

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERJANJIAN SEWA BELI KENDARAAN RODA EMPAT DI PT ADIRA FINANCE CABANG MAKASSAR EMPAT

Muh. Alwan, Ashar Sinilele, Ismail Hannanong
Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar
Email: muhammadalwan400@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini membahas tentang tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian sewa beli kendaraan roda empat di PT Adira Finance Cabang Makassar Empat. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan (1) Pengaturan perjanjian sewa beli, (2) Syarat sahnya perjanjian sewa beli menurut hukum Islam. Penelitian ini termasuk kedalam jenis penelitian kepustakaan, pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah pendekatan teologi *normative* (*syar'i*) data dalam penelitian ini diperoleh melalui data sekunder berupa bahan primer, sekunder, dimana metode pengumpulan data dilakukan dengan cara membaca literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, dokumen-dokumen atau buku-buku terkait dengan penelitian. Data yang terkumpul kemudian dikelompokkan data untuk memilih, mencari dan menemukan pola kemudian menemukan hal pokok, sehingga bisa diputuskan mengenai apa yang disampaikan. Hasil pembahasan dan penelitian menyimpulkan (1) Perjanjian sewa beli belum mendapat pengaturan secara jelas dalam peraturan perundang-undangan setingkat undang-undang, namun dalam hukum Islam telah mengatur secara jelas tentang perjanjian sewa beli ini melalui ayat-ayat Al-Qur'an dan Hadis Nabi. (2) Perjanjian sewa menurut KUHPerdata maupun menurut hukum Islam karena memenuhi syarat sahnya perjanjian: Perjanjian sewa beli memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Demikian juga perjanjian sewa beli telah memenuhi syarat dan rukun dalam hukum Islam. Implikasi hasil dari penelitian ini (1) Sebaiknya perjanjian sewa beli dibuatkan dasar hukum setingkat undang-undang seperti perjanjian jual-beli, sewa menyewa dan bentuk perjanjian-perjanjian lainnya yang telah diatur dalam undang-undang. (2) Debitur perjanjian sewa beli sebaiknya diberi perlindungan hukum yang kuat agar para pemberi sewa beli tidak seandainya menarik obyek sewa beli jika debitur dianggap wanprestasi.

Abstract

*This study discusses the review of Islamic law on the four-wheeled vehicle lease agreement at PT Adira Finance Makassar Empat Branch. The purpose of this research is to describe (1) the arrangement of the lease purchase agreement, (2) the terms of the validity of the lease agreement according to Islamic law. This research belongs to the type of library research, the approach used in this research is normative theology (*syar'i*) approach. The data in this research were obtained through secondary data in the form of primary, secondary materials, where the data collection method was carried out by reading literature, scientific papers, research results, documents or books related to research. The collected data is then grouped into data to select, search and find patterns and then find the main points, so that decisions can be made about what is conveyed. The results of the discussion and research concluded (1) The lease purchase agreement has not yet received clear regulation in statutory regulations at the law level, but in Islamic law it has clearly regulated this lease purchase*

agreement through the verses of the Al-Qur'an and Hadith Prophet. (2) The rental agreement according to the Civil Code and according to Islamic law because it fulfills the requirements for the validity of the agreement: The lease purchase agreement fulfills the requirements for the validity of the agreement as specified in Article 1320 of the Civil Code. Likewise, the lease purchase agreement has fulfilled the requirements and harmony in Islamic law. The implications of the results of this research are (1) It is better if a lease purchase agreement is made on a legal basis at the level of a law, such as a sale and purchase agreement, leasing and other forms of agreements that have been regulated by law. (2) The debtor of the lease purchase agreement should be given strong legal protection so that the lessor does not arbitrarily withdraw the leased object if the debtor is deemed to be in default.

