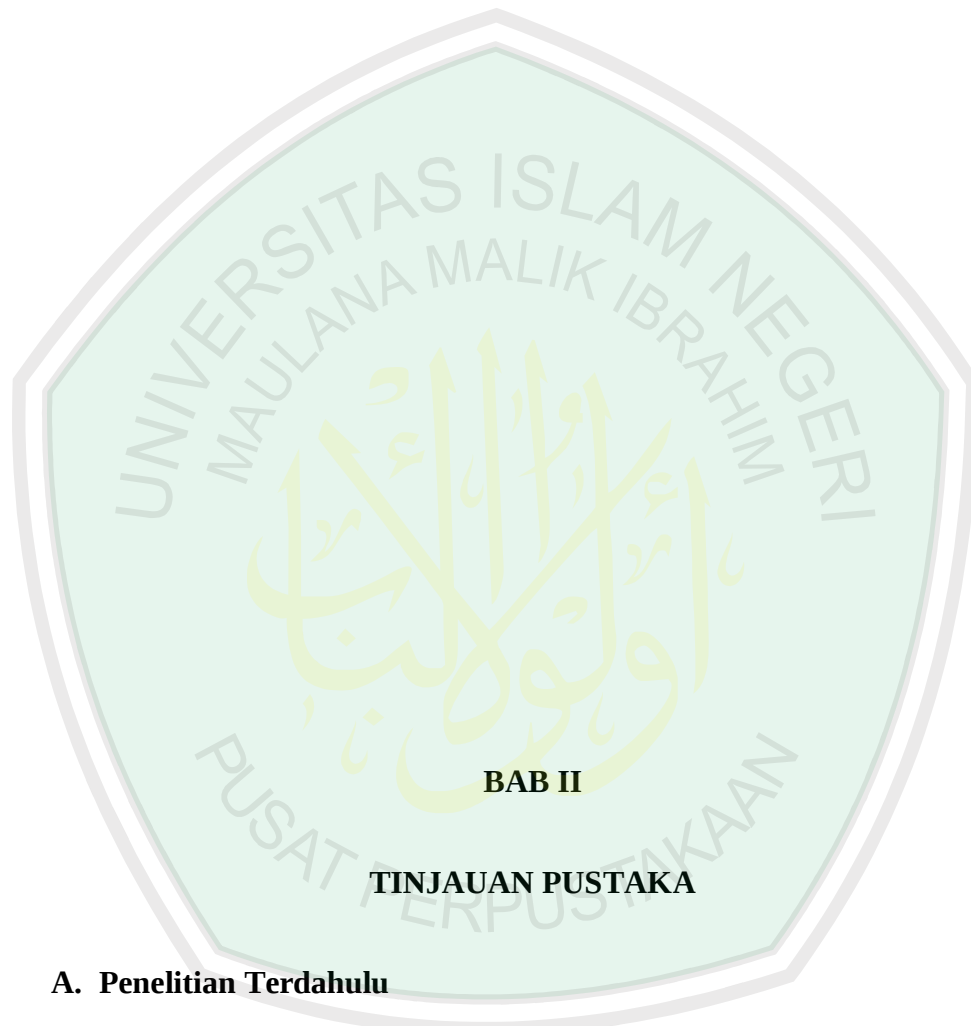




BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian yang sudah pernah dilakukan oleh beberapa peneliti terdahulu yang mengkaji antara lain :

Kemas Budi Saputra dengan judul **“Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-menyewa Ruko di Kota Yogyakarta”**.¹ Rumusan masalah yang diajukan yaitu: Apa saja bentuk-bentuk wanprestasi yang

¹ Mahasiswa fakultas hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2010

dilakukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa ruko?, dan Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko antara para pihak? Penelitian ini termasuk tipologi penelitian hukum normatif. Bahan data penelitian dikumpulkan dengan cara studi pustaka dan wawancara dengan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa ruko tersebut. Analisis dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu metode yang meninjau objek penelitian dengan menitik beratkan pada segi-segi hukum atau perundang-undangan yang berlaku, serta dari hasil wawancara yang dilakukan terhadap para pihak. Hasil dari penelitian ini menunjukkan terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa dikarenakan kelalaiannya dalam memenuhi prestasi dalam perjanjian. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan adalah penyewa sama sekali tidak berprestasi dan terlambat memenuhi prestasi. penyelesaian wanprestasi dilakukan dengan cara musyawarah mufakat dan melalui alternatif penyelesaian sengketa (ADR) yaitu arbitrase dan melalui gugatan pengadilan. Letak perbedaan penelitian diatas dengan penelitian ini adalah penelitian tersebut lebih luas karena menitikberatkan pada segi-segi hukum atau perundang-undangan yang pembahasannya meliputi bentuk-bentuk wanprestasi dan penyelesaian wanprestasi dilakukan melalui alternative penyelesaian sengketa (ADR) yaitu arbitrase dan melalui gugatan pengadilan.

