan itu hanya merupakan akibat dari adanya kontrak tersebut yang menyebabkan orang atau para pihak terikat untuk memenuhi apa yang dijanjikan.²⁴

Menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”²⁵ Hubungan kedua orang yang bersangkutan mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi.²⁶ Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.”²⁷

Sedangkan menurut hukum Islam perjanjian berasal dari kata *aqad* (عقد) yang secara etimologi berarti “menyimpulkan”.²⁸ Menurut istilah sesuatu yang dengannya akan sempurna perpaduan antara dua macam kehendak, baik dengan

²³*Ibid.*

²⁴Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 45.

²⁵R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: PT Alumni, 1984), hlm. 1.

²⁶Syahmin AK, *Op., Cit.*, hlm. 1.

²⁷M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perikatan* (Bandung: PT Alumni, 1982), hlm. 3.

²⁸Muhammad Yunus, *Kamus Arab Indonesi* (Jakarta: PT. Mahmud Yunus, t.th), hlm. 274.

kata atau yang lain, dan kemudian karenanya timbul ketentuan/ kepastian pada dua sisinya.²⁹

Menurut Abdul Aziz Muhammad kata *aqad* dalam istilah bahasa berarti ikatan dan tali pengikat. Dari sinilah kemudian makna *aqad* diterjemahkan secara bahasa sebagai “menghubungkan antara dua perkataan, masuk juga di dalamnya janji dan sumpah, karena sumpah menguatkan niat berjanji untuk melaksanakannya isi sumpah atau meninggalkannya. Demikian juga dengan janji halnya dengan janji sebagai perekat hubungan antara kedua belah pihak yang berjanji dan menguatkannya”.³⁰

Secara sederhana *aqad* atau perjanjian terjadi jika dua orang yang apabila mempunyai kemauan atau kesanggupan yang dipadukan dalam satu ketentuan dan dinyatakan dengan kata-kata, atau sesuatu yang bisa dipahami demikian, maka dengan itu terjadilah peristiwa hukum yang disebut perikatan.³¹

Dengan demikian dari beberapa pendapat pakar di atas, dapat dipahami bahwa kontrak berisikan janji-janji yang sebelumnya telah disetujui, yaitu berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan. Jika dibuat secara tertulis, kontrak itu lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.³²

²⁹Achmad Kuzari, *Nikah Sebagai Perikatan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995), hlm. 1.

³⁰Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam* (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 15.

³¹H. Amiur Nuraddin dan Azhari Akmal Tarigan, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 48.

³²Syahmin AK, *Op., Cit.*, hlm. 2.

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Secara umum yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

- a. Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya.
- b. Harus sama ridha dan ada pilihan.
- c. Harus jelas dan gamblang.³³

Kesemua dari syarat tersebut akan dibahas sebagai berikut:

- a. Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya;

Maksudnya bahwa perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syariah.

- b. Harus sama ridha dan ada pilihan;

Maksudnya perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridha/rela akan isi perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak.

- c. Harus jelas dan gamblang

Maksudnya apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalah pahaman diantara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan dikemudian hari.

³³ H. Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm. 2-3.

Dengan demikian pada saat pelaksanaan/penerapan perjanjian masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu.

Dalam pasal 1320 BW yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian adalah.

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal³⁴

c. Asas-asas dalam Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas, diantaranya:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur maupun belum diatur dalam undang-undang. Akan tetapi, kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

³⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2009), hlm. 339.

b. Asas Pelengkap

Asas ini mempunyai arti bahwa ketentuan Undang-undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang. Akan tetapi, apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, berlakulah ketentuan Undang-undang. Asas ini hanya mengenal rumusan hak dan kewajiban pihak-pihak.

c. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi “salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak”. Ini mengandung makna, bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

d. Asas Kemaslahatan (tidak memberatkan)

Asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa aqad yang akan dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian atau keadaan yang memberatkan. Apabila dalam pelaksanaan aqad terjadi suatu perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak yang bersangkutan sehingga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.

e. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik (*good faith*) menurut Subekti merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian.³⁵ Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.³⁶ Kewajiban untuk melaksanakan kontrak berdasarkan itikad baik sudah diakui secara universal dalam prinsip hukum kontrak internasional.

f. Asas Amanah

Asas Amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beritikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya. Dalam kehidupan masa kini banyak sekali objek transaksi yang dihasilkan oleh satu pihak melalui suatu keahlian yang amat spesialis dan profesionalisme yang tinggi sehingga ketika ditansaksikan, pihak lain menjadi mitra transaksi tidak banyak mengetahui seluk beluknya. Oleh karena itu, ia sangat bergantung kepada pihak yang menguasainya.

g. Asas Keadilan

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Dalam hukum Islam, keadilan langsung merupakan perintah Al-Qur'an (QS. 5:8). Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

³⁵Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Intermasa, Cet.XXVIII, 1996), hlm.41.

³⁶*Ibid.*

Sering kali di zaman modern akad ditutup oleh satu pihak dengan pihak lain tanpa ia memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi mengenai klausula akad tersebut, karena klausula akad itu telah dibakukan oleh pihak lain. Tidak mustahil bahwa dalam pelaksanaannya akan timbul kerugian kepada pihak yang menerima syarat baku itu karena didorong kebutuhan. Dalam hukum Islam kontemporer telah diterima suatu asas bahwa demi keadilan syarat baku itu dapat diubah oleh pengadilan apabila memang ada alasan untuk itu.³⁷

d. Bentuk-bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu:

- a. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak (pihak yang bersangkutan saja).
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel.³⁸

³⁷Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 92.

