

## **Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet Dalam KUHPerdota dan Hukum Islam**

**Noer Azizah**

UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

[noerazizah190497@gmail.com](mailto:noerazizah190497@gmail.com)

### **Abstrak**

Artikel ini mengkaji tentang Perjanjian kerja antara pihak pengelola dengan penyewa diperuntukkan guna terciptanya hubungan kerja yang menguntungkan. Namun dalam pelaksanaannya pihak penyewa ada yang melakukan tindakan wanprestasi. Tujuan dalam artikel ini adalah untuk mengetahui mengapa pihak penyewa melakukan tindakan wanprestasi, serta upaya apakah yang dilakukan oleh pihak pengelola dalam menyelesaikan wanprestasi ini menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam. Metode penelitian dalam artikel ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris atau sosio legal research. Metode dalam pengumpulan datanya adalah dengan melakukan wawancara kepada narasumber dan ditambahkan dengan dokumentasi yang terkait dengan data yang diambil. Adapun hasil dalam penelitian ini adalah perjanjian sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang berbentuk kesepakatan tertulis antara keduanya sah secara hukum KUHPerdota, Sedangkan jika ditinjau menurut Hukum Islam yaitu KHES Pasal 295, Pasal 296, Pasal 301, Pasal 303, Pasal 308, dan Pasal 318, mengenai rukun dan syarat ijarah salah satunya yaitu akad dapat dikatakan sah apabila dilakukan secara tertulis, sehingga praktik sewa outlet ini tidak diragukan lagi keabsahannya. Upaya yang dilakukan pihak pengelola apabila pihak penyewa melakukan wanprestasi yaitu dengan cara musyawarah. Apabila dengan cara musyawarah tersebut tidak berhasil, maka pihak pengelola terpaksa akan melakukan pemutusan sewa dengan mengenyampingkan pasal 1266 dan 1267 KUHPerdota.

**Kata Kunci: Wanprestasi; Sewa Menyewa; KUHPerdota; Hukum Islam**

### **Pendahuluan**

Perjanjian kerjasama dalam Dunia ekonomi perlu dilakukan untuk menunjang keberhasilan dalam menjalankan berbagai bisnis dan usaha. Namun, perjanjian kerjasama disetiap Negara memiliki beberapa macam perbedaan. Hukum Perjanjian atau kontrak yang dianut di Indonesia bersifat terbuka<sup>1</sup>. Artinya, ada pemberian kebebasan yang seluas-luasnya kepada siapa pun untuk membuat perjanjian dengan isi dan sifatnya sesuai yang dikehendaki, asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian kerjasama ekonomi telah ditetapkan dalam Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia diatur di dalam Buku III Tentang Perikatan,

---

<sup>1</sup> Crystofer,dkk. "Kajian Hukum Perjanjian Kerjasama Cv. Saudagar Kopi Dan Pemilik Tempat Usaha Perorangan" (Studi Kasus: Mal Ambassador, *Jakarta. Law Journal*, no 6(2017): 2

Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864 “perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>2</sup> Pada dasarnya suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan kepentingan diantara para pihak. Sehingga perumusan hubungan kontraktual diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Pada akhirnya menemukan kesepakatan akhir.