A. Pendahuluan

Awal mula sewa beli ditemukan dalam praktek untuk menampung persoalan bagaimanakah caranya memberikan jalan keluar apabila pihak penjual menghadapi banyak permintaan atau hasrat untuk membeli barangnya tetapi calon-calon pembeli itu tidak mampu membayar harga barang secara tunai. Penjual bersedia untuk menerima bahwa harga barang itu dicicil atau diansur, tetapi ia memerlukan jaminan bahwa barangnya (sebelum harganya dibayar lunas) tidak akan dijual lagi oleh si pembeli.¹

Khusus di Indonesia, perjanjian sewa beli baru populer di awal tahun 1980-an. Namun di negara-negara lainnya, perjanjian sewa beli ini telah dikenal cukup lama sebagai suatu perjanjian yang timbul dalam praktek, seperti Inggris yang telah mengenal dan mengakui eksistensi perjanjian sewa beli sejak tahun 1893, kemudian semakin meningkatnya respon masyarakat Inggris dalam lembaga sewa beli, maka kerajaan Inggris membuat lagi aturan tentang hal itu pada tahun 1965 dengan diberi nama "*Hire Purchase Act 1965*", dan Belanda yang pengaturan masala sewa beli telah dinormakan dalam bentuk yurisprudensi tetap, kemudian pada tahun 1936 telah memasukkannya sebagai satu jenis perjanjian dalam hukum perjanjiannya yang dikenal "*Burgerlijk Wet Boek*" disingkat (BW) yang di Indonesia dikenal dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan diakui oleh negara-negara di dunia.²

Sewa beli (*Hire Purchase*) ialah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual. Dalam sewa beli, barang yang dijual sewa pada saat lahirnya perjanjian telah langsung dikuasai oleh pembeli. Namun penguasa di sini belum berstatus pemilik melainkan sebagai penyewa saja.³

Perjanjian atau kontrak diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Pasal 1313 KUHPerdata berbunyi: "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".⁴ Perjanjian tersebut sah apabila memenuhi syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Menurut Pasal 1320 KUHPerdata persetujuan harus memenuhi syarat agar dianggap sah, yaitu: (1) kata sepakat

¹R. Subekti, *Aneka Perjanjin* (Bandung: Penerbit Alumni, 1982), h. 64.

²Nurul Qamar, *Aspek Hukum Sewa Beli Mobil (Studi-Studi Kasus)* (Makassar: Pustaka Refleksi, 2009), h. 21.

³Muhammad Marafwansyah, *Pejanjian Baku Dalam Perjanjian Sewa Beli Kendaraan Bermotor Pada Perusahaan Pembiayaan di Kota Aceh*, *Jurnal Kanun Ilmu Hukum*, Vol. 20, No. 02 (2018), h. 19.

antara pihak-pihak (subyek); (2) kecakapan atau kemampuan subyek membuat persetujuan; (3) obyek tertentu; (4) sebab (kausa) yang halal.⁵

Jika kita lihat dari ketentuan itu, maka perjanjian sewa beli adalah perjanjian yang sah, karena perjanjian sewa beli memenuhi syarat perjanjian sah dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Pertama, adanya kesepakatan para pihak yang ditunjukkan dengan adanya tanda tangan yang dibubuhkan dalam standar kontrak yang dibuat oleh para pihak. Kedua, kecakapan subyek membuat perjanjian, ini ditunjukkan dengan terciptanya perjanjian baku yang dalam hal ini adalah tentang sewa beli dan ada kebebasan pihak-pihak untuk menolak atau menerima perjanjian tanpa paksaan. Ketiga, obyek tertentu atau objek yang jelas artinya obyek yang dapat ditentukan secara jelas spesifiknya atau jelas dari hitungan dan timbangannya atau jelas dari jenisnya dan bebas pembebanan hak-hak pihak lain serta bukan merupakan obyek yang dilarang oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Keempat dan terakhir adanya kausa yang halal, ini ditunjukkan dengan tujuan dari para pihak yang membuat/menyetujui dan menandatangani perjanjian yang tidak bertentangan dengan hukum dan undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Namun perjanjian ini tidak dijelaskan secara jelas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti perjanjian lainnya (jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, perjanjian kerja, dan perjanjian lain yang diatur dalam KUHPerdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, sehingga perjanjian jenis ini dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama. Namun demikian, perjanjian tidak bernama tetap memiliki dasar hukum dalam KUHPerdata, yaitu dalam Pasal 1319. Selain itu, dilandasi pula oleh Pasal 1338 KUHPerdata tentang kebebasan berkontrak yang maksudnya adalah warga masyarakat bebas melakukan dan mengadakan perjanjian apa saja asalkan tidak bertentangan dengan hukum dan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum, dan diakui oleh hukum praktek sehari-hari serta yurisprudensi.

