

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERJANJIAN SEWA BELI  
PERUMAHAN BARCELONA KENTEN PALEMBANG**

**SKRIPSI**

**Disusun Dalam Rangka Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

**Oleh :**

**Wasaluwa**

**NIM: 13170094**



**PROGRAM STUDI MUAMALAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH  
KOTA PALEMBANG**

**2017**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Wasluwa**  
NIM : **13170094**  
Jenjang : **Sarjana (S1)**

Menyatakan, bahwa Skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang di rujuk sumbernya.

Palembang, 31 Mei 2017

Saya menyatakan,



**Wasluwa**  
**NIM: 13170094**



KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN FATAH PALEMBANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jln. Prof. K. H. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kontak Pos - 54 Telp (0711) 36242 KM. 3,5 Palembang

**PENGESAHAN DEKAN**

Nama Mahasiswa : Wasaluwa  
NIM / Program Studi : 131702994 / Muamalah  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli  
Perumahan Barcelona Kenten Palembang

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Palembang, 11 September 2017



~~Prof. Dr. H. Romli S. Ag., M. Ag.~~  
~~NIP. 19571210 198603 1 004~~



**KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN FATAH PALEMBANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jln. Prof. K.H. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kontak Pos : 54 Telp (0711) 36242  
KM. 3,5 Palembang

---

**PENGESAHAN PEMBIMBING**

Nama Mahasiswa : Wasaluwa  
NIM / Program Studi : 13170094 / Muamalah  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli  
Perumahan Barcelona Kenten Palembang

Telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Palembang, 16 Agustus 2017

**Pembimbing Utama**

**P.P.S.**  
**P.P.S. Ulya Kencana, S.Ag., M.H.**  
**NIP: 19690923 199603 2 005**

**Pembimbing Kedua**

**Syafran Afriansyah, M.Ag.**  
**NIP: 19700402 200003 1 003**



KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN FATAH PALEMBANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
PROGRAM STUDI MUAMALAH

Alamat: Jl. Prof. K.H. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kotak Pos : 54 Telp (0711) 362427  
KML 2,5 Palembang

Formulir E.4

## LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Ditulis oleh : Wasaluwa  
NIM / Jurusan : 13170094 / Muamalah  
Skripsi Berjudul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP  
PERJANJIAN SEWA BELI PERUMAHAN  
BARCELONA KENTEN PALEMBANG

Telah diterima dalam ujian munaqasyah pada tanggal 16 Agustus 2017

### PANITIA UJIAN SKRIPSI

Tanggal	Pembimbing Utama	: Dr. Ulya Kencana, S.Ag., M.H.
	Li	: 
Tanggal	Pembimbing Kedua	: Syafran Afriansyah, M.Ag.
	Li	: 
Tanggal	Penguji Utama	: Dr. R. R. Rina Antasari, M. Hum.
	Li	: 
Tanggal	Penguji Kedua	: Yusida Fitriyati, M.Ag.
	Li	: 
Tanggal	Ketua Panitia	: Yuswalina, S.H., M.H.
	Li	: 
Tanggal	Sekretaris	: Armasito, S.Ag., M.H.
	Li	: 



*Dengan menyebut nama Allah yang maha pengasih lagi maha penyayang  
لا يكلف الله نفسا الا وسعها...*

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### *Motto:*

- ❖ Kemiskinan bukan berarti penghalang keberhasilan. (Wasaluwa)
- ❖ Jangan Menyerah Karena Keadaan. (Wasaluwa)
- ❖ Berbaktilah kepada orang tua, karena keberhasilan anda membuat orang tua tersenyum, pastilah yang Maha Kuasa membalas serta merta dan akan mengulurkan tangan-Nya untuk anda.

### *Kupersembahkan untuk:*

Dengan segala cinta dan kasih sayang, kupersembahkan karya kecilku ini untuk orang-orang yang akan selalu berharga dalam hidupku

- ❖ Terima kasih kepada Allah SWT, atas rahmat dan nikmatnya yang diberikan selama ini.
- ❖ Kedua orang tuaku tercinta Bapak Abu Mansyur dan Mamak Nurhida, Yang selalu berdo'a untuk keberhasilanku, tidak pernah mengenal lelah kehujaan dan kepanasan untuk membiayai kuliahku, terima kasih atas pengorbanan kalian semoga Allah SWT memberikan kalian kemuliaan di dunia maupun di akhirat.
- ❖ Kakakku Ahmad Mukromin, S.H. dan Didi Iriansyah, S.Hum terima kasih kalian selalu menasehatiku, mendukungku dan memberikan ku contoh bahwa hidup adalah perjuangan, serta keperdulian kalian mempermudahku dalam membuat skripsi ini.

- ❖ Adikku Tahada, Dini dan Dina karena kalian aku bisa bersemangat, banyak belajar serta bercanda tawa.
- ❖ Ayuk Iparku (Aminah Zuhriyah, S.E Dan Hani Pertiwi) yang menjadikan lebih semangat lagi dan buat ku tersenyum.
- ❖ Ponakkanku (M. Azzam Hanif, M. Azka Assyarif dan Aisyah Azra Azzahra) yang selalu membuat hariku ceria. serta Sepupuku (Apri Riandi) dan (Renaldi Saputra Jaya) terimakasih kebaikan kalian.
- ❖ untuk (Fidri Ansyah) yang selalu ada dan menemaniku baik suka dan duka, menasehati, menyemangati dan memperhatikan dan terima kasih telah memotivasiku terus menerus.
- ❖ Semua Dosen dan Guruku yang telah membimbing dan mendidikku dengan ilmu Pengetahuan hingga saya dapat melihat dunia lebih luas dengan ilmu.
- ❖ Seluruh Sahabat-sahabatku Yang selalu kompak Wasyiatul Muawanah, Sumarni, Siti Rofi'ah, Yuni Kartika, dan Sri Trisnawati kalian memberi pengalaman serta menjadikan hari-hari yang kulalui lebih berwarna dengan kebersamaan.
- ❖ Rekan-rekanku tersayang Muamalah 2013.
- ❖ Dan Almamaterku Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang.

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba'	b	Be
ت	ta'	t	Te
ث	sa'	s'	Es (dengan titik di atas)
ج	jim	j	Je
ح	ha'	h	Ha (dengan titik dibawah)
خ	kha'	kh	Ka dan Ha
د	dal	d	De
ذ	zal	dh	Zet (dengan titik dibawah)
ر	ra'	r	Er
ز	zai	z	Zet
س	sin	s	Es
ش	syin	sh	Es dan ye
ص	sad	s	Es (dengan titik dibawah)
ض	dad	d	De (dengan titik dibawah)
ط	ta'	t	Te (dengan titik dibawah)

ظ	za'	z	Zet (dengan titik dibawah)
ع	'ain	'	Koma terbalik diatas
غ	gain	gh	Ge
ف	fa'	f	Ef
ق	qaf	q	Qi
ك	kaf	k	Ka
ل	lam	l	El
م	mim	m	Em
ن	nun	n	En
و	wawu	w	We
ه	ha'	h	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

**B. Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis Rangkap**

متعقدين	Ditulis	Muta'qqidin
عدة	Ditulis	'iddah

### C. Ta'marbutah

1. Bila dimatikan ditulis h

هبة	ditulis	Hibbah
جزية	ditulis	Jizyah

(ketentuan ini tidak diperlakukan terhadap kata-kata arab yang sudah terserap kedalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرامة الاولياء	Ditulis	Karamah al-aulya
----------------	---------	------------------

2. Bila ta'marbutah hidup atau dengan harkat, fathah, kasrah, dan dammah ditulis

زكاة الفطر	Ditulis	Zakatul fitri
------------	---------	---------------

### D. Vokal Pendek

_____ /	Kasrah	Ditulis	I
_____ /	Fathah	Ditulis	a
_____ ،	Dammah	Ditulis	u

### E. Vokal Panjang

fathah + alif	ditulis	a
جاهلية	ditulis	Jahiliyyah
fathah + ya' mati	ditulis	a
يسعى	ditulis	yas'a
kasrah + ya' mati	ditulis	i
كريم	ditulis	karim
dammah + wawu mati	ditulis	u
فروود	ditulis	furud

### F. Vokal Rangkap

Fathah + ya' mati	Ditulis	Ai
بينكم	Ditulis	bainakum
Fathah + wawu mati	Ditulis	au
قول	Ditulis	qaulun

### G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata dipisahkan dengan

#### Apostrof

انتم	Ditulis	a'antum
اعدت	ditulis	u'iddat
ل عن شكرتم	ditulis	la'insyakartum

## H. Kata sandang Alif + Lam

a. Bila diikuti Huruf Qamariyah

القران	ditulis	Al-Qur'an
القياس	ditulis	Al-Qiyas

b. Bila diikuti Huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggandakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf / (el) nya.

السماء	Ditulis	as-sama
الشمس	ditulis	asy-syams

## I. Ditulis menurut bunyi pengucapannya dan menulis penulisannya.

ذوي الفرود	Ditulis	Zawi al-furud
اهل السنة	ditulis	Ahl as-sunnah

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah Rabbil' aalamiin.* Ucapan dan ungkapan syukur tiada terhenti penulis haturkan atas anugerah Allah SWT. Shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW, rindu kami senantiasa mengiring setiap hembusan nafas dan detak kehidupan. Kemuliannya lebih utama dari pada manusia dan makhluk lainnya, Dialah manusia pilihan yang paling bertakwa dan paling taat akan perintah Allah.

Dengan Rahmat Allah SWT akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, penulis banyak menemui hambatan dan cobaan, penulis berusaha menghadapi semuanya dengan ikhtiar dan tawakal, penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini hanyalah setitik debu di jalanan untuk menitik jalan menuju orang-orang besar. Penulis berterima kasih atas bantuan banyak pihak yang telah mendukung serta memberikan sumbangsih saran dan kritik, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini pada Program Studi Muamalah yang berjudul **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang.**

Dalam proses penyusunan skripsi ini, tentunya tidak terlepas dari bantuan dan peran serta berbagai pihak baik berupa ide, kritik, saran maupun lainnya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua saya Ayahanda Abu Mansyur dan Ibunda Nurhida.
2. Bapak Prof. Drs. H. M. Sirozi, M.A. Ph.D., selaku Rektor UIN Raden Fatah Palembang, Bapak Dr. Ismail Sukardi, M.Ag., selaku Pembantu Rektor I,

Bapak Dr. Zainal berlian., S.H., MM., BDA., selaku Pembantu Rektor II, Ibu Dr. Rr. Rina Antasari, M.Hum., selaku Pembantu Rektor III, selamat atas terpilihnya bapak, semoga dapat membawa amanah dan bijaksana dalam mengeluarkan kebijakan.

3. Bapak Prof. Dr. H. Romli SA., M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Fatah Palembang, Bapak Dr. H. Marsaid selaku Pembantu Dekan I, Ibu Dra. Fauziah, M.Hum., selaku Pembantu Dekan II, Bapak Drs. M. Rizal selaku Pembantu Dekan III.
4. Ibu Yuswalina, S.H., M.H selaku ketua jurusan Muamalah, Ibu Armasito, S.Ag., M.H selaku sekretaris jurusan Muamalah atas kebijakannya khususnya yang berkaitan dengan kelancaran penulisan skripsi ini.
5. Ibu DR. Ulya Kencana, S.Ag., M.H selaku Pembimbing I, dan Bapak Syafran Afriansyah, M.Ag selaku Pembimbing II, yang telah bersedia membimbing dalam proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas bimbingan dan motivasinya serta saran-sarannya dari bimbingan tersebut. Penulis merasa masih harus banyak menimba ilmu dari Ibu dan Bapak. Penulis tidak dapat membalas keikhlasan dan jasa Ibu dan Bapak. Hanya ucapan terima kasih yang sebanyak-banyaknya atas waktu yang diluangkan buat penulis.
6. Segenap Dosen Fakultas Syari'ah UIN Raden Fatah Palembang terima kasih yang tak terhingga atas bekal ilmu pengetahuannya sehingga penulis dapat menyelesaikan kuliah sekaligus penulisan skripsi ini.

7. Seluruh Staf dan Karyawan Perpustakaan UIN Raden Fatah Palembang dan Perpustakaan Fakultas Syariah, terimakasih banyak atas pelayanan dan pinjaman bukunya.
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu yang telah membantu penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.