Muchsin, dengan judul **“Wanprestasi Perjanjian Sewa-menyewa Ruang Perkantoran di Gedung Patra Jasa Jakarta”**.² Rumusan masalah yang diajukan antara lain: apakah Perjanjian yang dibuat oleh PT. Patra Jasa dengan PT. Cipta Piranti Intrasarana sudah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia? dan apa yang menyebabkan terjadinya Wanprestasi perjanjian sewa menyewa di Gedung Perkantoran antara PT. Patra Jasa dengan PT. Cipta Piranti Intisarana? Maksud dan tujuan peneliti melakukan penelitian ini antara lain dapat mengetahui dengan jelas tentang persyaratan-persyaratan apa saja yang harus dipenuhi agar perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat, ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, prosedur, hak serta kewajiban para pihak, wanprestasi serta penyelesaian dari perselisihan yang timbul. Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif kualitatif. Dalam metode ini data dan fakta yang relevan dikumpulkan dan dikaji serta ditelaah guna ditemukan kesimpulannya yang merupakan jawaban atas pokok permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Kegiatan penelitian dilakukan di Gedung Perkantoran Patra Jasa di Jalan Gatot Subroto kav 32-34 Jakarta Selatan. Hasil Temuan Penelitian ini adalah PT. Patra Jasa menggunakan Perjanjian Baku untuk melakukan Perjanjian dengan Penyewa yang hendak menyewa di Gedung Perkantoran Patra Jasa, serta terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu penyewa yaitu PT. Cipta

² Mahasiswa fakultas hukum Universitas Islam Negeri Jakarta, 2010

Piranti Intrasarana berupa melakukan tidak melakukan pembayaran hutang jatuh tempo. Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini adalah bahwa perjanjian sewa menyewa sudah sesuai dengan ketentuan hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia dan wanprestasi berupa tidak melakukan pembayaran hutang jatuh tempo yang dilakukan oleh PT. Cipta Piranti Intrasarana telah dibuat surat peringatan dan cara penyelesaian dari wanprestasi tersebut. Penelitian tersebut jelas berbeda dengan penelitian ini. Penelitian lebih luas karena membahas tentang kesesuaian perjanjian yang dibuat oleh PT. Patra Jasa dengan PT. Cipta Piranti Intrasarana dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

Ivan Arsyad Yuniarso dengan judul **“Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-menyewa Tanah Kas Desa Pada Pemerintah Desa Sendangadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman”**³ adalah penelitian yuridis normatif, rumusan masalah yang diajukan antara lain Faktor-faktor apa yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi, serta upaya-upaya apa yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Sendangadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman untuk melindungi kepentingannya terhadap kerugian akibat PT. Mataram Bhumi Perkasa melakukan wanprestasi. Penelitian dengan mengambil responden para pihak yang mengadakan perjanjian yaitu Kepala Desa Sendangadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman dan Direktur PT. Mataram Bhumi Perkasa. Data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan didukung data primer dari lapangan di analisis

³ Mahasiswa fakultas hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2009

secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi terjadi karena kelalaian PT. Mataram Bhumi Perkasa selaku pihak penyewa. (1) Faktor faktor penyebab adalah : Sampai dengan perpanjangan perjanjian kontrak berakhir, PT. Mataram Bhumi Perkasa tidak membayar uang sewa sama sekali maka melalui Surat Nomor 142/60/SDAD/2009 tanggal 23 April 2009, Kepala Desa Sendangadi berkirim surat kepada PT. Mataram Bhumi Perkasa yang berisi pemberitahuan bahwa perjanjian kontrak telah berakhir, PT. Mataram Bhumi Perkasa dinyatakan telah lalai. Dan Sampai dengan berakhirnya perjanjian PT. Mataram Bhumi Perkasa tidak melaksanakan pensertifikatkan obyek perjanjian yang disewa atas nama Pemerintah Desa Sendangadi sesuai dengan yang di perjanjikan. (2) Upaya –upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Sendangadi untuk melindungi kepentingannya terhadap kerugian akibat wanprestasi adalah: Memberitahukan bahwa waktu perjanjian telah berakhir dan menyatakan PT. Mataram Bhumi Perkasa karena kelalaiannya telah melakukan cidera janji (wanprestasi). Memperingatkan (somasi) kepada PT. Mataram Bhumi Perkasa untuk segera membayar uang sewa karena waktu yang diperjanjikan telah jatuh tempo. Memberikan tambahan/perpanjangan waktu supaya PT. Mataram Bhumi Perkasa dapat menunaikan perstasinya. Memberikan sanksi pemutusan kontrak secara sepihak. Letak perbedaannya adalah penelitian lebih cenderung kepada upaya-upaya yang menyewakan untuk meminimalisir terjadinya wanprestasi dan juga lebih kepada peraturan-peraturan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Tabel 1: Perbandingan Penelitian Terdahulu

No	Peneliti/Tahun/ Perguruan Tinggi	Judul	Metode Penelitian	Perbedaan dan Persamaan
1.	Kemas Budi Saputra, 06410250, 2010. Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta	Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-menyewa Ruko di Kota Yogyakarta	Jenis penelitiannya normatif dan Pendekatannya yuridis normatif. Teknik pengumpulan data menggunakan study pustaka dan wawancara dengan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.	• Penelitian tersebut lebih luas karena menitikberatkan pada segi-segi hukum atau perundang-undangan yang pembahasannya meliputi bentuk-bentuk wanprestasi dan penyelesaian wanprestasi dilakukan melalui alternative penyelesaian sengketa (ADR) yaitu arbitrase dan melalui gugatan pengadilan. • Sama-sama meneliti tentang wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa
2.	Muchsin, 2010 mahasiswa fakultas hukum Universitas Islam Negeri Jakarta,	“Wanprestasi Perjanjian Sewa-menyewa Ruang Perkantoran di Gedung Patra Jasa Jakarta”.	Jenis penelitiannya empiris, Pendekatan penelitiannya deskriptif kualitatif. Metode pengumpulan datanya menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi.	• Penelitian lebih luas karena membahas tentang kesesuaian perjanjian yang dibuat oleh PT. Patra Jasa dengan PT. Cipta Piranti Intrasarana dengan hukum yang berlaku di Indonesia. • Sama-sama meneliti tentang wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa
3.	Ivan Arsyad Yuniarso, 04410088, 2009. Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta	Wanprestasi Dalam Perjanjian Dewa-Menyewa Tanah Kas Desa Pada Pemerintah Desa Sendangadi Kecamatan Milati Kabupaten Sleman	Jenis penelitian normatif dengan pendekatan penelitian yuridis normative. Metode pengumpulan data dengan mengambil responden para pihak yang melakukan perjanjian dan dianalisis secara kualitatif.	• penelitian lebih cenderung kepada upaya-upaya yang menyewakan untuk meminimalisir terjadinya wanprestasi dan juga lebih kepada peraturan-peraturan yang dibuat oleh kedua belah pihak. • Sama-sama meneliti tentang wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa

2.	Wildatul Fajariyah, 10220048, 2014. Mahasiswa Fakultas Syariah Universitas Islam Maulana Malik Ibrahim Malang.	Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa-Menyewa Mobil Di Rental AR Malang	Jenis penelitiannya empiris, Pendekatan penelitiannya deskriptif kualitatif. Metode pengumpulan datanya menggunakan wawancara dan dokumentasi.	Penelitian ini membahas tentang bagaimana praktek sewa-menyewa mobil di Rental AR Malang dan mengenai penyelesaian wanprestasi pada perjanjian sewa-menyewa mobil di Rental AR Malang ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)
----	--	---	--	--

B. Kerangka Teori

1) Wanprestasi (Ingkar Janji)

a. Pengertian Wanprestasi

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁴

Adapun yang merupakan model-model dari prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam pasal 1234 KUH Perdata yaitu berupa :

- a) Memberikan sesuatu
- b) Berbuat sesuatu
- c) Tidak berbuat sesuatu

⁴Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999), h. 87

Sementara itu yang dimaksud dengan *wanprestasi* (*default* atau *non fulfillment* ataupun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract*) adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁵

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk melakukan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Tindakan wanprestasi ini terjadi karena :

- a) Kesengajaan
- b) Kelalaian
- c) Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian)

Akan tetapi berbeda dengan hukum pidana atau hukum tentang perbuatan melawan hukum, hukum kontrak tidak begitu membedakan apakah suatu kontrak dilaksanakan karena adanya suatu unsur kesalahan dari para pihak atau tidak. Akibatnya tetap sama, yakni pemberian ganti rugi dengan perhitungan-perhitungan tertentu. Kecuali tidak dilaksanakan kontrak tersebut karena alasan-alasan *force majeure*, yang umumnya membebaskan pihak

⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, h. 89

yang tidak memenuhi prestasi untuk sementara atau untuk selamanya. Disamping itu, apabila seseorang telah tidak melaksanakan prestasinya sesuai dalam ketentuan kontrak, maka pada umumnya (dengan beberapa pengecualian), tidak dengan sendirinya dia telah melakukan wanprestasi. Apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak atau dalam undang-undang maka wanprestasinya si debitur resmi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditur (*ingebrekestelling*) yakni dengan dikeluarkannya “akta lalai” oleh pihak kreditur.⁶

Dalam pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi :

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya ”

Jadi maksud “berada dalam keadaan lalai” ialah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkar janji (wanprestasi).

Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

pasal 36 dan 37 dijelaskan bahwa:

KHES Pasal 36: “Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya :

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau

⁶Lihat Pasal 1238 KUH Perdata, h.283

4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.”⁷

KHES Pasal 37: “pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

b. Jenis-jenis Wanprestasi

Ada berbagai model dari para pihak yang tidak memenuhi prestasinya, walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakan. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

- a) *Wanprestasi* berupa tidak memenuhi prestasi
- b) *Wanprestasi* berupa terlambat memenuhi prestasi
- c) *Wanprestasi* berupa tidak sempurna memenuhi prestasi
- d) *Wanprestasi* melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.⁸

c. Hak-hak Kreditur Jika Terjadi Ingkar Janji

Hak-hak kreditur adalah sebagai berikut :

- a. Hak menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*);
- b. Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*ontbinding*);
- c. Hak menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*);

⁷ KHES, Pasal 36, h. 26

⁸R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta : Intermas, 1992), h. 45

- d. Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang biasa disingkat dengan KHES dijelaskan bahwa

Pasal 38 KHES “pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi :⁹

- a. Membayar ganti rugi;
- b. Pembatalan akad;
- c. Peralihan risiko;
- d. Denda; dan/atau
- e. Membayar biaya perkara”

Dan selanjutnya dijelaskan pada pasal 39¹⁰ yang berbunyi:

Pasal 39 KHES “Tentang sanksi pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila :

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

d. Pembelaan Debitur Jika Dituntut Membayar Ganti Rugi

- 1) Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa. Misalnya karena barang yang diperjanjikan musnah atau hilang, terjadi kerusakan, bencana alam, dan lain-lain.
- 2) Mengajukan bahwa kreditur sendiri juga telah lalai (Execptio Non Adimreti Contractus). Misalnya: si pembeli menuduh

⁹ KHES, Pasal 38, h. 26

¹⁰ KHES, Pasal 39, h. 27

penjual terlambat menyerahkan barangnya, tetapi ia sendiri tidak menepati janjinya untuk menyerahkan uang muka.

- 3) Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (Rechtsverwerking). Misalnya: si pembeli menerima barang yang tidak memuaskan kualitasnya, namun pembeli tidak memberi tahu si penjual atau tidak menerima barangnya.