Hukum perjanjian selain terdapat pada Undang-Undang Hukum Perdata juga terdapat dalam hukum Islam. Perjanjian dalam Hukum Islam khususnya Al-Quran sendiri setidaknya ada dua istilah yaitu kata akad atau al-‘aqdu dalam bahasa Arab berarti ikatan, atau perjanjian dan kesepakatan.<sup>3</sup> Hukum Islam mulai dikenal oleh penduduk yang mendiami nusantara ini setelah agama Islam disebarkan di Indonesia, setelah penduduk yang mendiami nusantara ini memeluk agama Islam, hukum Islam telah diikuti dan dilaksanakan oleh pemeluknya. Perjanjian kerja antara pihak pengelola minimarket Tazkia dengan penyewa outlet diperuntukkan agar terciptanya hubungan kerja yang fair antar keduanya. Dengan adanya perjanjian kerja, maka akan tercipta hak dan kewajiban bagi pengelola dan pihak penyewa. Perjanjian juga merupakan dasar untuk menuntut ganti rugi yang disebabkan pelanggaran. Setelah proses perjanjian selesai antara pihak pengelola minimarket Tazkia dan penyewa outlet, maka penggunaan outlet di minimarket sepenuhnya menjadi urusan dan tanggungjawab penyewa terkait. Kerjasama yang termuat dalam perjanjian bertujuan untuk saling mengingatkan dalam sebuah hal yang mengikat, memiliki kewajiban saling memenuhi dan tidak mencederai perjanjian. Namun dalam pelaksanaannya masih terdapat kelalaian yang menyebabkan perjanjian kerjasama yang telah disepakati tercederai (wanprestasi). Secara rinci wanprestasi merupakan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>4</sup>

Penelitian terdahulu yang diangkat sesuai dengan artikel ini sebagai tujuan untuk mengetahui persamaan dan juga perbedaan pada penelitian. Kajian tentang wanprestasi telah beberapa kali dilakukan, yaitu artikel yang ditulis oleh Sasraw Fandapi Tarigan, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara yang berjudul Analisis Terhadap Wanprestasi Pihak Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No. 467/Pdt.G/2014/PN.Dps). Dalam hasil penelitiannya bahwa adanya wanprestasi pihak Penyewa tanah dan rumah seluas 1.142 m<sup>2</sup> terhadap Pihak Pemilik Tanah dan rumah tersebut. Pihak Penyewa pertama telah menyewakan kembali tanah dan rumah tersebut kepada pihak Penyewa kedua dan ketiga sebelum terjadi jatuh tempo. Yang pada akhirnya, pihak Penyewa pertama, kedua dan ketiga mensomasikan pihak dari yang menyewakan tanah dan rumah (sesuai dengan Akta Perubahan dan Perjanjian Sewa Menyewa) melakukan pemaksaan kehendak untuk melakukan Perpanjangan Sewa tanah dan rumah warisan dari pihak yang menyewakan tersebut.

---

<sup>2</sup> Fuad. “Implementasi Yuridis tentang Kedudukan Memorandum of Understanding (mou) dalam Sistem Hukum Perjanjian Indonesia”. *Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran*, no 17(2017): 180

<sup>3</sup> Novi. “Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam”. *Jurnal Repertorium*, no 4(2017): 81.

<sup>4</sup> Hendry,dkk. “Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Hal Hutang Piutang”. *Jurnal Cendekia Hukum*, no 3(2018): 117.

Yang kedua artikel yang ditulis oleh Ahmad Hanafi Zakariya yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batu Bata, menjelaskan tentang adanya kerjasama yang dilakukan oleh pihak Penyewa lahan untuk pembuatan batu bata dengan Pemilik lahan tanah persawahan namun tidak bisa memanfaatkan lahan yang ia miliki. Secara hukum, kerja sama yang terjadi antara kedua belah pihak sama-sama saling memberikan keuntungan. Yang disebabkan oleh kurangnya waktu dan keahlian yang dimiliki oleh Pemilik Lahan untuk mengolah lahan tersebut agar menjadi lahan yang bermanfaat. Namun dalam prakteknya, objek yang disewakan diambil meterialnya oleh Pihak Penyewa lahan yang bisa menyebabkan kerugian bagi Pihak Pemilik lahan.