Sewa beli dalam Islam dikenal dengan istilah *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*. Secara bahasa, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* memiliki arti dengan memecah dua kata di dalamnya. Pertama adalah kata *al-ijarah* yang berarti upah, sewa.⁶ yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan, dan kata kedua adalah *al-tamlik*, secara bahasa memiliki makna yang dapat menjadikan orang lain untuk memiliki sesuatu. Sedangkan menurut istilah, *al-tamlik* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan imbalan atau tidak. Jadi *al-Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah perjanjian untuk memanfaatkan (sewa) barang antara bank dengan nasabah pada akhir masa sewa, nasabah akan memiliki barang yang telah disewakan.⁷

Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan perkembangan dari *akad ijarah* yang tidak hanya berbentuk transfer manfaat, akan tetapi transfer kepemilikan terhadap objek sewa. Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi mengenai *ijarah muntahiyah bittamlik*, yaitu:

⁶Nurfatwa, dan Rahmawati, "Penerapan Akad Al-Qardh Walijarah pada prodi talangan pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Sungguminasa Gowa", *Iqtisaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah*, Vol 1 No 1 (Juni 2015), h. 60.

⁷Wasaluwa, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang", *Skripsi* (Palembang: UIN Raden Fatah Palembang, 2017), h. 19.

“Akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang”.⁸

Menurut Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 279, akad ijarah IMBT adalah “suatu benda antara mu’jir/pihak yang menyewakan dengan musta’jir/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian ma’jur/objek ijarah oleh musta’jir/pihak penyewa.”⁹

Adapun menurut Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, dalam penjelasan Pasal 3 sebagai berikut:

*Ijarah Muntahiyah Bittamlik adalah transaksi sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.*¹⁰

Ada empat unsur yang tercantum dalam definisi ini, yang meliputi:

- a. adanya akad sewa menyewa;
- b. adanya subjek hukum;
- c. adanya objek; dan
- d. adanya hak opsi.¹¹

Hak opsi artinya, bahwa akan terjadi perpindahan hak kepemilikan dari pemberi penyewa (pemilik barang) kepada si penyewa. Syarat adanya peralihan apabila telah dilakukan pelunasan pada angsuran terakhir.¹²

Berdasarkan definisi tersebut di atas maka substansi dari *ijarah muntahiyah bittamlik* adalah transaksi sewa melalui perjanjian yang mana kepemilikan atas suatu barang yang diperjanjikan tersebut berpindah pada akhir periode (akhir angsuran) sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang disepakati kedua belah pihak.

Dalam *ijarah muntahiyah bittamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:

- a. *Ijarah* dengan janji akan menjual pada akhir masa sewa

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa (alternatif 1) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi dari nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir masa periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dengan margin laba yang ditetapkan bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang tersebut diakhir periode. Dengan demikian pada akhir masa sewa barang tersebut berubah kepemilikannya dari pihak yang menyewakan menjadi milik pihak penyewa.¹³

- b. *Ijarah* dengan janji untuk memberikan hibah pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa (alternatif 2) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa

⁸H. Imron Rosyadi, *Akad Nominaat Syariah* (Jakarta: Kencana), h. 94-95.