Palembang, 31 Mei 2017  
Penulis,

**Wasaluwa**  
**NIM: 13170094**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN DEKAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>PENGESAHAN PEMBIMBING</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	<b>v</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xix</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xx</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	8
E. Definisi Operasional .....	9
F. Penelitian Terdahulu .....	10
G. Metodologi Penelitian .....	12
H. Sistematika Pembahasan .....	14
<b>BAB II LANDASAN TEORI SEWA BELI</b> .....	<b>16</b>
A. Pengertian Perjanjian dan Akad.....	16
1. Pengertian Perjanjian .....	16
2. Pengertian Akad ( <i>Al-'Aqd</i> ) .....	17
B. Pengertian Sewa Beli dan <i>Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik</i> .....	21
1. Pengertian Sewa Beli .....	21
2. Pengertian <i>Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik</i> .....	25
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Beli.....	27
D. Berakhirnya Pelaksanaan Sewa Beli .....	29

E. Status Pembayaran Yang Tidak Dapat Dilanjutkan Lagi .....	30
F. Hak Milik Dan Status Tanah Dalam Sewa Beli .....	33
<b>BAB III PROFIL PERUMAHAN BARCELONA KENTEN</b>	
<b>PALEMBANG .....</b>	<b>37</b>
A. Perusahaan Pengembang .....	37
1. Sejarah Perumahan Barcelona .....	37
2. Visi dan Misi Perumahan Barcelona .....	38
3. Struktur Organisasi Perumahan Barcelona .....	39
4. Site Plan Perumahan Barcelona .....	40
B. Usaha Sedang Berjalan .....	41
C. Keadaan Konsumen Perumahan Barcelona .....	43
<b>BAB IV PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BELI PERUMAHAN</b>	
<b>BARCELONA MENURUT HUKUM ISLAM .....</b>	<b>44</b>
A. Perjanjian Sewa Beli Antara Pengembang dan Konsumen di Perumahan Barcelona .....	44
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang .....	49
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>57</b>
A. Kesimpulan .....	57
B. Saran .....	58
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>59</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>60</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>61</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Struktur Organisasi Perumahan Barcelona .....	39
2. Site Plan Perumahan Barcelona .....	40

## **DAFTAR TABEL**

Tabel	Halaman
1. Rumah yang terjual secara kredit .....	41
2. Rumah yang terjual secara kredit.....	42
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Perumahan Barcelona .....	46

## ABSTRAK

Perjanjian sewa beli merupakan suatu perjanjian dimana pihak pertama mengikatkan diri dengan pihak kedua untuk menyerahkan benda selama waktu tertentu dan setelah uang sewa berakhir dibayar pihak kedua menjadi pemilik benda tersebut. Tujuan dari IMBT (*ijarah al-muntahiya bi Al-Tamlík*) adalah untuk pengadaan barang dan pembiayaan impor, karena dalam bentuk ini bank setelah membiayai pengimporan barang sesuai dengan pesanan nasabah maka yang dilakukan oleh bank adalah langsung melakukan penyewaan pada nasabah untuk jangka waktu tertentu dan pada akhir pembayaran nasabah memiliki aset tersebut. Bank-bank Islam yang mengoperasikan produk *al-ijarah*, karena pada umumnya bank-bank Islam lebih banyak menggunakan IMBT (*ijarah al-muntahiya bi Al-Tamlík*).

Jenis penelitian ini adalah studi lapangan (*field research*) dan Metode yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif yaitu data yang diperoleh dari buku yang merupakan data sekunder yang berhubungan dengan judul dan pokok permasalahan, adapun untuk menganalisis data penulis menganalisis data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisa dengan menggunakan metode Diskriptif Kualitatif, maksudnya adalah menggambarkan, menguraikan, atau menganalisa seluruh permasalahan yang dibahas dengan tegas dan sejelas-jelasnya. Kemudian dari penjelasan tersebut ditarik suatu simpulan secara deduktif yaitu menarik suatu simpulan dari pernyataan yang bersifat umum (landasan teori) ke khusus (perjanjian sewa beli) sehingga penyajian hasil penelitian dapat dipahami dengan mudah.

Dari hasil penelitian tersebut yang kemudian ditinjau dari hukum Islam dapat disimpulkan bahwa sewa beli rumah tersebut sudah pasti termasuk dari transaksi yang dilarang oleh syariat Islam. Di satu sisi dalam sewa beli tersebut terdapat unsur *two in one* (dua akad sekaligus sewa dan beli) atau dalam bahasa arabnya di kenal dengan sebutan *shafqatain fi al-shafqah* yang dalam hukum Islam dilarang dikarenakan terdapat unsur *gharar* yakni ketidakjelasan mengenai akad mana yang berlaku (sewa atau beli) dan disisi lainnya dalam hal ini dikhawatirkan akan menimbulkan unsur riba didalamnya karena dilakukan secara kredit. Oleh karena itu perbankan Islam membuat produk IMBT (*ijarah al-muntahiya bi Al-Tamlík*) sebagai jalan keluar yang ditawarkan kepada debitur-debitur yang ingin melakukan pembiayaan secara syari'ah. Walaupun sebenarnya adanya pihak pembiayaan sewa beli sangat membantu jika masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai tapi membeli dengan mengangsur untuk memperoleh rumah yang diinginkan.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Allah Swt telah menjadikan manusia untuk saling membutuhkan satu sama lain, supaya mereka tolong menolong, tukar menukar keperluan dalam segala urusan kepentingan hidup masing-masing, baik dengan jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam, atau perusahaan yang lain-lain, baik dalam kepentingan sendiri maupun untuk kemaslahatan umum. Dengan cara demikian kehidupan masyarakat menjadi teratur.

Akan tetapi, sifat loba dan tamak tetap ada pada manusia, suka mementingkan diri sendiri supaya hak masing-masing jangan sampai tersia-sia, dan juga menjaga kemaslahatan umum agar pertukaran dapat berjalan dengan lancar dan teratur. Oleh sebab itu, agama memberi peraturan yang sebaik-baiknya, karena dengan teraturnya muamalat, maka penghidupan manusia jadi terjamin pula dengan sebaik-baiknya sehingga pembantahan dan dendam-mendendam tidak akan terjadi.<sup>1</sup>

Muamalah adalah segala peraturan yang diciptakan Allah untuk mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam hidup dan kehidupan.<sup>2</sup> Adapun sumber hukum pokok dan utama dalam ekonomi syari'ah adalah kitab suci *Al-Qur'an* yang merupakan wahyu dari Allah Swt, yang diturunkan melalui Nabi Muhammad Saw, sumber yang kedua adalah *al-Hadist* yang merupakan

---

<sup>1</sup>. Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2015), hlm. 278.

<sup>2</sup>. Abdul Madjid, *Pokok-Pokok Fiqh Muamalah dan Hukum Kebendaan dalam Islam* (Bandung: IAIN Sunan Gunung Jati, 1986), hlm. 2.

kumpulan setiap perkataan Nabi tentang sesuatu, dan yang ketiga adalah *ijma*'' yang merupakan kesepakatan (konsensus) para ulama tentang suatu hal.<sup>3</sup>

Jual angsur dikenal pula dengan *huurkoop*, artinya sewa jual, jual dengan cara sewa atau jual beli dengan cara mengangsur.<sup>4</sup> Menurut Ahmad Hasan bahwa semua urusan dagang, sewa-menyewa, beri-memberi dan hal-hal lain yang berhubungan dengan masalah duniawian (disebut pula masalah muamalah) pada asalnya adalah halal, kecuali apabila terdapat dalil yang mengharamkannya. Masalah penjualan dengan pembayaran diangsur (dikredit) tidak terdapat satu dalilpun yang mengharamkannya. Ketiadaan dalil ini mengharamkannya sudah cukup dijadikan dasar bahwa jual beli dengan pembayaran diangsur adalah halal.<sup>5</sup> Dikemukakan beberapa hadits Nabi SAW. Antara lain sebagai berikut:

ماكان من أمردينكم فإلي وماكان من أمردنياكم فأنتم فاعلم به (رواه احمد)

Artinya :

“Apa-apa yang berhubungan dengan ibadat kamu, hendaklah kamu kembalikan kepadaku; dan apa-apa yang berhubungan dengan masalah duniamu, hendaklah kamu lebih tahu itu” (Riwayat Ahmad)

Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup>. Rina Antasari, *Hukum Ekonomi dan Perbankan* (Palembang: UIN Raden Fatah Press, 2011), hlm. 89.

<sup>4</sup>. Ahmad Hassan, *Soal Jawab tentang Berbagai Masalah Agama* (Semarang: Diponegoro, 1988), hlm. 667.

<sup>5</sup>. Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), hlm. 305.

<sup>6</sup>. Muhammad Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 15.

Perjanjian kredit pemilikan rumah antara debitor dengan Bank Tabungan Negara pada dasarnya bukanlah perjanjian sewa beli, melainkan adalah perjanjian kredit pemilikan rumah saja yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara dengan objek jaminan berupa rumah yang akan dibeli oleh debitor tersebut.

Perjanjian pemilikan rumah pada dasarnya adalah sewa beli, yaitu seorang pembeli barang yang tidak mempunyai uang cukup untuk membayar harga barang secara tunai, pembeli hanya mampu membayar harga barang secara kredit. Ketika seorang pembeli hanya mampu membayar secara kredit, sementara barang diserahkan kepada pembeli, secara hukum pihak kreditor akan menderita kerugian bilamana pihak pembeli menguasai barangnya sedang harga pembelian barang belum dibayar tunai. Untuk itulah, maka dalam praktik dibentuk suatu persetujuan yang dinamakan sewa beli, yaitu perjanjian yang pada pokoknya adalah sewa-menyewa barang, namun pembeli tidak menjadi pemilik melainkan hanya pemakai belaka. Baru jika uang sewa telah dibayar, berjumlah sama dengan harga tunai pembelian barang, status pembeli berubah dari penyewa atau pemakai menjadi pemilik barang.<sup>7</sup>

Perjanjian sewa beli atau *huurkoop*<sup>8</sup> merupakan ciptaan praktik dan bukan sebagai perjanjian yang diatur dalam Buku III BW (*Burgerlijke Wetboek*) masih diakui sebagai praktik hukum. Hal ini dikarenakan Buku III BW (*Burgerlijke Wetboek*) yang mengatur tentang perikatan atau *van verbintennis*<sup>9</sup> adalah bersifat

---

<sup>7</sup>. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu* (Jakarta: Sumur Bandung, 1981), Cet.VII, hlm .65.

<sup>8</sup>. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1985), Cet.VII, hlm. 51.

<sup>9</sup>. Wirjono Prodjodikoro, *Op. Cit.*, hlm. 11.

*aan vullenrecht*.<sup>10</sup> Sifat *aan vullenrecht* dari Buku III BW (*Burgerlijke Wetboek*) melahirkan konsekuensi yuridis bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun undang-undang tidak mengaturnya.

*Aan vullenrecht* merupakan suatu azas dalam penerapan Buku III BW (*Burgerlijke Wetboek*), kemudian dikembangkan dalam pasal 1338 BW kemudian dikenal dengan sebutan *freedom of making contract*.<sup>11</sup> Azas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 ayat 1 tersebut menyimpulkan pengertian bahwa hukum perjanjian menganut sistem terbuka atau *beginsel der contractsvruijheid*, hal itu dapat dibuktikan dari kata “semua” yang ada di depan kata “perjanjian”, sehingga seolah-olah dalam membuat perjanjian kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat kita sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan “ketertiban dan kesusilaan umum”.<sup>12</sup>

Buku III BW (*Burgerlijke Wetboek*) menganut azas kebebasan dalam hal membuat perjanjian, sebagaimana telah diuraikan di atas. Namun penerapan azas kebebasan menjadi tidak sinkron jika dirangkai dalam sebuah kalimat “kebebasan perjanjian” atau “kebebasan perikatan” atau “kebebasan perutusan”, karenanya dalam tulisan ini perlu terlebih dahulu diklarifikasi pengertian “hukum perikatan”, “hukum perutusan”, “hukum perjanjian” dan “hukum kontrak”.

---

<sup>10</sup>. Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: Alumni, 1982), Cet.I, hlm. 84.

<sup>11</sup>. *Ibid.*, hlm. 85.

<sup>12</sup>. Subekti. *Op. cit.*, hlm. 5.

“Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua atau lebih pihak, dalam mana pihak satu mempunyai kewajiban memenuhi sesuatu yang menjadi hak pihak lain.”<sup>13</sup> Dengan demikian hukum perikatan adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua atau lebih pihak dalam mana pihak satu mempunyai kewajiban memenuhi sesuatu yang menjadi hak pihak lain.

Hukum perutang adalah hukum yang mengatur perihal hubungan-hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perorangan), meskipun mungkin yang menjadi objek juga suatu benda. Namun oleh karena sifat hukum yang termuat dalam buku III itu selalu berupa tuntutan-menuntut, maka isi buku III itu juga dinamakan “hukum perhutangan.”<sup>14</sup> Hukum perjanjian adalah hukum yang mengatur suatu peristiwa, di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>15</sup>

Demikian halnya dengan perjanjian sewa beli di lingkungan Perumahan Barcelona Kenten, dalam praktiknya seorang pembeli yang menggunakan fasilitas sewa beli, ia bukanlah sebagai pemilik sepanjang harga cicilan terakhir dari rumah tersebut lunas. Perjanjian demikian, dalam praktik dikemas sedemikian rupa sehingga lahirlah perjanjian kredit pemilikan rumah, dengan jaminan kredit adalah

---

<sup>13</sup>. Mashudi, dan Mohammad Chidir, *Bab-bab Hukum Perikatan (Pengertian-pengertian elementer)* (Bandung: Mandar Maju, 1995), Cet.I, hlm. 55.

