



**PRINSIP MASLAHAH DALAM
PENYELESAIAN WANPRESTASI
SEWA-MENYEWA RUMAH
(STUDI DI KELURAHAN SUGIHWARAS
PEMALANG)**



INTAN ZANUBA FRIDA ZAHRAA
NIM. 1221004

2025

**PRINSIP MASLAHAH DALAM PENYELESAIAN
WANPRESTASI SEWA-MENYEWA RUMAH
(STUDI DI KELURAHAN SUGIHWARAS
PEMALANG)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh:

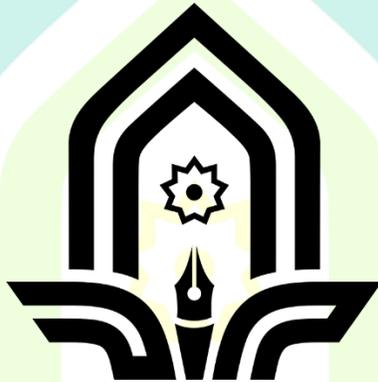
INTAN ZANUBA FRIDA ZAHRAA
NIM. 1221004

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
2025**

**PRINSIP MASLAHAH DALAM PENYELESAIAN
WANPRESTASI SEWA-MENYEWA RUMAH
(STUDI DI KELURAHAN SUGIHWARAS
PEMALANG)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh:

INTAN ZANUBA FRIDA ZAHRAA
NIM. 1221004

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
2025**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : INTAN ZANUBA FRIDA ZAHRAA

NIM : 1221004

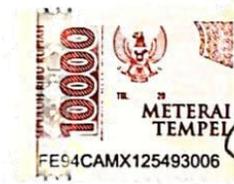
Judul Skripsi : Prinsip Masalah Dalam Penyelesaian
Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah (Studi Di
Kelurahan Sugihwaras Pecalongan)

Menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila di kemudian hari skripsi ini ternyata plagiat, penulis bersedia mendapat sanksi akademik yaitu dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini telah dibuat dengan sebenar-benarnya.

Pecalongan, 15 Mei 2025

Yang Menyatakan,



INTAN ZANUBA FRIDA ZAHRAA

NIM. 1221004

NOTA PEMBIMBING

Abdul Hamid, M.A.

Jl. Pahlawan, Rowolaku, Kec. Kajen, Kab. Pekalongan

Lamp : 2 (dua) ekslembar

Hal : Naskah Skripsi Sdri. Intan zanuba frida zahraa

Yth. Dekan Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid
Pekalongan

c.q Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah

di

PEKALONGAN

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan sepelunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah skripsi saudara:

Nama : INTAN ZANUBA FRIDA ZAHRAA

NIM : 1221004

Judul : **Prinsip Masalah Dalam Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah (Studi Di Kelurahan Sugihwaras Pernalang)**

Dengan ini memohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya saya sampaikan terimakasih.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pekalongan, 19 Maret 2025

Pembimbing,



Abdul Hamid, M.A.

NIP. 197806292011011003



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
FAKULTAS SYARIAH

Alamat Kampus 2 : Jl. Pahlawan Km 5 Rowolaku Kajen Kab. Pekalongan Telp.
082329346517 Website : fasya.uingusdur.ac.id | Email : fasya@uingusdur.ac.id

PENGESAHAN

akan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid
Pekalongan, mengesahkan Skripsi atas nama :

Nama : Intan Zanuba Frida Zahraa

NIM : 1221004

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Prinsip Masalah dalam Penyelesaian Wanprestasi Sewa-
Menyewa Rumah (Studi di Kelurahan Sugihwaras Pemalang)

Ujian telah diujikan pada hari Jum'at, tanggal 03 Juni 2025 dan dinyatakan **LULUS**,
skripsi telah disesuaikan dengan masukan dan saran dari penguji.

Pengesahan ini digunakan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana
Keislaman (S.H).

Pembimbing

Abdul Hamid, M.A.

NIP. 197806292011011003

Dewan Penguji

Penguji I

Tarmidzi, M.S.I

NIP. 197802222023211006

Penguji II

Anindya Aryu Inayati, M.P.I.

NIP. 199012192019032009



Pekalongan, 19 Juni 2025

Disahkan Oleh

Dekan

H. Maghfur, M.Ag.

NIP. 197305062000031003

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penelitian ini Sesuai dengan Surat Keputusan Bersama (SKB) dua menteri, yaitu Menteri Agama Republik Indonesia No. 158/1997 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan dan No.0543 b/U/1987 Tertanggal 12 Januari 1988. Transliterasi tersebut digunakan untuk menulis kata-kata Arab yang dipandang belum diserap ke dalam bahasa Indonesia. Kata-kata Arab yang sudah diserap ke dalam bahasa Indonesia sebagaimana terlihat dalam Kamus Linguistik atau Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) secara garis besar pedoman transliterasi itu adalah sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

No.	Huruf Arab	Nama Latin	Nama Latin	Keterangan
1.	ا	alif	-	Tidak dilambangkan
2.	ب	ba'	B	-
3.	ت	ta'	T	-
4.	ث	sa'	ṣ	s dengan titik di atas
5.	ج	jim	J	-
6.	ح	ha'	ḥ	ha dengan titik di bawah
7.	خ	kha'	Kh	-
8.	د	Dal	D	-
9.	ذ	zal	Z	zet dengan titik di atas
10.	ر	ra'	R	-
11.	ز	Zai	Z	-
12.	س	Sin	S	-

13.	ش	syin	Sy	-
14.	ص	sad	ṣ	es dengan titik di bawah
15.	ض	dad	ḍ	de dengan titik di bawah
16.	ط	ta'	ṭ	te dengan titik di bawah
17.	ظ	za'	ẓ	zet dengan titik di bawah
18.	ع	'ain	ʿ	koma terbalik di atas
19.	غ	gain	G	-
20.	ف	fa'	F	-
21.	ق	qaf	Q	-
22.	ك	kaf	K	-
23.	ل	lam	L	-
24.	م	mim	M	-
25.	ن	nun	N	-
26.	و	waw	W	-
27.	هـ	ha'	H	-
28.	ء	hamzah	◌	apostrop
29.	ي	ya'	Y	-

B. Konsonan Rangkap, termasuk tanda Syaddah, ditulis lengkap.

أحمدية : ditulis *Aḥmadiyyah*

C. Ta' Marbutah

1. Transliterasi *Ta' Marbutah* hidup atau dengan *harakat, fathah, kasrah, dan dammah*, maka ditulis dengan “t” atau “h”.

contoh: زكاة الفطر : *Zakat al-Fitri* atau *Zakah al-Fitri*.

2. Transliterasi *Ta' Marbutah* mati dengan “h”

Contoh: طلحة : *Talhah*

Jika *Ta' Marbutah* diikuti kata sandang “al” dan bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta' marbutah* itu ditransliterasikan dengan “h”

Contoh: روضة الجنة : *Raudah al-Jannah*

3. Bila dimatikan ditulis h, kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia

جماعة : ditulis *Jama'ah*

4. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain, ditulis t

نعمة الله : ditulis *Ni'matullah*

زكاة الفطر : ditulis *Zakat al-Fitri*

D. Vokal

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

1. Vokal Tunggal

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

No	Tanda Vokal	Nama	Huruf Latin	Nama
1.	----- ◌	Fathah	a	a
2.	----- ◌	Kasrah	i	i

3.	----- ُ -----	Damma h	u	u

Contoh:

كتب - *Kataba*

يذهب - *Yazhabu*

سئل - *Su'ila*

ذكر - *Zukira*

2. Vokal Rangkap atau *Diftong*

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

No	Tanda Vokal	Nama	Huruf Latin	Nama
1.	يَ	Fathah dan ya'	ai	A dan i
2.	وَاو	Fathah dan waw	au	A dan u

Contoh:

كيف

: *Kaifa*

حول

: *Haula*

E. Vokal Panjang (*Maddah*)

Vokal panjang atau *maddah* yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

No	Tanda Vokal	Nama	Latin	Nama
1.	آ	Fathah dan alif	ā	a bergaris atas
2.	آي	Fathah dan alif layyinah	ā	a bergaris atas
3.	يَآء	Kasrah dan ya'	ī	i bergaris atas
4.	وَاو	Dammah dan waw	ū	u bergaris atas

Contoh;

نُحِبُّونَ : *TuhibbŪna*

الإنسان : *al-Insān*

رمى : *Ramā*

قبيل : *Qīla*

F. Vokal-vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata dipisahkan dengan Apostrof

أأنتم : ditulis *a'antum*

مؤنث : ditulis *mu'annaś*

G. Kata Sandang Alif + Lam

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh *jalalah* yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imam al-Bukhariy mengatakan ...
2. Al-Bukhariy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masya' Allah kana wa ma lam yasya' lam yakun.*
4. *Billah 'azza wa jalla*
5. Jika diikuti huruf Qomariyah ditulis al-

القران : ditulis *al-Qur'an*

6. Bila diikuti huruf Syamsiyah, huruf I diganti dengan huruf Syamsiyah yang mengikutinya.

السَّيِّعَة : ditulis *as-Sayyi'ah*

H. Huruf Ganda (Syaddah atau Tasydid)

Transliterasi Syaddah atau Tasydid dilambangkan dengan huruf yang sama baik ketika berada di ditengah maupun di akhir.