⁹H. Imron Rosyadi, *Akad Nominaat Syariah* (Jakarta: Kencana), h. 95.

¹⁰H. Imron Rosyadi, *Akad Nominaat Syariah* (Jakarta: Kencana), h. 95.

¹¹H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah* (Depok: PT RajaGrafindo), h. 203-204.

¹²H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah* (Depok: PT RajaGrafindo), h. 203-204.

¹³Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana), h. 165

yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.¹⁴

Sebagian besar ulama ahli fikih sependapat bahwa dasar hukum *ijarah* bersumber dari Al-Qur'an, As-sunnah, dan ijma.

a. Al-Qur'an

﴿ أَجُورُهُنَّ فَآتُوهُنَّ لَكُمْ أَرْضَعْنَ فَإِنْ

Terjemahnya:

“Jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah mereka upahnya.

(QS. Al-Tha; aq:6).

اللَّهُ وَاتَّقُوا ۖ بِالْمَعْرُوفِ آتَيْتُمْ مَا سَلَّمْتُمْ إِذَا عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ فَلَا أَوْلَادَكُمْ تَسْتَرْضِعُوا أَنْ أَرَدْتُمْ وَإِنْ
بَصِيرٍ تَعْمَلُونَ بِمَا اللَّهُ أَنْ وَعَلِمُوا

Terjemahnya:

“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. (QS. Al-Baqarah [2]:233).

b. Hadits

عَرَفَهُ يَجِفَّ أَنْ قَبْلَ أَجْرِهِ الْأَجِيرَ أَعْطُوا

Artinya:

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering” (HR. Ibnu Majah).

c. Kaidah Fiqhiyah

حَسْبًا كَيْ دَبِو يَدُهُ أَلِ الْبَايْتِ الْكَيْلِ فِي الصُّو

Pada dasarnya segala bentuk mu'amalat adalah boleh kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

“Dimana terdapat kemaslahatan di sana terdapat hukum Allah”.

d. Al-Ijma'

Mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorangpun ulama yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan.¹⁵

e. ketentuan ketentuan

1. KHES

Pasal 278: Rukun dan syarat dalam *ijarah* dapat diterapkan dalam pelaksanaan *ijarah muntahiyah bittamlik*.

Pasal 279: Dalam akad *ijarah muntahiyah bittamlik* suatu benda antara *mu'jir*/pihak yang menyewakan dengan *musta'jir*/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian *ma'jur*/objek *ijarah* oleh *musta'jir*/pihak penyewa.

Pasal 280: 1) *ijarah muntahiyah bittamlik* harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad; 2) akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah muntahiyah bittamlik* berakhir.

¹⁴Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana), h. 165

¹⁵Surepno, “Studi Implementasi Akad *Rahn* (Gadai Syariah) Pada Lembaga Keuangan Syariah”, *Tawazun: Journal of Sharia Economic Law*, Vol. 1 No. 2 (2018), h. 22.

Pasal 281: *Musta'jir*/penyewa dalam akad *ijarah muntahiyah bittamlik* dilarang menyewakan dan/atau menjual *ma'jur*/benda yang disewa.

Pasal 282: Harga *ijarah* dalam akad *ijarah muntahiyah bittamlik* sudah termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran.

Pasal 283: 1) Pihak *mu'jir*/yang menyewakan dapat melakukan penyelesaian akad *ijarah muntahiyah bittamlik* bagi *musta'jir*/penyewa yang tidak mampu melunasi pembiayaan sesuai kurun waktu yang disepakati; 2) Penyelesaian dapat diselesaikan melalui perdamaian dan/atau pengadilan.