³⁸ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hlm.16.

Sedangkan perjanjian lisan atau kontrak lisan adalah sebuah kontrak yang telah disetujui secara lisan. Kontrak ini tidak sama dengan kontrak tertulis yang menjabarkan ketentuan-ketentuannya dalam sebuah dokumen.

Pada umumnya kontrak lisan dianggap sah selayaknya kontrak tertulis. Di Indonesia, ketentuan-ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sama sekali tidak mewajibkan agar suatu perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara hukum.³⁹

e. Berakhirnya Perjanjian

Terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam perjanjian dapat menjadi sebab berakhirnya perjanjian, misalnya habisnya jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian atau dalam loan agreement, semua hutang dan bunga atau denda jika ada telah dibayarkan.

Hal-hal yang mengakibatkan hapusnya suatu perikatan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada Pasal 1380 adalah:

- a. karena pembayaran;
- b. karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. karena pembaharuan hutang;
- d. karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. karena pencampuran utang;

³⁹ Rhedbook Publisher, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Cetakan Pertama, 2008), hlm. 298.

- f. karena pembebasan utangnya;
- g. karena musnahnya barang yang terutang;
- h. karena kebatalan dan pembatalan;
- i. karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini;
- j. karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.⁴⁰

Secara umum tentang pembatalan perjanjian tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Namun demikian batalan perjanjian dapat dilakukan apabila.

- a. jangka waktu perjanjian telah berakhir;
- b. salah satu pihak menimpang dari apa yang diperjanjikan; dan
- c. jika ada bukti kelancaran dan bukti pengkhianatan (penipuan).⁴¹

⁴⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op., Cit.*, hlm. 19.

⁴¹ H. Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Op., Cit.*, hlm. 14.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Lokasi Dan Waktu Penelitian

Dalam penelitian ini penulis memilih lokasi di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan.

Penelitian ini dilakukan sejak bulan April 2018 sampai dengan bulan Juli 2018 di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara.

B. Jenis Penelitian

Rancangan yang digunakan untuk mengatur penelitian sehingga peneliti memperoleh data yang valid sesuai dengan karakteristik dan tujuan penelitian. Penelitian melakukan jenis penelitian deskriptif yaitu penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian empiris adalah penelitian yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya dan melihat fenomena hukum atau fakta sosial yang terdapat dalam masyarakat.¹

C. Subyek Penelitian

Subjek penelitian adalah orang yang memberikan informasi tentang objek yang diteliti untuk mendapatkan sebuah keterangan data dalam penelitian. Adapun yang menjadi subjek penelitian ini adalah tiga desa yang melakukan sewa menyewa rumah di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan.

¹Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian* (Jakarta: PT. Melton Putra, 1992).

Teknik penentuan informan dalam penelitian ini adalah menggunakan *snowball sampling* yang mendapatkan informan dengan cara berantai. *Snowball sampling* dilakukan oleh penulis untuk menggali informasi dari pihak yang menyewakan rumah sewaan di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara, dengan cara menemukan satu informan dari pemilik rumah sewaan yang di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara untuk di wawancarai, kemudian dari informan tersebut (digali) keterangan mengenai keberadaan informan lain dari pihak penyewa yang menyewa rumah di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara. Demikian secara berantai sampai informan dirasa cukup untuk memperoleh data yang diperlukan, atau data yang didapatkan sudah cukup sampai jenuh.

D. Sumber Data

Sumber data adalah subjek darimana data diperoleh. Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini terdiri dari dua macam sumber, yaitu data primer dan data skunder. Yang rinciannya sebagai berikut:

1. Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian sebagai sumber informasi yang dicari, sumber data primer atau data pokok yang dibutuhkan yaitu sumber data yang yang diperoleh dari pihak penyewa dan yang menyewakan rumah di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara.

2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yakni hasil karya para ahli hukum berupa buku-buku, hasil penelitian terdahulu, buku-buku referensi, majalah hukum, pendapat-pendapat para sarjana yang berhubungan dengan pembahasan penelitian ini.

Dalam hal ini peneliti akan menggunakan buku lain dan karya ilmiah yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji.

E. Pendekatan Penelitian

Penelitian menggunakan metode pendekatan (*social Legal Reasearch*) ilmu sosial yang mempelajari hukum atau ilmu yang mempelajari fenomena hukum yang bertujuan memberikan penjelasan terhadap praktik-praktik hukum dan penerapannya serta menyelidiki suatu permasalahan secara sistematis dengan metode ilmiah untuk dapat mendeskripsikan permasalahan tersebut, memberikan penjelasan/solusi atas permasalahan.

F. Instrumen Pengumpulan Data

Istrumen penelitian merupakan cara atau alat bantu bagi penulis dalam mengumpulkan data. Adapun instrumen pengumpulan data yang akan dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi dapat diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap suatu gejala yang tampak pada objek penelitian. Dalam penelitian ini observasi yang dilakukan oleh penulis adalah observasi partisipan,

yakni observasi langsung terhadap penyewa dan menyewakan rumah yang melakukan wanprestasi sewa menyewa rumah. Oleh karena itu yang di observasi dalam penelitian ini adalah pelaksana denda yang dilakukan di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara.

2. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (interviewer) yang diwawancari (interviewee). Teknik wawancara yang digunakan penulis dalam penelitian adalah wawancara yang terstruktur, yakni melakukan serangkaian komunikasi atau tanya jawab langsung dengan sumber data secara bebas yang tidak menggunakan pedoman wawancara yang disusun secara lengkap dan sistematis.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian, meliputi buku-buku yang relevan, peraturan-peraturan, laporan kegiatan, foto-foto, film dokumenter, data yang relevan dengan penelitian. Dalam penelitian ini peneliti memilih laporan dari pemilik rumah dan yang menyewa rumah yang melakukan perjanjian.

G. Teknik Pengolahan Dan Analisis Data

Pengolahan analisis data ini dimaksudkan untuk menganalisa data hasil penelitian melalui observasi dan wawancara mengenai pelaksanaan denda sewa menyewa rumah di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara. Penelitian ini bersifat kualitatif yaitu data yang tidak menggunakan analisis statistik hanya bersifat

diskriptif (uraian atau analisa). Adapun langkah-langkah yang digunakan dalam menganalisa data secara kualitatif adalah sebagai berikut:

- a. Editing data, menyusun redaksi data observasi dan wawancara dalam susunan kata-kata kalimat yang jelas.
- b. Redaksi data, yakni dilakukan dengan jalan membuat absrtaksi yang merupakan usaha membuat rangkuman inti, proses, dan pernyataan yang perlu dijaga sehingga tetap berada didalamnya.
- c. Klasifikasi data, yakni yang asli yang artinya data sebagai hasil observasi yang dilakukan sendiri. Pengaturan penyusunan data yang diperoleh sekian rupa sehingga menghasilkan bahan untuk menyusun skripsi dengan baik.
- d. Teknik kesimpulan, yaitu merangkum uraian-uraian data dalam beberapa kalimat yang mengandung pengertian secara singkat dan padat.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Deskripsi Hasil Penelitian

Uraian berikut merupakan gambaran umum tentang Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara sebagai penjelasan tentang lokasi penelitian terkait dengan pelaksanaan denda akibat wanprestasi sewa menyewa rumah di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara. Temuan umum di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue dalam memahami pelaksanaan denda dapat dari beberapa aspek sebagai berikut:

1. Luas Kecamatan Padangsidempuan Tenggara

Luas wilayah Kecamatan Padangsidempuan Tenggara 27,69 Km² dan mempunyai jumlah penduduk 32.998 jiwa di dalamnya terdapat 18 Desa. Hal ini dimanfaatkan untuk bekerja dan melakukan wirausaha dan melakukan perjanjian dan sewa-menyewa rumah.

Kecamatan Padangsidempuan Tenggara merupakan daerah yang lumayan banyak penduduk dan sangat banyak rumah yang diperlukan, sementara di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara masih banyak masyarakatnya yang belum mempunyai rumah sendiri dan masyarakat melaksanakan sewa menyewa rumah.

2. Batas-batas Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara

Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara merupakan dataran rendah dan mempunyai penduduk yang lumayan padat dan belum mempunyai hunian atau rumah sendiri masih banyak yang mengontrak atau menyewa rumah. Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Camat Padangsidimpuan Tenggara, batas-batas wilayah Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara sebagai berikut:

1. Sebelah utara Desa Pudun Jae
2. Sebelah selatan Kecamatan Batang Angkola Kabupaten Tapanuli Selatan
3. Sebelah timur Desa Labuhan Rasoki
4. Sebelah barat Desa Kelurahan Palopat Pijorkoling

3. Jumlah Penduduk dan Mata Pencarian

Penduduk Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara sebanyak 32.998 jiwa yang terdiri dari:

a. Keadaan Sosial Ekonomi

Perekonomian merupakan hal yang terpenting dalam kehidupan. Tingkat perekonomian di Desa Goti, Desa Manegen dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara tergolong menengah kebawah. Penghasilan utama sebahagian besar masyarakat Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue sebagai petani dan pekebun.

Untuk meningkatkan kesejahteraan terutama bagi masyarakat yang tidak mempunyai rumah sendiri, mereka menyewa dari mempunyai rumah sewaan di Desa tersebut.

Secara keseluruhan, mata pencarian penduduk Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue memiliki latar belakang yang berbeda-beda. Selain petani dan pekebun ada juga yang berprofesi sebagai PNS, pedagang/wiraswasta dan yang lainnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel ini :

TABEL I
MATA PENCARIAN PENDUDUK DESA MANEGEN
KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN TENGGARA

No	Mata Pencarian	Jumlah	Persentasi
1	PNS	15 orang	1,72%
2	Wiraswasta	25 orang	2,87%
3	Petani	770 orang	88,50%
4	Perkebun	60 orang	6,89%
JUMLAH		870 orang	100%

Sumber: Data Administrasi Desa Manegen, 2018

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa jumlah PNS hanya 1,72%, pedagang wiraswasta 2,87%, petani 88,50% dan pekebun 6,89% . Dengan demikian dapat dipahami bahwa sebahagian besar mata pencarian penduduk Desa Manegen Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara adalah bermata pencarian petani yakni mencapai 88,50%. Usaha yang dilakukan seperti menanam padi. Artinya

kondisi ekonomi masyarakatnya sebahagian besar masih tergolong sangat sederhana.

TABEL II
MATA PENCARIAN PENDUDUK DESA GOTI
KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN TENGGARA

No	Mata Pencarian	Jumlah	Persentasi
1	PNS	40 orang	4%
2	Wiraswasta	50 orang	5%
3	Petani	800 orang	80,80%
4	Perkebun	100 orang	10,10%
JUMLAH		990 orang	100%

Sumber: Data Administrasi Desa Goti, 2018

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa PNS hanya 4%, pedagang wiraswasta 5%, petani 80,80% dan pekebun 10,10% Dengan demikian dapat dipahami bahwa sebahagian besar mata pencarian penduduk Desa Goti Kecamatan Padangsidimpuan tenggara adalah bermata pencarian petani yakni mencapai 80,80% Usaha yang dilakukan seperti menanam padi. Artinya kondisi ekonomi masyarakatnya sebahagian besar masih tergolong sangat sederhana.