2) Perjanjian

a. Definisi Perjanjian

Dalam KUH Perdata pasal 1313:

“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan”.¹¹

Dengan demikian, perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari undang-undang¹² atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang dilahirkan dari perjanjian.

Sedangkan secara etimologis perjanjian yang dalam bahasa arab diistilahkan dengan mu’ahadah Ittifa’, akad atau kontrak

¹¹ R. Soeroso, *Perjanjian di bawah tangan: Pedoman Praktis pembuatan dan aplikasi Hukum*. h. 4

¹² R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1233 (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004), h. 323

diartikan perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.¹³

Dari kedua definisi diatas dapat diketahui bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau lebih dengan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Perbuatan tersebut jika di dalam hukum mempunyai akibat hukum maka perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum.

Sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dilakukan oleh manusia secara sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban.¹⁴ Yang dalam hal ini dijelaskan, yaitu: *Pertama*, Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak-satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula. Misalnya, Perbuatan surat wasiat dan pemberian hadiah suatu barang (hibah).

Kedua, perbuatan hukum dua pihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi pihak (timbang balik). Misalnya, membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain. Dalam hal ini termasuk juga sewa-menyewa tanah pertanian (sawah).

¹³ Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum*, (Semarang: CV. Aneka, 1977), h. 248

¹⁴ CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), h. 199

Jadi dari paparan diatas dapat diketahui bahwa perbuatan hukum juga meliputi perjanjian-perjanjian yang diadakan oleh para pihak. Mengenai apa yang telah diperjanjikan, masing-masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan. Sebagaimana firman Allah yang terdapat dalam surat Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُم بَيْمَةٌ
الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ
إِنَّ اللَّهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.¹⁵

Dalam ayat ini dijelaskan bahwa akad atau perjanjian itu termasuk janji setia kepada Allah, dan juga meliputi perjanjian yang dibuat oleh manusia dengan sesama manusia dalam pergaulan hidupnya sehari-hari.

¹⁵ Al Quran terjemah, QS. Al-Maidah (5): 1, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

b. Bentuk dan Jenis Kontrak

1. Bentuk Kontrak

Dalam praktik, dikenal tiga bentuk kontrak yaitu sebagai berikut:¹⁶

a. Kontrak Baku (Standard Contract)

Kontrak baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulnya dibakukan dan dibuat dalam bentuk formulir. Tujuan utamanya adalah bentuk kelancaran proses perjanjian dengan mengutamakan efisiensi, ekonomis, dan praktis. Tujuan khususnya adalah untuk keuntungan satu pihak yaitu untuk melindungi kemungkinan terjadinya kerugian sebagai akibat perbuatan debitur serta menjamin kepastian hukum.

b. Kontrak Bebas

Dasar hukum kebebasan berkontrak ini adalah Pasal 1338 KUHPERdata yaitu:

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”

Namun, mengingat KUHPERdata Pasal 1338 mengenai asas keadilan serta undang-undang pada prinsipnya kebebasan berkontrak itu masih harus

¹⁶ Syahmin AK. *Hukum Kontrak Internasional* (Inderalaya: Universitas Sriwijaya, 1999), h. 14

memperhatikan prinsip kepatutan, kebiasaan, kesusilaan, dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

c. Kontrak Tertulis dan Tidak Tertulis

Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sementara itu, perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan lisan para pihak).

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis seperti berikut ini:

- a) Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga, para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b) Perjanjian dengan saksi notaries untuk melegalisasi tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaries atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisasi

kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.

- c) Perjanjian yang dibuat di hadapan oleh notaries dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaries, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

2. Jenis Kontrak

Selanjutnya, mengenai jenis kontrak secara umum suatu kontrak baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis terbagi atas beberapa jenis¹⁷ antara lain:

- a. Perjanjian timbale balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak misalnya, perjanjian jual beli dan sewa-menyewa

¹⁷ Syahmin AK. *Hukum Kontrak Internasional* , h. 15

- b. Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya perjanjian hibah
- c. Perjanjian atas beban ialah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dan pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum
- d. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri yang diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, perjanjian bernama diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara
- e. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara, namun terdapat di masyarakat. Timbulnya perjanjian jenis ini berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak, misalnya perjanjian sewa beli, perjanjian keagenan, perjanjian distributor, perjanjian pembiayaan, sewa guna usaha/leasing, anjak piutang, modal bentura, kartu kredit, dan lain sebagainya
- f. Perjanjian campuran (*contractus sui generis*), yaitu perjanjian yang mengandung berbagai unsure perjanjian, misalnya perjanjian kerjasama pendirian pabrik pupuk dan diikuti dengan perjanjian jual beli mesin pupuk serta perjanjian perbantuan teknik (*technical assistance contract*)

- g. Perjanjian obligator, yakni perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain
- h. Perjanjian kebendaan yaitu perjanjian hak atas benda dialihkan (*transfer of title*) atau diserahkan kepada pihak lain
- i. Perjanjian konsensualisme, yaitu perjanjian diantara kedua belah pihak yang telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat namun di dalam KUHPerdara ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang perjanjian yang demikian itu dinamakan perjanjian riil
- j. Perjanjian yang sifatnya istimewa yaitu sebagai berikut:
 - a) Perjanjian liberatoir, yakni perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada misalnya pembebasan utang (Pasal 1438 KUHPerdara)
 - b) Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka

- c) Perjanjian public yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum public karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa/pemerintah.¹⁸

c. Syarat- Syarat Sahnya Perjanjian

Secara umum yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut. Yaitu tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya, harus sama ridha dan ada pilihan, dan harus jelas dan gamblang¹⁹.