Contoh:

مُحَمَّد : *Muhammad*

الود : *al-Wudd*

I. Kata Sandang “ال”

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyyah dan huruf syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf “ا”.

Contoh:

القران : *al-Qur’ān*

السنة : *al-Sunnah*

J. Huruf Besar/Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, namun dalam transliterasi ini disamakan dengan penggunaan bahasa Indonesia yang berpedoman pada Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia (PUEBI) yakni penulisan huruf kapital pada awal kalimat, nama diri, setelah kata sandang “al”, dll.

Contoh:

الإمام الغزالي : *al-Imām al-Ghazālī*

السبع المثاني : *al-Sab’u al-Masānī*

Penggunaan huruf kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya lengkap dan kalau disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak digunakan.

Contoh:

نسرمن اللّٰه : *Nasruminallāhi*

للّٰه الأمر جميعا : *Lillāhi al-Amrujamā*

K. Huruf Hamzah

Huruf Hamzah ditransliterasikan dengan koma di atas (’) atau apostrof jika berada di tengah atau di akhir kata. Tetapi jika hamzah terletak di depan kata, maka Hamzah hanya ditransliterasikan harakatnya saja.

Contoh:

احياء علوم الدين : *inyā' ulūm al-Dīn*

L. Penulisan Kata

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

Contoh :

وان الله لهو خير الرازقين : *wa innalāha lahuwa khair al-rāziqīn*

M. Kata Dalam Rangkaian Frase dan Kalimat

1. Ditulis kata per kata, atau
2. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian tersebut.

شيخ الإسلام : ditulis *syaikh*
al-Islam atau *syaikhul Islam*

PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat, hidayah, dan karunia-Nya kepada peneliti sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini, adapun skripsi ini peneliti persembahkan kepada:

1. Dengan penuh rasa hormat dan cinta, penulis persembahkan skripsi ini kepada kedua orang tua saya, Abah Nur Ikhsan (Alm) dan Ibu Falikhah (Almh) yang telah mendidik dan memberikan support terbaik kepada anak perempuan terakhir nya. Keduanya adalah sumber inspirasi dan kekuatan dalam setiap langkah yang saya ambil. Abah, dengan keteguhan dan dedikasi tanpa batas, selalu mengajarkan saya arti kerja keras dan kejujuran. Ibu, dengan kasih sayang dan kelembutan, menyimai nilai-nilai kasih sayang dan empati dalam diri saya. Keduanya telah berkorban tanpa henti demi masa depan saya.
Semoga skripsi ini menjadi bentuk penghormatan yang layak bagi beliau, dan sebagai pengingat bahwa segala usaha yang saya lakukan adalah untuk meneruskan cita-cita dan harapan yang telah beliau tanamkan. Terimakasih Abah dan ibu atas segalanya, tanpa beliau saya tidak bisa menjadi seperti ini dan beliau akan selalu menjadi bagian dari semua perjalanan ini dan masa yang akan datang.
2. Kedua kakak perempuan yang penulis sayangi Veronica laelatul fikriyah dan Istisyfa Fajriyah Qothrunnanda. Beliau yang mendukung saya dalam proses studi di UIN K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan dari awal sampai akhir terimakasih telah memberikan do'a, perhatian dan dukungan terbaik. Kalian adalah sumber inspirasi saya dan akan selalu menjadi bagian tak terpisahkan dari perjalanan ini. Terimakasih kakak-kakakku tercinta.
3. Bapak Abdul Hamid, M.A. yang telah meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan arahan dan bimbingan selama saya skripsi.
4. Bapak Dr. Akhmad Jalaludin, M.A selaku dosen wali terima kasih telah memberikan arahan dalam perkuliahan, serta semangat dalam perkuliahan.

5. Untuk seseorang yang telah memberikan warna dan makna yang mendalam di hidup penulis. Setiap dukungan, semangat, dan keceriaan yang telah diberikan menjadi sumber inspirasi bagi penulis. Dalam setiap langkah perjalanan ini, kamu selalu memberikan dorongan dan motivasi kepada penulis. Terimakasih buat kamu telah menjadi seseorang yang setia dan menjadi *support system* yang tak tergantikan.
6. Teman-teman terdekat saya, terimakasih telah kebersamai saya dan selalu support dalam menyelesaikan studi di UIN K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan. Semoga kita selalu bisa berbagi kebahagiaan dan kesuksesan di masa depan.
7. Masyarakat Kelurahan Sugihwaras yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk penulis dalam proses penelitian.
8. Terakhir terkhusus buat wanita yang sederhana tetapi banyak impian, namun terkadang sulit dimengerti isi kepalanya, yaitu penulis diriku sendiri Intan Zanuba Frida Zahraa. Perjalanan ini merupakan bagian penting dalam hidup saya, di mana setiap detik, setiap usaha, dan setiap tantangan yang telah mengajarkan arti ketekunan dan keberanian. Saya ingin mengingat kembali semua saat-saat di mana saya hampir putus asa, namun selalu menemukan kekuatan untuk melanjutkan. Saya berterima kasih kepada diriku sendiri yang tidak pernah ragu untuk melangkah maju, meski jalan yang dihadapi terkadang terjal.

Ini adalah pengingat bahwa setiap usaha yang dilakukan, sekecil apapun memiliki arti dan tujuan. Semoga karya ini dapat menjadi inspirasi bagi diri saya dan orang lain untuk terus mengejar impian, tidak peduli seberapa sulitnya perjalanan yang harus dilalui. Terimakasih kepada diriku sendiri yang telah berjuang sepenuh hati. Ini adalah awal dari perjalanan yang lebih besar, dan saya siap untuk melangkah ke babak berikutnya.

MOTTO

“ Sederas apapun hujan pasti akan reda, seberat apapun ujiannya, pasti Allah mudahkan.”



ABSTRAK

Intan Zanuba Frida Zahraa (1221004), 2025, Prinsip Masalah Dalam Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah (Studi Di Kelurahan Sugihwaras Pematang).

Dosen pembimbing: Abdul Hamid, M.A

Perspektif dari hukum Islam, prinsip *masalah* menjadi dasar penting dalam menyelesaikan sengketa dengan mempertimbangkan kemanfaatan bersama serta perlindungan terhadap lima aspek utama dalam *maqasid al-syari'ah*, yaitu agama, jiwa, akal, harta, dan keturunan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah atau kos di Kelurahan Sugihwaras, Kecamatan Pematang, berdasarkan perspektif hukum Islam.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian empiris, berupa pendekatan kualitatif dengan metode studi lapangan dan wawancara mendalam kepada para pihak yang terlibat dalam praktik sewa-menyewa, baik pemilik maupun penyewa. Fokus kajian terletak pada bagaimana proses penyelesaian sengketa dilakukan secara kekeluargaan dan dilandasi oleh nilai-nilai Islam, terutama prinsip keadilan dan kemaslahatan. Metode dalam analisis yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Tujuannya agar analisis yang dihasilkan dapat maksimal.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian wanprestasi dilakukan secara musyawarah dengan mengedepankan komunikasi yang baik, pemberian kelonggaran waktu, serta pendekatan kekeluargaan. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip-prinsip hukum Islam yang menekankan pentingnya menjaga hubungan sosial dan menyelesaikan permasalahan tanpa harus membawa ke ranah hukum formal. Nilai-nilai keadilan, negosiasi yang terbuka, dan semangat memperbaiki hubungan menjadi inti dari penyelesaian sengketa tersebut. Penggunaan prinsip *masalah* dalam penyelesaian sengketa telah berjalan secara Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa di Kelurahan Sugihwaras, Pematang lebih banyak menerapkan prinsip *masalah hajjyah*. Prinsip ini tercermin dari sikap para pemilik kos yang mengedepankan toleransi, kelonggaran waktu, dan pendekatan musyawarah ketika menghadapi keterlambatan pembayaran dari penyewa. Dengan demikian, pendekatan berbasis *masalah* ini dapat dijadikan model penyelesaian sengketa muamalah

dalam masyarakat Muslim yang relevan dengan nilai-nilai lokal dan ajaran Islam.

Kata kunci: *Maslahah, Wanprestasi, Sewa Menyewa*



ABSTRACT

Intan Zanuba Frida Zahraa (1221004), 2025, The Principle of Maslahah in Resolving Breach of Contract in House Rental Agreements (A Study in Sugihwaras Village, Pemalang)
Supervisor : Abdul Hamid, M.A

From the perspective of Islamic law, the principle of *maslahah* is an important basis in resolving disputes by considering mutual benefit and protection of the five main aspects of *maqasid al-syari'ah*, namely religion, soul, mind, property, and offspring. The purpose of this research is to examine the default settlement mechanism in a house or boarding house lease agreement in Sugihwaras Village, Pemalang District, based on the perspective of Islamic law.

The type of research used in this study is empirical research, in the form of a qualitative approach with field study methods and in-depth interviews with the parties involved in the lease practice, both owners and tenants. The focus of the study lies on how the dispute resolution process is carried out in a family manner and is based on Islamic values, especially the principles of justice and benefit. The methods in the analysis are data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The goal is that the resulting analysis can be maximized.