TABEL III
MATA PENCARIAN PENDUDUK DESA SALAMBUE
KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN TENGGARA

No	Mata Pencarian	Jumlah	Persentasi
1	PNS	100 orang	10%
2	Wiraswasta	100 orang	10%
3	Petani	200 orang	20%
4	Perkebun	600 orang	60%
JUMLAH		1000 orang	100%

Sumber: Data Administrasi Desa Goti, 2018

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa PNS hanya 10%, pedagang wiraswasta 10%, petani 20% dan pekebun 60%. Dengan demikian dapat dipahami bahwa sebahagian besar mata pencarian penduduk Desa Salambue Kecamatan Padangsidempuan tenggara adalah bermata pencarian pekebun yakni mencapai 60%. Usaha yang dilakukan seperti menanam padi. Artinya kondisi ekonomi masyarakatnya sebahagian besar masih tergolong sangat sederhana.

a. Agama Dan Pendidikan

Persentase agama penduduk Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara dapat dilihat dari tabel ini:

TABEL V
KEADAAN AGAMA PENDUDUK DESA MANEGEN

No	Agama	Jumlah	Persentasi
1	Islam	570 orang	65,51%
2	Kristen	300 orang	34,48%

Sumber: Data Administrasi Desa Manegen, 2018.

Berdasarkan data tersebut maka keadaan keagamaan di Desa Manegen Kecamatan Padangsidempuan Tenggara adalah 65,51% beragama Islam dan 34,48% yang beragama Keristen. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pemeluk agama Islam lebih banyak dibandingkan agama Keristen.

Untuk menunjang kegiatan peribadatan masyarakatnya di Desa Manegen Kecamatan Padangsidempuan Tenggara terdapat dua buah mesjid dan satu buah mushollah dan dua buah gereja. Jika dibandingkan dengan kebutuhan masyarakatnya maka jumlah sarana peribadatan tersebut sudah cukup memadai.

TABEL VI
KEADAAN AGAMA PENDUDUK DESA GOTI

No	Agama	Jumlah	Persentasi
1	Islam	990 orang	100%
2	Kristen	0	0%

Sumber: Data Administrasi Desa Goti, 2018.

Berdasarkan data tersebut maka keadaan keagamaan di Desa Goti Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara adalah 100% beaga Islam dan 0% yang beragama Keristen. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pemeluk agama di Desa Goti Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara adalah pemeluk agama Islam.

Untuk menunjang kegiatan peribatan masyarakatnya di Desa Goti Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara mempunyai dua mesjid dan dua mushollah. Jika dibandingkan dengan kebutuhan masyarakatnya mala jumlah sarana peribatan tersebut sudah lebih dari cukup.

TABEL VII
KEADAAN AGAMA PENDUDUK DESA SALAMBUE

No	Agama	Jumlah	Persentasi
1	Islam	1000 orang	100%

2	Kristen	0	0%
---	---------	---	----

Sumber: Data Administrasi Desa Salambue, 2018.

Berdasarkan data tersebut maka keadaan keagamaan di Desa Salambue Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara adalah 100% beaga Islam dan 0% yang beragama Keristen. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pemeluk agama di Desa Salambue Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara adalah pemeluk agama Islam.

Untuk menunjang kegiatan peribatan masyarakatnya di Desa Salambue Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara mempunyai dua mesjid dan empat mushollah. Jika dibandingkan dengan kebutuhan masyarakatnya mala jumlah sarana peribatan tersebut sudah lebih dari cukup.

B. Pembahasan Hasil Penelitian

Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui pandangan masyarakat terhadap pelaksanaan denda sewa menyewa rumah yang bertempat di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara. Hasil penelitian ini diperoleh berdasarkan hasil wawancara dan observasi penulis yang dilakukan kepada *musta'jir*, *mu'ajjr*, yang melakukan sewa menyewa rumah yang ada di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue beserta pihak-pihak yang terkait seperti Kepala Desa, Tokoh Agama, Toko Adat, Masyarakat yang melakukan sewa menyewa di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Manegen di Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara.

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut maka untuk mempermudah dan memperjelas penjabarannya, dalam penelitian ini akan dipaparkan hasil penelitian yang meliputi pelaksanaan denda sewa menyewa rumah yang bertempat tinggal di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara.

1. Pelaksanaan Denda Akibat Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Manegen di Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara

Masyarakat pedesaan pada umumnya menggantungkan hidupnya dari pekerjaannya seperti petani, pekebun, pedagang dan PNS, dimana tarap kesejahteraan mereka berbeda-beda. Sebahagian mereka ada yang mempunyai rumah sendiri untuk tempat tinggal. Ada juga yang tidak mempunyai rumah sendiri untuk ditempati, mereka menyewa rumah tersebut untuk tempat tinggal .

Mereka yang tidak memiliki rumah sendiri, dikarenakan belum mempunyai uang untuk membangun rumah sendiri dan ada pula yang baru pindah ke desa tersebut.

Hal ini terjadi di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara. Terdapat beberapa penyewa yang melakukan pembayaran denda sewa menyewa rumah atau sering disebut mambayar denda. Dimana dalam pembayaran denda keterlambatan harus dibayarkan.