Yang ketiga artikel yang ditulis oleh Sri Utami Ismi Hadi yang berjudul Analisa Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar, Dalam Penelitiannya peneliti menjelaskan bahwa adanya kerja sama antara warga dan perangkat desa setempat yang mempunyai keinginan yang sama. Masyarakat setempat memiliki kebutuhan untuk mempunyai usaha sendiri, sedangkan pihak Perangkat Desa menginginkan adanya pembangunan pasar di desa tersebut. Pada saat terjadi proses akad sewa menyewa antara pengelola stand pasar dengan penyewa stand pasar, objek yang akan disewakan hanya disebutkan kondisi fisiknya saja tanpa menyebutkan letak dari pada stand yang akan disewakan yang mengakibatkan terjadinya kesalah pahaman antara pengelola pasar dengan penyewa pada saat penyerahan stand pasar. Perselisihan juga terjadi akibat adanya perubahan kebijakan pengelolah pasar tentang sistem sewa pada stand yang terletak di deretan paling depan menjadi sistem hak guna usaha karena stand paling depan di anggap berpengaruh besar pada keuangan pembangunan pasar jika di rubah menjadi hak milik. Meskipun demikia, kajian wanprestasi masih menarik untuk dilakukan Karena perbedaan yang terdapat dalam artikel ini adalah peneliti meneliti tentang perkara perdata umum dan akibat hukum yang diterima oleh kedua belah pihak. Dalam artikel Penulis ini obyek peneliti adalah adanya wanprestasi dalam kerjasama antara pihak pengelola dan penyewa dikaikan dalam KUHPperdata dan Hukum Islam.

### **Metodologi Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris karena hendak mengetahui kerjasama yang dilakukan antara pihak pengelola minimarket Tazkia dan penyewa outlet booth di Minimarket Tazkia IIBS Malang berdasarkan KUHPperdata dan Hukum Islam. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian yuridis sosiologis, selanjutnya akan dipaparkan dalam bentuk deskriptif kualitatif karena data-data yang dibutuhkan dan digunakan berupa sebaran-sebaran informasi yang tidak perlu di kuantitatifkan. Sumber data dalam penelitian ini ada beberapa point, yang pertama yaitu sumber data primer, dalam hal ini peneliti menggali sumber data dengan melakukan penelitian secara langsung melalui wawancara dan data sekunder meliputi literatur buku-buku dan Undang-Undang. Teknik pengumpulan data ada dua metode pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara, dan dokumentasi. Analisis penelitian ini dilakukan dengan metode deskriptif kualitatif, dalam hal ini peneliti menganalisa data dengan memberikan gambaran terhadap adanya wanprestasi dalam perjanjian kerjasama sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang, yakni oleh penyewa outlet. Selanjutnya akan dikaji berdasarkan KUHPperdata dan Hukum Islam.

## Hasil dan Pembahasan

### **Praktek Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet Di Minimarket Tazkia IIBS Malang ditinjau Berdasarkan KUHPerdato dan Hukum Islam**

Perspektif KUHPerdato memiliki definisi yang jelas untuk mengatur tentang sewa-menyewa suatu benda (objek) agar memiliki penafsiran yang sama antara pihak penyedia objek dengan pihak penyewa objek tersebut. Adapun definisi perjanjian sewa-menyewa berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) telah diatur dalam Pasal 1548, yaitu suatu perjanjian dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu benda (objek), selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>5</sup> Secara hukum jelas dan tegas dinyatakan perihal sistem sewa-menyewa namun dalam prakteknya masih sering dijumpai pelanggaran, dalam hal ini terbukti pada kasus yang peneliti teliti di minimarket Tazkia IIBS Malang perihal sewa-menyewa outlet ditemukan pelanggaran karena pihak penyewa outlet diketahui dalam beberapa bulan menunggak untuk melakukan pembayaran sewa sesuai dengan kesepakatan awal yang telah disetujui bersama.

Jenis pelanggaran sepihak ini dalam perspektif KHUPerdato dinamakan wanprestasi. Istilah wanprestasi merujuk dari bahasa Belanda, artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah sikap seseorang maupun kelompok yang telah lalai dalam melaksanakan upaya pemenuhan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak khusus dalam hal ini yakni pihak pengelola minimarket di IIBS Malang dengan penyewa outlet di minimarket tersebut. Wanprestasi dalam KUHPerdato tertuang pada pasal 1243 bahwa, Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.<sup>6</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1313 menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu atau orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Adapun pendapat lain dikemukakan oleh Subekti bahwa perjanjian adalah peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.<sup>7</sup> Sementara pendapat lain juga dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman, perjanjian ialah hubungan yang terjadi antara dua orang atau lebih yang terletak dalam bidang harta kekayaan, dengan mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengenal istilah kontrak melainkan perikatan. Istilah kontrak berasal dari bahasa inggris, yaitu contract. Kontrak tidak hanya dapat dibuat secara tertulis, tetapi dapat juga secara lisan.<sup>8</sup>