The results show that the settlement of defaults is carried out by deliberation by prioritizing good communication, giving time allowances, and a family approach. This approach is in line with the principles of Islamic law that emphasize the importance of maintaining social relations and resolving problems without having to bring them to the realm of formal law. The values of justice, open negotiation, and the spirit of improving relationships are at the core of the dispute resolution. The use of the principle of *maslahah* in dispute resolution has been running in the settlement of defaults in rental agreements in Sugihwaras Village, Pemalang mostly applies the principle of *maslahah hajjiyah*. This principle is reflected in the attitude of the boarding house owners who prioritize tolerance, leeway, and a deliberative approach when facing late payments from tenants. Thus, this *maslahah*-based approach can be used as a model for resolving *muamalah* disputes in Muslim societies that are relevant to local values and Islamic teachings.

Keywords: *Maslahah, Default, Lease*

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat Nya, skripsi ini telah selesai. Shalawat serta salamsebabtiasa kami limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabat,serta para pengikutnya sampai akhir zaman.

Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Prodi Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah IAIN pekalongan. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr, H. Zaenal Mustakim, M.Ag selaku Rektor UIN K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan;
2. Bapak Prof. Dr. Maghfur, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah UIN K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan;
3. Bapak Khafid Abadi, M.H.I. selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah UIN K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan;
4. Bapak Dr, H. Akhmad Jalaludin, M.A. selaku Dosen Wali Studi yang telah memberikan nasihat, saran dan motivasi
5. Bapak Abdul Hamid, M.A selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Syariah UIN K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan yang telah memberikan ilmu selama penulis duduk di bangku kuliah;
7. Kepada masyarakat Kelurahan Sugihwaras Pemasang
8. Keluarga tercinta, terutama Veronica Laelatul Fikriyah (kakak), dan Istisyfa' Fajriyah Qothrunanda (kakak) yang senantiasa selalu memberi do'a, kepercayaan serta ridho dalam setiap aktivitas serta mendengar keluh kesah penulis selama menempuh pendidikan perkuliahan
9. Sahabat-sahabat seperjuangan yang telah banyak memberikan bantuan dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Pekalongan, 20 Mei 2025
Penulis,



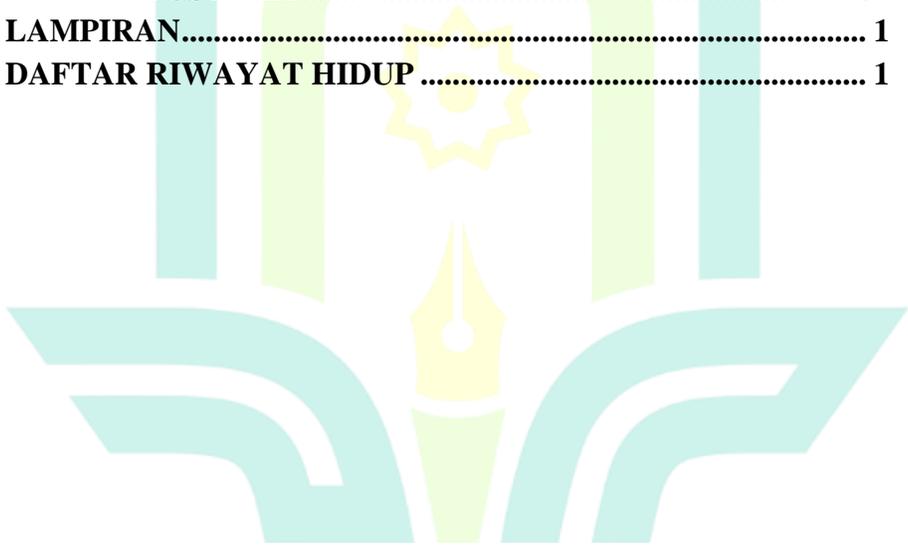
Intan Zanuba Frida Zahraa
NIM. 1221004



DAFTAR ISI

JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
NOTA PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN.....	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI	v
PERSEMBAHAN.....	xii
MOTTO	xiv
ABSTRAK	xv
ABSTRACT	xvii
KATA PENGANTAR.....	xviii
DAFTAR ISI.....	xx
DAFTAR GAMBAR.....	xxii
DAFTAR TABEL	xxiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan	5
D. Kegunaan Penelitian	5
E. Penelitian yang Relevan.....	6
F. Kerangka Teori	11
G. Metode Penelitian	16
H. Sistematika Penulisan	20
BAB II PRINSIP MASLAHAH, WANPRESTASI, DAN SEWA-MENYEWA	22
A. Masalah	22
B. Akad	27
C. Sewa menyewa (Ijarah).....	33
D. Wanprestasi	45
5. Penyelesaian Wanprestasi Menurut Hukum Islam	54
BAB III GAMBARAN UMUM KELURAHAN SUGIHWARAS KECAMATAN PEMALANG KABUPATEN PEMALANG DAN PRAKTIK SEWA MENYEWA DI KELURAHAN SUGIHWARAS.....	57
A. Gambaran Umum Kelurahan Sugihwaras.....	57

B. Kondisi Sosial Ekonomi.....	59
C. Kondisi Sosial Keagamaan	60
D. Praktik Sewa Menyewa di Kelurahan Sugihwaras	61
BAB IV ANALISIS PENYELESAIAN WANPRESTASI SEWA-MENYEWAWA DAN PENGGUNAAN PRINSIP MASLAHAH DALAM PENYELESAIAN WANPRESTASI SEWA-MENYEWAWA DI KELURAHAN SUGIHWARAS PEMALANG	71
A. Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi Sewa-Menyewa Di Kelurahan Sugihwaras Pemalang Menurut Hukum Islam	71
B. Analisis Penerapan Prinsip Masalah Dalam Penyelesaian Wanprestasi Sewa-menyewa Di Kelurahan Sugihwaras Pemalang	77
BAB V.....	85
PENUTUP.....	85
A. Simpulan	85
DAFTAR PUSTAKA.....	87
LAMPIRAN.....	1
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	1



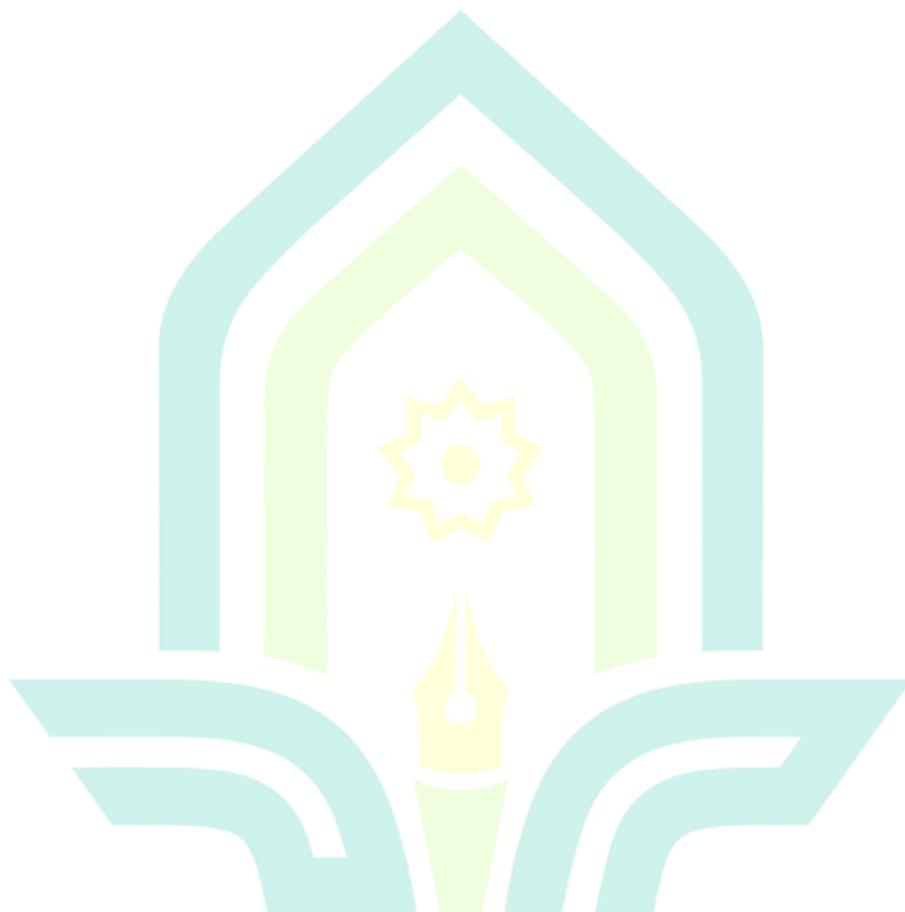
DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Denah Kelurahan Sugihwaras57



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Relevan	6
Tabel 3.1 Agama/Kepercayaan Kelurahan Sugihwaras.....	58



BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sewa-menyewa rumah merupakan salah satu bentuk akad muamalah yang banyak dilakukan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, khususnya di wilayah pedesaan maupun perkotaan. Dalam hukum Islam, akad sewa-menyewa dikenal dengan istilah *ijarah*, yang berarti memberikan manfaat atas suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan tertentu pula.¹ Namun, dalam praktiknya, akad sewa-menyewa tidak selalu berjalan sesuai dengan kesepakatan awal. Ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya, maka terjadilah wanprestasi yang dapat menimbulkan kerugian serta perselisihan antar pihak.²

Praktik yang terjadi sekarang, masyarakat sangat tertarik dengan sewa menyewa rumah, baik kosan maupun perumnas. Namun, meskipun penipuan dalam sewa menyewa rumah telah terjadi sejak lama, hal ini meningkat seiring dengan maraknya pembangunan perumnas dengan fasilitas yang menggiurkan atau kosan-kosan yang tidak memenuhi perjanjian sewa. Data menunjukkan bahwa kasus wanprestasi meningkat seiring dengan tingginya permintaan sewa menyewa rumah dan kos, dimana penyewa yang mengabaikan kewajiban pembayaran sewa mencerminkan realitas bahwa kesepakatan yang dibuat tidak tidak selalu diikuti oleh tindakan nyata. Meskipun tidak banyak masyarakat mengenalnya, namun penting bagi masyarakat untuk mengerti perihal tentang adanya peraturan tersebut. Dikarenakan, peraturan yang dikeluarkan ini dapat dijadikan jaminan keamanan baik pihak yang menyewa maupun yang menyewakan rumah.³

¹ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5 (Damaskus: Dar al-Fikr, 1985), 3873

² Abd Shomad, *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2017), 244.