Berdasarkan hasil wawancara dari pemilik rumah sewaan yang Di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue Kecamatan Padangsidimpun Tenggara dalam penyewaan rumah masih banyak yang tidak melakukan pembayaran denda rumah sewaan sesuai dengan perjanjian. Pembayaran denda dilakukan apabila kererlambatan membayarkan uang rumah sewaan dalam satu bulan dikenakan sanksi 5% atau uang Rp. 50.000.

Dalam penelitian ini, peneliti memfokuskan lokasi penelitian di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa salambue, yang mana didaerah ini masih banyak masyarakat nya yang menyewa rumah.

a. Sistem akad sewa menyewa rumah di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue Kecamatan Padangsidimpun Tenggara.

1. Musta'jir/ pihak yang menyewa ialah orang yang melakukan akad sewa menyewa dimana musta'jir ini orang yang menempati rumah sewaan,

Yaitu: Nazarruddin Hrp, Muslim Htk, Herman Efendi, Parlindungan Hrp
(Desa Manegen)

Yaitu: Eko Syaputra, Raja Harahap, Burhanuddin Hts, Leman Lubis (Desa Goti)

Yaitu: Mizwar Hrp, Parlaungan Hrp, Ridwan Lubis (Desa Salambue)

2. Mu'ajir/ pihak yang menyewakan ialah orang yang melakukan akad sewa menyewa dimana mu'ajir yang memberikan tempat tinggal atau rumah.

Yaitu: Asrin Rining Nasution (Desa Manegen)

Yaitu: Bajora Harahap (Desa Goti)

Yaitu: Iman Lubis

3. Ma'jur/ benda yang di ijarahkan ialah barang yang disewakan yaitu rumah yang berada di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue Kecamatan Padangsidempuan Tenggara.

b. Akad

Dimana akad dengan membayarkan denda kepada kepada pemilik rumah:

Bapak Nazaruddin,¹ bapak Muslim Htk,² bapak Herman Efendi³ dan bapak Parlindungan harahap⁴ dalam wawancara mengatakan” sewa menyewa rumah dimana dengan ketentuan dengan membayar denda sejumlah uang apabila terlambat membayarkan uang sewaan rumah dalam satu bulan dikenakan denda sejumlah 5% atau Rp.50.000.

Bapak Eko Syaputra,⁵ bapak Raja Harahap⁶ dan bapak Burhanuddin Hts⁷ dalam wawancara mengatakan” sewa menyewa rumah kami membuat perjanjian dengan pemilik rumah apabila keterlambatan membayarkan ongkos rumah kami mendeda sebanyak 5% atau Rp.50.000.

¹Nazaruddin sebagai penyewa rumah di Desa Manegen, wawancara, 01 September 2018

²Muslim Htk sebagai penyewa rumah di Desa Manegen, wawancara, 01 September 2018

³Erman Efendi sebagai penyewa rumah di Desa Manegen, wawancara, 02 September 2018

⁴Parlindungan Harahap sebagai penyewa rumah di Desa Manegen, wawancara, 02 September

2018

⁵Eko Syaputra sebagai penyewa rumah di Desa Goti, wawancara, 05 September 2018

⁶Raja Harahap sebagai penyewa rumah di Desa Goti, wawancara, 05 September 2018

⁷Burhanuddin Hts sebagai penyewa rumah di Desa Goti, wawancara, 06 September 2018

Bapak Mizwar Hrp,⁸ bapak Parlaungan Hrp⁹ dan bapak Ridwan Lubis¹⁰ dalam wawancara mengatakan” sewa menyewa rumah dimana dengan ketentuan apabila keterlambatan pembayaran sewa menyewa rumah di kenakan denda perjanjian tersebut kami sepakati di awal perjanjian.

c. Perjanjian

Akad sewa menyewa rumah membuat perjanjian yang dilakukan oleh pemilik rumah dan yang menyewa rumah. Bahasa yang digunakan ketika melakukan ijab dan kabul adalah mandailing sesuai dengan kebiasaan sehari-hari masyarakat Desa tersebut.

Dimana dalam perjanjian yang dilakukan penyewa dan yang menyewakan antara lain:

Bapak Nazaruddin Hrp dalam wawancara mengatakan” bahasa yang biasa saya lakukan bahasa batak tapsel, dalam perjanjian yang dilakukan tanpa dicatitkan/tanpa surat perjanjian hanya secara lisan, perjanjian yang kami lakukan dengan membayar denda apabila terlambat memberikan ongkos rumah dalam sebelun atau selebihnya dikenakan denda 5% dalam perbulannya.

Bapak Raja Hrp mengatakan: perjanjian yang kami lakukan secara lisan pembayaran ongkos rumah jatuh pada tanggal 2 tiap bulannya, apabila kami tidak tepat membayarkan ongkos rumah tepat pada tanggal 2 kami kenakan denda sebanyak Rp. 50.000.

⁸Mizwar Hrp sebagai penyewa rumah di Desa Salambue, wawancara, 10 September 2018

⁹Parlaungan Hrp sebagai penyewa rumah di Desa Salambue, wawancara, 10 September 2018

¹⁰Ridwan Lubis sebagai penyewa rumah di Desa Salambue, wawancara, 11 September 2018

Bapak Ridwan Lubis mengatakan: perjanjian yang biasa lakukan secara lisan dengan ketentuan membayarkan denda apabila tidak tepat waktu membayar ongkos rumah.

