

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Sewa Menyewa (Ijarah)

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian yang mana suatu pihak mengikatkan dirinya untuk memberi manfaat atau kegunaan dari suatu barang kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang telah ditentukan dengan suatu harga pembayaran yang telah disepakati oleh kedua pihak tersebut sebelumnya. Definisi tersebut berdasarkan isi dari pasal 1548 B.W. mengenai perjanjian sewa menyewa.

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar “harga sewa”. Jadi, barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.¹

Pengertian sewa menyewa menurut Islam dikenal dengan istilah Ijarah atau *Al-Ijarah* yang berasal dari kata *al Ajru* yang berarti *Al 'Iwadhu* atau berarti ganti, dalam pengertian syara' *Al Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.²

Dalam bahasa Arab sewa menyewa dikenal dengan *al-ijarah* yang diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian

¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, 39-41.

² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah ke-13*, (Bandung : Al-Ma'arif, 1997),

sejumlah uang. Sedangkan dalam Ensiklopedi Muslim ijarah diartikan sebagai akad terhadap manfaat untuk masa tertentu dengan harga tertentu.³

Jadi antara pengertian dalam bahasa Arab dengan pengertian menurut KUHPerdota mempunyai unsur kesamaan, sedangkan yang membedakannya bahwa pengertian dalam bahasa Arab tidak secara tegas menentukan jangka waktunya. Dengan demikian setiap perjanjian sewa menyewa harus ditentukan jangka waktu yang tegas. Hal ini penting mengingat salah satu sifat dari sewa menyewa adalah bahwa sewa menyewa tidak bisa diputuskan oleh jual beli atau peralihan pihak lainnya, seperti hibah dan warisan. Sehingga kemungkinan jika pihak yang menyewakan bermaksud menjual barang miliknya akan mengalami kesulitan.

Di dalam hukum Islam istilah orang yang menyewakan dikenal dengan istilah *mukjir*, sedangkan orang yang menyewa diistilahkan dengan *musta'jir*, serta uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ujrah*.

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa (Ijarah)

Dasar Hukum mengenai sewa menyewa dalam hukum Islam terdapat di dalam ketentuan Al-Qur'an Surah At-Talaq ayat 6 yang artinya sebagai berikut :

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ
وَإِنْ لُنَّ أُؤَلِّتِ حَمْلًا فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ
فَلْتَوْهَنَّ أَجُورَهُنَّ وَأَتَمُّوْا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسَتَرْضِعْ لَهُ
أُخْرَىٰ ۖ

Artinya : ” Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu

³ Ensiklopedi Muslim/Minhajul Muslim, 523.

sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”⁴

Dengan demikian menyewakan pohon untuk dimanfaatkan buahnya tidak sah, termasuk pula menyewakan sapi atau domba untuk diambil susunya. Hal ini logis mengingat obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang, bukan kepemilikan atas suatu barang. Yang lebih pas dalam konteks ini hendaknya dengan menggunakan perjanjian jual-beli.

Mengenai ijarah ini juga sudah mendapatkan *ijma'* ulama, berupa kebolehan seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad ijarah atau perjanjian sewa menyewa. Tentu saja kontra prestasi terhadap uang sewa harus disesuaikan dengan kepatutan yang ada di dalam masyarakat. Dan mengingat untuk saat ini, yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa berupa barang yang mempunyai nilai ekonomis tinggi, misalnya tanah atau bangunan maka besarnya uang sewa seharusnya sudah ditentukan di awal perjanjian disertai dengan jangka waktu perjanjian sewa menyewa tersebut.⁵

Berdasarkan *ijma'* para ulama fiqh sepakat bahwa *ijarah* itu dibolehkan dan tidak ada seorang

⁴Alquran, At-Talaq ayat 6, *Alquran dan Terjemahnya*, (Jakarta : Departemen Agama RI, Yayasan Penerjemah dan Penerbit Alquran, 2001)

⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia : Konsep, Regulasi dan Implementasi*, (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2018), 70-71.

ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma') ini. jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyariatkan *ijarah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *ijarah*.

3. Rukun dan Syarat Ijarah

Rukun *ijarah* adalah *sighat* (ijab kabul), pihak pemberi sewa (*muajjir*), penyewa (*musta'jir*), dan objek akad (upah dan manfaat). Rukun-rukun ini diperlukan syarat keabsahannya yaitu :