³ Angga Setiawan, "Perjanjian tentang sewa menyewa rumah dalam perspektif hukum islam dan hukum perdata", (Studi di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah), Skripsi *Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu* 2023. 1

Penyelesaian yang dilakukan dalam hukum Islam yaitu, prinsip masalah yang merupakan pertimbangan utama karena asas yang terkandung pemeliharaan maksud obyektif hukum (*maqasid al-syari'ah*), yaitu pemeliharaan jiwa, agama, akal, harta, dan keturunan. Oleh karena itu, apa pun yang menjamin pemeliharaan ke-lima prinsip (*ushul*) tersebut ialah masalah, dan kelalaian yang terjadi dalam menjaga ke-lima hal tersebut ialah kelalaian.⁴ Seperti halnya yang sudah dijelaskan pada surat Al-Maidah (5) ayat 48

فَأَحْكُم بَيْنَهُم بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَهُمْ عَمَّا جَاءَكَ مِنَ الْحَقِّ ۗ لِكُلِّ جَعَلْنَا مِنْكُمْ شِرْعَةً وَمِنْهَاجًا

Artinya: “Maka putuskanlah perkara mereka menurut apa yang Allah turunkan dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu mereka dengan meninggalkan kebenaran yang telah datang kepadamu. Untuk tiap-tiap umat diantara kamu, Kami berikan aturan dan jalan yang terang.”⁵

Sewa-menyewa merupakan cara untuk mendapatkan keuntungan dengan memberikan imbalan sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan Allah SWT agar orang tidak mengambil harta orang lain secara tidak sah saat berbisnis. Proses kegiatan sewa menyewa wajib dilakukan atas ketetapan antara kedua belah pihak dengan sukarela untuk menjalankan suatu akad.⁶ Perjanjian sewa menyewa diatur oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan hukum Islam, yang menekankan pentingnya adanya kesepakatan yang jelas dan pemenuhan kewajiban oleh kedua belah pihak. Meskipun diatur dalam peraturan, banyak masyarakat yang tidak memahami ketentuan tersebut, sehingga

⁴ Cahyani, A.I, 2014, “Teori Dan Aplikasi Maqashid Al-Syari’ah” *Jurnal Al-Qadau*, Volume 1 Nomor 2, 22.

⁵ NU ONLINE, QS Surat Al Maidah (5) ayat 48, diakses tanggal 5 Mei 2025 <https://quran.nu.or.id/al-maidah/48>

⁶ Jayusman Jayusman Umi Latifah, Yusuf Baihaqi, Analisis Keputusan Musyawarah Nasional Lembaga Bahtsul Masail Nahdlatul Ulama Tahun 2019 Tentang Hukum Bisnis Multi Level Marketing,|| Asas : *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 13 No. 2 (2021), <https://doi.org/https://doi.org/10.24042/asas.v13i2.11276>.

sering terjadi pelanggaran. Hal ini menunjukkan perlunya pengetahuan dan pemahaman yang lebih baik mengenai hukum sewa menyewa.

Prinsip masalah dalam perjanjian sewa menyewa merupakan konsep yang penting dalam hukum Islam yang mengatur hubungan kontrak, termasuk perjanjian sewa atau ijarah. Istilah "masalah" berasal dari bahasa Arab yang berarti kepentingan atau manfaat.⁷ Prinsip ini menekankan pentingnya mempertimbangkan kemaslahatan atau kepentingan bersama dalam menetapkan syarat-syarat perjanjian, untuk mencegah terjadinya wanprestasi yang menjadikan ada pihak yang dirugikan, baik pihak satu atau yang lainnya.

Terjadinya tindakan wanprestasi adanya unsur secara tidak sengaja maupun sengaja. Misalnya, wanprestasi sengaja terjadi ketika penyewa dengan sengaja tidak membayar kewajibannya kepada pemilik, baik berupa uang sewa pokok maupun bunga, atau ketika penyewa berupaya menguasai rumah yang disewa secara tidak sah, yang dapat mengakibatkan penggelapan. Di sisi lain, wanprestasi tidak sengaja bisa berupa keterlambatan pembayaran atau kegagalan dalam memenuhi kewajiban karena alasan yang tidak disengaja.⁸

Secara umum didalam perjanjian sewa menyewa, terdapat pentingnya pemahaman mengenai hubungan antara pihak penyewa dan pemilik rumah, supaya tidak muncul kasus seperti di Kelurahan Sugihwaras Kecamatan Pemalang. Kasus ini dimulai dengan adanya kesepakatan antara penyewa dan pemilik rumah, dimana penyewa berencana menggunakan teras depan rumah untuk usaha makanan siap saji dengan harga sewa sebesar 300 ribu per bulan. Namun, setelah tiga bulan berjalan, penyewa tersebut meminta negosiasi untuk mengurangi sewa menjadi 250 ribu dengan alasan bahwa dia hanya menggunakan sebagian lahan

⁷ Hasbi Umar, *Nalar Fiqh Kontemporer*, (Jakarta: Gaung Persada Press, 2007);112.

⁸ Costa, Debora Da. "Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah", *Lex Et Societatis*, Vol. IV, No. 2, 2016. 23

untuk berjualan sosis dan tidak memanfaatkan semua fasilitas yang disediakan. Ketidakpastian dalam pembayaran sewa mulai muncul, dimana penyewa hanya membayar 150 ribu pada bulan april dan 200 ribu pada bulan berikutnya, hingga pada akhirnya berhenti membayar sama sekali. Penyewa kemudian meninggalkan kontrakan tanpa memberitahu pemilik rumah, meskipun masih memiliki hutang sebesar 600 ribu. Situasi ini menciptakan ketegangan antara kedua belah pihak dan jelas mencerminkan terjadinya wanprestasi antara pihak yang bersangkutan, baik penyewa maupun pemilik.⁹

Selain itu, fenomena wanprestasi juga terjadi dalam sewa menyewa kos, di mana penyewa sering kali tidak memenuhi kewajiban pembayaran tepat waktu atau mengabaikan ketentuan yang disepakati pada perjanjian awal, seperti batasan penggunaan fasilitas bersama. Hal ini menambah kompleksitas masalah dan berpotensi merusak hubungan sosial di lingkungan kos. Terlepas dari kenyataan bahwa KUHPerdota pasal 1313 menyebutkan bahwa "perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain".¹⁰ Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan perjanjian ini sering kali tidak berjalan sesuai dengan harapan, terutama ketika salah satu pihak tidak memenuhi suatu kewajibannya.

Berdasarkan hasil wawancara awal yang dilakukan peneliti dalam tahap pra penelitian dengan beberapa pemilik rumah kontrakan dan tokoh masyarakat di Kelurahan Sugihwaras, Kecamatan Pemalang, diketahui bahwa dalam kurun waktu tiga tahun terakhir (2022-2024), telah terjadi sejumlah kasus wanprestasi dalam praktik sewa-menyewa rumah. Berdasarkan pengalaman dari informan (pemilik) bahwa mereka telah

⁹ Mundiroh, Penyewa Rumah, diwawancarai oleh Intan Zanuba, pada tanggal 15 Juni 2024

¹⁰ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1992), 370

mengalami wanprestasi 4 kali dalam 1 tahun dan peristiwa tersebut terjadi setiap tahunnya.¹¹

Melihat fenomena di atas, penting untuk mengkaji prinsip masalah dalam penyelesaian wanprestasi di perjanjian sewa menyewa. Prinsip masalah yang menekankan pada pencarian solusi yang mendatangkan manfaat dan menghindari kemudharatan, dapat menjadi landasan dalam menyelesaikan sengketa ini. Dengan menerapkan prinsip masalah, diharapkan dapat ditemukan jalan tengah yang adil dan memuaskan bagi kedua belah pihak, serta menjaga hubungan baik di antara mereka. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi penerapan prinsip masalah dalam penyelesaian wanprestasi, serta bagaimana implementasinya dapat bermanfaat dalam konteks perjanjian sewa menyewa di Desa Sugihwaras. Sehingga penulis terdorong untuk mengkaji lebih lanjut mengenai **“Prinsip Masalah Dalam Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah (Studi Di Kelurahan Sugihwaras Pematang Sari)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah mekanisme penyelesaian wanprestasi di perjanjian sewa menyewa rumah menurut hukum Islam ?
2. Bagaimanakah penggunaan Prinsip Masalah Dalam Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah ?