Demikian, atas dasar ini pihak pengelola minimarket Tazkia IIBS Malang terhadap penyewa outlet di minimarket juga melakukan perjanjian yakni berupa tulisan (tertulis) guna mencapai hubungan kerja sama yang fair dan penuh kerelaan antara kedua belah pihak untuk tujuan saling menguntungkan sesuai kesepakatan yang telah

<sup>5</sup> Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 371.

<sup>6</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), 12.

<sup>7</sup> Subekti. *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2001), 29.

<sup>8</sup> Dadang sukandar, *Panduan membuat kontrak bisnis*, (PT Visimedia Pustaka, 2017), 29.

dibuat. Istilah kontrak dalam bahasa Indonesia ialah suatu kesepakatan yang diperjanjikan (promissory agreement) diantara dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan atau menghilangkan hubungan hukum. Perbedaan pengertian antara kontrak dengan perjanjian dapat dilihat dari bentuk dibuatnya suatu perjanjian, dimana tidak semua perjanjian dibuat secara tertulis, karena perjanjian dapat berupa lisan maupun tulisan.

Perjanjian dalam hukum Islam disebut akad. Akad atau kontrak berasal dari bahasa Arab al-‘aqd yang berarti ikatan atau simpulan baik ikatan yang nampak (hissiyy) maupun tidak nampak (ma’nawy)<sup>9</sup>. Sebuah perjanjian akan selalu ada hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya serta akan ada akibat hukum dari perjanjian yang mereka buat secara sah. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian tidak diatur secara baku dan kaku, bahkan bersifat terbuka. Sesuai dengan kesepakatan para pihak. Hal ini berarti bahwa dalam suatu perjanjian, para pihak dapat membuat isi perjanjian tersebut sesuai dengan kesepakatan untuk saling menjaga komitmen kepercayaan. Dengan adanya kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang. Jadi jalinan kerjasama berupa perjanjian sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang berbentuk kesepakatan tertulis antar keduanya sah secara hukum KUHPerdata.

Dengan demikian, menurut penulis tentang praktek sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang tidak diragukan keabsahannya secara hukum formal. Hukum muamalah dalam Islam merupakan hukum yang bersifat dinamis yakni dapat selalu berubah dan berkembang seiring dengan perkembangan zaman. Perubahan hukum maupun aturan tersebut dipengaruhi oleh situasi dan kondisi yang melingkupinya. Hukum fiqih Islam dapat dapat berubah-ubah karena kondisi lingkungannya. Hal ini terbukti diberlakukan perubahan pasal dalam kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES). Secara konstitusional, KHES disusun sebagai respon terhadap UU No. 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama (UUPA), yang memperluas kewenangan PA, seperti Hukum Ekonomi Syari’ah.<sup>10</sup> Dengan kata lain, KHES merupakan upaya ”positifisasi” hukum muamalat dalam kehidupan umat Islam di Indonesia yang secara konstitusional sudah dijamin oleh sistem konstitusi Indonesia. KHES merupakan produk pemikiran fikih Indonesia dalam bidang ekonomi (muamalat). Dalam tingkatannya sebagai produk pemikiran, maka fikih itu bersifat zanni dan tidak mengikat setiap muslim, tetapi ketika dpositifkan maka mengikat setiap umat Islam.