- a. *Sighat* akad *ijarah* harus berupa pernyataan kemauan dan niat dua pihak yang melakukan kontrak, baik secara formal atau dalam bentuk lain yang equivalen.
- b. Kedua pihak yang melakukan kontrak harus memiliki kecakapan bertindak hukum, dalam hal ini orang yang berkompeten, berkualifikasi untuk menggunakan uang, memiliki kewenangan untuk berkontrak, serta harus ada kerelaan dari masing-masing pihak.
- c. Objek *ijarah* adalah manfaat penggunaan asset bukan penggunaan asset itu sendiri. Manfaat penggunaan asset itu sendiri. Manfaat harus bisa dinilai dan pemenuhan manfaat itu diperbolehkan oleh syara'. Kemampuan untuk memenuhi manfaat harus nyata dan dijelaskan sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan ketidaktahuan yang berakibat terjadi sengketa.
- d. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan akan dibayar penyewa sebagai kompensasi atau pembayaran manfaat yang dinikmatinya. Sewa atau upah harus sesuatu yang bernilai dan diperbolehkan syara' serta diketahui jumlahnya dan ditentukan dalam ukuran atau batas waktu tertentu. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak. Kelenturan dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak. Jika objek *ijarah* adalah pekerjaan, maka ketika pekerjaan selesai dikerjakan, upah segera dibayarkan mengingat hadits Nabi riwayat Ibnu

Majah diatas dan jika objek ijarah itu manfaat barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa, kecuali bila dalam akad ditentukan lain, manfaat barang yang disewakan mengalir selama penyewaan berlangsung.⁶

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, bahwa akad sewa menyewa (ijarah) dilakukan berdasarkan asas sebagai berikut:

- a. Ikhtiyari / sukarela yaitu setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
- b. Amanah/ menepati janji, setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai kesepakatan yang sudah ditetapkannya.
- c. Ikhtiyati/ kehati-hatian, setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilakukan dengan cepat dan cermat.
- d. Luzum/ tidak berubah, setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat.
- e. Saling menguntungkan, setiap akad yang dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
- f. Taswiyah / kesetaraan, para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- g. Transparansi, setiap akad yang dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.
- h. Kemampuan, setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban berlebihan bagi yang bersangkutan.

⁶ Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta : Muhammadiyah University Press, 2017), 124.

- i. Taisir/ kemudahan, setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
- j. Iktikad baik, akad dilakukan dalam rangka menegakkan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
- k. Sebab yang halal, tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.⁷

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam transaksi sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban yang dapat dan/atau harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan atau yang menerima sewa.

Pertama, hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (*mu'jir*) yaitu :

- a. Pihak yang menyewakan berhak menerima segala harga sewaan.
- b. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi objek sewa menyewa, karena ia telah memperlakukan manfaat dengan terjadinya perjanjian tersebut.
- c. Pihak yang menyewakan mengizinkan pemakaian barang yang disewakan kepada orang yang menyewanya.
- d. Pihak yang menyewakan memelihara keberesan barang yang disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan yang ada pada barang sewaan kecuali jika kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa.

Kedua, hak dan kewajiban bagi pihak penyewa (*musta'jir*) yaitu :

- a. Penyewa berhak mengambil manfaat dari barang sewaan.

⁷ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, Cetakan ke 2, (Jakarta: Prenamedia Group, 2013), 98.

- b. Penyewa diperbolehkan mengganti pemakaian sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seizin orang yang menyewakannya. Kecuali di waktu sebelum akad telah ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, maka tidak diperbolehkan adanya penggantian pemakai.
- c. Penyewa berkewajiban menyerahkan uang pembayaran sewa sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.
- d. Penyewa harus menjaga dan memelihara barang sewaan.
- e. Penyewa harus memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ditimbulkannya, kecuali rusak sendiri.
- f. Penyewa wajib mengganti kalau terjadi kerusakan pada barang yang sewaan karena kelalaiannya, kecuali kalau kerusakan itu bukan karena kelalaiannya sendiri.⁸

5. Pembatalan dan Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian (tidak mempunyai *hak fasakh*), karena jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik. Sebagaimana kita ketahui, bahwa perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan sepihak melainkan harus dengan kesepakatan bersama.

Jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal asalkan benda yang menjadi obyek sewa menyewa tetap ada. Kedudukan salah satu pihak yang meninggal diganti oleh ahli warisnya. Demikian juga apabila terjadi jual beli, karena jual beli tidak memutuskan sewa menyewa.

⁸ Idri, *Hadis Ekonomi Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Jakarta : Kencana, 2015), 240.

Beberapa alasan yang dapat digunakan untuk membatalkan perjanjian (fasakh) sewa menyewa adalah :

- a. Terjadinya aib pada barang sewaan, misalnya terjadi kerusakan obyek sewa menyewa yang disebabkan penggunaan barang sewa oleh penyewa tidak sebagaimana mestinya.
- b. Rusaknya barang yang disewakan.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur a'laih*).
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan.
- e. Adanya *uzur*, *uzur* yang dimaksud disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya habis terbakar atau dicuri orang sehingga bangkrut. Dengan kondisi demikian pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa took yang telah diadakan sebelumnya.

Menurut Sayyid Sabiq, al-ijarah akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut :

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika di tangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- e. Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan al-ijarah jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti

terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.⁹

Imam Mustoha dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Mua'amalah Kontemporer* menjelaskan bahwa terpenuhinya syarat sah perjanjian sewa, maka hubungan hukum akad dianggap sah dan mengikat keduanya, yaitu timbul akibat hukum antara keduanya dan harus dipenuhi atas kesepakatan bersama.