C. Tujuan

1. Untuk mengetahui mekanisme penyelesaian wanprestasi di perjanjian sewa menyewa rumah menurut hukum Islam.
2. Untuk mengetahui penggunaan prinsip masalah dalam penyelesaian wanprestasi di perjanjian sewa menyewa rumah/kos.

D. Kegunaan Penelitian

Dalam penulisan latar belakang penelitian di atas sebagaimana yang telah dipaparkan oleh penulis, maka penulis berharap akan memberikan manfaat :

¹¹ Ibu Wulandari (Pemilik Kos), diwawancarai oleh Intan Zanuba, Rumah Ibu Wulandari, 18 Januari 2025

1. Secara Teoritis
 - a. Penelitian ini sangat diharapkan dapat berfungsi sebagai dasar atau acuan bagi masyarakat mengenai prinsip masalah dalam penyelesaian masalah sewa menyewa rumah.
 - b. Penelitian yang dilakukan sangat diharapkan menjadi acuan bagi peneliti lain yang serupa di masa mendatang dan dapat dikembangkan lebih lanjut.
2. Secara Praktis
 - a. Hasil penelitian berikut ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi untuk masyarakat luas tentang prinsip masalah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa.
 - b. Penelitian berikut ini diharapkan dapat dimanfaatkan secara praktis, yang berarti hasilnya dapat digunakan untuk langkah lebih lanjut dalam merumuskan regulasi atau kebijakan pada bidang ekonomi syariah.

E. Penelitian yang Relevan

Sebagai bahan pertimbangan dalam penelitian ini, penulis memerlukan wawasan atau pengetahuan untuk mengkaji penelitian yang akan dilakukan. Di bawah ini merupakan penelitian terdahulu yang akan memperkuat penelitian yang akan dilakukan.

Tabel 1.1. Penelitian Relevan

NO	Penelitian Relevan	Persamaan	Perbedaan
1	Penelitian Zean Adella Tifani (2023) "Penyelesaian Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Prespektif Hukum Ekonomi	Penelitian ini memiliki kesamaan dengan penelitian penulis dalam hal fokus pembahasan mengenai wanprestasi dalam sewa menyewa serta penggunaan	Perbedaan terletak pada lokasi dan objek penelitian, di mana Zean meneliti ruko di Pasar Jatimulyo, sedangkan penulis meneliti di Kelurahan Sugihwaras. Selain itu, Zean menggunakan

NO	Penelitian Relevan	Persamaan	Perbedaan
	Islam”. Penelitiannya mengkaji bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko di Pasar Jatimulyo, Lampung Selatan dilakukan melalui pendekatan hukum ekonomi Islam. ¹²	pendekatan hukum Islam. Keduanya juga menggunakan metode penelitian lapangan dan bertujuan menganalisis praktik penyelesaian sengketa berdasarkan prinsip hukum Islam.	pendekatan hukum ekonomi Islam secara umum, sedangkan penulis menggunakan prinsip masalah sebagai pendekatan utama.
2	I Ketut Adnyana & Ni Nyoman Nurmila Dewi (2022) “Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara Konsumen dengan Perumahan Palem Asri Natar”. Penelitian ini menjelaskan bahwa penyelesaian	Penelitian ini memiliki kesamaan dalam hal membahas wanprestasi pada sewa menyewa dan penyelesaian yang dilakukan melalui jalur non-litigasi atau musyawarah kekeluargaan.	Perbedaannya, penelitian ini tidak menggunakan pendekatan hukum Islam maupun prinsip masalah. Fokus utamanya adalah pada kasus di perumahan komersial dengan perjanjian tertulis, sedangkan penelitian penulis lebih menyoroti praktik masyarakat umum yang

¹² Zean Adella Tifani, “Penyelesaian Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Prespektif Hukum Ekonomi Islam”,(Lampung : UIN Raden Intan Lampung, 2023), 3-4.

NO	Penelitian Relevan	Persamaan	Perbedaan
	wanprestasi dilakukan secara kekeluargaan melalui kesepakatan tertulis yang ditandatangani kedua belah pihak. ¹³		cenderung menggunakan akad lisan.
3	Penelitian Ayesta Camerlin (2023), dengan judul “Penyelesaian Terhadap Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Mesin Fotocopy Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah”, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung (2023). Penelitian ini menganalisis penyelesaian wanprestasi dalam sewa menyewa mesin fotokopi	Sama-sama menggunakan pendekatan hukum Islam, dan memiliki fokus utama pada penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa. Selain itu, keduanya menggunakan metode penelitian lapangan.	Perbedaannya terletak pada objek penelitian, di mana Ayesta meneliti sewa mesin fotokopi di lingkungan perusahaan, sedangkan penulis meneliti sewa menyewa rumah/ruko di lingkungan masyarakat. Pendekatannya pun berbeda, karena penulis menekankan prinsip masalah, sedangkan Ayesta hanya secara umum menggunakan hukum ekonomi Islam.

¹³ I Ketut Adnyana dan Ni Nyoman Nurmila Dewi, *Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara Konsumen dengan Perumahan Palem Asri Natar*, Jurnal Konstruksi Hukum, Vol. 3 No. 1 (2022), <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/view/45134>

NO	Penelitian Relevan	Persamaan	Perbedaan
	menggunakan pendekatan hukum ekonomi syariah, dengan studi kasus di Bandar Lampung. ¹⁴		
4	Mutiara Rizki Febrianti (2021), dengan judul “Wanprestasi Penerima Kuasa Pemilik Rumah terhadap Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa”. Penelitian ini membahas kasus wanprestasi yang terjadi akibat adanya pihak ketiga (penerima kuasa) yang melanggar isi perjanjian sewa, dengan penyelesaian yang dilakukan secara	Sama-sama membahas wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa serta memilih pendekatan penyelesaian secara non-litigasi.	Perbedaan terletak pada tidak digunakannya pendekatan syariah atau prinsip masalah dalam penyelesaian. Selain itu, fokus utama penelitian ini adalah pada pelanggaran akibat kuasa dari pihak ketiga, bukan langsung antara pemilik dan penyewa seperti pada penelitian penulis.

¹⁴ Ayesta Camerlin, *Penyelesaian Terhadap Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Mesin Fotocopy Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah*, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung (2023).

NO	Penelitian Relevan	Persamaan	Perbedaan
	informal atau non-litigasi. ¹⁵		
5	Diah Puspitasari (2022) “Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Busana dan Dekorasi: Studi Kasus di Sanggar Hanny Semarang” Penelitian ini mengkaji wanprestasi dalam penyewaan jasa busana dan dekorasi, dengan penyelesaian melalui musyawarah dan pendekatan kekeluargaan berdasarkan nilai keadilan sosial. ¹⁶	Penelitian ini memiliki kesamaan dalam pendekatan penyelesaian secara kekeluargaan dan musyawarah, yang juga menjadi bagian dari praktik masyarakat dalam menyelesaikan sengketa sewa menyewa.	Perbedaannya terletak pada objek sewa yang bukan berupa bangunan atau properti, melainkan jasa. Selain itu, tidak ada pendekatan hukum Islam maupun prinsip masalah yang digunakan dalam penelitian ini.

¹⁵ Mutiara Rizki Febrianti, *Wanprestasi Penerima Kuasa Pemilik Rumah terhadap Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Perdata, Universitas Syiah Kuala, Vol. 5 No. 2 (2021), <https://jim.usk.ac.id/perdata/article/view/17102>

¹⁶ Diah Puspitasari, *Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Busana dan Dekorasi: Studi Kasus di Sanggar Hanny Semarang*, Jurnal Dinamika Sosial Budaya, Vol. 24 No. 1 (2022), <https://journals.usm.ac.id/index.php/jdsb/article/view/4772>

Pada dasarnya penelitian ini memiliki kebaruan yang jelas karena menggabungkan pendekatan hukum ekonomi syariah dengan prinsip masalah, yang belum secara spesifik digunakan dalam penelitian sejenis. Penelitian ini juga menjadi salah satu dari sedikit kajian yang mengintegrasikan nilai-nilai fikih sosial dan praktik lokal masyarakat dalam menyelesaikan wanprestasi sewa rumah secara kontekstual. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi baik secara teoretis maupun praktis dalam pengembangan hukum Islam terapan, khususnya dalam konteks perjanjian muamalah modern di tingkat akar rumput.

F. Kerangka Teori

1. Masalah

Masalah berasal dari akar kata *sad-lam-ha*, yang kemudian membentuk kata seperti *salaha*, *suluhan*, dan *salahiyyatan*, yang semuanya mengandung makna kebaikan atau hal-hal yang bernilai positif. Istilah masalah sendiri merupakan bentuk masdar atau kata benda verbal dari *fi'il* (kata kerja), dan dalam struktur morfologisnya mengikuti pola (*wazan*) yang serupa dengan kata *manfa'ah*.¹⁷ Imam al-Ghazali memberikan penjelasan tentang masalah, yaitu suatu konsep yang dimaksudkan untuk menarik manfaat dan menolak marabahaya.¹⁸ Dalam konsep masalah, Imam al-ghazali berfokus pada nilai-nilai Maqasidussyariah, yaitu *hifzh al-diin* (menjaga agama), *hifzh al-nafs* (menjaga jiwa), *hifzh al-aql* (menjaga akal), *hifzh al-nasl* (menjaga kelestarian manusia), dan *hifzh al-maal* (menjaga harta benda). Masalah pasti bertujuan untuk memberikan manfaat dan menghindari kerugian bagi seseorang atau masyarakat.