Dalam pembuatan hukum perlu mengakomodir kenyataan sosiologis umat Islam, terutama dalam hukum-hukum yang lebih dominan dimensi sosiologisnya (duniawinya), seperti Hukum Ekonomi Syari’ah. KHES juga bagian dari produk ijtihad secara kolektif (ijtihad jama’i) karena melibatkan banyak kalangan (ahli). Dalam ijtihad jama’i tidak mengharuskan semua orang telah menguasai hukum Islam atau memenuhi persyaratan sebagai mujtahid, tetapi cukup menguasai dalam bidangnya. Segala sesuatu yang belum ada ketentuannya, tetapi muncul dan berkembang di masyarakat dapat menjadi sebuah kebiasaan tersendiri. Seperti yang terjadi pada praktik sewa-menyewa

---

<sup>9</sup> Dahrul, Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Syariah Dan Penerapannya Dalam Transaksi Syariah. *Jurnal Al-‘Adl*, no11(2018):101.

<sup>10</sup> Abdul Mughits, Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (KHES) dalam Tinjauan Hukum Islam. *Jurnal Hukum Islam*, (2008): 143.

outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang, berikut ini penulis akan melakukan analisis terhadap keabsahan akad sewa-menyewanya. Akad perjanjian sewa-menyewa dalam hukum Islam sering dikenal dengan istilah akad ijarah, yaitu pengambilan manfaat terhadap benda (objek) atau jasa sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dan adanya imbalan atau upah serta tanpa adanya pemindahan kepemilikan. Menurut Sayyid Sabiq makna manfaat, dimaksudkan dapat berupa manfaat sebuah benda (objek) dan dapat berupa manfaat pekerjaan.<sup>11</sup>

Keabsahan akad dalam sewa outlet merupakan proses pelaksanaan suatu perjanjian sewa yang didalamnya terdapat unsur kesempurnaan suatu akad, karena akad itu sendiri merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian. Transaksi sewa outlet sangat penting kejelasan dari akad transaksi yang dilakukan, tanpa ada akad yang jelas maka transaksi tersebut diragukan keabsahan hukum dari sewa-menyewa yang dilakukan. Kata akad berasal dari bahasa arab al-‘aqd yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian, dan pemufakatan (al-ittifaq). Secara terminologi fiqh, kata akad didefinisikan sebagai hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum dalam objek perikatan. Rumusan akad di atas mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak untuk mengikat diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus. Akad ini diwujudkan pertama, dalam ijab dan qabul. Kedua, sesuai dengan kehendak syariat. Ketiga, adanya akibat hukum pada objek perikatan.<sup>12</sup>

Untuk menentukan keabsahan akad pada praktik sewa-menyewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang, penulis akan menggunakan rukun dan syarat sah dari akad ijarah yang menjadi acuan dalam mencari kedudukan hukum Islam terhadap praktik perjanjian sewa-menyewa yang disepakati kedua belah pihak. Adapun hukum islam (syariah) mengatur suatu akad diantaranya yaitu (1) Orang yang berakad (Aqidain), Dalam akad ijarah harus adanya muajjir dan musta’jir. Muajjir adalah orang yang menyewakan sedangkan musta’jir adalah pihak lain yang menyewa (penyewa). Untuk pihak-pihak yang melakukan akad disyaratkan bahwa keduanya telah baligh dan berakal, karena kedua syarat ini yang membuat seseorang dianggap cakap hukum. Selain juga harus adanya unsur kerelaan pada para pihak tanpa adanya pemaksaan. Pada praktik pelaksanaan sewa outlet yang terjadi di minimarket Tazkia IIBS Malang terkait dengan orang yang berakad dilakukan oleh pemilik pengelola dan penyewa outlet, keduanya merupakan orang yang sudah baligh dan berakal sehat serta adanya unsur kerelaan para pihak. Berdasarkan keterangan diatas maka praktik sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang terkait dengan aqidain yang dilakukan oleh kedua belah pihak sudah sesuai dengan hukum Islam. (2) Sighat (ijab dan qabul), Sighat pada akad merupakan bentuk persetujuan dari kedua belah pihak untuk melakukan ijarah, dalam sighat yakni adanya ijab dan qabul. Ijab merupakan pernyataan dari pihak pertama (muajjir) untuk menyewakan objek sedangkan qabul merupakan jawaban persetujuan dari pihak kedua untuk menyewa objek berupa outlet oleh muajjir. Praktek ijab dan qabul dalam sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang berbentuk kesepakatan tertulis antar keduanya. Berdasarkan kesepakatan tersebut maka praktik ijab dan qabul dalam sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang tergolong sah dan telah memenuhi ketentuan yang dijelaskan dalam KHES yaitu Pasal 295, Pasal 296,

---

<sup>11</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah Sayid Sabiq Jilid III*, (Jakarta: Al-I’tishom, 2008), 362-363.