Para ulama fiqh menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir apabila:

- a. Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu mempunyai tenggang waktu.
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad bersifat mengikat, suatu akad dapat dianggap berakhir jika:
 - 1) Jual beli itu fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi.
 - 2) Berlakunya khiyar syarat, aib, atau ruykat.
 - 3) Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.
 - 4) Tercapainya tujuan akad itu sampai sempurna.
- d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.¹⁰

Dengan lampaunya waktu sewa, maka perjanjian sewa menyewa akan berakhir. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa menimbulkan kewajiban bagi para pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Adapun ketentuan mengenai penyerahan barang ini adalah sebagai berikut :

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu

⁹ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Kencana, 2010), 284.

¹⁰ Abdul Rahman dkk, *Fiqh Muamalat*, Cetakan 1, (Jakarta: Kencana, 2010). 59.

- kepada pihak yang menyewakan/ pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan langsung bendanya.
- b. Apabila obyek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta dari pihak penyewa di dalamnya.
 - c. Jika yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.¹¹

6. Pengembalian Barang Sewaan

Menurut Sayyid Sabiq jika akad al-ijarah telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak), seperti kendaraan, binatang, dan sejenisnya maka ia wajib menyerahkannya langsung kepada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang yang tidak dapat berpindah (barang tidak bergerak) seperti rumah, tanah, dan bangunan maka ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, seperti keadaan semula.

Madzhab Hambali berpendapat bahwa ketika al-ijarah telah berakhir maka penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah-terimaknya seperti barang titipan. Selanjutnya, mereka juga berpendapat bahwa setelah berakhirnya masa akad al-ijarah dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa disengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.¹²

¹¹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia : Konsep, Regulasi dan Implementasi*, (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2018), 75-77.

¹² Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Kencana, 2010), 284.

B. Perjanjian/Perikatan

1. Pengertian Perikatan

Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi diantara dua orang (pihak) atau lebih, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi, begitu juga sebaliknya. Dalam bahasa Belanda perikatan disebut *Verbintenissenrecht*. Namun, terdapat perbedaan pendapat dari beberapa ahli hukum dalam memberikan istilah hukum perikatan. Misalnya Wiryono Prodjodikoro dan R. Subekti.

Menurut Wiryono Prodjodikoro dalam bukunya *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (bahasa Belanda; *het verbintenissenrecht*) jadi, *verbintenissenrecht* oleh Wiryono diterjemahkan menjadi hukum perjanjian dan bukan hukum perikatan.

R. Subekti tidak menggunakan istilah hukum perikatan tetapi menggunakan istilah perikatan sesuai dengan judul Buku III KUHPerdara tentang perikatan. Dalam bukunya yakni *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, R. Subekti menulis perkataan perikatan (*verbintenis*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan perjanjian, sebab di dalam Buku III KUHPerdara memuat tentang perikatan yang timbul dari :

- a. Persetujuan atau perjanjian;
- b. Perbuatan yang melanggar hukum;
- c. Pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*).

Perjanjian dalam bahasa Belanda disebut *Overeenkomst* sedangkan hukum perjanjian disebut *Overeenkomstenrecht*. Sementara itu, pengertian perikatan lebih luas dari perjanjian, perikatan dapat terjadi karena :

- a. Perjanjian (kontrak), dan;
- b. Bukan dari perjanjian (dari undang-undang)

Perjanjian adalah peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan suatu hal. Dari perjanjian ini maka

timbul suatu peristiwa berupa hubungan hukum antara kedua belah pihak. Hubungan hukum ini yang dinamakan dengan perikatan.

Dengan kata lain, hubungan perikatan dengan perjanjian adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan. Perjanjian merupakan salah satu sumber yang paling banyak menimbulkan perikatan karena hukum perjanjian menganut sistim terbuka. Oleh karena itu, setiap anggota masyarakat bebas untuk mengadakan perjanjian.¹³

2. Perikatan Menurut Hukum Fiqih

Perikatan dalam hukum Fiqih adalah “terisnya *dzimmah* seseorang atau suatu pihak dengan suatu hak yang wajib ditunaikannya kepada orang atau pihak lain”. *Dzimmah* secara bahasa memiliki arti tanggungan, sedangkan secara istilah berarti suatu wadah dalam diri setiap orang tempat menampung hak dan kewajiban. Dalam redaksi lain dapat disimpulkan bahwa perikatan dalam hukum Islam adalah keadaan seseorang yang diwajibkan menurut hukum syarak untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu bagi kepentingan orang lain.