<sup>14</sup>. Subekti, *Pokok pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 1985), Cet.XX, hlm. 123.

<sup>15</sup>. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa,1979), Cet.VI, hlm. 1.

Sertifikat Hak Milik atas tanah dan Perumahan Barcelona tersebut. Sertifikat Hak Milik atas tanah dan Perumahan Barcelona tersebut baru akan diserahkan oleh pemberi kredit dalam hal ini Bank Tabungan Negara kepada penyewa beli setelah harga perumahan dimaksud dibayar lunas.

Resiko macet kredit dalam jual beli kredit mendorong para pedagang untuk menemukan cara baru yang dapat menjaga kepemilikan barangnya sampai terlunaskan kreditnya tersebut tanpa syarat khusus. Transaksi ini dinamakan sewa beli atau dalam bahasa arabnya *al-Bai'al-Ijaari* atau *al-Ijaar al-bai'i* atau *al-Ijaar as-Saatir Lilbai'*. Dalam bahasa inggris dinamakan *hire purchase* dan dalam bahasa Prancis dikenal dengan *location vente*. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa beli merupakan praktik muamalah dengan bentuk sewa yang kemudian diakhiri dengan penyerahan status kepemilikan barang kepada penyewa. Transaksi ini merupakan perpaduan atas kontrak sewa dan jual beli.<sup>16</sup>

*Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik* (IMBT) adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa. Perjanjian sewa beli (*hire purchase*) merupakan suatu kenyataan (*feit*) dalam praktek, yang biasa dilakukan oleh masyarakat, dan telah di akui sah dalam yurisprudensi.<sup>17</sup>

Usaha sewa beli perumahan Barcelona didirikan pada tahun 2012.<sup>18</sup> Sewa beli perumahan Barcelona cenderung mengarah pada bentuk perjanjian jual beli karena peralihan hak milik adalah hal yang menjadi pokok utamanya. Jadi tujuan

---

<sup>16</sup>. <http://nonkshe.wordpress.com/2010/12/09/pembiayaan-ijarah-muntahiyah-bi-tamlik-imbt-berbasis-dinar/>

<sup>17</sup>. <http://www.bprsvitkacentral.com/main/index.php/kebijakan/fatwa.dsn/90-27dsn-muiii-2002-al-ijarah-al-muntahiyah-bi-al-tamlik>.

<sup>18</sup>. Wawancara bersama Reni Juwita Staff Adm. Perumahan Barcelona 25 Agustus 2016.

sewa beli adalah untuk menjual barang bukan untuk menyewakan atau menjadi penyewa barang. Dalam prakteknya sebagaimana umumnya usaha sewa beli perumahan sering terjadi keluhan dari pihak konsumen terutama dalam pemenuhan hak-hak mereka terhadap objek yang dibeli seperti fasilitas yang dijanjikan. Usaha sewa beli perumahan Barcelona ini sangat menarik sekali untuk diteliti dikarenakan ramainya pelanggan yang beragama Islam.

Berdasarkan penjelasan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut tentang perjanjian sewa beli di perumahan Barcelona. Hasil penelitian ini akan diterangkan dalam bentuk skripsi dengan judul : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERJANJIAN SEWA BELI PERUMAHAN BARCELONA KENTEN PALEMBANG.**

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun pokok-pokok masalah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perjanjian sewa beli perumahan Barcelona Kenten Palembang?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian sewa beli perumahan Barcelona Kenten Palembang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini, adalah:

1. Untuk mengetahui perjanjian sewa beli perumahan Barcelona Kenten Palembang.
2. Untuk memberikan penjelasan tentang tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian sewa beli perumahan Barcelona Kenten Palembang.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

##### **a. Teoritis;**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan tentang aspek hukum perjanjian sewa beli perumahan menurut hukum Islam.

##### **b. Praktis;**

###### **1. Bagi Penulis;**

Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk meningkatkan pengetahuan penulis tentang aspek hukum Islam yang berkaitan dengan perjanjian sewa beli perumahan.

###### **2. Bagi Akademisi;**

Diharapkan menambah pengetahuan mengenai tatacara perjanjian sewa beli perumahan menurut hukum Islam.

###### **3. Bagi Masyarakat;**

Hasil penelitian ini dapat diharapkan memberikan kontribusi dan bahan evaluasi bagi masyarakat agar dapat kiranya memilah dan memilih sewa beli perumahan yang benar-benar sesuai dengan syari'at Islam.

## E. Definisi Operasional

Penelitian skripsi yang dilakukan peneliti dalam judul TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERJANJIAN SEWA BELI PERUMAHAN BARCELONA KENTEN PALEMBANG, agar tidak terjadi kekeliruan dalam memahami, maka perlu kiranya peneliti memberikan penegasan dengan menjabarkan kata-kata tentang penelitian judul ini:

1. Hukum Islam, berarti segala peraturan agama yang ditetapkan Allah untuk agama Islam, baik dari Al-Qur'an maupun dari sunnah Rasulullah SAW, yang berupa perkataan, perbuatan, ataupun *takrir* (penetapan atau pengakuan).<sup>19</sup>
2. Perjanjian, adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.<sup>20</sup>
3. Sewa Beli, adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa.<sup>21</sup>
4. Perjanjian Sewa Beli (*hire purchase*), merupakan suatu kenyataan (*feit*) dalam praktek, yang biasa dilakukan oleh masyarakat, dan telah di akui sah dalam yurisprudensi.
5. Perumahan Barcelona, usaha sewa beli perumahan Barcelona didirikan pada tahun 2012 yang bertempat di jalan Betawi Raya RT. 49 RW. 12 Kelurahan Lebung Gajah Kecamatan Sematang Borang Kota Palembang. Perumahan

---

<sup>19</sup> . Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam* (Jakarta: Rajawali Press, 1998), hlm. 235.

<sup>20</sup> . Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 52.

<sup>21</sup> . Muhammad Syafi'i Antonoi, *Bank Syari'ah Suatu Pengenalan Umum* (Kerja Sama Tazkia Institut dan Bank Indonesia, 1999), hlm. 168.

Barcelona cenderung mengarah pada bentuk perjanjian jual beli karena peralihan hak milik adalah hal yang menjadi pokok utamanya. Jadi tujuan sewa beli adalah untuk menjual barang bukan untuk menyewakan atau menjadi penyewa barang.<sup>22</sup>

## F. Penelitian Terdahulu

Dalam Usaha penyempurnaan penulisan skripsi ini, peneliti menggunakan dan berpedoman kepada literatur-literatur berbahasa arab yang ditemui karena pembahasan mengenai hal ini lebih luas di dalam tulisan-tulisan Arab. Disini ada beberapa tulisan yang menjadi asas dalam rangka penyelesaian kajian ini. Tulisan yang diantaranya ialah:

1. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa (Studi Kasus Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Motor di CV. Chasan Motor Demak)* skripsi Sofiatul Istikomah (2008). Skripsi ini mengkaji mengenai pelaksanaan sewa menyewa motor di CV. Chasan Motor Demak menurut Hukum Islam, persamaan dengan penelitian yang sekarang yaitu pelaksanaan perjanjiannya, perbedaannya yaitu penelitian terdahulu adalah akad sewa menyewa (ijarah), sedangkan penelitian sekarang adalah akad sewa beli rumah.
2. Hendi Suhendi dalam bukunya *Fiqh Muamalah* membahas mengenai jual angsur dikenal pula dengan *huurkoop* artinya sewa jual, membahas hukum jual beli barang dengan cara sewa atau jual beli dengan cara mengangsur.

---

<sup>22</sup> . Wawancara bersama Reni Juwita Staff Adm. Perumahan Barcelona 25 Agustus 2016.

persamaan dengan penelitian yang sekarang yaitu hukum sewa beli, buku *Fiqh Muamalah* karangan Hendi Suhendi sumber buku referensi saya.

3. (*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Pola Akad Investasi Mobil Di Famous Transportation Yogyakarta*) Penelitian oleh Ahmad Haris (2010). Skripsi menitik beratkan permasalahan pada pola akad. persamaan dengan penelitian yang sekarang yaitu persekutuan antara dua orang atau lebih yang timbul dengan adanya perjanjian, perbedaannya yaitu penelitian terdahulu pola akad kerja sama dalam kegiatan usaha (syirkah), sedangkan penelitian sekarang akad sewa beli rumah.
4. (*Praktek Perjanjian Sewa Menyewa Rental Mobil di Kota Palembang*) penelitian Ruminansari Prawidiatari. (2006) skripsi ini tentang praktek Sewa Menyewa Mobil di kota Palembang. persamaan dengan penelitian yang sekarang yaitu pelaksanaan perjanjiannya, perbedaannya yaitu penelitian terdahulu dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah, sedangkan penelitian sekarang akad sewa beli rumah.
5. (*Kontrak Standard dalam Perjanjian Sewa Beli dan Akibat Hukumny*) Jurnal Yustitia (2008). Membahas penerapan perjanjian sewa beli dalam penjualan perumahan. persamaan dengan penelitian yang sekarang yaitu penerapan perjanjian sewa beli dalam penjualan perumahan, perbedaannya yaitu Jurnal terdahulu membahas kekuatan hukum kontrak standard sewa beli perumahan, sedangkan penelitian sekarang membahas perjanjian sewa beli perumahan dalam hukum Islam.

## G. Metodologi Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian *field research* (penelitian lapangan) ialah pengumpulan data langsung pada lokasi lapangan yakni perumahan Barcelona, dan penelitian kepustakaan untuk kepentingan teoritis dengan cara penelusuran terhadap literatur yang ada hubungannya dengan masalah yang dikaji, untuk mengetahui pengertian perjanjian dan pengertian sewa beli perumahan Barcelona.

### 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di perumahan Barcelona yang bertempat di jalan Betawi Raya RT. 49 RW. 12 Kelurahan Lebung Gajah Kecamatan Sematang Borang Kota Palembang.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini merupakan jenis data *kualitatif*, yaitu menggambarkan, menguraikan pendapat, konsep atau teori yang menjelaskan dan berhubungan erat dengan masalah yang akan dibahas, seperti pengertian sewa beli perumahan dan unsur-unsur yang berkaitan dengan sewa beli perumahan. Sumber data yang diambil dalam penelitian ini terdiri dari tiga macam, yaitu data primer, data sekunder dan data tersier.<sup>23</sup>

1. Data Primer adalah data pokok yang penulis ambil dari wawancara dengan pihak Manager Perumahan Barcelona.

---

<sup>23</sup>. Umar Husein, Metode Riset Komunikasi Organisasi (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 56.

2. Data Sekunder, adalah data yang diperoleh oleh penulis melalui kepustakaan sebagai penunjang yang bersumber dari buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian.
3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, *web site* dan lain-lain.
4. Metode Pengumpulan Data.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan studi lapangan (*Field Research*). Teknik dalam pengumpulan data-data, adalah.

- a. Wawancara, merupakan teknik pengumpulan data dengan cara ditujukan langsung kepada Manager, konsumen beserta staff perumahan Barcelona yang berkaitan tentang letak dan sejarah penelitian perumahan Barcelona yang bertujuan untuk mendapatkan keterangan atau secara lisan dari responden.
- b. Observasi, teknik ini digunakan dengan cara pengamatan secara langsung terhadap objek penelitian, dari observasi ini penulis dapat mengetahui keadaan umum kantor pemasaran barcelona melalui perjanjian sewa beli.
- c. Kepustakaan, teknik ini digunakan kepentingan teoritis dengan cara penelusuran terhadap literatur yang ada hubungannya dengan masalah yang dikaji, misalnya untuk mengetahui pengertian sewa beli, dan perjanjian sewa beli.
- d. Dokumentasi, teknik ini digunakan untuk mendapatkan data dan informasi mengenai perjanjian sewa beli dan pengertian sewa beli.

## 5. Metode Analisis Data

Untuk menganalisis data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisa secara *deskriptif* dan *kualitatif*, yaitu menguraikan seluruh permasalahan yang ada dengan jelas dan dikemukakan perbedaan tersebut, kemudian ditarik kesimpulan secara *deduktif*, yakni menarik suatu simpulan dari penguraian bersifat umum ditarik ke khusus, sehingga penyajian hasil penelitian ini dapat dipahami dengan mudah.

## H. Sistematika Pembahasan

Untuk mengetahui dan memperjelas dalam mengetahui garis besar penyusunan skripsi ini, maka penulis akan menerangkan sistematika skripsi sebagai berikut:

**BAB I:** Pendahuluan. Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kajian Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

**BAB II:** Landasan Teori. Deskripsi mengenai dasar teori pada penelitian ini yaitu mengenai Pengertian Perjanjian dan akad, Pengertian Sewa Beli dan *Ijarah Muntahiya bi Al-Tamlik* (IMBT), Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa Beli, Berakhirnya Pelaksanaan Sewa Beli, Status Pembayaran yang tidak dapat Dilanjutkan Lagi, dan Hak Milik dan Status Tanah dalam Sewa Beli Perumahan Barcelona.