Pasal 284: Pengadilan dapat menetapkan untuk menjual objek *ijarah muntahiyah bittamlik* yang tidak dapat dilunasi oleh penyewa dengan harga pasar untuk melunasi utang penyewa.¹⁶

2. Fatwa DSN MUI No.27/BSN-MUI/III/2002

Ketentuan Umum:

- a. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* (Fatwa DSN Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *ijarah muntahiyah bittamlik*.
- b. Perjanjian untuk melakukan akad *al ijarah al muntahiyah al bi tamlik* harus disepakati ketika awal akad *ijarah* ditandatangani.
- c. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Ketentuan tentang *al ijarah al muntahiyah bi al tamlik*

- a. Para pihak yang melakukan *ijarah muntahiyah bittamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Selanjutnya, para pihak dapat melakukan akad pemindahan kepemilikan dengan cara jual beli (*bay'*) atau pemberian (*hibah*), dengan syarat akad tersebut dapat dilakukikan setelah masa *ijarah* selesai.
- b. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal aad *ijarah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janj itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.¹⁷

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu suatu penelitian yang sumber datanya diperoleh dari sumber tertulis, ayat-ayat Al-Qur'an dan Hadis, undang-undang, buku-buku hukum dan kitab fiqh, jurnal, internet, dan karya-karya tulis lain yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah pendekatan teologi *normative* (*syar'i*) yaitu pendekatan yang digunakan untuk mengkaji dalil-dalil dari Al-Qur'an dan Hadits serta pendapat para ulama yang terkait dengan sewa beli.

Sumber data adalah subjek darimana data diperoleh yang dapat berupa orang atau benda yang dapat memberikan informasi berupa data yang dijadikan dasar penyusunan skripsi. Pada penelitian ini, peneliti menggunakan sumber data sekunder yang dikategorikan atas 3 kategori, yaitu:

- a. Data sekunder yang sifatnya primer

Data sekunder yang sifatnya primer adalah data sekunder yang paling diutamakan. Termasuk di dalamnya adalah ayat-ayat Al-Qu'an, Hadis Nabi, dan Perundang-undangan.

¹⁶Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Group), h. 124.

¹⁷Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Group), h. 124.

b. Data sekunder yang sifatnya sekunder

Data sekunder yang sifatnya sekunder adalah data yang bersumber literatur dan jurnal ilmiah hukum baik literatur dan jurnal hukum konvensional maupun dari hukum Islam.

c. Data sekunder yang sifatnya tersier

Data sekunder yang sifatnya tersier adalah data yang bersumber dari referensi yang sifatnya hanya melengkapi data yang bersumber dari bahan primer dan dan sekunder sifatnya seperti kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia serta sumber-sumber pelengkap lainnya (surat kabar dan website).

Setelah mengumpulkan beberapa data melalui sumber-sumber referensi (Ayat-ayat Al-Qur'an, Hadis Nabi, buku, jurnal, skripsi), peneliti menyimpulkan data tersebut kemudian peneliti akan menggunakan penelitian yang bersifat deskriptif analisis, yaitu metode yang dilakukan untuk memecahkan masalah dengan jalan mengumpulkan data, menyusun, serta menganalisis kemudian menguraikannya. Sehingga permasalahan mengenai penelitian ini dideskripsikan berdasarkan data yang diperoleh kemudian dianalisis sebagai sebuah gagasan yang menarik untuk ditampilkan dalam skripsi ini.

Analisis data yang digunakan dengan cara deduksi. Deduksi adalah proses penarikan kesimpulan dari yang umum ke yang khusus. Pengambilan kesimpulan dengan cara deduksi dikarenakan pernyataan yang diajukan untuk mencapai kesimpulan yang khusus dan harus didasari oleh pernyataan yang benar dan valid.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Syarat Sahnya Sewa Beli Menurut Hukum Perdata

Sebagaimana yang diketahui bahwa sewa beli tidak diatur dalam suatu undang-undang, tetapi hanya merupakan suatu kebiasaan yang sah dan diakui oleh yurisprudensi. Bila kita menyimak ketentuan Pasal 1338 *BW* sebagai asas kebebasan berkontrak yang mengatakan, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini berarti sewa beli diperkenankan berdasarkan kebebasan asas berkontrak tersebut.¹⁸

Untuk membahas sahnya perjanjian sewa beli perlu diketahui bahwa sewa beli itu sah apabila memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang khususnya dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menetapkan empat syarat sahnya perjanjian, termasuk di dalamnya perjanjian sewa beli. Jadi apabila tidak memenuhi syarat, walaupun diakui oleh para pihak yang melakukan perjanjian, tidak akan diakui oleh hukum (dianggap tidak ada perjanjian menurut hukum).

Mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, secara umum ditetapkan dalam Pasal 1320 *B.W* atau dengan istilah lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian
3. Suatu Hal Tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Bagaimana dengan sewa beli apakah sah menurut Pasal 1320 *BW* atau tidak. Hal ini akan dicroscek dengan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal

¹⁸Sohra, "Prinsip Ekonomi Dalam Islam", *Al-Qadau: Jurnal Jurusan Peradilan dan Hukum Islam*, Vol. 1, No. 2 (2014), h. 35.

1320 BW, yaitu: Mereka yang melakukan perjanjian harus sepakat, mereka yang mengadakan perjanjian harus sdh dewasa (genap 21 tahun) atau telah kawin, objek perjanjian yang jelas, dan kausa yang halal.

Kiranya syarat-syarat ini telah dipenuhi oleh suatu perjanjian sewa beli, yaitu bahwa: Pemberi sewa beli telah bersepakat dengan penyewa beli, mereka yang melakukan perjanjian sewa beli adalah sama telah genap usia 21 tahun, yang menjadi objek sewa beli jelas yaitu seperti motor misalnya, dan isi perjanjian sewa beli adalah menyewa motor untuk kemudian dibeli pada akhir pelunasan cicilan oleh debitur. Dengan demikian, perjanjian sewa beli sah secara hukum menurut Pasal 1320 BW.

2. Syarat Sah Sewa Beli Menurut Hukum Islam

1. Rukun

Sebagai sebuah transaksi umum, *Ijarah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Menurut ulama Hanafiyah, rukun sewa menyewa atau *Ijarah* hanya *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa menyewa). Pada umumnya rukun *Ijarah al muntahiyah bittamlik* sama dengan *Ijarah* pada umumnya. Sesuai dengan Fatwa DSN No. 27 tahun 2000. Juhur ulama berpendapat, rukun sewa menyewa ada empat:¹⁹

a. *Aqid* (orang yang berakad)

Menurut ulama hanafiyah. *Aqid* (orang yang melakukan akaq) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (minimal 7 tahun) serta tidak disyaratkan harus *baligh*. Akan tetapi, jika barang bukan miliknya sendiri, akad *ijarah* anak *mumayyiz*, di pandang sah apabila telah mendapatkan *ridha* dari walinya. Sedangkan menurut Malikiyyah *tamyiz* adalah syarat *ijarah* dan jual-beli, sedangkan *baligh* adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung pada keridhaan walinya.

Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah mensyaratkan orang yang melakukan akad harus mukallaf, yaitu *baligh* dan berakal, sedangkan anak yang *mumayyiz* belum dikategorikan ahli akad.²⁰

Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan "*Mu'jir*", Sedangkan orang yang menyewa disebut dengan "*Musta'jir*". Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal) serta dewasa (balig).²¹

b. *Shighat akad*

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab "*Al-,Aqdu*" yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, akad adalah pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan. Sewa menyewa itu terjadi dan sah apabila ada akad, baik dalam bentuk perkataan maupun dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa, akad tersebut berisi *ijab* dan *qabul*.²² *Ijab* dan *qabul* adalah suatu ungkapan antara dua pihak dalam sewa menyewa suatu barang atau benda. *Ijab* adalah permulaan penjelasan

¹⁹Rachmat Syafi'e, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), h. 125.

²⁰Rachmat Syafi'e, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), h. 125.