Menurut Husain Hamid, istilah masalah memiliki dua makna. Secara harfiah (*haqiqat*), masalah mengacu pada

¹⁷ Rahmadani, "Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah No. 60 Rt 0 Rw 01 gang sepat jalan cipta karya kota Pekanbaru" (Riau : Universitas Islam Riau 2018), 3-4.

¹⁸ M.Najic Syamsuddini, "Konsep Al-Maslahat Al-Mursalah Menurut Imam Al-Ghazali Dan Imam Malik (Studi Eksklusif Dan Inklusif)", *Jurnal Keislamann, Sosial, Hukum dann Pendidikan*, Vol. 7, No. 2. 2022. 106.

sesuatu yang memberikan manfaat. Sedangkan secara kiasan (*majaz*), masalah merujuk pada hal yang menghasilkan dua manfaat atau kegunaan sekaligus, di mana makna kedua ini juga mencakup sarana atau perantaranya.¹⁹

Al-‘Izz al-Din ibn Abd al-Salam mendefinisikan masalah sebagai segala bentuk kenikmatan dan kebahagiaan, termasuk segala cara atau sarana yang dapat mengantarkan kepada keduanya. Sebaliknya, mafasadah dipahami sebagai penderitaan dan kesengsaraan, beserta segala hal yang bisa menyebabkan timbulnya keduanya.²⁰

Dalam konteks perjanjian, masalah mencakup pertimbangan kepentingan kedua belah pihak agar perjanjian tersebut adil, seimbang, serta menghindari kerugian bagi beberapa pihak. Jika ditarik konteksnya dengan penelitian peneliti konsep berikut sangatlah berkaiatan.

2. Akad

a. Pengertian akad

Dalam bahasa arab, akad mempunyai beberapa arti, antara lain: **الربط** (mengikat) berarti mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat satu sama lain sehingga bersambung, lalu keduanya dijadikan sepotong benda; **عقدة** (sambungan) berarti sambungan yang mengikat kedua ujung tali dan mengikatnya; dan **الهد** (janji), seperti yang disebutkan dalam Al-Quran surat Al Imron ayat 76:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya : “(bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) nya dan bertakwa, maka

¹⁹ Tgk. Safriadi, “*Maqasid Al-Syariah & Masalahah*” (Lhokseumwae : Sefa Bumi Persada 2021), 55.

²⁰ M. Najic Syamsuddin, “Konsep Al- Masalahah Al- Mursalah Menurut Imam Al- Ghazali Dan Imam Maliki (Studi Eksklusif Dan Inklusif)”, *Jurnal Keislaman, Sosial, Hukum Dan Pendidikan*, Vol. 7, No. 2. 2022. 106

sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.”²¹

Dalam bahasa Arab, *aqad* berarti ikatan atau janji. Kata *al-'aqad* secara etimologis bermakna “mengikat sesuatu.” Oleh karena itu, akad dipahami sebagai pernyataan kehendak dari dua pihak yang diwujudkan melalui proses ijab dan qabul. Dalam pandangan para ahli fikih Islam, akad diartikan sebagai sebuah kesepakatan atau ikatan. Para ulama dari mazhab Syafi'i, Maliki, dan Hanbali pun merumuskan akad sebagai bentuk perjanjian atau kontrak.²²

Secara umum, akad merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang terlibat melalui kesepakatan timbal balik, yang dilaksanakan berdasarkan prinsip dan aturan hukum Islam. Dalam hal ini, dapat disimpulkan akad ialah suatu perikatan komitmen ataupun kesepakatan yang di buat oleh kedua pihak terkait pertukaran tertentu, yang didasarkan oleh keuntungan yang disetujui kedua belah pihak tersebut.

b. Rukun dalam Akad

Berdasarkan ajaran Islam jika syarat dan rukun akad terpenuhi, maka akad tersebut dianggap sah dalam agama Islam. Dalam bahasa Arab, hukum akad berarti bagian yang kuat yang memungkinkan sesuatu ditetapkan. Oleh karena itu, rukun harus ada dalam suatu akad karena rukun membuat akad menjadi sah secara hukum Islam.

Para ahli hukum Islam kontemporer menjelaskan, bahwa rukun yang membentuk akad ada 4, yaitu:

1) Pihak-pihak yang melakukan akad (*al-aqidain*)

²¹ NU ONLINE, QS Surat Al Imron (3) ayat 48, diakses tanggal 5 Mei 2025 <https://quran.nu.or.id/ali-imran/76>

²² Romli, Muhammad. “Konsep syarat sah aad dalam hukum islam dan syarat sah perjanjian dalam pasal 1320 KUH PERDATA”, *Tahkim: Jurnal Hukum dan Syariah*, vol. XVII, No. 2, 2021.175-176

- 2) Pernyataan kehendak dari para pihak (*shigat aqad*)
- 3) Objek akad (*mahalul aqad*) dan
- 4) Tujuan dari akad (*maudhu aqad*).²³

c. Syarat dalam akad

Para ulama fiqh telah menetapkan beberapa persyaratan umum yang wajib dijalankan oleh suatu perjanjian. Selain itu, setiap perjanjian yang memiliki persyaratan khusus. Berikut adalah syarat-syarat umum suatu akad:²⁴

- 1) Para pihak yang melaksanakan akad
- 2) Obyek akad itu diakui oleh syara
- 3) Tidak ada larangan nash dalam akad
- 4) Akad itu harus lah bermanfaat
- 5) Ijab dan qabul dilaksanakan dalam suatu majelis/
- 6) Akad memiliki tujuan yang jelas dan hukum syara mengakuinya
- 7) Akad itu harus lah bermanfaat

3. Sewa Menyewa (Ijarah)

Helim Karim dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Muamalah*, menjelaskan bahwa ijarah mencakup imbalan atas kegiatan, upah atas pemanfaatan sesuatu benda, atau upah karena melakukan suatu pekerjaan.²⁵ Dengan demikian, *Ijārah* merujuk pada akad yang mencakup pertukaran berupa manfaat dari suatu barang dengan jumlah tertentu dan dianggap sebagai perjanjian dalam hal ini. Adapun rukun dari ijarah yaitu:²⁶

- a. Adanya ijab qobul
- b. Adanya kedua pihak yang melaksanakan akad

²³ Romli, Muhammad. "Konsep syarat sah aad dalam hukum islam dan syarat sah perjanjian dalam pasal 1320 KUH PERDATA", *Tahkim: Jurnal Hukum dan Syariah*, vol. XVII, No. 2, 2021, 176.

²⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 101.

²⁵ Helmi Karimm, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Rajaa Grafindo Persadaa, 1997), 29.

²⁶ Helmi Karimm, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Rajaa Grafindo Persadaa, 1997), 109

- c. Adanya objek akad
- 4. Wanprestasi

- a. Pengertian wanprestasi

Wanprestasi merupakan kegagalan atau pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam sebuah perjanjian, tanpa adanya tekanan atau paksaan, terhadap kewajiban yang sebelumnya telah disepakati bersama. Tindakan ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Konsep wanprestasi diatur untuk melindungi pihak-pihak dalam perjanjian, terutama selama proses pelaksanaan, karena wanprestasi hanya dapat terjadi selama proses pelaksanaan setelah perjanjian disepakati secara hukum. Untuk bagian dari hukum perjanjian yang termasuk dalam ranah hukum privat, bukan hukum publik, hukum yang mengenai wanprestasi seharusnya hanya mengatur keberadaan dan kepentingan pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut.²⁷

- b. Akibat terjadinya wanprestasi

Wanprestasi terhadap kegiatan perjanjian yang dilaksanakan oleh beberapa pihak dalam perjanjian tentu akan mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya. Namun, tindakan wanprestasi tersebut tidak secara otomatis membatalkan perjanjian. Dalam hal ini ada empat akibat dari terjadinya wanprestasi, yaitu:²⁸

- c. Perikatan tetap berjalan/ada
- d. Debitur wajib membayar kerugian kepada kreditur (Pasal 1234 KUHPerdara)

²⁷ Nyoman Samuel Kurniawan, "Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan)", *Jurnal Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Udayana*, 2013. 10

²⁸ Muhammad Athallariq, "Apa Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Perjanjian?", *Pinter Hukum: 2023*, diakses pada 9 September 2024 <https://pinterhukum.or.id/apa-akibat-hukum-wanprestasi-terhadap-perjanjian/>

- e. Jika masalah muncul setelah debitur wanprestasi, beban resiko beralih untuk kerugian debitur, kecuali jika ada ketidaksesuaian atau kesalahan besar dari kreditur. Dengan demikian, debitur tidak ada hak untuk memaksa kreditur.
- f. Kreditur dapat membebaskan diri dari kewajiban memberikan kontra prestasi jika perikatan berasal dari perjanjian timbal balik, berdasarkan pasal 1266 Kode Hukum Perdata.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitiannya adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilaksanakan secara langsung di lapangan (*field Research*) dengan menggunakan data yang diperoleh dari penelitian tersebut sebagai analisis untuk menjawab permasalahan yang dihadapi atau yang berlangsung di lapangan. Dalam hal ini, peneliti akan menggali dan memahami praktik penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Kelurahan Sugihwaras Pemalang, serta bagaimana prinsip masalah diterapkan dalam konteks tersebut.