**BAB III:** Profil Perumahan. Dalam bab ini penulis akan menjelaskan Perusahaan Pengembang, Usaha Sedang Berjalan, dan Keadaan Konsumen Perumahan Barcelona.

**BAB IV:** Pelaksanaan Sewa Beli Perumahan Barcelona Menurut Hukum Islam. dalam pembahasan ini akan dikupas tentang Perjanjian Sewa Beli antara Pengembang dan Kosumen di Perumahan Barcelona, dan Tujuan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang.

**BAB V:** Penutup. Kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA BELI

#### A. Pengertian Perjanjian dan Akad

##### 1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Inggris yaitu *contracts*. Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst*. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>22</sup>

Perjanjian atau perikatan secara *etimologi* adalah ikatan. Sedangkan menurut *terminology* perjanjian atau perikatan adalah suatu perbuatan dimana seseorang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain.<sup>23</sup> Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>24</sup>

Beberapa sarjana memberikan definisi tentang perikatan, antara lain Subekti dan Pitlo. Menurut Subekti, “perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasar mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, berkewajiban memenuhi itu”,<sup>25</sup> sedangkan Pitlo mengatakan bahwa “perikatan adalah hubungan hukum yang bersifat kekayaan antara dua

---

<sup>22</sup>. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), hlm. 338.

<sup>23</sup>. Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional* (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 221.

<sup>24</sup>. Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditiya Bakti, 1990), hlm. 78.

<sup>25</sup>. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 50.

orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur)” .

Jadi suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur sedangkan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi dinamakan debitur atau si berhutang.

## 2. Pengertian Akad (*Al-‘Aqd*)

Dalam bahasa Arab lafal akad berasal dari kata: *‘aqada–ya’qidu–‘aqdan*, yang sinonimnya:

1. *Ja’ala ‘uqdatan*, yang artinya menjadikan ikatan;
2. *Akkada*, yang artinya memperkuat;
3. *Lazima*, yang artinya menetapkan.<sup>26</sup>

Menurut bahasa akad mempunyai beberapa arti, antara lain:

1. Mengikat (*الربط*), yaitu:

جمع طرفي حبلين ويشد أحدهما بالأخر حتى يتصلا فيصباحا قطعة واحدة

“Mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.”

---

<sup>26</sup> . Ibrahim Anis, et al, *Al-Mu’jam Al-Wasith*, Juz 2 (Kairo: Dar Ihya’ At-Turats Al-‘Arabiyy, 1972), hlm. 613-614.

2. Sambungan (عقدة), yaitu:

الموصل الذي يمسكهما ويوشقهما

“Sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.”

3. Janji (العهد) sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur’an:

بلى من أوفى بعهده واتقى فإن الله يحب المتقين (ال عمران: ٧٦)

“Ya, siapa saja menepati janjinya dan takut kepada Allah, Sesungguhnya Allah mengasihi orang-orang yang taqwa.” (Q.S. Ali-Imran:76).

يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود (المائدة: ١)

Hai orang-orang yang beriman tepatilah janji-janjimu. (Q.S. Al-Maidah: 1)

Wahbah Zuhaili mengartikan lafal akad menurut bahasa sebagai berikut.

العقد في لغة العرب : معناه الربط (أو الإحكام والإحكام والإبرام) بين أطراف الشيء, سواء أكان ربطاً حسيماً معنوياً, من جانب واحد, أو من جانبين

“Akad dalam bahasa arab artinya ikatan (atau penguat dan ikatan) antara ujung-ujung sesuatu, baik ikatan nyata maupun maknawi, dari satu segi maupun dua segi.”<sup>27</sup>

Muhammad Abu Zahra mengemukakan pengertian akad menurut bahasa sebagai berikut:

يطلق العقد في اللغة على الجمع بين أطراف الشيء وربطها, وضده الحل, ويطلق بمعنى إحكام الشئ وتقويته.

“Akad menurut etimologi diartikan untuk menggabungkan antara ujung sesuatu dan mengikatnya, lawannya adalah “al-hillu” (melepaskan), juga diartikan mengokohkan sesuatu dan memperkuatnya.”<sup>28</sup>

<sup>27</sup> . Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuh*, Juz 4, Damaskus: Dar Al-Fikr, cet. III, hlm. 80.

Muhammad Abu Zahra memberikan komentar terhadap arti bahasa tersebut bahwa dari pengertian “ikatan yang nyata antara ujung sesuatu (tali misalnya)”, diambillah kata akad untuk ikatan maknawi antara satu pembicaraan atau dua pembicaraan. Sedangkan dari pengertian “mengokohkan dan memperkuat” diambillah kata akad untuk arti “*ahd*” (janji). Dari gabungan dua pengertian tersebut maka akad dapat diartikan “janji yang kuat (*al-‘ahd al-mutsaq*), dan tanggungan (*dhaman*), serta segala sesuatu yang menimbulkan ketetapan”.

Menurut Istilah (terminologi), yang dimaksud dengan akad adalah:

ارتباط الإيجاب بقبول على وجه مشروع يشبث الأثر اضئ

“Perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara’ yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.”

مجموع ايجاب أحد الطرفين مع قبول الأخر أو الكلام الواحد القائم مقامهما

“Berkumpulnya Serah terima di antara dua pihak atau perkataan seseorang yang berpengaruh pada kedua pihak.”

مجموع الإيجاب والقبول إذا عايقوم مقامهما مع ذلك الارتباط الحكمي

“Terkumpulnya persyaratan serah terima atau sesuatu yang menunjukkan adanya serah terima yang disertai dengan kekuatan hukum.”

Pengertian akad menurut para *fuqaha* ada dua; arti umum dan arti khusus. Pengertian umum yang dekat dengan pengertian bahasa berkembang di kalangan *fuqaha* Malikiyah, Syafi’iyah, dan Hanabillah, yaitu:

---

<sup>28</sup> . Muhammad Abu Zahra, *Al-Malikiyah wa Nazhariyah Al-‘Aqh* (Al-‘Arabiy: Dar Al-Fikr, 1976), hlm. 199.

فهو كل م عزم المرء على فعله, سواء صدر بإرادة منفردة كالوقف والإبراء والطلاق واليمين, أم احتجالي إرادتين في إنشائه كالبيع والإيجار والتوكيل والرهن.

“Akad adalah segala sesuatu yang diniatkan oleh seseorang untuk dikerjakan, baik timbul karena satu kehendak, seperti wakaf, pembebasan talak dan sumpah, maupun yang memerlukan kepada dua kehendak di dalam menimbulkannya, seperti jual beli, sewa menyewa, pemberian kuasa dan gadai.”

Dari definisi yang dikemukakan oleh fuqaha Malikiyah, Syafi’iyah, dan Hanabilah ini dapat dipahami bahwa akad itu bisa mencakup *iltizam* (kewajiban) dan *tasarruf syar’i* secara mutlak, baik *iltizam* tersebut timbul dari satu orang atau dua orang.

Pendapat kedua mengartikan akad dalam arti khusus, dikemukakan oleh fuqaha Hanafiah. Mereka mengatakan:

العقد هو ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يشبث أثره في محله. أو بعبارة أخرى: تعلق كلام أحد العاقدين بالأخرى على وجه يظهر أثره في المحل.

“Akad adalah pertalian antara ijab dengan qabul menurut ketentuan syara’ yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya atau dengan redaksi yang lain, keterkaitan antara pembicaraan salah seorang yang melakukan akad dengan yang lainnya menurut syara’ pada segi yang tampak pengaruhnya pada objek.”

Definisi ini sejalan dengan yang dikemukakan dalam *Majallah Al-Ahkam Al-Adliyah* atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam, Pasal 103,

yang berbunyi: *Al-'Aqdu* adalah perikatan di antara dua pihak dan berjanji untuk melaksanakannya, dan akad itu gabungan antara *ijab* dan *qabul*.<sup>29</sup>

Muhammad Yusuf Musa memberikan definisi akad dalam arti yang khusus ini sebagai berikut:

أعقد بأنه ربط بين كلاً من أو ما يقوم مقامه ينشأ عنه أثره الشرعي

“*Sesungguhnya akad itu adalah ikatan antara dua pembicaraan atau yang menempati tempatnya, yang daripadanya timbul akibat-akibat hukum.*”<sup>30</sup>

Dari definisi yang dikemukakan oleh kelompok kedua ini jelaslah bahwa akad itu adalah ikatan yang terjadi antara dua pihak, yang satu menyatakan *ijab* dan yang kedua menyatakan *qabul*, yang kemudian menimbulkan akibat-akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban antara dua pihak tersebut. *Ijab* dan *qabul* adalah perbuatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang menunjukkan kerelaan keduanya untuk melakukan akad tersebut. Contoh *ijab* seperti pernyataan penjual: “saya telah menjual barang ini kepadamu”. Sedangkan contoh *qabul* seperti pernyataan pembeli: “saya terima barangmu”.

## **B. Pengertian Sewa Beli Dan Ijarah Muntahiyah bi Al-Tamlik (IMBT)**

### **1. Pengertian Sewa Beli**

Latar belakang timbulnya sewa beli pertama kali adalah untuk menampung persoalan bagaimanakah caranya memberikan jalan keluar, apabila pihak penjual menghadapi banyaknya permintaan untuk membeli

<sup>29</sup> . Djazuli, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam* (Bandung: Kiblat Press, 2002), hlm. 19.

<sup>30</sup> . Muhammad Yusuf Musa, *Al-Fiqh Al-Islamiy*, Mathabi' Dar Al-Kitab Al'Arabiyy, Mesir, Cet. III, 1958, hlm. 322.

barangnya, tetapi calon pembeli tidak mampu membayar harga barang secara tunai. Pihak penjual bersedia menerima harga barang itu dicicil atau diangsur, tetapi ia memerlukan jaminan bahwa barangnya, sebelum harga dibayar lunas, tidak akan dijual lagi oleh pembeli.<sup>31</sup>

Sewa beli adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan telah diikat dalam suatu perjanjian serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual pada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli.<sup>32</sup>

Dalam pasal 1 menurut Keputusan Menteri Perdagangan sewa beli adalah perjanjian dengan mana pihak yang menyewabelikan mengikatkan diri untuk menyerahkan benda dan pihak penyewabeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang disepakati dengan cara angsuran, setelah angsuran terakhir lunas hak milik atas benda baru beralih kepada penyewabeli.<sup>33</sup>

Menurut Subekti dalam buku *Aneka Perjanjian*, bahwa sewa beli sebenarnya semacam jual beli, setidaknya ia lebih mendekati satu macam jual beli dari pada sewa menyewa, meskipun suatu campuran dari keduanya. Pada dasarnya pengertian jual beli tidak jauh dengan sewa beli, maksudnya kedua

---

<sup>31</sup> . Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional* (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 34.

<sup>32</sup> . Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/KP/II/80 tentang *Perizinan Kegiatan Sewa Beli, Jual Beli dengan Angsuran dan Sewa*, Pasal 1 Huruf a.

<sup>33</sup> . Muhammad Abdulkadir, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 113.

belah pihak adalah setuju pada perolehan hak milik atas suatu barang di satu pihak dan perolehan sejumlah uang sebagai imbalannya.<sup>34</sup>

Para ahli berbeda pandangan mengenai tentang definisi atau pengertian sewa beli, yang kemudian dibagi menjadi 3 macam definisi, yaitu:<sup>35</sup>

1. Definisi pertama, berpendapat bahwa sewa beli sama dengan jual beli angsuran;

Jual beli dengan angsuran (*op afbetaling*) dimana para pihak sepakat, bahwa barang yang dijual tidak langsung menjadi milik si pembeli dengan penyerahan barangnya .

Dalam definisi ini, sewa beli dikonstruksikan sebagai:

1. Jual beli dengan angsuran;
2. Objek sewa beli tidak langsung menjadi pemilik;
3. Pemilikan barang setelah pembayaran terakhir.

Menurut isi dari SK Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34 / KP/ II / 1980 adalah sebagai berikut :

sewa beli (*Hire Purchase*) adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik suatu barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah harganya dibayar lunas.

---

<sup>34</sup> . Subekti, *Aneka Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1995), hlm. 52.

<sup>35</sup> . Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika: 2008), hlm. 131.

Unsur atau elemen perjanjian sewa beli menurut Keputusan Bersama tersebut adalah:

1. Adanya jual beli barang;
  2. Penjualan dengan memperhitungkan setiap pembayaran;
  3. Objek sewa beli diserahkan kepada pembeli;
  4. Momentum peralihan hak milik setelah pelunasan terakhir.
2. Definisi kedua, berpendapat bahwa sewa beli sama dengan sewa-menyewa;

Menurut Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa sewa beli adalah: “Pokoknya persetujuan dinamakan sewa-menyewa barang, dengan akibat bahwa si penerima tidak menjadi pemilik, melainkan pemakai belaka. Baru kalau uang sewa telah dibayar, berjumlah sama dengan harga pembelian, si penyewa beralih menjadi pembeli, yaitu barangnya menjadi miliknya.”<sup>36</sup>

3. Definisi ketiga, berpendapat bahwa sewa beli merupakan campuran jual beli dan sewa-menyewa.

Subekti berpendapat bahwa sewa beli adalah: “Sebenarnya suatu macam jual beli, setidaknya mendekati jual beli daripada sewa-menyewa, meskipun ia merupakan campuran keduanya dan kontraknya diberi judul sewa-menyewa.”<sup>37</sup>

Salim H. S. berpendapat bahwa sewa beli merupakan gabungan dari dua macam konstruksi hukum, yaitu konstruksi hukum sewa-menyewa dan jual beli. Apabila barang yang dijadikan objek sewa beli tidak mampu dibayar

---

<sup>36</sup> . Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu* (Bandung: Sumur, 1981), hlm. 65.