<sup>12</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Mriam Darus Badrul Zaman*, (Bandung: PT Cipta Adiya Bhakti, 2001), 247.

Pasal 301, Pasal 303, Pasal 308, dan Pasal 318, mengenai rukun dan syarat ijarah, yaitu akad ijarah dapat dilakukan salah satunya dengan bentuk tertulis.

Dengan demikian, menurut penulis tentang praktik sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang tidak diragukan keabsahannya. Pelaksanaan sistem sewa outlet yang tersedia di minimarket IIBS Malang terkadang juga mengalami hambatan-hambatan, salah satunya berkenaan dengan prestasi buruk (wanprestasi). Wanprestasi yang terjadi pada minimarket IIBS Malang yakni berupa kasus kelalaian dari pihak penyewa outlet untuk berjualan yang menyebabkan adanya penunggakan pembayaran sewa dalam waktu beberapa bulan. Dari hasil wawancara dengan pihak pengelola minimarket, bahwa memang benar adanya pelanggaran wanprestasi karena penyewa outlet minimarket telah menunggak dalam membayar biaya sewa, namun pihak kami lebih mementingkan cara-cara kekeluargaan dalam menyikapi hal ini. Dari setiap bentuk wanprestasi yang terjadi pada pengelolaan outlet minimarket memiliki konsekuensi hukum yang berbeda-beda tergantung kesalahan yang dilakukan. Ada yang berupa sanksi, ganti rugi dan pemutusan hubungan kerja. Setiap bentuk wanprestasi yang terjadi pada sistem sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang memiliki konsekuensi yang berbeda-beda tergantung kesalahan yang dilakukan oleh pihak penyewa outlet, dapat berupa sanksi, ganti rugi dan pemutusan sewa.

Dari setiap bentuk wanprestasi yang terjadi pada pengelolaan outlet minimarket memiliki konsekuensi hukum yang berbeda-beda tergantung pelanggaran atau kesalahan yang dilakukan. Ada yang berupa sanksi, ganti rugi dan pemutusan hubungan kerja. Secara umum akan diuraikan sebagai berikut: (1) Sanksi, Jenis sanksi yang diberikan adalah pemberian surat peringatan kepada pihak penyewa outlet akibat pelanggaran ringan yang dilakukan. Apabila pelanggaran tersebut masih terjadi, akan ada surat peringatan lanjutan untuk mempertemukan pihak pengelola minimarket dengan penyewa outlet untuk memusyawarahkan permasalahan yang ada. Namun jika tetap tidak menemui titiktemu antara kedua belah pihak maka solusi terakhir yang disediakan oleh pihak pengelola minimarket perihal sistem sewa outlet adalah pemutusan hubungan kerja berupa tidak diizinkan kembali menyewa outlet di area minimarket. (2) Ganti rugi, pihak penyewa outlet yang melakukan pelanggaran sehingga memunculkan kerugian bagi pihak pengelola minimarket, maka wajib mengganti kerugian tersebut. Ganti rugi merupakan hak pengelola yang dikenakan kepada penyewa outlet karena melakukan kesalahan atau kelalaian yang mengakibatkan rusaknya sarana dan prasarana yang tersedia di minimarket.

Menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, ganti kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, baru diwajibkan jika debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dikerjakannya, hanya dapat diberikan atau dikerjakan dalam tenggang waktu yang telah dilewatkannya. Dimaksud dengan kerugian dalam pasal di atas adalah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi (lalai memenuhi perikatan). Kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur dihitung sejak dia dinyatakan lalai.