1. Besaran bayaran denda

Didalam wawancara yang saya lakukan antara lain:

Bapak Asrin Rining Nasution¹¹ mengatakan: saya menyewakan rumah biasanya dengan bayaran Rp. 500.000 per bulannya, pembayaran dilakukan pada tanggal dua tiap bulannya, dan denda Rp.50.000 rupiah jika keterlambatan membyarakan pda tanggal yang ditentukan.

Begitu pula dengan bapak Bajora Harahap¹² mengatakan saya menyewakan rumah sewaan biasanya dengan bayaran Rp.300.000 perbulannya pembayaran dilakukan pada tanggal lima setiap bulannya, jika keterlambatan pembayaran yang dilakukan penyewa akan di denda RP.50.000 perbulannya.

Bapak Iman Lubis¹³ mengutarakan biasanya saya menyewakan rumah dengan bayaran Rp. 450.000 perbulannya dan dibayarkan setiap awal bulan jika tidak dibayarkan sesuai perjanjian awal bulan saya kenakan denda 5% dari uang sewaan.

¹¹Asrin Rining Nasution sebagai pemilik rumah sewaan di Desa Manegen, wawancara 02 September 2018

¹²Bajora Harahap sebagai pemilik rumah sewaan di Desa Goti, wawancara, 05 September 2018

¹³Iman Lubis sebagai pemilik rumah sewaan di Desa Salambue, wawancara, 10 September 2018

2. Sanksi yang terkait dengan sewa rumah

Bapak Asrin Rining, bapak Bajora harahap dan bapan Iman lubis mengatakan: pembayaran denda rumah dibayarkan sewaktu membayar ongkos rumah, seumpunya nya penyewa tidak membayarkan rumah dibuan satu dia akan membayar denda dibulan dua sekaligus dengan pembayaran dendanya.

Dimana pendapat masyarakat tentang pembayaran denda sewa menyewa rumah di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara:

Ibu linda suryani lubis¹⁴ berpendapat bahwa: pembayaran denda sewa menyewa rumah milik bapak Asrin Rining menurut saya memberatkan si penyewa yang menyewa rumah, mungkin bapak tersebut membuat perjanjian membayarkan denda supaya penyewa tepat waktu membayarkan rumah sewaan tersebut.

Ibu Yuni Rahmadhani¹⁵ berpendapat bahwa: pembayaran denda sewa menyewa rumah wajar karena pemilik rumah perlu uang tiap bulannya, supaya penyewa tidak semaunya kapan saja membayar uang sewaan rumah tersebut.

¹⁴Linda suryani di Desa Manegen, wawancara, 02 September 2018

¹⁵Yuni Rahmadhani di Desa Goti, wawancara, 05 September 2018

Ibu Khadijah Simamora¹⁶ mengatakan bahwa: pembayaran denda sewa menyewa rumah tidak pantas dibuat karena menurut saya memberatkan si penyewa karena ada alasan si penyewa tidak membayar ongkos rumah perbulannya.

Bapak Padang Harahap¹⁷ sebagai kepala Desa Manegen mengatakan: masyarakat Desa Manegen dominan berprofesi sebagai petani dan masih ada yang belum memiliki rumah sendiri dan melakukan sewa menyewa rumah, menurut saya pembayaran denda tersebut membebankan si penyewa rumah, tetapi perjanjian itu dibuat oleh pemilik rumah agar si penyewa tepat waktu membayarkannya.

Bapak Muliadi¹⁸ sebagai kepala Desa Goti mengatakan: bahwa pembayaran denda itu hal yang wajar dan sudah biasa dilaksanakan dimana saja, itu untuk membuat si penyewa agar tidak terlambat membayarkan uang sewaan.

Bapak Abdul Rahman¹⁹ sebagai kepala Desa Salambue mengatakan: Masyarakat Desa Salambue memiliki penduduk yang cukup padat dan, masih ada penduduknya yang mempunyai rumah sendiri dan melakukan sewa menyewa rumah seperti menyewa rumah di rumah sewaan bapak Iman Lubis menurut saya pelaksanaan pembayaran denda hal yang wajar bukan

¹⁶Khadijah Simamora di Desa Salambue, wawancara, 11 September 2018

¹⁷Padang Harahap kepala Desa di Desa Manegen, wawancara, 04 September 2018

¹⁸Muliadi kepala Desa di Desa Goti, wawancara, 06 September 2018

¹⁹Abdul Rahman kepala Desa Salambue, wawancara, 12 September 2018

saja di desa Salambue melakukan pembayaran denda di Desa lain juga banyak yang melakukan pembayaran denda jika tidak tepat waktu membayarkan uang sewaan rumah tersebut.

2. Pembayaran Denda Sewa Menyewa Rumah di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Hukum dan masyarakat merupakan dua sisi yang saling menyatu, hukum yang didasarkan pada suatu filsafat dan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakatbdijunjung tinggi dan dijadikan landasan hidup masyarakat dimana hukum itu berlaku. Bagi masyarakat muslim hukum yang dipandang mampu memenuhi cata rasa keadilan adalah hukum Islam.

Keterlibatan akal pikiran manusia dalam menjabarkan hukum-hukum menyebabkan aturan-aturan yang terdapat dalam hukum islam tidak dapat dilepaskan dari pengaruh cara pandang manusia, baik secara pribadi dan sosial. Disetiap daerah mempunyai tradisi hukum yang berbeda-beda. Begitu juga dengan tradisi yang ada di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue , yaitu sewa rumah dengan membayarkan denda, yang menjadi fokus penelitian hukum bagi peneliti.