<sup>37</sup> . Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1984), hlm. 33.

oleh penyewa beli sesuai kesepakatan, maka barang itu dapat ditarik oleh si penjual sewa. Akan tetapi, apabila barang itu angsurannya telah lunas, maka barang itu menjadi objek jual beli. Maka dari para pihak dapat mengurus balik nama objek sewa beli tersebut.<sup>38</sup>

Jadi sewa beli adalah transaksi sejenis sewa menyewa yang berakhir dengan jual beli (berakhir dengan pemindahan kepemilikan) dengan pembayaran dibuat dengan cara angsuran, setelah angsuran dilunasi semua maka hak milik akan berpindah kepada pihak penyewa. Dalam Islam transaksi sewa beli ini merupakan salah satu transaksi yang dilarang, karena transaksi tersebut diwadahi oleh dua akad sekaligus (*two in one*). Sehingga dalam transaksi ini, terjadi ketidakjelasan (*gharar*) mengenai akad mana yang berlaku. Dalam terminologi *fiqh* kejadian seperti ini disebut dengan *shafqatain fi al-shafqah* (dua akad sekaligus sewa dan beli).<sup>39</sup>

## 2. Pengertian Ijarah Muntahiyah bi Al-Tamlik (IMBT)

Secara bahasa, *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* memiliki arti dengan memecah dua kata di dalamnya. Pertama adalah kata *al-ijarah* yang berarti upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan. Dan kata kedua adalah kata *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 al-Muntahiyah bi al-Tamlik*

---

<sup>38</sup> . Salim, *Op. Cit.*, hlm. 128.

<sup>39</sup> . Adiwarmanto A. Karim, *Op. Cit.*, hlm. 49.

adalah perjanjian untuk memanfaatkan (sewa) barang antara bank dengan nasabah dan pada akhir masa sewa, nasabah akan memiliki barang yang telah disewakannya.

Sedangkan didalam Fatwa MUI (Majelis Ulama Indonesia) nomor : 27/DSN-MUI/III/2002, *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* (IMBT) adalah perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa akad *ijarah*.<sup>40</sup>

Adapun didalam Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM dan LK) Nomor : PER.04/BI/2007 dalam bab ketentuan umum *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* (IMBT) adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) antara perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) disertai opsi pemindahan hak milik atas barang tersebut kepada penyewa setelah selesai masa sewa.<sup>41</sup>

Akad pembiayaan *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* (IMBT) ini timbul dalam praktek perbankan karena adanya tuntutan kebutuhan yang semakin berkembang dalam masyarakat, yang mana ternyata tidak diikuti dengan peningkatan kondisi keuangan yang *signifikan*, sehingga tidak dapat mengimbangi pemenuhan akan berbagai kebutuhan tersebut.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> . Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, cet.1, 2001), hlm. 118.

<sup>41</sup> . <http://nonkshe.wordpress.com/2010/12/09/pembiayaan-ijarah-muntahiyah-bi-tamlik-imbt-berbasis-dinar/>

<sup>42</sup> . <http://www.bprsvtkacentral.com/main/index.php/kebijakan/fatwa.dsn/90-27dsn-muiii-2002-al-ijarah-al-muntahiyah-bi-al-tamlik>.

Jadi *Ijarah Muntahiyah bi Al-Tamlik* (IMBT) yaitu sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang sejenis berpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan penyewa.<sup>43</sup>

### **C. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Beli**

Hak merupakan tata aturan yang mengatur penghidupan manusia, pihak menyewabelikan adalah pemilik benda, yang berkewajiban menyelenggarakan penyewaan dengan pilihan untuk membeli ketika semua angsuran sudah dibayar lunas. Pihak menyewabelikan berhak menyerahkan barangnya dalam keadaan baik, dan membuat suatu perjanjian dalam pembayaran yang berupa angsuran, pihak penyewabeli adalah penyewa yang berhak menyewa barang tersebut dan berkewajiban melaksanakan pembayaran sewa dalam sewa beli menurut perjanjian.

Jadi Hak merupakan prantara untuk mencapai kemaslahatan tertentu. Hak itu sendiri bukanlah suatu masalah, tetapi merupakan jalan untuk mencapai kemaslahatan.

Kewajiban adalah sesuatu yang dibebankan atas individu atau kelompok dimana yang bersangkutan ada keharusan untuk memenuhi, melaksanakan, atau mengamalkan amanah (keputusan) yang dibebankan atasnya, baik berbentuk keputusan *elit birokrasi* (pemerintah) tata aturan dalam keluarga, dalam masyarakat maupun bentuk kewajiban, yang digariskan oleh Allah SWT.

---

<sup>43</sup>. Wiroso, *Akuntansi Transaksi Syari'ah* (Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia, 2011), hlm. 455.

Hubungan kewajiban dengan hak adalah keterikatan pihak yang menyewabelikan untuk menyerahkan benda dan memperoleh pembayaran secara angsuran, keterikatan pihak penyewabeli untuk membayar harga secara angsuran dan memperoleh hak milik atas benda setelah angsuran terakhir lunas.<sup>44</sup>

Sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, maka kewajiban utama pihak yang menyewabelikan ialah menyerahkan benda. Benda yang diserahkan itu harus keadaan baru dan dalam keadaan baik tanpa cacat. Jika cacat karena kesalahan/kelalaian perusahaan produsen, maka pihak penyewabeli dapat menuntut ganti kerugian kepada perusahaan produsen melalui perusahaan yang menyewabelikan benda tersebut.<sup>45</sup>

Kewajiban pihak penyewabeli yaitu, pembayaran secara angsuran menurut waktu dan tempat yang telah di tentukan. Pembayaran angsuran menurut cara dan syarat-syarat yang telah di tetapkan dalam perjanjian sewa beli

Hak penyewa beli (kreditur) adalah menerima uang pokok beserta angsuran setiap bulan dari pembeli sewa (*debitur*). Kewajiban penyewa beli (*kreditur*), adalah:

1. Menyerahkan barang kepada penyewa beli (*debitur*);
2. Mengurus balik nama atas barang yang disawabelikan;
3. Merawat barang yang disewabelikan sebaik-baiknya.

Hak penyewa beli (*debitur*) adalah menerima barang yang disewabelikan setelah pelunasan terakhir. Kewajiban penyewa beli (*debitur*), adalah :

1. Merawat barang yang disewabelikan dengan biaya sendiri;

---

<sup>44</sup> . Muhammad Abdulkadir, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 114.

<sup>45</sup> . *Ibid.*, hlm. 121.

2. Membayar uang angsuran tepat pada waktunya.<sup>46</sup>

#### **D. Berakhirnya Pelaksanaan Sewa Beli**

Sewa Beli adalah perjanjian penyewaan benda yang disertai pilihan untuk membeli. Pilihan untuk membeli boleh digunakan boleh juga tidak digunakan ketika semua angsuran sudah dibayar lunas. Jika pilihan itu digunakan, maka barulah terjadi jual beli. Penyewa bukanlah orang yang berjanji untuk membeli, sehingga dia tidak mengalihkan benda sewaanannya itu kepada pihak ketiga. Dalam hal penyewa pailit, pemilik benda dapat menuntut kembali bendanya itu.

Dalam sewa beli dapat berakhir normal dan dapat pula tidak normal. Sewa beli dapat berakhir secara tidak normal karena beberapa hal, yaitu:

- a. Karena Wanprestasi, yaitu penyewabeli tidak memenuhi sebagian atau seluruh kewajibannya, yaitu membayar uang angsuran sewa beli.
- b. Karena penyewabeli dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar hutangnya atau telah mengajukan penundaan pembayaran.
- c. Karena kekayaan penyewabeli disita dalam bentuk apapun.
- d. Karena penyewabeli ditaruh dibawah perwalian atau penganpuan atau karena sebab-sebab apapun, sehingga tidak berhak lagi melakukan pengurusan atas seluruh atau sebagian harta kekayaannya.
- e. Karena penyewabeli meninggal dunia, kecuali jika ahli warisnya atau mereka yang memperoleh hak darinya sanggup mentaati dan akan tunduk pada

---

<sup>46</sup> . Wawancara Yohanes Leonardi Bagian Project Manager pada hari senin tanggal 19 Desember 2016.

perjanjian ini serta bersedia untuk menyelesaikan segala hutangnya dan kewajiban penyewabeli kepada pihak yang menyewabelikan.

- f. Karena penyewabeli tidak melakukan pembayaran angsuran sebanyak 2 (dua) bulan berturut-turut kepada pihak yang menyewabelikan, dan pihak penyewabeli segera mengosongkan rumahnya dalam keadaan baik dalam waktu 7 (tujuh) hari.<sup>47</sup>

Kemudian sewa beli dapat berakhir secara normal apabila kewajiban masing-masing pihak telah dipenuhi sebagaimana mestinya. Pihak yang menyewabelikan telah memenuhi kewajibannya dan pihak penyewabeli juga telah memenuhi kewajibannya. Sewa beli berakhir sejak penyewabeli melunasi angsuran terakhir<sup>48</sup>

#### **E. Status Pembayaran Yang Tidak Dapat Di Lanjutkan Lagi**

Dalam sewa beli, proses peralihan hak milik disyaratkan adanya bentuk hukum, akan tetapi peralihan hak milik tersebut kepada pembeli berlangsung secara serta merta atau beralih secara otomatis. Peralihan hak milik tersebut berlangsung tanpa melalui proses apapun, yaitu terjadi dengan sendirinya. Hak milik beralih kepada pembeli bila telah memenuhi semua kewajibannya berdasar persetujuan pembeli.

Saat peralihan hak milik dapat disepakati antara kedua belah pihak dan dalam praktek hak milik itu beralih setelah pembayaran semua angsuran lunas.

---

<sup>47</sup> . Wawancara Yohanes Leonardi Bagian Project Manager pada hari senin tanggal 19 Desember 2016.

<sup>48</sup> . Wawancara Yohanes Leonardi Bagian Project Manager pada hari senin tanggal 19 Desember 2016.

Pada masa itu pihak penjual menginginkan perlindungan hukum yang dapat melindungi apabila ternyata ada pembeli yang beritikad tidak baik seperti tidak memenuhi kewajibannya dalam pembayaran. Apabila pembeli tidak membayar sesuai dengan kewajibannya, penjual dapat menarik kembali karena status dari barang tersebut adalah sewa. Sehingga dengan demikian penjual dapat mudah menarik barangnya kembali. Keadaan ini merupakan ciri atau karakter sewa beli yaitu syarat yang menggugurkan atau *verval clause*, dimana jika terjadi wanprestasi dari pembeli, penjual dapat menarik dengan mudah karena status barang adalah barang sewa.<sup>49</sup>

Sebagai suatu akibat dari perjanjian sewa beli, jika pembayaran macet penyewabeli telah melakukan wanprestasi dan berdasarkan pasal 3 surat perjanjian sewa beli yang dinyatakan bahwa bilamana dalam jangka waktu 2 (dua) bulan berturut-turut jika jatuh tempo pihak penyewabeli belum juga melunasi angsuran, maka perjanjian sewa beli ini menjadi berakhir dengan sendirinya. Berdasarkan perjanjian bila terjadi kemacetan pembayaran (tidak melakukan pembayaran angsuran) penyewabeli harus dengan seketika mengembalikan barang tersebut dalam keadaan baik kepada pihak yang menyewabelikan, sedangkan pembayaran yang telah diterima oleh pihak yang menyewabelikan dari pihak penyewabeli dianggap sebagai ganti rugi dari pembayaran uang sewa. Oleh karenanya tidak dapat dituntut/diminta kembali oleh pihak penyewabeli, baik sebagian maupun seluruhnya.

---

<sup>49</sup> . Hatta, *Sewa Beli Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia* (Bandung : Alumni, 2000), hlm. 36.

Berdasarkan hal-hal tersebut antara kedua belah pihak telah mempunyai surat perjanjian sewa beli. Untuk melindungi pihak yang lemah, dalam hal ini si penyewa terhadap penyalahgunaan kekuasaan pemilik barang, apabila dari sepertiga harga telah diangsur sedang penuntutan itu harus lewat hakim.<sup>50</sup> Menurut Mahkamah Agung jika pembayaran telah melebihi dari 50% dari seluruh angsuran, maka tidak adil bila hanya menguntungkan salah satu pihak saja. Oleh karena itu bertentangan dengan rasa keadilan, apabila barang ditarik jika pembeli sewa tersebut wanprestasi dalam pembayaran angsuran yang telah dibayarkan lenyap begitu saja.<sup>51</sup>

Meskipun ada kelalaian yang mengakibatkan batalnya perjanjian tanpa proses dan peralihan objek perjanjian namun ternyata Mahkamah Agung telah memutuskan bahwa barang tidak dapat ditarik melainkan memerintahkan kepada penyewabeli untuk melunasi angsuran, namun demikian karena penyewabeli telah membayar lebih dari 50% angsurannya, barang tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh penjual karena barang tersebut telah dinyatakan sebagai milik dari pembeli. Putusan Mahkamah Agung ini dikaji menurut moral dan itikad baik adalah sesuai dan memenuhi rasa keadilan, yaitu adanya perlindungan hukum terhadap pembeli.