2. Pendekatan penelitian

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan utama, yaitu pendekatan konseptual dan pendekatan kualitatif. Pendekatan konseptual dan regulasi digunakan untuk mengkaji prinsip masalah serta penerapannya dalam konteks hukum ekonomi syariah sebagai dasar dalam memahami fakta hukum yang diteliti. Sementara itu, pendekatan kualitatif dilakukan dengan cara mencari, mengumpulkan, mengolah, dan menganalisis data yang diperoleh melalui observasi dan wawancara terhadap praktik penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah di Kelurahan Sugihwaras.²⁹

²⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2017), 6–8.

3. Sumber data

Data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi ke dalam dua jenis utama, yaitu data primer dan data sekunder, yang masing-masing memiliki peran strategis dalam membangun landasan empiris maupun teoritis penelitian. Adapun penjelasan mengenai kedua jenis data tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Data primer yaitu data yang didapatkan dari sumber orang pertama baik individual ataupun perseorangan. Biasanya didapatkan dari lokasi penelitian yang dikumpulkan oleh peneliti dengan cara observasi atau wawancara (*interview*)
 - b. Data sekunder adalah informasi pendukung yang berfungsi untuk memperkuat data primer, data ini didapatkan melalui kajian *literature* seperti buku penunjang, skripsi atau jurnal terdahulu yang relevan dengan tema penelitian penulis.³⁰
- ### 4. Metode pengumpulan data

a. Observasi

Observasi adalah suatu metode dengan mengumpulkan data yang mengakibatkan pengamatan secara faktual terhadap fenomena atau perilaku dalam konteks tertentu. Pada hakikatnya kegiatan observasi melibatkan penggunaan panca indera untuk mengumpulkan informasi tentang subjek penelitian, seperti perilaku alamiah, dinamika yang dapat diamati, deskripsi perilaku dalam kaitannya dengan keadaan saat ini, dan lain sebagainya.³¹ Data dikumpulkan langsung melalui pengamatan dengan melihat prosedur praktik sewa menyewa.

³⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2018), 225.

³¹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2017), 175.

b. Wawancara

Wawancara merupakan metode mengumpulkan suatu data yang dilakukan dengan memperoleh keterangan secara langsung dari narasumber.³² Wawancara dalam penelitian ini, akan dilakukan langsung dengan pihak-pihak yang memiliki kriteria khusus, seperti pemilik rumah atau kos, seseorang yang beragama muslim, seseorang yang telah terlibat melakukan perjanjian sewa menyewa rumah atau kos. Dalam hal tersebut, penulis akan memperoleh tanggapan terhadap pertanyaan-pertanyaan yang diajukan, penelitian ini akan menggunakan teknik sampling, yaitu purposive sampling dan snowball sampling.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu metode pengumpulan data yang melibatkan pengumpulan dan pencarian data informasi dari berbagai sumber seperti catatan, buku, surat kabar atau dokumen lain yang relevan dengan topik penelitian.³³

5. Metode Analisis Data

Setelah data dikumpulkan, langkah selanjutnya ialah menganalisis dan menyimpulkan data secara teratur dan sistematis. Penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif dalam pengolahan data ini. Metode ini menggunakan data yang dikumpulkan untuk diklasifikasikan, disusun, dan dijelaskan menggunakan kata-kata ataupun kalimat untuk mencapai suatu kesimpulan. Menurut Miles dan Huberman (1984), data sudah jenuh karena analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan terus-menerus. Dalam

³² Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2018), 124.

³³ Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Rake Sarasin, 2011), 173.

menganalisis data, model yang digunakan oleh Miles dan Huberman dapat dilihat sebagai berikut:³⁴

a. *Data Reduction* (Reduksi data)

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal penting, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dan mencari tema dan polanya. Dengan demikian, data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas. Selain itu, akan lebih mudah bagi peneliti untuk mengumpulkan dan mencari lebih banyak data saat diperlukan. Tujuan yang akan dicapai akan memengaruhi peneliti yang bekerja untuk mereduksi data. Tujuan utama adalah hasil penelitian kualitatif. Oleh karena itu, jika peneliti menemukan bahwa semua yang dianggap asing, tidak dikenal, atau tidak memiliki pola, maka hal ini harus menjadi fokus utama peneliti selama proses reduksi data.

b. *Data Display* (Penyajian data)

Data dalam penelitian kualitatif dapat disajikan dalam bentuk bagan, uraian singkat, diagram flowchart, hubungan antar kategori, dan sebagainya. Dengan menampilkan data, akan lebih mudah mengerti apa yang terjadi serta dapat merencanakan tindakan selanjutnya untuk mencatat apa yang telah dipahami. Selain teks, disarankan untuk menampilkan data menggunakan grafik, matrik, jejaring kerja, dan grafik.

c. *Conclusion Drawing* (Penarikan Kesimpulan)

Proses berikutnya adalah peneliti akan dengan mudah menarik kesimpulan setelah melalui dua cara sebelumnya. Peneliti dapat menarik kesimpulan dengan mengumpulkan berbagai informasi dari observasi, wawancara, kuesioner, dan dokumentasi. Penelitian kualitatif menghasilkan temuan baru yang belum terjadi sebelumnya. Hasilnya dapat berupa penjelasan atau

³⁴ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2017), 11.

gambaran tentang sesuatu yang sebelumnya tidak jelas atau gelap dengann demikian menjadi jelas setelah diperiksa, atau dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, hipotesis atau teori.³⁵

H. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian berikut akan disusun dan disajikan dalam karya ilmiah berupa skripsi yang terdiri dari lima bab. Setiap bab akan dirinci kembali agar dijadikan sub bab yang memiliki susunan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Bab ini menjelaskan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teoritik, penelitian yang relevan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Prinsip Masalah, Wanprestasi, Dan Sewa-Menyewa

Bab ini menjelaskan teori akad, sewa menyewa, konsep masalah dan wanprestasi.

BAB III Gambaran Umum Kelurahan Sugihwaras Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang Dan Praktik Sewa Menyewa Di Kelurahan Sugihwaras

Bab ini menjelaskan gambaran umum objek penelitian dan prinsip masalah dalam penyelesaian wanprestasi di perjanjian sewa menyewa rumah

BAB IV Penyelesaian Wanprestasi Sewa-Menyewa Dan Penggunaan Prinsip Masalah Dalam Penyelesaian Wanprestasi Sewa-Menyewa Di Kelurahan Sugihwaras Pemalang

Bab ini menjelaskan analisis hukum terhadap mekanisme penyelesaian wanprestasi di perjanjian sewa menyewa rumah dan penggunaan prinsip masalah dalam penyelesaian wanprestasi di perjanjian sewa menyewa rumah.

BAB V Penutup

³⁵ Zuchri Abdussamad, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Makasar: Syakir Media Press, 2021), 162.

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dan saran yang dapat dijadikan hasil penelitian.



BAB V PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan penulisan yang diuraikan, maka penulis merangkum beberapa kesimpulan antara lain:

1. Mekanisme penyelesaian wanprestasi sewa-menyewa di Kelurahan Sugihwaras Kecamatan Pemalang menurut hukum Islam lebih menekankan terhadap keadilan dan kemaslahatan. Dengan mengedepankan komunikasi yang baik, kelonggaran waktu, negosiasi, penyelesaian kekeluargaan, keadilan, dan prinsip masalah. Pendekatan yang berbasis nilai-nilai Islam ini tidak hanya menghasilkan penyelesaian yang adil, tetapi hubungan yang baik antara kedua belah pihak.
2. Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa di Kelurahan Sugihwaras, Pemalang lebih banyak menerapkan prinsip *masalah hajjiah*. Prinsip ini tercermin dari sikap para pemilik kos yang mengedepankan toleransi, kelonggaran waktu, dan pendekatan musyawarah ketika menghadapi keterlambatan pembayaran dari penyewa. Prinsip masalah, khususnya *masalah hajjiah*, berhasil diterapkan dalam penyelesaian wanprestasi sewa-menyewa di Kelurahan Sugihwaras. Prinsip ini membantu menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban, memberikan kelonggaran di tengah kesulitan, dan mewujudkan suasana hidup yang lebih harmonis di lingkungan masyarakat. Dengan tetap memperhatikan nilai-nilai syariah dan sosial, penyelesaian ini bukan hanya menyelesaikan masalah jangka pendek, tapi juga membentuk budaya toleransi dan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat.