²¹Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000, Cet I), h. 145

²²Mutmainnah, Nurul Afiqah dan Hadi Daeng Mapuna, "Peranan Restrukturisasi Dalam Akad *Murabahah* (Studi Kasus Putusan Nomor: 0293/Pdt.G/2017/Pa.Gtlo)", *QaḍāuNā: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum*, Vol. 1, No. 2 (2020), h. 17.

yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad. *Qabul* adalah kata yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* untuk menerangkan persetujuannya.²³

c. *Ujrah* (Upah)

Uang upah atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan "*ujrah*". Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli. Tetapi pada waktu akad para pihak dapat mengadakan kesepakatan seperti pembayaran boleh diadakan dengan mendahulukan imbalan atau mengakhirkan imbalan.

d. Manfaat objek *ijarah*

Kalangan ulama menjelaskan bahwa tidak boleh menyewakan barang-barang yang tidak bermanfaat atau barang-barang yang dilarang sebab termasuk barang yang batal.²⁴ Barang-barang yang dilarang tersebut adalah barang-barang yang dilarang oleh *syara'*, seperti menyewakan rumah untuk hal-hal kemaksiatan dan lain-lain. Sebagaimana tertera dalam kaidah fiqhiyah:

يجوز ال صى المعأ على ر ستعجا الء

"Menyewakan sesuatu untuk kemaksiatan hukumnya tidak boleh"²⁵

2. Syarat

Syarat pembiayaan *Ijarah Al muntahiyah Bittamlik* akan sah apabila syarat dalam *ijarah* pada umunya telah tercukupi. Adapun syarat-syarat sah *ijarah* adalah:

a. Bagi (*mu'jir* dan *musta'jir*)

Syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah telah *baligh* dan berakal (menurut mazhab Syafi'i dan Hanbali). Dengan demikian apabila pihak yang berakad belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh maka akadnya tidak sah. Berbeda dengan pendapat dari mazhab Hanafi dan Maliki yang menyatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia *baligh*, tetapi anak yang telah *mumayyizpun* boleh melakukan akad sewa menyewa dengan ketentuan telah mendapat persetujuan walinya.²⁶

b. Harus adanya kerelaan antara kedua belah pihak

Masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, kalau di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah. Ketentuan ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.²⁷

c. Upah atau Imbalan

²³Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 1999), h. 27.

²⁴Imam Taqiyuddin Abi Bakr bin Muhammad Al- Husain, *Kifayah Al-Akhyar* (Beirut: Daar Al-Kutub Al-Ilmiyah, tt), h. 400.

²⁵Rachmat syafi'e, *Fiqih Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), h. 129.

²⁶M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 231.

²⁷Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Solo: Media Pustaka Mandiri Tiga Serangkai, 2018), h. 122

Dalam akad sewa menyewa Upah/imbalan harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta, hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan di kemudian hari.

Dalam Fiqh Sunnah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas diketahui, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya. karena ia merupakan pembayaran harga manfaat.²⁸

d. Objek ijarah

- 1) Obyek sewa menyewa dapat diserahkan sebagaimana penyerahan harga (ada serah terima).
- 2) Obyek sewa menyewa dapat dimanfaatkan sampai kepada masa yang disepakati.
- 3) Manfaat benda dapat dipahami dan dikenal.
- 4) Penyerahan manfaat obyek sewa harus sempurna yakni adanya jaminan keselamatan obyek sewa sampai kepada masa yang disepakati.²⁹

Hal ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan di kemudian hari yang dikarenakan ketidakjelasan dari obyek sewa.

Yang dimaksud barang tersebut dapat diserahkan adalah bahwa barang tersebut secara wujud dapat dipindahkan. Maka tidak sah penyewaan binatang yang lari (terlepas), karena tidak dapat diserahkan. Begitu juga tanah pertanian yang tandus dan binatang untuk pengangkutan yang lumpuh, karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi obyek dari akad ini.³⁰

Jika syarat-syarat tersebut dikaitkan dengan perjanjian sewa beli, maka dapat disimpulkan bahwa sewa beli yang sudah lama dipraktekkan oleh masyarakat merupakan perjanjian yang sah menurut hukum Islam.