---

<sup>50</sup> . Subekti, *Aneka Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1995), hlm. 55.

<sup>51</sup> . *Ibid.*, hlm. 324.

## **F. Hak Milik Dan Status Tanah Dalam Sewa Beli Perumahan Barcelona**

Pada sewa beli hak milik atas benda baru beralih kepada penyewa sejak angsuran terakhir dibayar lunas walaupun benda sudah diserahkan dahulu. Peralihan hak milik atas benda bukan sejak penyerahan, melainkan ditunda sampai angsuran terakhir lunas dan diperjanjikan secara tegas oleh pihak-pihak dalam perjanjian tertulis. Penundaan peralihan hak tersebut berfungsi sebagai jaminan bagi pihak yang menyewabelikan supaya bendanya tidak dialihkan kepada pihak lain tanpa dipenuhi dahulu syarat-syarat perjanjian sewa beli.<sup>52</sup>

Menurut Subekti hak milik adalah suatu kewenangan atau kekuasaan sepenuhnya terhadap sesuatu barang atau kebendaan merupakan hak memiliki dan bebas bertindak terhadap sesuatu itu.

Dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata hak milik ditentukan dalam pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: “Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.<sup>53</sup>

Di Indonesia untuk menyerahkan hak milik yang berkenaan dengan tanah, atau tanah beserta benda yang berada di atasnya dilakukan sesuai dengan peraturan

---

<sup>52</sup> . Wawancara Ratna Juwita Bagian Administrasi di Kantor Pemasaran pada hari senin tanggal 19 Desember 2016.

<sup>53</sup> . Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), hlm. 171.

sekarang yaitu dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Tetapi untuk benda tidak bergerak selain dari tanah, maka sebaiknya dilakukan dengan akta Notaris, kemudian dicatat dalam daftar yang disediakan khusus untuk benda tidak bergerak yang bukan tanah. Dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan antara lain cara memperoleh hak milik itu ialah karena penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu.<sup>54</sup>

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pengertian akan hak milik seperti di rumuskan dalam pasal 20 UUPA yang disebutkan dalam ayat 1, hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuhi” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak “mutlak”, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak *eigendom*. Sifat demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak.

Kata-kata “terkuat dan terpenuhi” itu maksudnya untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang (artinya paling) kuat dan terpenuhi.

Pencatatan pendaftaran hak atas tanah kepada Kantor Pencatatan Tanah, yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1961) dan dilaksanakan dengan peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 serta peraturan dan

---

<sup>54</sup> . *Ibid.*, hlm. 174.

pemberian izin pemindahan hak atas tanah, peraturan pemerintah dalam negeri nomor SK59/DDA/Tahun 1970 tentang penyederhanaan peraturan hak atas tanah, dan peraturan menteri dalam negeri nomor 2 tahun 1978 tentang biaya pendaftaran tanah, yang menjadi pedoman mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pertahanan nasional itu bertujuan untuk kepentingan seluruh wilayah Republik Indonesia.

Tujuan pencatatan atau pendaftaran tanah hak milik yang diatur oleh Undang-Undang Hukum Pokok Agraria tersebut tujuannya adalah menjamin kepastian hukum atas hak-hak milik terhadap tanah, baik diperoleh melalui warisan, hibah, jual beli, ataupun lainnya, disisi lain dapat pula dipahami, bahwa tujuan ataupun kegunaan dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin hak setiap orang yang mempunyai hak milik atas tanah tersebut, dengan terjaminnya hak-hak tersebut maka setiap orang akan merasakan keamanan, ketenangan, ataupun ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat, karena setiap orang tidak saling mengganggu hak orang lain.

Pembelian rumah diareal perumahan Barcelona tersebut dengan cara kredit melalui bank yang bekerjasama dengan pengembang. Untuk itu konsumen harus mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui bank yang telah bekerjasama dengan pengembang. Konsumen yang membeli rumah dari pengembang, selanjutnya membayar kredit bulanan kepada Bank sesuai dengan jangka waktu yang tertera dalam perjanjian kreditnya. Rumah yang dibeli oleh konsumen dijadikan sebagai jaminan pelunasan kewajiban pembayaran kredit dari konsumen dijadikan sebagai jaminan pelunasan kewajiban pembayaran cicilan

dari konsumen yang merupakan debitur dari bank yang berkenaan. Dalam pelaksanaan sewa beli perumahan Barcelona adanya hak milik pada saat pembayaran angsuran terakhir, kemudian peralihan hak milik sepenuhnya kepada penghuni.<sup>55</sup>

Dalam ajaran Islam sangat menghormati kemerdekaan seseorang untuk memiliki sesuatu, selama pemilikan itu sejalan dengan cara-cara yang digaris syara'. Ia bebas mengembangkan hartanya dan mencari keuntungan sebanyak-banyaknya dengan cara jujur. Namun demikian pemilikan harta secara hakiki adalah Allah SWT dan seseorang dikatakan memiliki harta secara *majizi* dan harta itu merupakan amanah di tangan seseorang yang harus ia pergunakan untuk kemaslahatan dirinya dan orang lain.

---

<sup>55</sup> . Wawancara Yohanez Leonardi Bagian Project Manager pada hari senin tanggal 19 Desember 2016.

## **BAB III**

### **PROFIL PERUMAHAN BARCELONA KENTEN PALEMBANG**

#### **A. Perusahaan Pengembang**

##### **1. Sejarah Perumahan Barcelona**

Perumahan Barcelona terletak di jalan Betawi Raya RT. 49 RW. 12 Kelurahan Lebung Gajah Kecamatan Sematang Borang Kota Palembang. Awalnya perumahan barcelona adalah CV. Bangkok Sukses merupakan Perusahaan yang mempunyai banyak perumahan antara lain perumahan Liverpool di jalan Pipa Lais Jakabaring, Chelsea di jalan Tegal Binangun Jakabaring, Barcelona di jalan Betawi Raya Kenten, Aston villa di jalan Pipa Lais Jakabaring, Juventus di jalan Bakaran Plaju, Sevilla di Tanjung api-api dekan Bandara, Valencia di jalan Tegal Binangun Jakabaring, Intermilan di jalan Silaberanti Plaju dan Arsenal di jalan Pangeran Ayin Kenten dengan type 36, 39, 45, 54, 62, dan 69, CV. Bangkok Sukses ini kantor pusatnya Aston villa di jalan Pipa Lais Jakabaring. Perumahan Barcelona merupakan bagian dari CV. Bangkok Sukses.

Pada tahun 2008 tanah tersebut di timbun dan didiamkan selama lima tahun lebih, dan di proses atau di ukur, serta di buat saluran, lalu di bangun jalan yang kurang lebih enam meter. Perumahan Barcelona didirikan pada tahun 2012 memulai misinya dan membangun rumah beserta sarana dan prasarananya sebagai solusi dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat. Fasilitas yang disediakan yaitu PDAM, listrik 1300 watt, *security*,

dan *design* ruangan sesuai keinginan untuk mewujudkan impian masyarakat akan rumah tinggal dengan konsep *cluster eksklusif* yang menjangkau segala akses kebutuhan fasilitas umum.

Pada tahun 2013 kinerja perumahan naik hingga mencapai target lebih tinggi, pada tahun 2012-2017 perumahan Barcelona sudah mencapai 33 (tiga puluh tiga) rumah yang sudah di bangun sesuai dengan pesanan konsumen. Sampai saat ini perumahan Barcelona bercampur dengan rumah masyarakat.<sup>56</sup>

## **2. Visi dan Misi Perumahan Barcelona**

### **Visi**

Menjadikan Perusahaan terbaik dan terdepan dalam pengembangan perumahan dan menjadikan perumahan yang paling unggul, handal, dan memiliki fasilitas yang dapat memanjakan penghuni serta memasarkan secara profesional untuk daerah Palembang.

### **Misi**

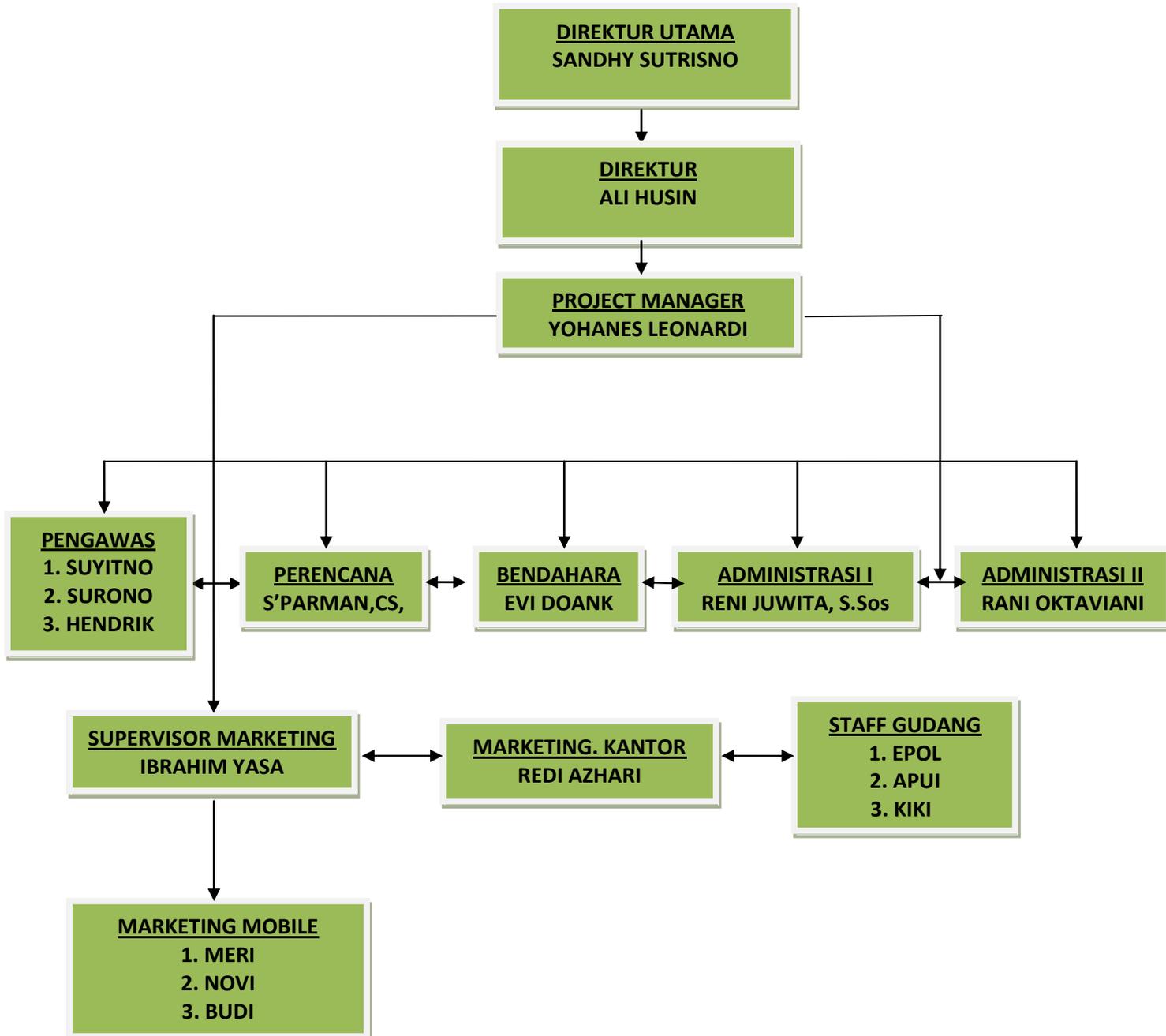
1. Menciptakan karya arsitektur yang bernilai tinggi dengan memperhatikan aspek-aspek kualitas, keindahan, dan kenyamanan untuk masa depan;
2. Menjalankan kegiatan perumahan dengan standar etika yang tinggi dengan kejujuran dan integrasi;
3. Menjalin kerjasama dengan berbagai pihak untuk menciptakan produk terbaik yang memberikan manfaat kepada masyarakat dan lingkungan;
4. Memberi kepuasan untuk konsumen.

---

<sup>56</sup> . Wawancara dengan Bapak Parman Bagian Perencanaan pada hari jum'at tanggal 13 februari 2017 .