Adapun kategori wanprestasi tergolong menjadi empat macam menurut Subekti sebagai berikut penjelasannya:<sup>13</sup> (1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan oleh undang-undang dalam hal perikatan itu timbul karena undang-undang.

---

<sup>13</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, 35

(2) Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan. Disini debitur melaksanakan atau memenuhi upaya yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian. (3) Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat. Disini debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. (4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Wanprestasi dalam Islam diartikan sebagai kelalaian yang mengakibatkan kerugian di sebelah pihak. Kelalaian dalam Hukum Islam untuk memenuhi kewajiban memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.<sup>14</sup>

### **Upaya Penyelesaian yang dilakukan oleh pihak Minimarket Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet Di Minimarket Tazkia IBS Malang**

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

Berdasarkan hasil wawancara bersama kepala pengelola di Tazkia IBS Malang menyatakan bahwa perjanjian kerja dari pihak pengelola dan para penyewa outlet minimarket memang ada adapun bentuk perjanjian tersebut berbentuk kesepakatan tertulis antara pihak terkait. Hal ini dilakukan karena orientasi kesepakatan kami selaku pengelola adalah sifatnya kekeluargaan, namun tetap ada kepentingan yang dicari dari kedua belah pihak. Dalam Pasal 1266 KUH Perdata dapat dikutip sebagai berikut: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.” Dan dalam Pasal 1267 KUH Perdata dapat dikutip sebagai berikut: “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih

---

<sup>14</sup> Yeni, dkk, Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah. *Jurnal Hukum Islam*, no 17(2017): 3.

dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 adalah supaya dalam hal terjadinya wanprestasi atau tidak terpenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak, maka: (1) Pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri (Pasal 1266). (2) Pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebaskan penggantian biaya, kerugian dan bunga (Pasal 1267). Jadi, akibat hukum dari dikesampingkannya pasal-pasal tersebut, pembatalan perjanjian tidak mengembalikan ke keadaan semula, melainkan hanya membatalkan perikatan dan perjanjian antar-para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Terkait dengan kepentingan pihak ketiga yang terbit akibat dari perjanjian tersebut tetap harus ditanggung oleh para pihak. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.<sup>15</sup>

Upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan pengelola minimarket Tazkia IIBS Malang dalam menyikapi anggota yang wanprestasi yaitu dengan cara musyawarah secara baik-baik dengan pihak terkait yakni penyewa yang melakukan wanprestasi. Pengelola minimarket melakukan pendekatan dengan cara kekeluargaan dengan memberikan kelonggaran waktu sesuai dengan kesepakatan bersama. Akan tetapi, apabila dengan cara musyawarah atau kekeluargaan tidak berhasil maka, pihak pengelola terpaksa melakukan pemutusan sistem sewa. Adapun tahap-tahap yang dilakukan oleh pihak pengelola terhadap penyewa outlet yang melakukan wanprestasi melalui pengelola minimarket menghubungi pihak penyewa outlet yang melakukan wanprestasi dengan cara SMS dan juga telepon, jika tidak ada respon maka pihak pengelola mendatangi rumah penyewa outlet untuk bermusyawarah, opsi musyawarah dapat dilakukan di rumah penyewa maupun di kantor lembaga Tazkia IIBS Malang. Setelah musyawarah selesai tahap berikutnya yakni pihak pengelola minimarket memberikan kelonggaran waktu untuk mengangsur pembiayaan sewa.

## **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian, Perjanjian sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang berbentuk kesepakatan tertulis antar keduanya sah secara hukum KUHPerdara sehingga praktek sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang keabsahannya terpenuhi secara hukum formal. Sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang yang berbentuk kesepakatan tertulis antar kedua belah pihak. Berdasarkan kesepakatan tersebut maka praktik ijab dan qabul dalam sewa outlet tergolong sah dan telah memenuhi ketentuan yang dijelaskan dalam KHES yaitu Pasal 295, Pasal 296, Pasal 301, Pasal 303, Pasal 308, dan Pasal 318, mengenai rukun dan syarat ijarah, yaitu akad ijarah dapat dilakukan salah satunya dengan tulisan. Dengan demikian, menurut penulis tentang praktik sewa outlet di minimarket Tazkia IIBS Malang tidak diragukan keabsahannya.