Seseorang yang terdapat hak orang lain yang wajib dipenuhi kepada orang tersebut, maka dikatakan bahwa *dzimmah*-nya berisi suatu hak atau kewajiban. Dalam arti terdapat kewajiban baginya yang menjadi hak orang lain dan harus dilaksanakan untuk orang lain tersebut. Ketika kewajibannya yang menjadi hak orang lain sudah ditunaikan maka *dzimmah*-nya telah kosong atau bebas.¹⁴

¹³ Elsi Kartika Sari, *Hukum Dalam Ekonomi (Edisi Kedua)*, (Jakarta : Grasindo, 2008), 28-29.

¹⁴ Mu’adil Faizin, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Lampung : Pustaka Warga, 2020), 31-32.

3. Dasar Hukum Perikatan

Dasar hukum perikatan berdasarkan KUHPerdota terdapat dua sumber yakni sebagai berikut :

- a. Perikatan yang timbul dari persetujuan (perjanjian);
- b. Perikatan yang timbul dari undang-undang; Perikatan yang timbul dari undang-undang dapat dibagi menjadi dua, yakni perikatan terjadi karena undang-undang semata dan perikatan terjadi karena undang-undang akibat dari perbuatan manusia.
 - a. Perikatan yang terjadi karena undang-undang semata, misalnya kewajiban orang tua untuk memelihara dan mendidik anak-anak yaitu hukum kewarisan.
 - b. Perikatan yang terjadi karena undang-undang akibat dari perbuatan manusia menurut hukum terjadi karena perbuatan yang diperbolehkan (sah) dan yang bertentangan dengan hukum (tidak sah).
 - c. Perikatan terjadi bukan perjanjian, tetapi terjadi karena perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatige daad*) dan perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*)¹⁵

4. Asas-Asas dalam Hukum Perjanjian

Asas-asas dalam hukum perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdota, yakni menganut asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme.

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak terlihat di dalam Pasal 1338 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa segala sesuatu perjanjian yang dibuat adalah sah bagi para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

¹⁵ Elsi Kartika Sari, *Hukum Dalam Ekonomi*. 29-30.

Cara ini dikatakan sistem terbuka, artinya bahwa dalam membuat perjanjian ini para pihak diperkenankan untuk menentukan isi dari perjanjiannya dan sebagai undang-undang bagi mereka sendiri, dengan pembatasan perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan ketentuan undang-undang, ketertiban umum, dan norma kesusilaan.

b. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme artinya bahwa perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai hal-hal yang pokok dan tidak memerlukan suatu formalitas.

Dengan demikian, asas konsensualisme lazim disimpulkan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yakni :

a. Kata sepakat antara para pihak yang mengikatkan diri

Kata sepakat antara pihak yang mengikatkan diri, yakni para pihak yang mengadakan perjanjian harus saling setuju dalam hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan tersebut. Kata sepakat tersebut dapat dibatalkan jika terdapat unsur-unsur penipuan, paksaan, dan kekhilafan atau didapatkan dari hasil penipuan.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap untuk membuat suatu perjanjian artinya bahwa para pihak harus cakap menurut hukum yaitu telah dewasa (berusia 21 tahun) dan tidak dibawah pengampuan.

c. Mengenai suatu hal tertentu

Mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang akan diperjanjikan harus jelas dan terinci (jenis, jumlah dan harga) atau

keterangan terhadap objek, diketahui hak dan kewajiban tiap-tiap pihak sehingga tidak akan terjadi suatu perselisihan antara para pihak.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal, artinya isi dari perjanjian itu harus mempunyai tujuan (*causa*) yang diperbolehkan oleh undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Dengan kata lain, dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, yakni jika salah satu pihak tidak dipenuhi maka pihak yang lain dapat meminta pembatalan (*cancelling*). Jika dilihat dari syarat-syarat sahnya suatu perjanjian maka dapat dibedakan menjadi dua bagian dari suatu perjanjian yaitu :

a. Bagian Inti (*Essensial*)

Bagian inti (*essensial*) adalah bagian yang sifatnya harus ada di dalam perjanjian. Jadi, sifat ini yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta.

b. Bagian Bukan Inti

Bagian bukan inti terdiri dari *naturalia* dan *aksidentalialia*. *Naturalia* adalah sifat yang dibawa oleh perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang akan dijual. Sementara *aksidentalialia* adalah sifat melekat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak.

Akibat dari terjadinya perjanjian maka undang-undang menentukan bahwa perjanjian yang sah berkekuatan sebagai undang-undang. Oleh karena itu semua persetujuan yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini sesuai dengan asas kepribadian bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang

membuatnya, kecuali jika perjanjian itu untuk kepentingan pihak ketiga (*barden beding*) yang diatur dalam Pasal 1318 KUPerdata.¹⁶

5. Hapusnya Perikatan

Perikatan bisa dihapus jika memenuhi kriteria-kriteria sesuai dengan Pasal 1381 KUHPerdata. Ada 10 (sepuluh) cara penghapusan suatu perikatan yakni sebagai berikut :