### 3. Struktur Organisasi Perumahan Barcelona

## STRUKTUR ORGANISASI CV. BANGKOK SUKSES PERUMAHAN BARCELONA



Gambar 1. Struktur Organisasi Perumahan Barcelona



## B. Usaha Sedang Berjalan

Rumah yang terjual antara lain:

Tabel 1. Rumah yang terjual secara kredit

No.	Nama	Type/Blok	Luas Tanah
1	Bayu Gunawan	45/C.4	122
2	Novita Aryanti	39,5/C.1	127
3	Rudi Pitriansyah	45/A.3	126
4	Boni Pasius Tangkas. K.	45/A.3	191
5	Prima Ardiansyah	45/D.1	142
6	M. Amin	45/D.3	193
7	Brando Saragi	69/B.2	145
8	Agnes Mega Prestiwi	39,5/C.5	126
9	Nobertus Sriwijayanto	45/A.8	115
10	Yohanez Kolo	45/D.8	100
11	Bernadet Jab	36/B.5	107
12	Desima Ramalia	39,5/B.1	98
13	M. Adrian Fadli	36/D.1	70
14	Deni Pratama Putra	39,5/D.4	100
15	Joni Candra Wijaya	39,5/D.16	94
16	M. Hadi Suroso	39,5/E.1	119
17	Antonio Guterres	39,5/A.5	103
18	Orian Silaba	69/F.1	145

19	Suhardi	39,5/D.24	94
20	M. Nur	54/A.1	124
21	Iknatior Djoko Triadi	45/A.2	139
22	Pardomuan Tua Neonggolan	39,5/D.26	120
23	Aditya Jaya Maulana	45/A.7	127
24	Anwar Syamsudin	39,5/D.18	94
25	Daniel Herawan	45/D.15	100
26	Candra Wijaya	39,5/D.17	94
27	Wahyu Adianyah	45/A.4	104
28	Perdamean Sukartono Gultom	39,5/D.19	94
29	Shella Muti'a Alfama	45/C.2	102
30	Alamsyah	39,5/E.4	90
31	Andreas Apri Susilo	45/D.6	100

Tabel 2. Rumah yang terjual secara cash bertahap

**Cash Bertahap**

No.	Nama	Type/Blok	Luas Tanah
1	Wulan	39,5/A.9	101
2	Teresya Yulinda	39,5/E.3	86

### C. Keadaan Konsumen Perumahan Barcelona

Konsumen perumahan Barcelona yang melakukan pembayaran angsuran dengan cara *cash* bertahap tidak ada keluhan karena konsumen langsung membayar biaya angsuran ke kantor pemasaran Barcelona. Perjanjian *cash* bertahap tanpa melalui pihak bank biasanya perjanjian dibuat dengan ada catatan kapan konsumen setiap bulannya akan membayar dan tanggal berapa perjatuh temponya, serta berapa besar bayaran tiap bulannya akan dibayarkan dan berapa lama lunasnya, jadi apabila belum lunas maka sertifikat akan ditahan oleh perumahan Barcelona namun sudah dibalik nama.<sup>57</sup>

Sedangkan keadaan konsumen yang melakukan pembayaran angsuran pada Bank Tabungan Negara. Kredit pemilikan rumah (KPR) sebagai kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah dengan tanah guna dimiliki atau dihuni. Kredit pemilikan rumah (KPR) non subsidi yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Keluhan konsumen merupakan ungkapan emosional konsumen karena adanya sesuatu yang tidak dapat diterimanya, baik yang berkaitan dengan produk yang ditawarkan maupun dengan pelayanan. Setiap keluhan yang muncul dari konsumen harus diidentifikasi berdasarkan jenis dan tingkat penyelesaiannya, yang tujuannya adalah untuk mencari jalan keluar yang paling tepat dari keluhan pencurian dan daerahnya kurang ramai.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup>. Wawancara Bapak Andrean pada hari jum'at tanggal 13 februari 2017.

<sup>58</sup>. Wawancara Bapak Pardomuan Tua Neonggol pada hari jum'at tanggal 13 februari 2017.



**BAB IV**

**PELAKSAAN PERJANJIAN SEWA BELI PERUMAHAN BARCELONA**

**MENURUT HUKUM ISLAM**

**A. Perjanjian Sewa Beli Antara Pengembang Dan Konsumen**

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli antara pengembang dan konsumen membuat suatu perjanjian yang mana perjanjian tersebut adalah suatu persetujuan antara kedua belah pihak, atau seseorang mengikatkan dirinya terhadap seseorang dengan orang lain dalam melakukan suatu perbuatan tertentu. Didalam hukum kalau perbuatan itu mempunyai akibat hukum maka perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum.<sup>59</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah perbuatan yang dilakukan oleh manusia secara sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan, masing-masing pihak harus saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan.

**1. Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ada 3 (tiga) pihak yang terkait, yaitu meliputi:

- a. Debitur (konsumen), yaitu pihak pembeli rumah yang dibangun oleh *developer* dengan uang yang dipinjam dari bank.
- b. Kreditur, yaitu pihak bank sebagai penyandang dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari *developer*.

---

<sup>59</sup>. Suhrawardi Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000), hlm. 1.

- c. Pengembang (developer) yaitu pihak pembangunan proyek-proyek perumahan, dimana rumah-rumah tersebut akan dijual kepada pembeli, baik secara tunai maupun kredit.

## 2. Subjek dan Objek Sewa Beli

### a. Subjek jual beli

Baik penjual maupun pembeli masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Sebagaimana diketahui bahwa subjek hukum adalah manusia dan badan hukum yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Subjek yang berupa manusia harus memenuhi syarat-syarat umum untuk melakukan suatu perbuatan hukum secara sah.

### b. Objek Jual Beli

Kalau subjek jual beli adalah penjual dan pembeli yaitu bertindak aktif, dalam objek jual beli adalah barang yang dijual atau dibeli (rumah). Benda atau barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Sehingga yang dapat dijadikan objek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan.

## 3. Rukun-rukun akad sebagai berikut:

- a. *'Aqid*, yaitu orang yang berakad,
- b. *Ma'qud 'alaih*, yaitu benda-benda yang diakadkan,
- c. *Maudhu' al-'aqd*, yaitu tujuan atau maksud pokok mengadakan akad,
- d. *Shiqhat al-'aqd* yaitu ijab dan qabul.

## 4. Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad sebagai berikut:

- a. Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang berada di bawah pengampuan (*mahjur*), dan karena boros.
- b. Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
- c. Akad itu diizinkan oleh *syara'*, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan *'aqid* yang memiliki barang.
- d. Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh *syara'*.
- e. Akad dapat memberikan faedah, sehingga tidaklah sah bila *rahn* (gadai) dianggap sebagai imbalan amanah (kepercayaan).
- f. Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi qabul maka apabila orang yang berijab menarik kembali ijabnya sebelum qabul maka batallah ijabnya.
- g. Ijab dan qabul mesti bersambung, sehingga bila seseorang yang berijab telah berpisah sebelum adanya qabul, maka ijab tersebut menjadi batal.

#### 5. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Terhadap isi perjanjian jual beli yang ditanda tangani pembeli dan penjual, ternyata pihak pembeli memang telah banyak menyepakati perjanjian tersebut, sehingga dengan sendirinya konsumen telah terikat dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam surat perjanjian jual beli yang telah ditanda tangani. Dan dengan kesepakatan ini, maka ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara Telah terpenuhi.

Dilihat dalam perjanjian jual beli dari KUHPerdara, maka para pihak yaitu pihak pengembang dan konsumen bebas mengadakan suatu perjanjian.

Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Para pihak bebas memuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Memenuhi syarat sebagai suatu kontrak;
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang;
- c. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
- d. Sepanjang kontrak tersebut dilakukan dengan itikad baik.<sup>60</sup>

Dalam data sekunder yang diambil dari surat Perjanjian Jual Beli Perumahan Barcelona secara kredit dapat dilihat dalam tabel:

Tabel 3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Perumahan Barcelona.

No.	Substansi/Pengaturan	Keterangan
1.	Objek yang diperjualbelikan	Objek yang dibeli oleh konsumen (rumah)
2.	Komponen Nilai Jual Beli	Apa saja yang termasuk dalam nilai jual yang dibayar konsumen (misalnya: rumah menyediakan fasilitas PDAM, Security, PLN, Telepon, Sertifikat Hak Milik dan lain-lain).
3.	Cara Pembayaran	Mekanisme atau tata cara pembayaran nilai jual/harga jual rumah (Tunai, Cash Bertahap dan Fasilitas KPR).
4.	Lokasi Pembayaran	Tempat dimana konsumen dapat melakukan transaksi pembayaran harga jual dikantor pengembang dan transfer di Bank.
5.	Masa Pemeliharaan	Waktu yang diperlukan bagi pengembang untuk melakukan pemeliharaan rumah setelah serahterima.
6.	<i>Force Majeure</i>	Apabila terjadi peristiwa diluar kekuasaan pihak pengembang, misalnya karena bencana alam, banjir, angin topan, gempa bumi, pemogokan buruh, kerusuhan, pemberontakan, dan lain-lain maka pihak

<sup>60</sup>. Munir Fuady, *Hukum Kontrak* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999), hlm 30.

		pengembang diberi jangka perpanjangan selama berlangsungnya <i>force majeure</i> tersebut.
7.	Pemindahan dan Penyerahan Hak	Pihak konsumen tidak berhak mengalihkan atau memindahkan seluruh atau sebagian hak dan kewajiban dalam perjanjian pihak persetujuan tertulis dari pihak pengembang.
8.	Biaya-Biaya	Termasuk PBB, BPHTB, retribusi atau pungutan lainnya wajib ditanggung oleh konsumen.
9.	Perubahan Bangunan	Boleh merubah bentuk dalam rumah tapi dilarang merubah bentuk depan rumah.
10.	Alasan Pembatalan	Pemutusan perjanjian secara sepihak oleh pengembang atau konsumen atau atas kesepakatan kedua belah pihak dengan berbagai akibat.
11.	Sanksi bagi pengembang dan konsumen	Sanksi bagi pengembang bila terlambat menyerahkan rumah dan bagi konsumen sanksi apabila terlambat melakukan transaksi pembayaran harga jual.
12.	Jaminan bebas sengketa	Jaminan dari pengembang bahwa objek perjanjian bebas dari sengketa dan dari pihak lain .
13.	Penandatanganan akta jual beli	Para pihak berjanji, dan mengikat diri untuk membuat dan menandatangani akta jual beli atas rumah dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh pihak pengembang dengan syarat-syarat yang telah diatur dalam perjanjian.

Jadi, Inti isi perjanjian adalah syarat-syarat perjanjian yang telah di ataur didalam surat perjanjian jual beli perumahan Barcelona yang mengatur kewajiban, hak serta tanggung jawab pihak-pihak.

## B. Tjiujuan Hukum Islam Terhadap Perjajian Sewa Beli Perumahan Barcelona Keten Palembang

Perjanjian Sewa Beli perumahan adalah perjanjian yang mengatur cara penjualan rumah dan penyerahan penggunaan tanahnya dengan cara sewa yang dapat diubah menjadi beli apabila memenuhi jumlah pembayaran uang sewa dalam waktu tertentu. Didalam melakukan sewa beli harus sama ridha dan ada pilihan maksudnya perjanjian yang diadakan para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridha akan isi perjanjian tersebut. Dengan demikian pada saat pelaksanaan/penerapan perjanjian masing-masing pihak mengadakan perjanjian yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai *interpretasi* yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang timbul oleh perjanjian itu.<sup>61</sup>

Dalam melaksanakan sebuah transaksi manusia telah diberi keleluasaan untuk menjalankannya. Keleluasaan itu bukan berarti semua cara dapat dikerjakan untuk menjamin keselarasan dan keharmonisan dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam dunia perdagangan terdapat kaidah-kaidah yang mengatur sesuai dengan ajaran Islam. Sebagaimana firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّكُوا الْمَالَ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِذَا تَكُونُ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

---

<sup>61</sup> . Muhammad pasaribu Chairiman dan Suhrawardi K. Iubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm. 4.

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”(Q.S An-Nisa’: 29)<sup>62</sup>

Dalam kenyataan kehidupan ini tidak mungkin terlepas dari praktek muamalah. Setiap kegiatan muamalah harus sesuai dengan ketentuan atau kaidah yang telah ditetapkan oleh hukum Islam, agar tidak terjadi sesuatu yang melenceng dari ajaran Islam, misalnya dalam kegiatan jual beli agar terhindar dari unsur yang terlarang yakni *riba*, seperti yang terkandung dalam firman Allah Surat Al-Baqarah 275:

واحل الله البيع وحرم الربواً

“Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*.” (Q.S. Al-Baqarah: 275)<sup>63</sup>

Ayat inilah yang menjadi dasar hukum bahwa *al-Bai’* diperbolehkan dalam Islam dengan catatan tidak ada unsur *riba* di dalamnya. Sedangkan mengenai masalah sewa beli yang dimana transaksi ini sejenis dengan sewa menyewa yang berakhir dengan jual beli (berakhir dengan pemindahan kepemilikan), dan pembayarannya dilakukan secara angsuran sampai terlunasi semua, jika angsuran telah dilunasi semua maka hak milik akan berpindah kepada pihak penyewa.

