

ABSTRAK

Nama: Sanuji, Nim: 111300476 Judul Skripsi: Tinjauan Hukum Islam Tentang Overmacht (Studi Kasus Sewa Menyewa Di PT. Plengkung Gading Asri Perumahan Media Raya Pejaten)

Perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian antara dua pihak, yang saling mengikatkan diri, pihak penyewa mengikatkan diri untuk melakukan suatu perjanjian, dan pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk sepakat masalah harga sewa yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan bersama. Musnahnya obyek perjanjian sebelum penyerahan, yang disebabkan suatu keadaan memaks (*overmacht*) menyebabkan kedua belah pihak menderita kerugian, sehingga menimbulkan masalah.

Dalam hukum Islam perjanjian sewa menyewa termasuk dalam *ijarah*, karena itu penyusun berusaha mengkaji lebih mendalam dari sisi hukum Islam. Yakni bagaimana hukum Islam menyoroti masalah *overmacht* pada perjanjian sewa menyewa dalam hukum Islam dan hukum perdata. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*studi kasus*).

Sumber datanya berupa data primer, yaitu pihak yang melakukan akad perjanjian sewa menyewa dan sumber data sekundernya antara lain buku-buku yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa. Sedangkan metode pengumpulan data menggunakan metode observasi, wawancara, dan dokumentasi, dan metode analisis data menggunakan metode deskriptif analisis. Setelah data terkumpul, selanjutnya dilakukan pengolahan data dan analisis data melalui langkah-langkah yang telah ditentukan. Dalam penelitian ini ditemukan bahwasanya dalam hukum Islam maupun hukum perdata tidak ditemukan perbedaan yang mencolok.

Dalam hukum perdata apabila terjadi *overmacht* dan bersifat permanen maka perjanjian batal, tetapi apabila *overmacht* bersifat sementara, maka perjanjian berlanjut, meskipun pemenuhan kewajiban tertunda. Risiko kerugian ditanggung oleh pihak yang menyewakan, didasarkan bahwa seseorang bertanggungjawab terhadap barang miliknya. Demikian juga dalam hukum Islam, apabila terdapat cacat/aib pada obyek yang diperjanjikan, maka akad batal, tetapi apabila kerusakan tersebut masih bisa diperbaiki, maka perjanjian tersebut masih berlanjut, meskipun pelaksanaannya tertunda. Seorang penyewa yang dikontrak (*ajir*) tidak bertanggungjawab atas musnahnya barang yang disebabkan karena adanya *uzur/overmacht*, didasarkan pada status tangan *ajir* sebagai amanat bukan sebagai jaminan.