- a. Pembayaran merupakan setiap pemenuhan perjanjian secara sukarela;
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpulan atau penitipan;
- c. Pembaharuan utang;
- d. Kompensasi utang;
- e. Percampuran utang;
- f. Pembebasan utang;
- g. Musnahnya barang yang terutang
- h. Batal/pembatalan;
- i. Berlakunya suatu syarat batal;
- j. Lewat waktunya.¹⁷

C. Wanprestasi

1. Pengertian Prestasi idan Wanprestasi

Menurut J. Satrio “berprestasi” adalah berprestasi dengan baik dan jika prestasi itu diperjanjikan maka berprestasilah sebagaimana yang diperjanjikan.¹⁸

Sedangkan Ridwan Khairandy mendefinisikan bahwa prestasi sebagaimana pemenuhan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan perjanjian. Dalam hal ini, yang dimaksud dengan kewajiban itu adalah kewajiban kontraktual. Kewajiban kontraktual ini dapat berasal dari peraturan perundang-undangan,

¹⁶ Elsi Kartika Sari, Hukum Dalam Ekonomi, 30-32.

¹⁷ Elsi Kartika Sari, Hukum Dalam Ekonomi, 36-37.

¹⁸ Satrio, *Wanprestasi : Menurut KUHPerdata, Doktrin, Dan Yurisprudensi*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2014, 47.

perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, kepatutan dan kebiasaan.

Dari definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa prestasi adalah suatu kewajiban yang diperjanjikan oleh para pihak. Dalam perjanjian ini bersifat timbal balik seperti perjanjian jual-beli, kewajiban dipikul oleh para pihak. Kewajiban penjual dalam perjanjian jual beli yaitu menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli.

Ingkar janji, cedera janji, atau wanprestasi adalah salah satu atau kedua belah pihak yang terikat dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan kewajiban atau prestasi sesuai yang tertulis dalam perjanjian yang telah disepakati.

Wanprestasi menurut Ridwan Khairandy adalah suatu kondisi dimana debitor tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam perjanjian. Selain tidak menjalankan kewajiban yang telah ditentukan dalam perjanjian, wanprestasi dapat juga terjadi dimana debitor tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam undang-undang.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mendefinisikan wanprestasi adalah hal dimana tidak memenuhi suatu perutusan (perikatan). Berdasarkan sifatnya, wanprestasi mempunyai dua macam sifat yaitu yang pertama dapat terdiri atas hal bahwa prestasi itu memang dilakukan namun tidak secara sepatutnya. Yang kedua, prestasi itu tidak dilakukan pada waktu yang tepat.

Salim H. S. mengartikan wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor.¹⁹

¹⁹ Salim H. S, *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2019), 98.

2. Wanprestasi Menurut Hukum Fiqih

Hukum Fiqih memiliki ketentuan yang mendasar dalam masalah perikatan dan perjanjian yaitu dengan memberi kebebasan kepada pihak-pihak yang terlibat untuk mengambil bentuk dari macam-macam akad yang dipilihnya. Untuk ini segala macam cara yang menunjukkan adanya ijab dan qabul sudah dapat dianggap akad, dan akad ini memiliki pengaruh selama diselenggarakan oleh mereka dan memenuhi persyaratan penyelenggaraannya.

Kelalaian hukum Fiqih dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.

Hukum Fiqih bagi mereka yang melakukan wanprestasi dengan adanya unsur sengaja, maka baginya diberikan predikat munafiq, yaitu bahwa mereka ini tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan kepadanya. Demikianlah ketentuan yang mendasar yang terdapat dalam hukum Fiqih mengenai wanprestasi, dimana peristiwa hukum semacam ini merupakan suatu bentuk pelanggaran jika memang dilakukan dengan unsur kesengajaan.²⁰

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 36 dijelaskan bahwa pihak

²⁰ Yuni Harlina, dkk. "Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah", Hukum Islam, Vol XVII, No. 1 Juni (2017) : 12-15.

dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya :

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikannya,
- b. Melakukan apa yang telah dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya.
- c. Melakukan apa yang telah dijanjikannya, tetapi terlambat, atau
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.²¹

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 37 berisi bahwa “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 dilakukan”.²²

Menurut hukum Islam, Ada beberapa prinsip yang perlu dipegang teguh dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah diantaranya :

1) Prinsip Perdamaian (*Sulhu*)

Perdamaian adalah prinsip utama dari segala penyelesaian. Untuk mencapai hakikat perdamaian, prinsip utama yang perlu dikedepankan adalah kesadaran para pihak untuk kembali kepada Allah SWT (*Al-Qur'an*) dan Rasul-Nya (*As-Sunnah*) dalam menyelesaikan segala persoalan, sebab semua akad didasari prinsip-prinsip keislaman.

Di dalam *Al-Qur'an* surah *Al-Hujurat* ayat 10 ditegaskan oleh Allah SWT mengenai perintah untuk orang-orang yang beriman agar mendamaikan sesama muslim.

²¹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 36, 26.

²² Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 37, 26

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ ١٠

Artinya : “Sesungguhnya orang-orang mu’min itu bersaudara, karena itu damaikanlah antara kedua saudaramu (yang berselisih) dan bertaqwalah kepada Allah agar kamu mendapat rahmat.”²³

Upaya damai tersebut biasanya ditempuh melalui musyawarah (*syura*) untuk mencapai mufakat diantara para pihak yang berselisih. Dengan musyawarah yang mengedepankan prinsip-prinsip syariat, diharapkan apa yang menjadi persoalan para pihak dapat diselesaikan.

Di dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariat di pengadilan agama yang hal ini telah diadopsi menjadi asas bagi setiap hakim dalam menyelesaikan perkara yang datang padanya. Upaya perdamaian diatur dalam Pasal 39 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan jo. Pasal 65 dan Pasal 82 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama jo. Pasal 115 Kompilasi Hukum Islam dan Surat Edaran MA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

2) *Tahkim*

Untuk menyelesaikan perkara/perselisihan secara damai dalam hal keperdataan, selain dapat dicapai melalui inisiatif sendiri dari para pihak, juga dapat dicapai melalui keterlibatan pihak ketiga sebagai wasit (*mediator*). Upaya ini biasanya akan ditempuh apabila para pihak yang

²³Qur’an Kemenag, QS. Al-Hujurat (49) : 10.

berperkara itu sendiri ternyata tidak mampu mencapai kesepakatan damai.

Dalam Islam, lembaga hukum atau perwasitan ini untuk menyelesaikan sengketa merupakan suatu kebutuhan umat atau masyarakat, dimana dengan adanya perwasitan ini ukhuwah islamiyah diantara pihak yang bersengketa tetap dijaga dan tidak pecah. Beda halnya dengan penyelesaian sengketa melali jalur litigasi atau pengadilan.

Institusi formal yang khusus dibentuk untuk menangani perselisihan/sengketa disebut arbitrase, yaitu cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.²⁴

Selain menerapkan prinsip penyelesaian sengketa ekonomi syariat, dalam perspektif hukum Islam juga harus menerapkan asas itikad baik dalam menyelesaikan sengketa. Asas itikad baik telah dikenal dalam peraturan perundang-undangan yang di dalam Kitab Undang-Undang Perdata dikenal empat asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik dan asas konsensualisme. Khusus mengenai itikad baik merupakan prinsip utama dalam bisnis dan hukum.

Hubungan hukum yang dibangun antara para pihak haruslah memperhatikan norma-norma kepatutan dan keadilan dengan menjauhkan diri dari perbuatan yang mungkin menimbulkan kerugian pihak lain, kepentingan umum dan kebiasaan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1339 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu kontrak tidak hanya mengikat dari isi kontrak

²⁴ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah : Penemuan dan Kaidah Hukum*, (Jakarta : Prenadamedia Group), 48-49.

semata tetapi juga mengikat dengan hal-hal yang merupakan kebiasaan seperti menafsirkan kata-kata dalam kontrak/akad dengan kebiasaan yang berlaku.

3. Bentuk – Bentuk Wanprestasi

Untuk menetapkan apakah seseorang itu telah melakukan wanprestasi dapat diketahui melalui tiga keadaan, yaitu sebagai berikut :

a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.

Debitur yang tidak memenuhi prestasi sama sekali bisa disebabkan karena debitur memang tidak mau berprestasi atau bisa juga disebabkan karena memang tidak mau berprestasi dan bisa juga disebabkan karena memang kreditur secara objektif tidak mungkin berprestasi lagi.

b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru.

Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dalam hal ini, debitur menurutnya telah melaksanakan prestasinya akan tetapi menurut kreditur prestasi yang dilaksanakan oleh debitur tidak sama dengan yang diperjanjikan. Meskipun demikian, dalam keadaan ini tetap saja dianggap debitur wanprestasi karena melakukan suatu kewajiban tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya (terlambat)

Artinya, debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak terpenuhi. Artinya, prestasi yang dilaksanakan dan objek yang diperjanjikan benar, tetapi pelaksanaannya tidak sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Dengan demikian debitur yang seperti ini dapat dikatakan telah lalai dan wanprestasi.²⁵

4. Akibat Hukum Wanprestasi

Akibat-akibat wanprestasi berupa hukuman atau akibat-akibat bagi debitur yang melakukan wanprestasi. Akibat hukum wanprestasi dapat digolongkan menjadi tiga kategori yakni :

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi)

Ganti rugi sering diperinci meliputi tiga unsur, yaitu :

- 1) Biaya, adalah segala pengeluaran atau pengongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak.
- 2) Rugi, adalah segala kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditor yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.
- 3) Bunga, adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditor.

Fatwa Dewan Syari'ah NO. 43/ DSN-MUI/ VIII/ 2004 Tentang Ganti Rugi memutuskan bahwa:

- 1) Ganti rugi hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena

²⁵ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Penemuan dan Kaidah Hukum*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2018), 113-114.

- kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain.
- 2) Kerugian yang dapat dikenakan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas.
 - 3) Kerugian riil sebagaimana dimaksud ayat (2) adalah biaya-biaya riil yang dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan.
 - 4) Besar ganti rugi adalah sesuai dengan nilai kerugian riil yang pasti dialami dalam transaksi tersebut.

Pada prinsipnya Fatwa Ulama di atas menegaskan bahwa kewajiban ganti rugi adalah seimbang dan sepadan dengan kerugian yang ditimbulkan dari akad tersebut.²⁶

b. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian

Di dalam pembatasan tuntutan ganti rugi telah diatur dalam Pasal 1247 dan Pasal 1248 KUHPerduta. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau salah satu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang maka harus dikembalikan sehingga perjanjian itu ditiadakan.

c. Peralihan Resiko

Peralihan resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang dan menjadi objek perjanjian sesuai dengan Pasal 1237 KUHPerduta. Oleh karena itu, dalam hal

²⁶Fatwa Dewan Syariah Nasional No : 43/ DSN- MUI/ VIII/ 2004 Tentang Ganti Rugi

adanya perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan adalah atas tanggungan (risiko) si berpiutang (pihak yang berhak menerima baarang).²⁷

5. Sanksi Wanprestasi

Ada beberapa akibat hukum ataupun sanksi yang dapat diterima oleh debitur yang telah wanprestasi, diantaranya :

- a. Membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur;
- b. Pembatalan perjanjian;
- c. Peralihan risiko;
- d. Membayar biaya perkara atas tuntutan yang dilayangkan oleh kreditur.

Selain akibat hukum terhadap debitur di atas, kreditur dapat melakukan beberapa hal terhadap debitur yang telah wanprestasi, antara lain :

- a. Tuntutan pembatalan perjanjian;
- b. Tuntutan pemenuhan perjanjian;
- c. Tuntutan ganti kerugian;
- d. Tuntutan pembatalan disertai tuntutan ganti kerugian;
- e. Tuntutan agar debitur melaksanakan perjanjian disertai ganti rugi.

Dalam hal tuntutan ganti rugi, kreditur dapat meminta ganti rugi yang dideritanya kepada debitur akibat kelalaiannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1243-1244 KUHPerduta. Kreditur berhak menuntut meminta ganti rugi berupa biaya, kerugian dan bunga. Kerugian tersebut terdiri dari dua unsur yaitu :

- a. Kerugian yang nyata diderita (*damnum emergens*), meliputi biaya dan rugi; dan
- b. Keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessans*), meliputi bunga.

²⁷ Elsi Kartika Sari, *Hukum Dalam Ekonomi*, 33-34.

Tuntutan ganti rugi oleh kreditur kepada debitur bisa saja disebabkan karena debitur tidak melaksanakan prestasinya, terlambat dan/atau melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.²⁸

6. Tuntutan Kreditor Atas Dasar Wanprestasi

Pasal 1267 BW secara tegas menentukan bahwa pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Dari bunyi diatas dapat kita simpulkan bahwa jika debitur wanprestasi, sehingga kreditur menderita kerugian, maka kreditur berhak mengajukan tuntutan berupa :

- a. Meminta pelaksanaan perjanjian,
- b. Meminta ganti rugi,
- c. Meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi, atau
- d. Dalam perjanjian timbal balik, dapat diminta pembatalan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi.

D. Penelitian Terdahulu

Penelitian tentang kasus wanprestasi yang terjadi pada usaha sewa-menyewa mobil telah banyak dilakukan oleh para peneliti sebelumnya. Dari penelitian-penelitian yang telah ada tersebut, penulis membandingkan referensi terkait permasalahan yang akan diteliti dengan penelitian yang sudah ada sehingga akan terlihat perbedaan permasalahan dan tujuan yang ingin dicapai oleh masing-masing pihak.

²⁸ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Penemuan dan Kaidah Hukum*, 114-115.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Judul	Peneliti	Metode Penelitian	Hasil	Persamaan	Perbedaan
1.	Jaminan dan Sewa Menyewa Mobil (Studi Terhadap Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Rental Mobil Lepas Kunci di Surakarta)	Dina Yuniarti Rahayu	Normatif Empiris	Skripsi ini membahas tentang usaha rental mobil lepas kunci yang ada di Surakarta. Tujuan penulisan skripsi ini untuk mengetahui dan menjelaskan tentang pelaksanaan perjanjian rental mobil lepas kunci di Surakarta, jaminan yang diterapkan dalam perjanjian, dan	Sama-sama membahas tentang wanprestasi dalam usaha sewa menyewa mobil.	Skripsi tersebut membahas tentang pelaksanaan perjanjian sewa mobil lepas kunci yang dilakukan oleh beberapa usaha rental mobil yang ada di Surakarta, yang pelaksanaannya hampir sama. Sementara penelitian penulis membahas kasus wanprestasi yang terjadi di dalam