D. Penutup

1. Kesimpulan

1. Perjanjian sewa beli belum mendapat pengaturan secara jelas dalam peraturan perundang-undangan setingkat undang-undang, namun dalam hukum Islam telah mengatur secara jelas tentang perjanjian sewa beli ini melaui ayat-ayat Al-Qur'an dan Hadis Nabi.
2. Perjanjian sewa menurut KUHPerdota maupun menurut hukum Islam karena memenuhi syarat sahnya perjanjian: Perjanjian sewa beli memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Demikian juga perjanjian sewa beli telah memenuhi syarat dan rukun dalam hukum Islam.

²⁸Sayid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*, jilid III (Beirut: Al-Fath Lil I'lam al-'arabi, tt), h. 204.

²⁹Abi Abdullah Muhammad bin Idris Asy-Syafi'I, *Al-Umm* (Beirut: Daar Al-Kutub AlIlmiah, t.th), h.

³⁰Sayid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*, jilid III (Beirut: Al-Fath Lil I'lam al-'arabi, tt), h. 201.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abi Bakr bin Muhammad Al- Husaini dan Imam Taqiyuddin. *Kifayah Al-Akhyar*. Beirut: Daar Al-Kutub Al-Ilmiyah, tt.
- Ash-Shiddieqy, Hasbi . *Pengantar Fiqh Muamalah*. Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 1999.
- H.S, H. Salim. *Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah*. Depok: PT RajaGrafindo, 2008.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Lubis, Suhrawardi K.. *Hukum Ekonomi Islam*. Cet. II; Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Muhammad bin Idris Asy-Syafi'I, Abi Abdullah. *Al-Umm*. Beirut: Daar Al-Kutub AlIlmiyah, t.t.
- Qamar, Nurul. *Aspek Hukum Sewa Beli Mobil (Studi-Studi Kasus)*. Makassar, Pustaka Refleksi, 2009.
- Rosyadi, H. Imron. *Akad Nominaat Syariah*. Jakarta: Kencana, 2001.
- Sabiq, Sayid. *Fiqhus Sunnah*. Beirut: Al-Fath Lil I'lam al-'arabi, tt.
- Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenadamedia Group, t.t.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjin*. Bandung: Penerbit Alumni, 1982.
- Suryodiningrat, R.M. *Azas-Azas Hukum Perikatan*. Edisi Kdua; Bandung: Tarsito, 1985.
- Syafe'I, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.

Jurnal:

- Marafwansyah, Muhammad. “ Pejanjian Baku Dalam Perjanjian Sewa Beli Kendaraan Bermotor Pada Perusahaan Pembiayaan di Kota Aceh”. *Jurnal Kanun Ilmu Hukum*, Vol. 20, No. 02 (2018).
- Mutmainnah, Nurul Afiqah dan Hadi Daeng Mapuna. “Peranan Restrukturisasi Dalam Akad *Murābahah* (Studi Kasus Putusan Nomor: 0293/Pdt.G/2017/Pa.Gtlo)”. *QadāuNā: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum*, Vol. 1, No. 2 (2020).
- Sohra. “Prinsip Ekonomi Dalam Islam”. *Al-Qadau: Jurnal Jurusan Peradilan dan Hukum Islam*, Vol. 1, No. 2 (2014).
- Surepno. “Studi Implementasi Akad *Rahn* (Gadai Syariah) Pada Lembaga Keuangan Syariah”. *Tawazun: Journal of Sharia Economic Law*, Vol. 1 No. 2 (2018).
- Wasaluwa. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang”, *Skripsi*. Palembang: UIN Raden Fatah Palembang, 2017.