Ketiga syarat tersebut dijelaskan berikut ini:

- a) Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya

Perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syariah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum syariah adalah tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menempati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka perjanjian diadakan dengan sendirinya batal demi hukum.

Dasar hukum tentang kebatalan suatu perjanjian yang melawan hukum ini dapat dirujuk pada hadits Rasulullah SAW,

¹⁸ Joni Emirzon, *Dasar-Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Inderalaya: Universitas Sriwijaya, 1998), h. 4

¹⁹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 2-4

yang artinya berbunyi sebagai berikut: “segala bentuk persyaratan yang tidak ada dalam kitab Allah adalah batil, sekalipun seribu syarat”.

b) Harus sama ridha dan ada pilihan

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

Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya perjanjian yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

c) Harus jelas dan gamblang

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

Dengan demikian pada saat pelaksanaan/penerapan perjanjian masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah

mereka menjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu.

Adapun syarat sahnya perjanjian dalam KUH Perdata yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPer adalah sebagai berikut²⁰:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Sesuai disini adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

Menurut sudikno mertokusumo dalam bukunya yang berjudul "*Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*", terdapat lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu²¹:

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

²⁰ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, h. 339

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 1986), h. 7

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa di kemudian hari.

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum/kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang.²² Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin.²³ Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum:

- a. Anak dibawah umur
- b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan

²² Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: sinar grafika, 2006), h. 33-34

²³ Lihat KUHPer Pasal 330

- c. Istri²⁴. Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam pasal 31 UU No. 1 tahun 1974 jo. SEMA No. 3 tahun 1963

Dalam literature lain juga dijelaskan bahwa orang yang tidak cakap yaitu²⁵, *Pertama*, orang yang belum dewasa. Dalam hal ini mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah kawin²⁶, tetapi apabila seseorang berumur di bawah 21 tahun tetapi sudah kawin dianggap telah dewasa menurut hukum.

Kedua, Orang yang ditaruh di bawah pengampuan, yaitu setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal walaupun ia kadang-kadang cakap menggunakan fikirannya dan seorang dewasa yang boros²⁷. *Ketiga*, Perempuan yang telah kawin. Dalam pasal 1330 ayat (3) KUH Perdata dan pasal 108 KUH Perdata perempuan yang telah kawin tidak cakap membuat suatu perjanjian.

Lain dari pada itu masih ada orang yang cakap untuk bertindak tetapi tidak berwenang untuk melakukan perjanjian, yaitu suami istri yang dinyatakan

²⁴ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1330, h. 341

²⁵ R. Soeroso, *Perjanjian di bawah tangan: Pedoman Praktis pembuatan dan aplikasi Hukum.*, h. 12-13

²⁶ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 330, h.90

²⁷ KUHPer, Pasal 433, h.136

tidak berwenang untuk melakukan transaksi jual beli yang satu kepada yang lain.²⁸

3. Adanya objek tertentu

Yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.²⁹ Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negative, yaitu:³⁰

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

Prestasi yang terdapat dalam perjanjian sewa menyewa mobil disini adalah menyerahkan hak manfaat atas mobil dan menyerahkan uang harga dari penyewaan mobil tersebut.

Selanjutnya dalam pasal 1333 KUHP juga dijelaskan bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok sesuatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”.

Jadi objek yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu, yakni paling sedikit ditentukan jenisnya. Dalam hal ini suatu hal atau suatu barang yang diperjanjikan jelas

²⁸ KUHPer, Pasal 1467, h. 367

²⁹ Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, h. 34

³⁰ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1234, h. 323

adanya, yakni hal yang yang diperjanjikan adalah sewa-menyewa mobil.

4. Adanya kuasa yang halal

Maksudnya bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, Ketentuan Umum, Moral dan Kesusilaan.³¹

3) Sewa-menyewa

a. Definisi Sewa-menyewa

Dalam fiqih islam sewa-menyewa dikenal dengan “*Ijarah*”. Adapun definisinya disampaikan oleh kalangan fuqaha, yang mana hanafiyah mendefinisikan *ijarah* adalah :

عقد على المنافع بعوض³²

“Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.”

Sementara Syafi’iyah mendefinisikan *ijarah* adalah :

عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبدال والاباحة بعوض معلوم³³

“akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu”.

Disusul dengan pendapat Malikiyah dan Hanabilah bahwa *ijarah* adalah :

³¹ KUHPer, Pasal 1337, h. 342

³² Syeikh ad-Dardiir, *As-Syarh al-Kabir*, juz IV, (Mesir: Darul Ma’rifah, 1331 H) h. 2

³³ As-Sarkhasy, *Al-Mabsuth*, juz VI, (Mesir: Darul Ma’rifah, 1331 H) h. 319

تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض³⁴

“Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.”

Jadi dari tiga pendapat di atas, yakni menurut Syafi’iyah, Malikiyah dan Hanabilah dapat diartikan bahwa ijarah disini lebih mengacu pada transaksi pada pemanfaatan terhadap harta benda yang dikenal dengan persewaan atau sewa-menyewa.

Adapun hukum transaksi *ijarah* ini boleh, sesuai dengan firman Allah SWT :

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَدَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۚ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ ۚ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۚ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوهُمَا أُولَدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ۝

³⁴ Abu Bakar bin Muhammad Addimasyqi, *Kifayatul Akhyar*, juz I, (Surabaya-Dar-al’ilmi) h. 309

Artinya:

“Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”³⁵

Dari landasan diatas, telah menerangkan dengan jelas bahwa hukum dari *Ijarah* (sewa-menyewa) itu hukumnya *mubah*. Kemudian salah satu objek dari *ijarah* adalah *ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta barang yang lazim disebut persewaan. Misalnya sewa kendaraan.