---

<sup>15</sup> Agung,dkk, Pembatalan Hak Merek Yang Telah Dijadikan Jaminan Fidusia. *Jurnal Yuridis*, no 5(2018): 2.

Upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan pengelola minimarket Tazkia IIBS Malang dalam menyikapi anggota yang wanprestasi yaitu dengan pengesampingan pasal 1266 KUHPerdara dan 1267 KUHPerdara yang mana pembatalan suatu perjanjian tidak perlu proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat berdasarkan kesepakatan para pihak antara pimpinan Minimarket dan Penyewa Outlet. Dan pihak yang tidak terpenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebaskan penggantian biaya kerugian dan bunga. Oleh sebab itu penyelesaian yang dilakukan dengan cara musyawarah secara baik-baik dengan pihak terkait yakni penyewa yang melakukan wanprestasi.

Pengelola minimarket melakukan pendekatan dengan cara kekeluargaan dengan memberikan kelonggaran waktu sesuai dengan kesepakatan bersama. Akan tetapi, apabila dengan cara musyawarah atau kekeluargaan tidak berhasil maka, pihak pengelola terpaksa melakukan pemutusan sistem sewa. Adapun tahap-tahap yang dilakukan oleh pihak pengelola terhadap penyewa outlet yang melakukan wanprestasi melalui pengelola minimarket menghubungi pihak penyewa outlet yang melakukan wanprestasi dengan cara SMS dan juga telepon, jika tidak ada respon maka pihak pengelola mendatangi rumah penyewa outlet untuk bermusyawarah, opsi musyawarah dapat dilakukan di rumah penyewa maupun di kantor lembaga Tazkia IIBS Malang. Setelah musyawarah selesai tahap berikutnya yakni pihak pengelola minimarket memberikan kelonggaran waktu untuk mengangsur pembiayaan sewa.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- Djamil, Fathurrahman, Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Mriam Darus Badrul Zaman, Bandung: PT Cipta Adiya Bhakti, 2001.
- Miru, Ahmadi, Pati, Sakka, Hukum Perikatan, Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Sabiq, Sayyid, Fiqih Sunah Sayid Sabiq Jilid III, Jakarta: Al-I'tishom, 2008.
- Soimin, Soedharyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Subekti. Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa ,2001.
- Sukandar, Dadang, Panduan membuat kontrak bisnis, PT Visimedia Pustaka, 2017.

### **Jurnal**

- Abdul Mughits, “Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (KHES) dalam Tinjauan Hukum Islam”. *Jurnal Hukum Islam*, (2008): 143.
- Agung,dkk, “Pembatalan Hak Merek Yang Telah Dijadikan Jaminan Fidusia”. *Jurnal Yuridis*, no 5(2018): 2.
- Crystofer,dkk. “Kajian Hukum Perjanjian Kerjasama Cv. Saudagar Kopi Dan Pemilik Tempat Usaha Perorangan” (Studi Kasus: Mal Ambassador, *Jakarta. Law Journal*, no 6(2017): 2
- Dahrul, “Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Syariah Dan Penerapannya Dalam Transaksi Syariah”. *Jurnal Al-‘Adl*, no11(2018): 101.
- Fuad. “Implemenetasi Yuridis tentang Kedudukan Memorandum of Understanding (MoU) dalam Sistem Hukum Perjanjian Indonesia”. *Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran*, no 17(2017): 180.

- Hendry,dkk. “Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Hal Hutang Piutang”. *Jurnal Cendekia Hukum*, no 3(2018): 117.
- Novi. “Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam”. *Jurnal Repertorium*, no 4(2017): 81.
- Yeni, dkk, “Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah”. *Jurnal Hukum Islam*, no 17(2017): 3.