B. Saran

Setelah penulis melakukan penelitian, peneliti memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Penelitian yang dilakukan oleh penulis ini merupakan penelitian pertama dan juga kelanjutan dari penelitian sebelumnya. Penulis berharap agar hasil penelitian ini, baik yang dilakukan di lapangan maupun yang bersumber dari

pustaka, dapat memberikan gambaran yang inspiratif dan bermanfaat, khususnya dalam konteks hukum yang berlaku di Indonesia. Sebagai penulis, penulis sangat berharap agar masyarakat Kelurahan Sugihwaras dapat menerapkan praktik sewa-menyewa yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Penulis juga berharap agar para akademisi dapat memperhatikan penelitian ini dan mengembangkan penelitian serupa di masa depan. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana untuk kemaslahatan umat.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad, Zuchri, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Makasar: Syakir Media Press, 2021).
- Abubakar, Al Yasa', *Metode Istishlahiah Pemanfaatan Ilmu Pengetahuan Dalam Ushul Fiqh*, (Banda Aceh: CV Diandra Primamitra Media, 2012).
- Adella, Tifani, Zean, "Penyelesaian Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Prespektif Hukum Ekonomi Islam", (Lampung : UIN Raden Intan Lampung, 2023).
- Adnyana, I Ketut dan Ni Nyoman Nurmila Dewi, Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara Konsumen dengan Perumahan Palem Asri Natar, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 3 No. 1 (2022), <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/view/45134>
- Al-Asal, Ahmad Muhamma, *Al-Nizam al-Iqtisadi fi al-Islam Mabadi'uhu Wahdafuhu*, Alih bahasa Abu Ahmadi, (Surabaya: Bina Ilmu, 1980).
- Al-Asqolani , Ibnu Hajar, *Fath al-Bari bi Syarh Sahih al-Bukhari juz 1*, (Qohiroh: Dar at- Taqwa, 2000).
- Al-Hasyimi , Muhammad Ma'shum Zainy, *Ilmu Ushul Fiqh*, (Jombang: Darul Hikmah Jombang, 2008).
- Ar-Rifa'i, Nasib, *Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir jilid III* (Jakarta: Gema Insani, 2000).
- Athallariq, Muhammad, "Apa Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Perjanjian?", *Pinter Hukum*: 2023, diakses pada 9 September 2024 <https://pinterhukum.or.id/apa-akibat-hukum-wanprestasi-terhadap-perjanjian/>
- Az-Zuhaili, Wahbah, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu, Jilid 5* (Beirut: Dar al-Fikr, 1989).
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Pemalang, diakses 16 Januari 2025, <https://pemalangkab.bps.go.id/id/statistics-table/1/MTg2IzE=/jumlah-penduduk-kabupaten-pemalang-menurut-desa-kelurahan-dan-kecamatan-2020.html>
- Baehaqi, Ilmam (Pemilik Kos), diwawancarai oleh Intan Zanuba, Rumah Bapak Ilmam baehaqi, 17 Januari 2025.

Cahyani, A.I, “Teori Dan Aplikasi Maqashid Al-Syari’ah”. *Jurnal Al-Qadau*, Volume 1 Nomor 2, 2014.

Camerlin, Ayesta “Penyelesaian Terhadap Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Mesin Fotocopy Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah” (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2023).

Costa, Debora Da. “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah”, *Journal Lex Et Societatis*, Vol. 4, No. 2, 2016.

Data diakses dari website <https://www.hukumonline.com/berita/a/beberapa-segi-hukum-tentang-somasi-bagian-i-lt4cbfb836aa5d0> pada tanggal 22 oktober 2024

Diah (Penyewa), diwawancarai oleh Intan Zanuba, di Rumah Diah, 17 Januari 2025.

Dina Fazriah, “Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian”, *Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, Vol 1, No.1, 2023.

Dina Nurfitri, “Wanprestasi (Ingkar Janji) Dalam Hukum Bisnis Syariah Wanprestasi (Default/Breaking Promise) In Sharia Business Law”, *Jurnal Ilmiah Pesantren*, Volume 8, Nomor 1, 2022, 1130.

Djalil, Basiq, *Ilmu Ushul Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2014).

Dwi Rahmah (Penyewa), diwawancarai oleh Intan Zanuba, di Rumah Dwi Rahmah, 17 Januari 2025.

Fatichudin, Moh, Kecamatan Pemalang Dalam Angka 2024, (Pemalang: Badan Pusat Statistik Kabupaten Pemalang, 2024).

Febrianti, Mutiara Rizki, Wanprestasi Penerima Kuasa Pemilik Rumah terhadap Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Perdata*, Universitas Syiah Kuala, Vol. 5 No. 2 (2021), <https://jim.usk.ac.id/perdata/article/view/17102>

Imam Yahya bin Syarafuddin an-Nawawi, *Matan al-Arba'in an-Nawawiyah*, (pekalongan: Maktabah wa Mathba'ah Raja Murah), hal.20.

- Imron Rosyadi, “Masalah Mursalah Sebagai Dalil Hukum”, *Jurnal Suhuf*, 2012, Vol. 24 No. 1, 2012.
- Jaih Mubarak & Hasanudin, *Fikih mu’amalah maliyyah* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya 2018).
- Jayusman, Umi Latifah, Yusuf Baihaqi, “Analisis Keputusan Musyawarah Nasional Lembaga Bahtsul Masail Nahdlatul Ulama Tahun 2019 Tentang Hukum Bisnis Multi Level Marketing”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 13 No. 2 (2021).
- Karim, Helmi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Rajaa Grafindo Persada, 1997), 29.
- Kholis Firmansyah, *Karakteristik & Hukum Bisnis Syariah* (Jombang: Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPM) Universitas KH. A. Wahab Hasbullah, 2020).
- Kuncoro, Mudrajat, Mudah Memahami dan Menganalisis Indikator Ekonomi. Cetakan Kedua, (Yogyakarta : UPP STIM YKPN, 2013).
- Kurniawan, Nyoman Samuel, “Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan)”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Program Pascasarjana Universitas Udayana, 2013.
- Masyarakat Desa Sugihwaras, diwawancarai oleh Intan Zanuba, Balai Desa Sugih Waras, 16 Januari 2025.
- Mayangsari, Galuh Nashrullah Kartika dan Hasni Noor, “Konsep Maqashid Al-Syariah Dalam Menentukan Hukum Islam (Perspektif Al-Syatibi Dan Jasser Auda)”, *Al Iqtishadiyah*, Vol. 1, No. 1, 2014.
- Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2017).
- Muhadjir, Noeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Rake Sarasin, 2011).
- Mundiroh, Penyewa Rumah, diwawancarai oleh Intan Zanuba, pada tanggal 15 Juni 2024
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010).

- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007).
- Ningsih, Prilla Kurnia, *Fiqh Muamalah*, (Depok:PT Raja Grafindo persada 2021).
- Purnamasari, Irma Devita dan Suswinarno, *Akad Syariah* (Bandung: Kaifa, 2011).
- Q. S. Al-Baqarah (2): 282
- Qs Ali-Imran(3):195 <https://tafsirweb.com/1327-surat-ali-imran-ayat-195.html> diakses pada 22 Oktober 2024
- Qs. Al-Kahfi ayat 30 <https://quran.nu.or.id/al-kahf/30> diakses pada 22 oktober 2024
- Rahmadani, *Penyelesaian sengkayan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah No. 60 Rt 0 Rw 01 gang sepat jalan cipta karya kota Pekanbaru*,(Riau : Universitas Islam Riau 2018).
- Romli, Muhammad, *Konsep syarat sah aad dalam hukum islam dan syarat sah perjanjian dalam pasal 1320 KUH PERDATA*”,vol. XVII, No. 2, 2021.
- Rondiah (Penyewa), diwawancarai oleh Intan Zanuba, di Rumah Rondiah, 17 Januari 2025.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, (Jakarta: Reublika Penerbit, 2017).
- Safriadi, Tgk, *Maqasid Al-Syariah & Masalahah*, (Lhokseumwae : Sefa Bumi Persada 2021), 55
- Setiawan, Angga, *Perjanjian tentang sewa menyewa rumah dalam persfektif hukum islam dan hukum perdata (Studi di Kecamatan Semidang Lagan Bengkulu Tengah)*, Skripsi, UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu, 2023.
- Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1992).
- Subekti, *Kitab Undang-Undang Perdata* . (Semarang: Balai Pustaka, 2014)
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2018).
- Syamsuddin, M. Najic, “Konsep Al- Masalahah Al- Mursalah Menurut Imam Al- Ghazali Dan Imam Maliki (Studi Eksklusif Dan

Inklusif)”, *Jurnal Keislaman, Sosial, Hukum Dan Pendidikan*, Vol. 7, No. 2. 2022. 106

Syarifudin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, (Prenada Media, 2014).

Tgk. Safriadi, *Maqasid Al-Syariah & Masalahah* (Lhokseumawe: Sefa Bumi Persada 2021).

Umar, Hasbi, *Nalar Fiqh Kontemporer*, (Jakarta: Gaung Persada Press , 2007);112.

Umi Hani, *Fiqh Muamalah*, (Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Aryad Al-Banjary 2021).

Wulandari (Pemilik Kos), diwawancarai oleh Intan Zanuba, Rumah Ibu Wulandari, 18 Januari 2025.

Yahmaan, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak pidana penipuan*, (Jakarta: Prenadamedia Group 2014).

Yaqin, Ainul, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2018).

Zuhri, Saefudin (Pemilik Kos), diwawancarai oleh Intan Zanuba, Rumah Bapak Saefudin Zuhri, 17 Januari 2025.



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

Bahwa saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Intan Zanuba Frida Zahraa

Tempat, Tanggal Lahir : Pemalang, 08 Maret 2003

Jenis Kelamin : Perempuan

Alamat : Ds kebagusan, Kec.

Ampelgading, Kab. Pemalang

Email : intanzanuba08@gmail.com

B. Identitas Orang Tua

Nama Ayah : Nur Ikhsan (Alm)

Nama Ibu : Falikhah (Almh)

Agama : Islam

Alamat : Ds kebagusan, Kec.

Ampelgading, Kab. Pemalang

C. Riwayat Pendidikan

SD NEGERI 02 KEBAGUSAN (Lulus Tahun 2015)

MTS NEGERI 01 PEMALANG (Lulus Tahun 2018)

MA WAHID HASYIM PETARUKAN (Lulus Tahun 2021)