---

<sup>62</sup> . Al-Qur’an dan Terjemah, hlm. 84.

<sup>63</sup> . *Ibid.*, hlm. 48.

Setelah di telaah, praktek sewa beli yang terjadi di perumahan Barcelonam bahwa syarat untuk melakukan transaksi muamalah harus sudah dewasa dan berakal (cerdas).<sup>64</sup> Jadi para kreditur dan debitur yang melakukan transaksi sewa beli perumahan Barcelona sudah memenuhi syarat sesuai dengan syarat dari sewa beli. Dari hasil pengamatan penulis, para pihak yang berkaitan dengan kegiatan sewa beli ini mayoritas sudah dewasa dan berakal. Jadi sudah memenuhi kriteria yang telah ditentukan Islam.

Dalam Islam, unsur utama dari sahnya suatu transaksi atau perjanjian itu dengan adanya *ijab* dan *qabul* yang dilakukan antara kedua belah pihak, mengenai *ijab* dan *qabul* serta sewa beli perumahan Barcelona yang diperoleh dari pengamatan penulis telah memenuhi syarat *ijab* dan *qabul* yakni yang melakukan telah *baligh* dan berakal. Seperti dalam firman Allah surat al-A'raf ayat 33.

### قل انما حرم رني الفواحش

*“Katakanlah: sesungguhnya Tuhanku hanya mengharamkan perbuatan yang buruk.”* (Q.S. al-A'raf ayat: 33)

Oleh karena itu, jika jual beli tersebut dilakukan secara kredit, maka dianjurkan untuk menulisnya, begitu pula yang dilakukan di perumahan Barcelona ini ditawarkan 2 (dua) macam cara yaitu tunai dan kredit. Dalam penetapan suatu harga dilakukan dalam waktu dan tepat ketika terjadi transaksi sewa beli perumahan Barcelona, berarti menurut analisis telah memenuhi syarat sewa beli

---

<sup>64</sup> . Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm. 74.

yaitu yang dilakukan suka sama suka sebagaimana firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29:

الان تكون تجارة عن تراض منكم

*“Kecuali dalam bentuk perdagangan yang dilandaskan atas saling ridha di antara kalian.”* (Q.S. An-Nisa' ayat: 29)

Dalam Islam harga merupakan unsur terpenting, menurut para ulama *fiqh* harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas, dan dilakukan pada waktu transaksi, sekalipun secara hukum pembayarannya dilakukan secara tunai ataupun kredit. Dari yang penulis ketahui, kalau dalam perjanjian sewa beli yang terjadi di perumahan Barcelona ada yang tunai dan kredit maka dalam penentuan harga yang harus dibayar juga berbeda. Walau dalam Islam mensarankan agar dalam mengadakan perdagangan hendaklah dengan tunai sebagaimana sabda Rasulullah SAW:

الذهب بالذهب، والفضة بالفضة، والبر بالبر، والشعير بالشعير، والتمر بالتمر، والملح بالملح، مثلابمثل، سواء بسواء، يدا بيد، فإذا اختلفت هذه الأصناف، فبيعوا كيف شتم،

إذا كان يدا بيد

*“Emas ditukarkan dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, jewawut dengan jewawut, kurma dengan kurma, garam dengan garam, harus sama takarannya, dan harus dilakukan dengan kontan. Dan jika berbeda jenis-jenisnya, maka juallah sesukamu asalkan dilakukan dengan kontan (tunai).”*

(H.R. Muslim no. 1587).

Hadits di atas dapat disimpulkan bahwa Islam lebih mengajarkan jika perdagangan itu seharusnya dilakukan secara tunai, tetapi dalam kenyataannya perdagangan yang terjadi di perumahan Barcelona ada yang secara kredit, di dalam Islam sebenarnya telah dinyatakan dalam hadits:

عن البراء بن عازب وزيد بن أرقم رضي الله عنهم، أنهما سلا عن الصرف فكل واحد منهما يقول: هذا خير مني فكلاهما يقول: نهى رسول الله صل الله عليه وسلم عن بيع

الذهب بالورق دينا [رواه البخاري: ٢١٨٠، ٢١٨١]

*“Diriwayatkan dari Al-Barra’ bin ‘Azib dan Zaid bin Arqa’ r.a. bahwa keduanya ditanya mengenai penukaran uang, kemudian masing-masing mengatakan: Dia lebih mengerti daripada saya. Akhirnya keduanya mengatakan: Rasulullah Saw melarang penjualan/penukaran emas dengan perak yang tidak kontan.”*

[Hadits ini diriwayatkan oleh Al-Bukhari, no hadits: 2180 dan 2181].<sup>65</sup>

Oleh karena itu pihak perumahan Barcelona yang dalam kinerjanya menggunakan sistem sewa beli seperti yang disebutkan diatas harus benar dan berhati-hati agar tidak terjebak kedalam perdagangan yang tidak sesuai dengan aturan-aturan Islam.<sup>66</sup> Sedangkan yang terjadi dalam sewa beli perumahan Barcelona yang secara kredit dari hasil data wawancara juga diperoleh data yang menyatakan terdapat transaksi *two in one* (dua akad sekaligus sewa dan beli) atau dalam bahasa arabnya di kenal dengan sebutan *shafqatain fi al-shafqah* dan transaksi ini dilarang dalam Islam karena transaksi ini menyebabkan unsur *gharar*

<sup>65</sup> . Imam Az-Zabidi, *Shahih Al-Bukhari* (Jakarta: Pustaka Amani, 2002), hlm. 469.

<sup>66</sup> . Syaikh Abdurrahman as-Sa’dy, *Tanya Jawab Lengkap Permasalahan Jual Jual Beli*, hlm. 77

dalam akadnya, yakni ada ketidakjelasan akad apakah berlaku akad sewa atau akad beli. Karena itulah maka transaksi sewa beli ini diharamkan.<sup>67</sup>

Oleh karena itu maka nampaklah bahwa sewa beli dalam muamalah terdapat dua akad sekaligus dalam satu proses muamalah tertentu. Dan hal ini tidak sesuai dengan firman Allah surat al-Baqarah ayat 233:

وان اردتم ان تسترضعوا اولادكم فلا جناح عليكم اذا سلمتم ما اتيتم بالمعروف<sup>٣</sup>

*“Maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut”. (Q.S. al-Baqarah ayat 233).*

Walaupun dalam praktek sewa beli perumahan Barcelona tersebut telah mengindikasikan ada unsur *gharar* atau ketidakpastian didalam prakteknya, tetapi dalam akad perjanjiannya dilakukan sesuai dengan kesepakatan dari kedua belah pihak antara perusahaan sebagai kreditur dan pihak yang mengajukan pembiayaan sebagai debitur. Oleh karena itu segala transaksi itu tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana sabda Nabi Saw:

المسلمون على شر وطهم:

*“Kaum muslimin wajib mematuhi perjanjian yang telah mereka sepakati.” (H.R. Abu Dawud no. 3594)*

Berdasarkan hal tersebut maka dalam menetapkan harga harus sesuai di peroleh kesepakatan dari kedua belah pihak. Dengan landasan tersebut juga, maka ketika suatu jenis perniagaan ataupun aktivitas muamalah yang terbangun atas dasar saling ridha yang tercermin dalam kejujuran dan keadilan, adalah

---

<sup>67</sup> . Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam*, hlm. 44.

merupakan transaksi bisnis yang telah diperbolehkan oleh Allah Swt, asalkan dengan tetap terpenuhi syarat-syarat, komitmen, kebebasan (tanpa adanya paksaan), kebersamaan dan mengacu kepada pedoman pokok yang *valid* dalam aktivitas bermuamalah.

Dalam jual beli perumahan Barcelona yang secara kredit menurut penelitian yang dilakukan penulis menyatakan bahwa dalam jual beli secara kredit dikenakan DP (uang muka) terlebih dahulu atau ditentukan berapa uang yang mesti pembeli angsur tiap bulannya. Mengenai uang muka, diperbolehkan jika pembeli yang berkeinginan membeli tapi tidak jadi membelinya, menahan uang muka itu dan tidak perlu mengembalikannya kepada pembeli, demikian pendapat ulama asalkan kedua pihak saling bersepakat.<sup>68</sup> Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa cara melakukan pembayaran terhadap jual beli perumahan adalah dengan cara tunai dan tidak tunai (kredit) Islam menganjurkan sebagaimana Allah Swt berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينِكُمْ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.”*

(Q.S. Al-Baqarah: 282).

Dengan demikian, telah jelas sebenarnya jual beli yang baik itu dilakukan secara tunai, dan jika dilakukan secara tidak tunai atau dilakukan secara kredit maka disyaratkan untuk menuliskannya, Menurut Ibnu Katsir menjelaskan bahwa

---

<sup>68</sup> . Ahmad bin Abdurrazaq ad-Duwasym, *Fatwa-fatwa Jual Beli*, hlm. 129.

perintah menulis disini hanya merupakan petunjuk kejalan yang lebih baik dan terjaminnya keselamatan yang diharapkan, bukan perintah wajib.<sup>69</sup>

Dalam perjanjian sewa beli perbayaran harga rumah dilakukan dengan cara mengangsur. Tetapi sistem sewa beli ini bisa untuk bertransaksi sebagai jual beli karena kemungkinan memang sangat dibutuhkan masyarakat dan tidak ada jalan selain dengan sistem sewa beli, asalkan dalam berjalannya sebuah perjanjian itu tidak ada kecurangan diantara kedua belah pihak. Didalam sistem sewa beli juga memberlakukan akad yang sama, yaitu sama-sama adanya *konsekuensi* untuk melaksanakan syarat-syarat yang telah ditentukan yaitu mengenai kontrak sewa beli dan batas waktu serta angsuran yang wajib dibayar dalam masa yang telah ditentukan. Dan yang paling penting adanya kerelaan dalam suatu transaksi.

Apabila dikaji lebih dalam, sebuah transaksi yang sesuai dengan syarat Islam itu, tidak untuk *spekulasi* (untung-untungan) dan juga seharusnya dalam menjalankan semua kegiatan transaksi muamalah termasuk juga sewa beli di tuntut untuk selalu mengedepankan rasa saling tolong menolong serta memberikan kelonggaran waktu, dalam hukum Islam seorang kreditur dianjurkan untuk memberikan kelonggaran waktu terhadap debitur. Sebagaimana firman Allah Swt dalam Surat Al-Baqarah ayat 280:

○ **وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَإِنْ تصدقوا خير لكم ان كنتم تعلمون**

*“Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”* (Q.S. Al-Baqarah: 280).

---

<sup>69</sup>. Al-Qur'an dan Terjemahnya, hlm. 49.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Sebagaimana yang telah dibahas penulis sebelumnya tentang tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian sewa beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian sewa beli perumahan Barcelona Kenten Palembang merupakan suatu perjanjian dimana pihak pertama mengikatkan diri dengan pihak kedua untuk menyerahkan benda selama waktu tertentu dan setelah uang sewa berakhir dibayar pihak kedua menjadi pemilik benda tersebut dan mengenai akad perjanjian sewa beli ditetapkan oleh pihak perumahan Barcelona.
2. Tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian sewa beli perumahan Barcelona Kenten Palembang sudah pasti termasuk transaksi yang dilarang oleh syariat Islam. Disatu sisi dalam sewa beli tersebut terdapat unsur *two in one* (dua akad sekaligus sewa dan beli) atau dalam bahasa arabnya di kenal dengan sebutan *shafqatain fi al-shafqah* dan transaksi ini dilarang dalam Islam karena transaksi ini menyebabkan unsur *gharar* dalam akadnya, dalam hal ini dikhawatirkan akan menimbulkan unsur *riba* didalamnya karena dilakukan secara kredit. Segala transaksi itu di perbolehkan, asalkan dalam setiap berjalannya transaksi tetap terpenuhi syarat-syarat, komitmen, kebebasan (tanpa adanya paksaan) dan juga aktivitas muamalah harus terbangun atas dasar saling *ridha* yang tercermin dalam kejujuran dan keadilan. Oleh karena itu perbankan Islam membuat produk *ijarah al-muntahia bittamlik* (IMBT) sebagai jalan keluar yang ditawarkan kepada para debitur-debitur yang ingin melakukan pembiayaan secara Islam.

## **B. Saran**

1. Seharusnya pihak bank lebih mempermudah calon debitur yang akan melakukan permohonan pembiayaan dan juga mengenai akad perjanjiannya seharusnya ada opsi untuk membeli atau tidak membeli rumah. Sedangkan dilapangannya praktek yang terjadi sudah tidak ada opsi untuk membeli atau tidak membeli karena pilihan untuk itu sudah “dikunci” dari awal.
2. Diharapkan perusahaan pembiayaan di Indonesia yang banyak bermunculan sekarang ini lebih mengedepankan pembiayaan secara syari'ah karena mayoritas masyarakat di Indonesia memeluk agama Islam. Jika ini dilakukan Insya' Allah akan terhindar dari unsur *kemudaratan* atau sesuatu yang kurang baik dikemudian hari.