Akan tetapi tidak semua harta benda boleh diadakan *ijarah* kecuali yang memenuhi persyaratan berikut ini³⁶:

- 1) Manfaat dari obyek akad harus diketahui secara jelas.
- 2) Obyek *ijarah* dapat diserahkan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya.
- 3) Obyek *ijarah* dan pemanfaatannya haruslah tidak bertentangan dengan hukum syara’.

³⁵ Al Quran terjemah, , QS. Al Baqarah (2): 233, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

³⁶ Ghufroon A. Mas’adi. *Fiqih Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), Ed. 1, Cet. 1, h. 184-185

- 4) Obyek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda.
- 5) Harta yang menjadi obyek ijarah haruslah harta benda yang bersifat *isti'maliy* (*Isti'maliy* merupakan harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dzat dan pengurangan sifatnya. Seperti tanah, rumah, mobil dll) bukan yang bersifat *istihlaki* (*Istihlaki* merupakan harta benda yang mudah rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian. Seperti, makanan, buku tulis, dll)

Sedangkan Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata.³⁷ Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.”³⁸

Jadi sewa-menyewa adalah suatu perjanjian *konsensual*. artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

³⁷ Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, h. 6

³⁸ Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004), h. 381

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.³⁹

Dalam KUH Perdata telah dicantumkan mengenai hak dan kewajiban pihak yang menyewakan terdapat dalam pasal 1551-1552⁴⁰ :

“Pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi kewajiban si penyewa.”

Pasal 1552 yaitu:

“Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pembayaran itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi”.

Hak dan kewajiban penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan kewajibannya adalah perhatikan Pasal 1560-1566 KUH Perdata:

1. Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan,
2. Tidak diperkenankan mengubah tujuan barang yang disewakan,

³⁹ Kamus Bahasa Indonesia, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), h. 1439.

⁴⁰ Lihat KUHPe, pasal 1551-1552, h.335

3. Mengganti kerugian apabila terjadi kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri, atau oleh orang-orang yang diam di dalam rumah yang disewa,
4. Mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan semua ketika perjanjian sewa menyewa tersebut telah habis waktunya,
5. Menjaga barang yang disewa sebagai tuan rumah yang bertanggung jawab,
6. Tidak boleh menyewakan lagi barang sewaanannya kepada orang lain. Apabila telah ditentukan demikian, dan ketentuan tersebut dilanggar, maka perjanjian dapat dibubarkan dan penyewa dapat dituntut mengganti perongkosan, kerugian, serta bunga.

Beberapa pengertian perjanjian sewa-menyewa di atas dapat diketahui bahwa unsur dari perjanjian sewa-menyewa, yaitu:

1. *'Aqidain* (orang yang berakad), yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan
2. Objek ijarah (*ma'qud 'alaih*), ialah suatu manfaat barang yang dijadikan sebagai objek ijarah. Jika berupa manfaat harta barang maka disebut sewa-menyewa. Sedangkan bila berupa manfaat suatu perbuatan maka disebut upah-mengupah. Kenikmatan manfaat dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan

memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.

Mengenai pemeliharaan objek/barang dan tanggung jawab kerusakan dicantumkan pada pasal 312⁴¹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang disingkat KHES bahwa pemeliharaan ma'jur adalah tanggung jawab *musta'jir* kecuali ditentukan lain dalam akad.

3. *Sighat al-'aqd*, yaitu pernyataan ijab dan qabul dari kedua belah pihak sebagai bentuk kesepakatan.

b. Syarat Sahnya Sewa-menyewa

Syarat sahnya ijarah yaitu sebagai berikut:⁴²

1. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa. Maksudnya kalau di dalam perjanjian sewa-menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa itu tidak sah.

Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:⁴³

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

⁴¹ Lihat KHES, pasal 312, h. 90

⁴² Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, h. 35-54

⁴³ QS. An-nisa (4): 29

Artinya :

*“Hai Orang-Orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu, sesungguhnya Allah maha Penyayang kepadamu”.*⁴⁴

2. Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan.

Yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.

3. Objek sewa-menyewa dapat dipergunakan sesuai peruntukannya. Kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas, dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaannya) barang tersebut. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjiannya dapat dibatalkan.

4. Objek sewa-menyewa dapat diserahkan. Barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan, dan oleh karena itu barang yang akan ada dan barang yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai objek perjanjian sewa-menyewa, sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi pihak penyewa.

5. Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama. Perjanjian sewa-menyewa barang yang

⁴⁴ Al Quran terjemah, , QS. An Nisa, (2): 29, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah, yang mana rumah itu digunakan untuk kegiatan prostitusi atau menjual minuman keras serta tempat perjudian.

c. Macam-macam Sewa-menyewa dan Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Kehadiran Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) merupakan kebutuhan yang sangat mendesak bagi ketersediaan sumber hukum terapan peradilan agama di bidang ekonomi syariah pasca lahirnya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006. Disamping itu, kehadiran KHES adalah sebuah kebutuhan yang mendesak di tengah-tengah menggelainya system ekonomi islam atau syariah dengan menjamurnya perbankan syariah di segenap pelosok tanah air.