Ijarah atau sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang sering dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kebutuhan tersebut dapat berupa manfaat barang atau jasa yang tidak dimilikinya. *ijarah* dilakukan untuk memberi keringanan kepada orang lain dala kehidupan

sosial. Banyak orang yang mempunyai uang, namun tidak memiliki rumah sendiri. Dan pihak lain banyak orang yang mempunyai rumah sendiri. Sehingga keduanya saling mendapatkan keuntungan dan manfaat dengan adanya akad *ijarah*.

Hukum akad *ijarah* atau sewa menyewa menurut jumhur para ulama adalah mubah atau boleh apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *syara'* berdasarkan ayat Al-quran atau hadits-hadits Nabi, dan ketetapan *ijma* ulama. Akad yang sah adalah akad yang memenuhi rukun dan syarat yang terkandung dalam akad itu.

Ijarah yang dilakukan penyewa dan pemilik rumah dalam sewa rumah di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara adalah *ijarah* atas manfaat. Mayoritas pemilik rumah di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue menyewakan rumah menggunakan sistem pembayaran dalam satu bulan.

Akad sewa menyewa dilakukan penyewa dan pemilik rumah dengan lafal yang sederhana dan antara kedua belah pihak saling paham. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa tapsele, agar penyewa dan pemilik rumah saling memahami apa yang dikomunikasikan. Hal ini sesuai dengan syarat dan rukun akad *ijarah*.

Ketika pelaksanaan akad pemilik rumah menjelaskan tentang pembayaran denda, seperti bapak Asrin Rining, Bajora Harahap dan Iman Lubis. Pembayaran denda dilakukan apabila penyewa tidak tepat waktu membayar uang

sewaan dikenakan denda sesuai dengan perjanjiannya yang telah disepakati di awal. Jika penyewaan berlanjut dan masih tidak membayar uang sewaan akan berlanjut pembayaran di bulan berikutnya. Namun penerapan denda dalam sewa rumah di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue adalah hal yang lumrah dan merupakan kebiasaan bagi pemilik rumah untuk melakukan pembayaran denda tersebut sesuai dengan yang dijanjikan.

Dalam pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menjelaskan amanah/menepati janji, setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama agar terhindar dari cedera-janji.

Jadi dalam pasal ini menyatakan bahwa pembayaran denda harus dibayarkankan sesuai dengan yang diperjanjikan atau yang sudah disepakati.

Dalam pasal 316 KHES yaitu; (1) awal waktu *ijarah* ditetapkan dalam akad atau dasar kebiasaan. (2) waktu *ijarah* dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak. Jadi menurut KHES sah-sah saja apabila sudah kebiasaan masyarakat tersebut.

C. Analisa

Islam merupakan agama yang sempurna yang dibawa oleh Nabi besar Muhammad SAW yang didalamnya telah mengatur tentang kehidupan manusia dalam segala bidang, salah satunya adalah muamalah. Al-qur'an adalah kitab umat Islam merupakan dasar hukum tertinggi dalam mencari sebuah ketentuan hukum yang terjadi dimasyarakat.

Dalam sewa menyewa Islam telah menentukan syarat dan rukun agar sewa menyewa tersebut sah dan tidak ada pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut. Adapun syarat dan rukun tersebut telah dipaparkan sebelumnya. Walau telah dijelaskan dalam ayat Al-qur'an sewa menyewa yang diperbolehkan, namun prakteknya dalam masyarakat masih banyak yang melanggar dan tidak sesuai dengan ketentuan agama demi keuntungan salah satu pihak.

Telah digambarkan pada bab sebelumnya tentang aplikasi sewa menyewa di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue. Dimana penyewa dan yang menyewakan bahwa ketentuan dari segi syarat dan secara global telah terpenuhi, itu dapat dilihat bahwa dalam melakukan perjanjian sewa menyewa kedua belah pihak

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

Pembayaran denda sewa menyewa rumah di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue di Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara merupakan hal yang biasa dan sudah menjadi kebiasaan bagi pemilik rumah yang menyewakan rumah dengan sistem pembayaran denda. Tetapi pelaksanaan denda tersebut tidak dilaksanakan dengan baik oleh pihak penyewa dan tidak menepati perjanjian diawal.

Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap sewa menyewa rumah di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue hukumnya sah dan sesuai dengan rukun, syarat dan adat kebiasaan sewa rumah. hukum pembayaran denda di Desa Manege, Desa Goti dan Desa Salambue boleh dilakukan selama kedua belah pihak sudah membuat perjanjian. Karena pembayaran denda di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue merupakan kebiasaan bagi pemilik rumah tersebut.

B. Saran

Setelah penyusun melakukan penelitian, penyusun memiliki saran sebagai berikut:

1. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah, sebaiknya para pihak harus mengetahui dengan benar, apa yang menjadi hak dan kewajibannya serta melaksanakannya. Oleh karena itu pada saat akan dibuat perjanjian harus diperoleh kejelasan mengenai syarat, ketentuan yang harus disepakati, masalah pembayaran dan sebagainya.
2. Sebaiknya pihak pemilik rumah dan yang menyewakan memberlakukan peraturan mengenai sanksi atas wanprestasi-wanprestasi terjadi dalam arti denda yang diberikan bisa mengakibatkan efek jera kepada penyewa dengan begitu penyewa akan lebih berhati-hati akan memenuhi kewajibannya kepada pihak yang menyewakan serta tidak akan mengulangi kesalahannya tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Ak Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Anwar Syamsul, *Hukum Perjanjian Syari'ah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian*, Jakarta: Pt. Melton Putra, 1992.
- Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2003.
- Azhar Basyir Ahmad, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Jakarta: Uui Pres, 2004.
- Aziz Muhammad Azzam Abdul, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Az-Zuhaili Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Djwaini Dimmyauddin, *Pengantar Fiqih Muamalat*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Fifa'i Mohammad, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*, Semarang: Pt. Karya Toha Putra, 1978.
- Isa 'Asyur Ahmad, *Fiqh Islam Praktis Bab Muamalat*, Solo: Pustaka Mantiq, 1995.
- Kuzari Achmad, *Nikah Sebagai Perikatan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995.
- Majah, *Kitab Sembilan Imam, Bab: Keinginan Untu Menyewakan Lahan Pertanian Kosong Dengan Emas Dan Perak, No. Hadist : 2449*.

- Miru Ahmadi, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990.
- Nuraddin Amiur Dan Azhari Akmal Tarigan, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2004.
- Pasaribu Chairuman & Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Pasaribu Chairuman Dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Pasaribu Chairuman Dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Pasaribu H. Chairuman Dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009.
- R. Salim Abdul, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Jakarta: Kencana, 2011.
- R. Sulaiman Abdul, Dkk, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia Teori & Kasus*, Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Soebekti R., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Pt. Intermasa, 2001.
- Subekti R., *Aneka Perjanjian*, Bandung: Pt Alumni, 1984.
- Suhrawardi Dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Suhrawardi Dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Syafei Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Cv Pustaka Setia, 2001.

Wardi Muslich Ahmad, *Fiqh Muamalat*, Jakarta:Amzah, 2010.

Yahya Harahap M., *Segi-Segi Hukum Perikatan*, Bandung: Pt Alumni, 1982.

Yunus Muhammad, *Kamus Arab Indonesi*, Jakarta: : Pt. Mahmud Yunus.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. DATA PRIBADI

Nama : Asrika Adelina Harahap
NIM : 1410200043
Tempat/Tanggal Lahir : Muaratais /7 Juni1996
Alamat : Manegen
Nama Orang Tua
Ayah : Alm. Mahmuddin Harahap
Ibu : Idawati Hutaaruk
Alamat : Manegen

B. PENDIDIKAN

1. SD Negeri 200505 Manegen Padangsidimpuan, tamat tahun 2008.
2. SMP Negeri 5 Padangsidimpuan, tamat tahun 2011.
3. SMKNegeri 1 Padangsidimpuan, tamat tahun 2014.
4. IAIN Padangsidimpuan Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (HES) Padangsidimpuan, Masuk Tahun 2014.

Penulis,

Asrika Adelina Harahap
NIM. 1410200043

DAFTAR WAWANCARA

- Kepada pihak yang menyewakan:
 1. Berapa rumah yang disewakan Bapak/Ibu?
 2. Dimana letak rumah yang disewakan Bapak/Ibu?
 3. Berapa lama Bapak/Ibu menyewakan rumah tersebut?
 4. Benarkah Bapak/Ibu meminta uang denda karena keterlambatan membayar uang sewaan, apa alasannya?
 5. Bagaimana cara membayar uang denda tersebut?
 6. Bagaimana pandangan Bapak/Ibu terhadap pelaksanaan denda tersebut?
- Kepada pihak yang menyewa:
 1. Berapa rumah yang disewa Bapak/Ibu?
 2. Dimana letak rumah yang disewa Bapak/Ibu?
 3. Berapa lama Bapak/Ibu menyewa rumah tersebut?
 4. Berapa denda yang biasa diminta oleh pemilik rumah ?
 5. Setujukah Bapak/Ibu dalam pelaksanaan denda rumah dan mengapa?
 6. Bagaimana pandangan Bapak/Ibu terhadap pelaksanaan denda rumah tersebut?
- Kepada Masyarakat Setempat:
 1. Apakah benar masyarakat di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue masih banyak yang tidak memiliki rumah sendiri?
 2. Bagaimana pendapat Bapak/Ibu terhadap pelaksanaan denda rumah?
- Kepada Kepala Desa:
 1. Apakah benar masyarakat di Desa Manegen, Desa Goti dan Desa Salambue banyak yang tidak memiliki rumah sendiri atau menyewa rumah?
 2. Berapa pintu rumah yang disewakan tersebut?
 3. Apakah pihak yang menyewa melakukan transaksi sewa menyewa rumah?
 4. Apakah penyewa rumah disini menerapkan denda rumah?
 5. Bagaimana Pendapat Bapak terhadap pelaksanaan denda rumah?



**PEMERINTAH KOTA PADANGSIDIMPUAN
KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN TENGGARA**

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor:

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Camat Padangsidempuan Tenggara dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Asrika Adelina Harahap
 Nim : 1410200043
 Tempat/ Tgl Lahir : Muaratais, 07 Juni 1996
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Agama : Islam
 Alamat : Desa Manegen Kecamatan Padangsidempuan Tenggara
 Fak/ Jurusan : Syariah Dan Ilmu Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah

adalah benar telah mengadakan penelitian di Desa Manegen, Desa Goti dan di Desa Salambue dan di Kantor Camat Padangsidempuan Tenggara mulai tanggal 24 Agustus 2018 sampai 28 September 2018.

Penelitian ini dimaksud sehubungan dengan tugas studi yang bersangkutan dengan penyusunan skripsi yang berjudul: **Pelaksanaan Denda Akibat Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah Di Padangsidempuan Tenggara Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.**

Demikian surat keterangan ini diperbuat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan seperlunya.

Diperbuat di Kantor Camat

Sekretaris Camat