			<p>penyelesaian apabila terjadi keterlambatan dalam pengembalian mobil. Hasil penelitian diketahui bahwa sewa mobil yang dilakukan para pihak berbentuk perjanjian tertulis dalam sebuah akta dibawah tangan, jaminan yang diterapkan merupakan jaminan non fisik dan jaminan kebendaan, penyelesaian</p>		<p>usaha rental mobil “Maximal Rentcar Kudus” sehingga penulis dapat lebih fokus pada apa saja kasus yang wanprestasi yang terjadi di dalamnya.</p>
--	--	--	---	--	---

2.	Praktik Menyewa Mobil Rental Sekitar Kampus Universitas Muhammadiyah Yogyakarta ditinjau dari Perspektif Fiqh	Luna Calista Aruni	Kualitatif Deskriptif	Penelitian ini menjelaskan tentang pelaksanaan praktik sewa menyewa mobil di rental mobil sekitar kampus Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dan melakukan analisis	sengketa apabila terjadi keterlambatan pengembalian dilakukan secara musyawarah dengan kesepakatan bersama kedua belah pihak dan membayar denda jika diperlukan.	Penelitian ini menjelaskan tentang pelaksanaan praktik sewa menyewa mobil di rental mobil sekitar kampus Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dan melakukan analisis	jurnal tersebut dengan penelitian penulis adalah sama membahas mengenai perjanjian sewa	jurnal tersebut dengan penelitian penulis ialah jurnal tersebut membahas prosedur pelaksanaan menyewa mobil dengan rental kesesuaian hukum dilihat dari
----	---	--------------------	-----------------------	---	--	---	---	---

	Ijarah.			<p>dengan tolak ukur pada ketentuan fiqh ijarah yang melibatkan pihak penyewa mobil dengan rental penerapan dari segi akad perjanjian, syarat dan rukunnya, serta pertanggungjawaban resiko apabila terjadi kerugian pada kasus sewa mobil tersebut.</p>	<p>menyewa mobil rental dengan resiko kerugiannya.</p>	<p>akad dan rukun yang digunakan serta bagaimana pertanggungjawaban ganti ruginya berdasarkan hukum fiqh ijarah.</p>
3.	Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Mobil Dalam Perjanjian Sewa	Uswatun Hasanah	Yuridis Empiris	<p>Skripsi ini membahas tentang bagaimana praktik perlindungan hukum bagi pemilik mobil</p>	<p>Sama-sama membahas mengenai perjanjian sewa menyewa</p>	<p>Jurnal tersebut lebih membahas pada perlindungan hukum berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah</p>

	Menyewa di Cakrawala Tour & Travel Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)		dalam perjanjian sewa menyewa di Cakrawala Tour & Travel menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.	mobil rental dengan perlindungan hukumnya	(KHES) secara rinci, sementara penelitian penulis lebih fokus kepada kasus wanprestasi yang terjadi di dalam perjanjian sewa menyewa mobil rental.
--	---	--	---	---	--

E. Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir dalam penelitian kualitatif bersifat opsional. Isinya adalah tentang kerangka konstruk teoritis yang menjadi pijakan untuk mengumpulkan dan menganalisis data di lapangan. Kerangka teori-teori tersebut kemudian disusun sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan acuan dalam menganalisis kasus yang terjadi di lapangan. Dalam hal ini peneliti menggunakan teori-teori tentang hukum perikatan yakni berupa perjanjian sewa menyewa atau yang dikenal dengan istilah ijarah yang mengalami sengketa kasus wanprestasi di dalamnya.

Dalam kegiatan usaha sewa menyewa mobil, baik menyewa dengan sopir maupun tanpa sopir mengharuskan pemilik rental menyerahkan mobil seharga puluhan bahkan ratusan juta beserta kuncinya kepada si penyewa dalam jangka waktu tertentu yang sudah disepakati sebelumnya. Hal tersebut tentu menimbulkan kekhawatiran bagi si pemilik mobil apabila terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan atau terjadi wanprestasi selama mobil berada dalam sewaan.

Hal tersebut lah yang pada akhirnya menjadi dasar diadakannya perjanjian tambahan antara si pemilik mobil dengan pihak penyewa, perjanjian tersebut berupa perjanjian pembebanan jaminan agar pihak penyewa merasa memiliki tanggung jawab terhadap mobil yang disewanya jikalau penyewa melakukan wanprestasi. Barang jaminan haruslah lebih tinggi nilainya dari pokok modal yang diserahkan kepada pemilik rental, sehingga apabila terjadi wanprestasi pemilik mobil tidak khawatir dengan kerugian yang ditimbulkan karena adanya barang jaminan yang telah diserahkan penyewa kepada pemilik mobil. Dengan demikian perjanjian pembebanan jaminan merupakan bagian dari perjanjian pokok.

Tabel 2.2
Bagan Kerangka Berpikir