Terbitnya peraturan MA RI No. 2/2008 tentang KHES adalah tidaklah cepat dan mudah, bahkan mulai kajian dan diskusi yang cukup lama dan bertahun-tahun. Namun diskusi dan kajian para pakar itu direalisasikan secara formal dengan diadakannya seminar tentang Kompilasi *Nas* dan *Hujjah Shar'iyah* Bidang Ekonomi Syariah yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia bekerja sama dengan Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta. Begitulah H. Abbas Arfan, Lc, M.H memaparkan di dalam bukunya yang berjudul Kaidah-Kaidah Fiqh Muamalah Dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Islam & Perbankan Syariah.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah atau KHES ini sangat berguna sebagai bahan dasar bagi pedoman pelaku ekonomi syariah dan aparat hukum serta akademisi. Bagi para hakim tentu berguna sebagai pedoman bila suatu hari menghadapi kasus sengketa di bidang ini, bagi masyarakat yang melakukan berbagai aktivitas ekonomi syariah berguna agar kegiatannya itu benar-benar sesuai dengan hukum syariah. Sementara bagi akademisi juga sangat penting untuk mengkaji lebih mendalam agar KHES ini mencapai wujudnya yang mendekati keperluan nyata masyarakat Indonesia khususnya.

Dewan Syariah Nasional yang disingkat DSN adalah organisasi Majelis Ulama Indonesia disingkat MUI yang mulai hadir pada awal tahun 1999. Kehadiran DSN seiring dengan keperluan dan hajat masyarakat Indonesia akan fatwa dalam melakukan kegiatan ekonomi syari'ah seiring dengan tumbuhnya perbankan Islam di Indonesia sejak tahun 1992 yang terus berkembang dengan relative subur dengan segala ikutannya, seperti asuransi syariah, akuntansi syariah, dsb.

Dalam penelitian ini permasalahan yang dikaji adalah masalah perekonomian, yaitu masalah wanprestasi pada perjanjian sewa-menyewa yang mana sangat berhubungan sekali dengan KHES. KHES sudah mengatur didalamnya tentang akad itu sendiri yang terdapat dalam Bab II tentang asas akad pasal 21 dan Bab III tentang unsure dan syarat akad pasal 22-55. Dan KHES juga sudah mengatur juga di dalamnya tentang sewa-menyewa yang terdapat dalam Buku II Bab XI pasal 295-321 yang membahas tentang rukun sewa-menyewa, syarat pelaksanaan dan penyelesaian sewa-menyewa, uang sewa-menyewa dan cara pembayarannya, penggunaan barang yang disewa, pemeliharaan barang yang disewa dan tanggung jawab kerusakan, harga dan jangka waktu sewa-menyewa, jenis barang yang disewa, pengembalian barang yang disewa.

Sewa-menyewa ada dua macam :

1. Sewa atas manfaat, disebut juga sewa-menyewa. Objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda. Akad sewa-menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, seperti rumah untuk tempat tinggal, toko dan kios untuk tempat berdagang, mobil untuk kendaraan atau angkutan, pakaian dan perhiasan untuk dipakai. Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan maka tidak boleh

disewakan. Dengan demikian, tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan ini seperti bangkai dan darah.

2. Sewa atas pekerjaan disebut juga upah-mengupah. Objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang. Sewa-menyewa atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad ijarah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Misalnya membangun rumah, menjahit pakaian, mengangkut barang ke tempat tertentu, memperbaiki mesin cuci, atau kulkas, dan sebagainya.

Lebih jelasnya sewa menyewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) disebut dengan *Ijarah*. Ketentuan mengenai *ijarah* dalam KHES terdapat dalam Bab XI pasal 295 – 321, dengan pengklasifikasikan sebagai berikut:

Pasal 295 rukun ijarah adalah:

- a) *Musta'jir*/pihak yang menyewa
- b) *Mu'ajir*/pihak yang menyewakan
- c) *Ma'jur*/benda yang diijarahkan
- d) Akad

Pasal 296:

- 1) Sighat akad ijarah harus menggunakan kalimat yang jelas
- 2) Akad ijarah dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan atau isyarat

Pasal 297:

Akad ijarah dapat diubah, diperpanjang, dan/atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.

Pasal 298:

- 1) Akad ijarah dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang
- 2) Para pihak yang melakukan akad ijarah tidak boleh membatalkan hanya karena akad itu masih belum berlaku

Pasal 299:

Akad ijarah yang sudah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga

Pasal 300:

- 1) Apabila musta'jir menjadi pemilik dari ma'jur, maka akad ijarah berakhir dengan sendirinya
- 2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga pada ijarah jama'i/kolektif

Pasal 301 syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijarah* :

Untuk menyelesaikan suatu proses akad ijarah, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum

Pasal 302:

Akad ijarah dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh

Pasal 303:

Mu'ajir haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya

Pasal 304:

- 1) Penggunaan ma'jur harus dicantumkan dalam akad ijarah
- 2) Apabila penggunaan ma'jur tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka ma'jur tidak digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan

Pasal 305:

Apabila salah syarat dalam akad ijarah tidak ada, maka akad itu batal

Pasal 306:

- 1) Uang ijarah tidak harus dibayar apabila akad ijarahnya batal
- 2) Harga ijarah yang wajar/ujrah al-mitsli adalah harga ijarah yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur

Pasal 307 uang ijarah dan cara pembayarannya:

- 1) Jasa ijarah dapat berupa uang, surat berharga, dan atau barang lain berdasarkan kesepakatan
- 2) Jasa ijarah dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah ma'jur selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan

Pasal 308:

- 1) Uang muka ijarah yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad

- 2) Uang muka ijarah harus dikembalikan oleh mu'ajir apabila pembatalan ijarah dilakukan olehnya
- 3) Uang muka ijarah tidak harus dikembalikan oleh mu'ajir apabila pembatalan ijarah dilakukan oleh musta'jir

Pasal 309 penggunaan ma'jur:

- 1) Musta'jir dapat menggunakan ma'jur secara bebas apabila akad ijarah dilakukan secara mutlak
- 2) Musta'jir hanya dapat menggunakan ma'jur secara tertentu apabila akad ijarah dilakukan secara terbatas

Pasal 310:

Musta'jir dilarang menyewakan dan meminjamkan ma'jur kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan

Pasal 311:

Uang ijarah wajib dibayar oleh pihak musta'jir meskipun ma'jur tidak digunakan

Pasal 312 pemeliharaan ma'jur, tanggung jawab kerusakan

Pemeliharaan *ma'jur* adalah tanggung jawab *musta'jir* kecuali ditentukan lain dalam akad.

Pasal 313:

- 1) Kerusakan ma'jur karena kelalaian *musta'jir* adalah tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad
- 2) Apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta'jir*, maka *mu'ajir* wajib menggantinya
- 3) Apabila dalam akad ijarah tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan *ma'jur*, maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum

Pasal 314:

- 1) Apabila terjadi kerusakan *ma'jur* sebelum jasa yang diperjanjikan diterima secara penuh oleh *musta'jir*, *musta'jir* tetap wajib membayar uang ijarah kepada *mu'ajir* berdasarkan tenggang waktu dan jasa yang diperoleh
- 2) Penentuan nominal uang ijarah sebagaimana tersebut pada ayat (1) dilakukan melalui musyawarah

Pasal 315 harga dan jangka waktu ijarah

- 1) Nilai atau harga ijarah antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu
- 2) Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan, dan atau tahun.

Pasal 316:

- 1) Awal waktu ijarah ditetapkan dalam akad atau atas dasar kebiasaan
- 2) Waktu ijarah dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak

Pasal 317:

Kelebihan waktu dalam ijarah yang dilakukan oleh musta'jir, harus dibayar berdasarkan kesepakatan atau kebiasaan

Pasal 318 jenis ma'jur

- 1) Ma'jur harus benda yang halal atau mubah
- 2) Ma'jur harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syari'at
- 3) Setiap benda yang dapat dijadikan obyek bai' dapat dijadikan ma'jur

Pasal 319:

- 1) Ijarah dapat dilakukan terhadap keseluruhan ma'jur atau sebagiannya sesuai kesepakatan
- 2) Hak-hak tambahan musta'jir yang berkaitan dengan ma'jur ditetapkan dalam akad
- 3) Apabila hak-hak tambahan musta'jir sebagaimana dalam ayat (2) tidak ditetapkan dalam akad, maka hak-hak tambahan tersebut ditentukan berdasarkan kebiasaan

Pasal 320 pengembalian ma'jur:

Ijarah berakhir dengan berakhirnya waktu ijarah yang ditetapkan dalam akad

Pasal 321:

- 1) Cara pengembalian ma'jur dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam akad
- 2) Bila cara pengembalian ma'jur tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian ma'jur dilakukan sesuai dengan kebiasaan.

d. Sewa Kendaraan

Dalam menyewa kendaraan, baik hewan maupun kendaraan lainnya harus dijelaskan salah satu dari dua hal, yaitu waktu dan tempat. Demikian pula barang yang akan dibawa, dan benda atau orang yang akan diangkut harus dijelaskan, karena semuanya itu

nantinya akan berpengaruh kepada kondisi kendaraannya. Apabila hal itu tidak dijelaskan maka bisa menimbulkan perselisihan antara penyewa dan yang menyewakan.⁴⁵

4) Rental

Rental adalah penyewaan sesuatu. Penyewaan adalah sebuah persetujuan dimana sebuah pembayaran dilakukan atas penggunaan suatu barang atau properti secara sementara oleh orang lain. Barang yang dapat disewa bermacam-macam, tarif dan lama sewa juga bermacam-macam. Rumah umumnya disewa dalam satuan tahun, mobil dalam satuan hari, permainan komputer seperti PlayStation disewa dalam satuan jam.⁴⁶

Jika sebuah rental mengikuti ketentuan yang telah ditentukan dalam islam yaitu mengandung manfaat dan tidak ada unsur judi atau taruhan maka itu boleh tetapi kalau diyakini mengandung unsur maksiat itu haram dan jika kurang bermanfaat, maka itu makruh.⁴⁷

Biasanya rental permainan PlayStation itu banyak membuang waktu dan melalaikan kewajiban. Banyak anak-anak malas belajar karena PlayStation. Begitu juga bilyard bahkan kadang jadi ajang perjudian dan prostitusi terselubung. Dengan demikian menyewakan PS dan bilyard itu kurang baik karena orang yang membantu terhadap perbuatan dosa maka dia ikut juga berdosa. Allah berfirman:

⁴⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Amzah, 2010), h. 332

⁴⁶ <http://id.wikipedia.org/wiki/Penyewaan> (diakses pada tanggal 11-12-1013)

⁴⁷ Wawancara online dengan KH. Abdurrahman Navis Lc, MHI

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ
وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢٨﴾

"Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam perbuatan dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya."⁴⁸

Dalam menyewa kendaraan, baik hewan atau kendaraan lainnya harus di jelaskan salah satu di antara dua hal waktu dan tempatnya. Juga harus di jelaskan barang yang akan di bawa atau benda yang akan di angkut.

⁴⁸ Al Quran terjemah, , QS. Al Maidah, (5): 2, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta