

PENYELESAIAN HUKUM JAHIL
DALAM HUKUM ISLAM
*(Studi di Negara Karamanin Perangadlimpura Hittitahiem
Kota Padangsidimpuan)*

SKRIPSI

*Dipenuhi Untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat
Menempuh Gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Dalam Bidang Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh :

HEKMIYA PANDA HASIBUAN
NIM. 1410280003

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN
2018



**PENYELESAIAN INKAR JANJI
DALAM SEWA BELI**
(studi di Master Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru
Kota Padangsidimpuan)

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Dalam Bidang Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh:

HERMITA PANDA HASIBUAN
NIM. 1410200051

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

PEMBIMBING I

Samsudinjar, M. Ag
NIP 19680202 200003 1 005

PEMBIMBING II

Hasiah, M. Ag
NIP 19780323 200801 2 016

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN
2018**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Website: <http://svariah.iai-padangsidempuan.ac.id> – email : fasih.141npsp@gmail.com

Hal : Skripsi
An. Hermita Panda Hasibuan
Padangsidempuan, Mei 2018
Kepada Yth:
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
IAIN Padangsidempuan
Di-
Padangsidempuan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi Hermita Panda Hasibuan yang berjudul "PENYELESAIAN INGKAR JANJI DALAM SEWA BELI (STUDI DI MASTER KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN HUTAIMBARU KOTA PADANGSIDIMPUAN)" maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan.

Seiring dengan hal di atas, maka saudara tersebut sudah dapat menjalankan sidang munaqasyah untuk mempertanggungjawabkan skripsinya ini.

Demikian kami sampaikan, semoga dapat dimaklumi dan atas perhatiannya, diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Pembimbing I

Ahmatnizar, M. Ag
NIP. 19680202 200003 1 005

Pembimbing II

Hasiah, M. Ag
NIP. 19780323 200801 2 016

BALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Dengan Nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang. saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Hermita Panda Hasibuan
NIM : 1410200051
Fakultas/ Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : **Penyelesaian Ingkar Janji Dalam Sewa Beli (Studi di Master Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru Kota Padangsidempuan)**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya serahkan ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, kecuali kutipan-kutipan dari buku-buku bahan bacaan.

Seiring dengan hal tersebut, bila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi ini merupakan hasil ciplakan atau sepenuhnya dituliskan pada orang lain, maka Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidempuan dapat menarik lagi gelar kesarjanaan dan ijazah yang telah saya terima.

Padangsidempuan ,24 Mei 2018

Pembuat pernyataan



Hermita Panda Hasibuan
NIM: 14 102 00051



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Padangsidimpuan 22733
Telp. (0634) 22080 Fax. (0634) 24022

**DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

Nama : Hermita Panda Hasibuan
Nim : 1410200051
Judul Skripsi : Penyelesaian Ingkar Janji Dalam Sewa Beli (Studi di Master Padangsidimpuan Hutaimbaru Kota Padangsidimpuan)

Ketua

Dr. Muhammad Arsad Nasution, M. Ag
NIP 19730311 200112 1 004

Sekretaris

Hasiah, M. Ag
NIP 19780323 200801 2 016

Anggota

Dr. Muhammad Arsad Nasution, M. Ag
NIP 19730311 200112 1 004

Hasiah, M. Ag
NIP 19780323 200801 2 016

Drs. H. Syafri Gunawan, M. Ag
NIP 19591109 198703 1 003

Ahmatnizar, M. Ag
NIP 19680202 200003 1 005

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah

Di : Padangsidimpuan
Tanggal : 22 Mei 2018
Pukul : 09.00 s.d 12.00 WIB
Hasil/Nilai : 78 (B)
Indeks Prestasi Kumulatif : 3,87 (Tiga Koma DelapanTujuh)
Prediket : Cukup/ Baik/ Amat Baik/ **Cumlaude**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang 22733

Telepon 0634-22080 Fax 0634-24022

website: <http://syariah.iain-padangsidimpuan.ac.id> - e-mail : fasih.141@psp@gmail.com

PENGESAHAN

Nomor: 790/In.14/D.4c/PP.00.9/06/2018

**Judul Skripsi : Penyelesaian Ingkar Janji Dalam Sewa Beli (Studi di Master
Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru Kota
Padangsidimpuan)**

Ditulis Oleh : Hermita Panda Hasibuan

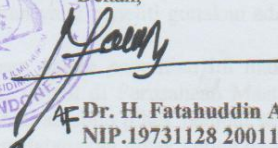
Nim : 1410200051

**Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas
dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar
Sarjana Hukum (S.H.)**



Padangsidimpuan, 7 Juni 2018

Dekan,



Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
NIP.19731128 200112 1 001



HEAD OFFICE
MASTER PADANGSIDIMPUAN GROUP
Jl. Sibolga KM 4.5 No. 459 Hutaimbaru - Padangsidimpuan
Tapanuli Selatan – Sumatera Utara

Padangsidimpuan, 25 Desember 2017

No : 009/ ACC-NMS/VIII/2017
Perihal : Izin Pelaksanaan Riset
Lampiran : -

Kepada Yth :
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan

Padangsidimpuan

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh
Semoga kita selalu dalam lindungan Allah Swt dalam melaksanakan tugas kita sehari-hari

Menindaklanjuti Surat Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan Perihal Mohon Izin Riset, maka dengan ini dapat kami sampaikan bahwa :


Nama : Hermita Panda Hasibuan
NIM : 1410200051
Semester/Jurusan : VII/ Hukum Ekonomi Syariah

Dapat melaksanakan Riset/Penelitian di kantor Master Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru Kota Padangsidimpuan guna memperoleh data-data serta informasi guna menyelesaikan Skripsi dengan judul **"Penyelesaian Ingkar Janji Dalam Sewa Beli (Studi di Master Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru Kota Padangsidimpuan)"**

Demikian disampaikan untuk diketahui, atas kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh

Respectfully,
Akbar Saputra Ginting


Akbar Saputra Ginting
Manager Operasional

KATA PENGANTAR

Untaian tahmid dan tasyakur ke hadirat Allah SWT. Yang telah menganugrahkan ilmu dan kesempatan kepada peneliti. Shalawat dan salam semoga semoa tetap tercurahkan kepada Rasulullah SAW. Sebagai pembawa rahmat bai seluruh alam. Semoga kita mendapatkansyafaatnya di *yaumul akhirnanti*.

Skripsi yang berjudul “Penyelesaian Ingkar Janji dalam Sewa Beli (Studi di Master Kecamatan Padangsidimpun Hutaimbaru Kota Padangsidimpun)” dapat diselesaikan meskipun sangat sederhana dan masih jauh dari kesempurnaan. Hal ini disebabkan keterbatasan dan dangkalnya pengetahuan serta kemampuan peneliti.

Namun berkat do’a bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Skiripsi ini dapat diselesaikan. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL, selaku Rektor IAIN Padangsidimpun, Bapak Dr. Muhammad Darwis Dasopang, M. Ag selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Anhar, Ma selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, Bapak Dr. Sumper Mulia Harahap, M. Agselaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
2. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M. Ag Selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum. Ibu Asnah, M. A Selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Bapak Muhammad Arsad Nasuttion, M. Ag Selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
3. Bapak Ahmatnijar, M.Ag Selaku Pembimbing I Dan Ibu Hasiah, M. Ag. Selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing dan mengarahkan peneliti dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Ibu Dermina Dalimunthe, M.H Selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

5. Bapak/Ibu Dosen serta civitas akademika IAIN Padangsidempuan yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan bantuan selama mengikuti perkuliahan.
6. Bapak Pimpinan dan Staf di Master Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru Kota Padangsidempuan yang telah memberi izin dan membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Penyewa beli yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepala perpustakaan yang telah memberikan jasa peminjaman buku sehingga segala kekurangan dalam penelitian ini dapat terlengkapi.
9. Teristimewa kepada Ayah tercinta Pandapotan Hasibuan dan Ibunda tersayang Hadizah Siregar yang telah bersusah payah mengasuh, mendidik dan membesarkan penulis serta memenuhi segala biaya perkuliahan dan juga yang selalu berdo'a untuk kelancaran penulisan skripsi ini. Teriring do'a yang terus terucap dari penulis sebagai usaha untuk membalas cinta dan kasih mereka.
10. Saudari penulis Hermila Panda Hasibuan, Lila Anjeli Hasibuan, Fivi Romaito Hasibuan, Abdiah Hasibuan dan Cindy Hasibuan yang selalu memotivasi dan memberikan semangat untuk mengerjakan penelitian ini.
11. Sahabat-sahabat penulis yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, Syarifah Aini Siregar, Liza Mahrani, Siti Fatimah Siregar, Khoiriyah Siregar, Ardilla Agustina Ritonga, serta Romaito Siregar dan sahabat seperjuangan kelas Hukum Ekonomi Syariah 2. Terimakasih sudah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini, sehingga perjuangan terasa begitu indah dan mudah.

Akhir kata, peneliti berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat khususnya bagi peneliti dan para pembaca pada umumnya.

Padangsidempuan, Pebruari 2018
Peneliti,

HERMITA PANDA HASIBUAN

NIM 1410200051

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf arab dan transliterasinya dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	be
ت	Ta	T	te
ث	Śa	Ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	Ha	ḥ	ha(dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	Żal	Ż	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es
ص	Sad	ş	Es dan ye
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas

غ	Gain	G	ge
ف	Fa	F	ef
ق	Qaf	Q	ki
ك	Kaf	K	ka
ل	Lam	L	el
م	Mim	M	em
ن	Nun	N	en
و	Wau	W	we
ه	Ha	H	ha
ء	Hamzah	.. ' ..	apostrof
ي	Ya	Y	ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vocal bahasa Indonesia, terdiri dari vocal tunggal atau monoftong dan vocal rangkap atau diftong.

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
— /	<i>Fathah</i>	A	a
— /	<i>Kasrah</i>	I	i
— و	<i>Dommah</i>	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
.....ي	<i>Fathah</i> dan ya	Ai	a dan i
و.....	<i>Fathah</i> dan wau	Au	a dan u

- c. *Maddah* adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
------------------	------	-----------------	------

اَ... اِ... اُ...	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
ي...ِ...	<i>Kasrah</i> dan ya	ī	i dan garis di bawah
و...ُ...	<i>Dommah</i> dan wau	ū	u dan garis diatas

3. *Ta Marbutah*

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua.

- Ta marbutah* hidup yaitu *Ta marbutah* yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah dan dommah, transliterasinya adalah /t/.
- Ta marbutah* mati yaitu *Ta marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbutah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4. *Syaddah (Tasydid)*

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

5. **Kata Sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu:

ال . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf *syamsiah* adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.
- b. Kata sandang yang diikuti huruf *qamariah* adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

6. Hamzah

Dinyatakan didepan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu diletakkan di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

7. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

9. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin*. Cetakan Kelima. 2003. Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama.

ABSTRAK

NAMA : HERMITA PANDA HASIBUAN
NIM :1410200051
JUDUL :Penyelesaian Ingkar Janji dalam Sewa Beli
(Studi di Master Kecamatan Padangsidimpuan
Hutaimbaru Kota Padangsidimpuan)
TAHUN :2018

Sewa beli merupakan praktek muamalah dengan bentuk sewa yang diakhiri dengan penyerahan status kepemilikan barang. Transaksi ini merupakan perpaduan atas kontrak sewa dan jual beli, dimana terkandung unsur perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa. Dalam perjanjian sewa beli selama harga belum dibayar lunas maka hak milik atas barang tetap berada pada sipenjual sewa, meskipun barang sudah berada di tangan pembeli sewa. Hak milik baru beralih ke pembeli sewa dari penjual sewa setelah pembeli sewa membayar angsuran terakhir melunasi barang. Berdasarkan perjanjian sewa beli yang merupakan kontrak baku dari pihak penjual sewa, maka kedua belah pihak terikat kontrak perjanjian sewa beli dan harus melaksanakan segala ketentuan yang ada dalam perjanjian sewa beli. Namun dalam prakteknya ada beberapa pelaksanaan perjanjian sewa beli yang tidak sesuai dengan isi kontrak/perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak. Ketidaksiuaian isi perjanjian sewa beli mengakibatkan adanya ingkar janji dalam perjanjian sewa beli sehingga ada salah satu pihak yang dirugikan.

Berdasarkan masalah diatas peneliti hendak meneliti bagaimana penyelesaian ingkar janji dalam sewa beli di Master Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru kota Padangsidimpuan. Dan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian ingkar janji dalam sewa beli di Master Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru kota Padangsidimpuan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field reseach*) yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh informasi dan mendeskripsikan peristiwa serta kejadian yang terjadi di lapangan sesuai dengan fakta yang ditemukan. Dengan menggunakan tehnik wawancara untuk memperoleh informasi ataupun data dari lapangan. Sedangkan pendekatan yang peneliti gunakan adalah pendekatan kualitatif dengan analisis deskriptif.

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini maka diperoleh hasil bahwa penyelesaian ingkar janji yang terjadi di Perusahaan Master baik ingkar janji yang dilakukan oleh pembeli sewa beli ataupun pihak penjual sewa beli dilakukan dengan jalan musyawarah mufakat, mendatangkan pihak ketiga dan penyelesaian ingkar janji yang dilakukan di Pengadilan.

DAFTAR ISI

HALAMAN

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

HALAMANN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

BARITA ACARA UJIAN MUNAQASYAH

HALAMAN PENGESAHAN DEKAN

ASBTRAK i

KATA PENGANTAR ii

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN..... v

DAFTAR ISI x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
D. Batasan Istilah.....	8
E. Kajian Terdahulu	9
F. Sistematiaka Pembahasan	11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian.....	13
B. Sewa Beli.....	21
C. Perbedaan Sewa Beli, Jual Beli Angsuran, Sewa dan Leasing	32
D. Ingkar Janji dalam Sewa Beli	33
E. Penyelesaian Ingkar Janji dalam Sewa Beli	36

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Data Geografis	37
B. Waktu dan Lokasi Penelitian.....	43
C. Jenis Penelitian	43
D. Sumber Data	44
E. Tehnik Pengumpulan Data	44

F. Teknik Analisa Data	47
BAB IV HASIL PENELITIAN	
A. Bentuk-bentuk Ingkar Janji di Master Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru Kota Padangsidempuan	48
B. Penyelesaian Ingkar Janji di Master Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru Kota Padangsidempuan	51
C. Analisa	67
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran-saran	69
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang saling berintraksi satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, tanpa adanya intraksi antar sesamanya kehidupan tidak akan bisa berjalan sebagaimana mestinya. Intraksi (intraksi sosial) ini adalah istilah yang dikenal oleh para ahli sosiologi secara umum sebagai aspek inti bagi berlangsungnya kehidupan bersama. Interaksi sosial berarti suatu kehidupan bersama yang menunjukkan dinamikanya, tanpa itu masyarakat akan kurang atau bahkan tidak mengalami perkembangan.¹

Interaksi merupakan hubungan-hubungan dinamis yang menyangkut hubungan antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, atau antara kelompok dengan kelompok, baik berbentuk kerja sama, persaingan, ataupun pertikaian. Bentuk Interaksi terdapat dua macam yaitu asosiatif maupun disosiatif. Proses asosiatif merupakan suatu proses interaksi yang mempunyai kecenderungan untuk membuat masyarakat bersatu dan meningkatkan solidaritas diantara anggota kelompok seperti kerjasama, akomodasi, akulturasi serta asimilasi. Sedangkan proses disosiatif adalah suatu proses yang cenderung membawa anggota masyarakat ke arah perpecahan dan merenggangkan solidaritas di antara anggota-anggotanya

¹ Zainuddin Ali, *Sosiologi Hukum*, (Palu: Sinar Grafika, 2005), hlm. 17.

seperti : pertikaian/perselisihan, konflik, asimilasi, akomodasi, kerjasama, persaingan dan kontravensi.

Manusia dapat memperoleh hubungan yang baik melalui intraksi antar sesamanya, baik dalam bentuk berkomunikasi melalui intraksi maupun dalam bentuk bekerja sama. Oleh karena itu, hubungan masyarakat dalam bentuk apapun dapat diselesaikan dengan intraksi, baik intraksi masyarakat bawahan, menengah, maupun sampai pada kalangan masyarakat yang paling atas.² Dalam kehidupan sehari-hari interaksi itu dapat berbagai macam kegiatan misalnya bekerja, belajar-mengajar, bersenda gurau bahkan jual beli antara penjual dan pembeli.

Sebagai makhluk sosial, manusia mempunyai kebutuhan. Kebutuhan itu hanya dapat terpenuhi apabila dilakukan dengan usaha dan kerja keras. Mereka mengadakan hubungan antar satu sama lain. Dalam hubungan antara satu dengan lainnya untuk memenuhi kebutuhan, harus ada aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban berdasarkan kesepakatan, proses untuk membuat kesepakatan dalam kerangka memenuhi kebutuhan keduanya, lazim disebut dengan proses untuk berakad atau melakukan kontrak.³

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bab 5 tentang jual beli pasal 1457 dikatakan bahwa perjanjian adalah *“suatu perjanjian, dengan mana*

²*Ibid.*

³Dimmyauddin Djawani, *Pengantar Fiqh Muamalat*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2008), hlm. 47

*pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.*⁴

Dalam memberikan pelayanan terhadap konsumen, produsen mempergunakan perjanjian baku (perjanjian standar), khususnya untuk melayani konsumen dalam jumlah yang banyak mengenai barang dan/atau jasa sejenis. Sebagaimana diketahui bahwa munculnya hukum perjanjian dalam lalu lintas hukum, dilandasi oleh kebutuhan akan pelayanan yang efektif dan efisien terhadap kegiatan yang bersifat transaksional.

Dalam Pasal 1313 KUHPerduta disebutkan bahwa: *”Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.*⁵

Selanjutnya dalam Pasal 1320 KUHPerduta disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan 4 syarat, yaitu adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perikatan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan memenuhi persyaratan ini, masyarakat dapat membuat perjanjian apa saja. Pasal 1320KUHPerduta disebut sebagai ketentuan yang mengatur asas konsensualisme, yaitu perjanjian adalah sah apabila ada kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian. Hal ini berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak dalam membuat semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang

⁴ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

membuatnya, yang disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, sehingga perjanjian harus dibuat dengan memenuhi ketentuan Undang-Undang, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban di antara pihak-pihak tersebut.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan asas kebebasan berkontrak, adalah itikad baik dari pihak yang membuat perjanjian. Itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang akan diperjanjikan.⁶ Dengan demikian asas itikad baik mengandung pengertian, bahwa kebebasan suatu pihak dalam membuat perjanjian tidak dapat diwujudkan sekehendaknya tetapi dibatasi oleh itikad baiknya.⁷

Dalam memberikan pelayanan terhadap konsumen, produsen mempergunakan perjanjian baku (perjanjian standar), khususnya untuk melayani konsumen dalam jumlah yang banyak mengenai barang/jasa sejenis. Sebagaimana diketahui bahwa munculnya hukum perjanjian dalam lalu lintas hukum, dilandasi oleh kebutuhan akan pelayanan yang efektif dan efisien terhadap kegiatan yang bersifat transaksional.

⁶ Subekti, *Asas-Asas Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni, 197), hlm. 2.

⁷ Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan BerkontraK dan Perindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 9.

Salah satu contoh diberlakukannya kontrak baku ini adalah dalam lembaga sewa beli. Lembaga ini menggunakan bentuk perjanjian baku yang mengikat para pihak. Klausula-klausula dalam perjanjian tersebut telah dibuat sebelumnya oleh salah satu pihak tanpa melibatkan pihak yang lain, dan pihak yang lain tersebut tinggal menandatangani saja perjanjian yang sudah disediakan. Pembeli sewa atau konsumen menerima dan memenuhi klausula-klausula yang telah dipersiapkan dengan risiko tidak akan memperoleh barang yang menjadi obyek perjanjian, apabila ia tidak menandatangani perjanjian.

Di Padangsidempuan praktek sewabeli ini berlaku pada perusahaan Master Cash & Credit tepatnya di Padangsidempuan Hutaimbaru. Melalui perusahaan ini masyarakat yang tidak mampu membeli kebutuhannya dengan membayar tunai kini dapat memiliki barang tersebut dengan sewa beli yang diterapkan dalam perusahaan, sehingga masyarakat Padangsidempuan dengan mudah memenuhi keperluan yang mereka butuhkan dalam berumah tangga ataupun kebutuhannya.

Setiap masyarakat yang melakukan sewa beli dalam perusahaan ini akan terikat perjanjian (kontrak) yang telah disediakan oleh pihak perusahaan (klausula baku). Perjanjian ini akan memberikan keuntungan kepada kedua belah pihak dan perjanjian ini juga diadakan agar nantinya tidak ada yang namanya penipuan terhadap salah satu pihak. Melalui perjanjian sewa beli ini pembeli sewa dapat memutuskan apakah dia akan melakukan transaksi jual

beli sewa atau tidak berdasarkan perjanjian sewa beli yang telah disediakan oleh pihak perusahaan.

Apabila kesepakatan telah terjadi antara kedua belah pihak yaitu pihak pembeli sewa dengan penjual sewa maka secara otomatis kedua belah pihak telah terikat perjanjian (kontrak) sewa beli tersebut, dan kedua belah pihak wajib mengikuti ataupun mematuhi segala ketentuan yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut selama kontrak belum berakhir.

Salah satu contoh perjanjian yang ada dalam perjanjian sewa beli di master ini adalah yang terdapat dalam point 4,1 tentang Angsuran Bulanan yang menyatakan bahwa “Angsuran sewa pertama sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini harus dilakukan pada saat Pihak Kedua menerima pengiriman barang, setelah angsuran sewa pertama dibayar, Pihak Kedua harus membayar sisa angsuran terhutang sesuai dengan yang disepakati dan ditentukan dalam perjanjian ini. Sisa pembayaran angsuran sewa bulanan harus dibayarkan paling lambat pada tanggal jatuh tempo yang dicantumkan pada informasi tagihan sewa bulanan Pihak Kedua”.⁸

Namun dalam prakteknya point ini adalah tidak berlaku, salah satu kasus yang terjadi yaitu didesa Ujunggurap kecamatan Padangsidimpuan. Pada tanggal 15 Agustus 2017 salah satu sales dari master ini menghampiri ibu Ija yang sedang berjualan tepatnya di lopo (kedai kopi) miliknya, sales tersebut menawarkan beberapa barang untuk dibeli oleh ibu tersebut.

⁸ Point 4,1 Perjanjian Sewa Beli Master.

Berdasarkan pemaparan dan penjelasan dari sales tersebut ibu Ija pun bersedia untuk membeli sebuah kulkas keluaran terbaru yang ada dalam katalog yang telah diperlihatkan oleh pihak Master (sales). Dengan telah bersedianya bu Ija untuk membeli kulkas tersebut kesepakatanpun telah terjadi sehingga kedua belah pihak kini terikat perjanjian sewa beli dan kulkas tersebut akan diberikan kepada bu Ija pada tanggal 20 Agustus 2017.

Berdasarkan point tersebut yang tidak sesuai dengan pengaplikasiannya adalah bahwa pembayaran sewa angsuran pertama dilakukan sebelum barang yang diinginkan oleh pihak pembeli sewa berada ditangan pembeli. Bu Ija melakukan pembayaran tiga hari sebelum kulkas datang ketempat bu Ija. Setelah pembayaran dilakukan barang yang datangpun tidak sesuai dengan apa yang diinginkan oleh bu Ija dalam katalog dari pihak Master, sehingga ibu Ija menolak kulkas tersebut dan hanya mau menerima kulkas keluaran terbaru. Pihak Master mengatakan akan mengantarkan kulkas tersebut satu bulan kemudian, karena terlalu lama ibu Ija pun tidak menginginkan lagi kulkas dari Master tersebut dan meminta agar uang yang telah dibayarkannya dikembalikan lagi. Akan tetapi dari pihak Master mengatakan bahwa uang tersebut telah lenyap, sehingga bu Ija tidak dapat meminta uang tersebut dikembalikan lagi dan tentunya mengalami kerugian atas tidak jadinya pembelian kulkas tersebut.

Dari pemaparan diatas tentu ada ketidak sesuaian pelaksanaan isi kontrak, sehingga penulis tertarik menjadikannya judul skripsi yaitu:

Penyelesaian Ingkar Janji dalam Sewa Beli Studi di Master Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru Kota Padangsidempuan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar beakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana bentuk-bentuk ingkar janji dalam sewa beli di Master Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru Kota Padangsidempuan.
2. Bagaimana penyelesaian ingkar janjin dalam sewa beli di Master Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru Kota Padangsidempuan.

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan dilakukaknnya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana bentuk-bentuk ingkar janji dan penyelesaian ingkar janji dalam sewa beli di Master Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru Kota Padangsidempuan.
2. Kegunaan peneltian ini adalah:
 - a) Memperkaya khazanah keilmuan, penulis dan pembaca.
 - b) Sebagai bahan pertimbangan dalam transaksi perjanjian sewa beli dalam rangka meningkatkan kemajuan sewa beli.
 - c) Persyaratan mendapat gelar Sarjana Hukum Ekonomi Syariah di Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan.

D. Batasan Istilah

Untuk menghindari kesalahan dalam memahami judul penelitian ini, penulis membuat beberapa batasan istilah yang dianggap penting, diantaranya:

1. Penyelesaian adalah suatu proses untuk memecahkan suatu masalah.⁹
2. Ingkar adalah tidak menepati.¹⁰
3. Janji adalah ucapan yang menyatakan kesediaan dan kesanggupan untuk berbuat.¹¹ Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹²
4. Sewa beli adalah perjanjian dengan mana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk menyerahkan benda dan pihak penyewa beli mengikatkan diri untuk membayar harga yang disepakati dengan cara angsuran dan setelah angsuran terakhir lunas, hak milik atas benda baru beralih kepada pihak penyewa beli.¹³

⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Prenada Media, 2010), hlm. 304.

¹⁰ Balai Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Depaertemen Pendidikan Nasional, 2005), hlm. 157.

¹¹ Bambang Marhijanto, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Masa Kini*, (Surabaya: Terbit Terang, 1999), hlm. 162.

¹² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Alumni, 1984), hlm. 1.

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 375.

E. Kajian Terdahulu

Sewa Beli merupakan hal yang sangat menarik untuk dikaji, hal ini dapat dibuktikan dengan penelitian yang sudah dilakukan oleh:

1. Wasaluwa penelitian skripsi di Universitas Islam Negeri Raden Fatah Kota Palembang dengan judul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang”*. Yang meneliti tentang bagaimana perjanjian sewa beli perumahan Barcelona Kenten Palembang dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian sewa beli perumahan Barcelona Kenten Palembang.
2. Bayu Langgeng Amengku Bumi penelitian skripsi di Universitas Muhammadiyah Surakarta dengan judul *“Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Beli Kendaraan Bermotor di Dealer Asli Motor Klaten”*. Meneliti faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam sewa beli kendaraan bermotor, bagaimana pihak kreditur menyelesaikan wanprestasi dalam sewa beli apabila terdapat unsur penggelapan didalamnya dan peraturan-peraturan apa saja yang mengikat kedua belah pihak apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa beli kendaraan bermotor.
3. Tri Sutrisno penelitian skripsi di Universitas Muhammadiyah Surakarta dengan judul *“Perjanjian Sewa beli tentang pembayaran pengadaan kendaraan bermotor di FIF Cabang Boyolali”*. Meneliti tentang apakah perjanjian baku antara PT. FIF Kabupaten Boyolali dengan konsumen

dalam perjanjian sewa beli tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, bagaimana bentuk wanprestasi pelaksanaan perjanjian sewa beli kendaraan bermotor yang dilaksanakan oleh PT. FIF Kabupaten Buyolali dengan konsumen dan bagaimana upaya yang dilakukan oleh PT. FIF Kabupaten Buyolali dalam mengatasi wanprestasi tersebut

Berdasarkan analisa di atas menunjukkan bahwa, penelitian sebelumnya tidak memiliki persamaan dengan penelitian penulis, baik pada sisi subjeknya maupun objeknya. Penelitian pertama meneliti tentang bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian sewa beli perumahan, penelitian kedua tentang penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa beli kendaraan bermotor dengan konsumen. Dan penelitian ketiga tentang perjanjian sewa beli dalam hal pembayaran pengadaan kendaraan bermotor.

Dengan demikian penelitian penulis tentang bagaimana penyelesaian ingkar janji dalam sewa beli studi di Master Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru Kota Padangsidimpuan adalah layak untuk dijadikan objek penelitian skripsi ini.

F. Sistematika Pembahasan

Bab I pendahuluan untuk mengkaji persoalan akademik yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, batasan istilah, kajian terdahulu dan sistematika pembahasan.

Bab II tinjauan pustaka sebagai penelitian lapangan maka penelitian ini perlu mengkaji teori-teori yang berkaitan dengan judul peneliti untuk itu bab

ini terdiri dari, perjanjian, sewa beli, perbedaan sewa beli, jual beli angsuran, sewa, dan leasing, ingkar janji dalam sewa beli, penyelesaian ingkar janji dalam sewa beli.

Langkah selanjutnya untuk mempermudah dalam melakukan penelitian maka Bab III merupakan metodologi penelitian yang terdiri dari, data geografis, waktu dan lokasi penelitian, jenis penelitian, sumber data, tehnik pengumpulan data dan tehnik analisis data.

Bab IV hasil penelitian merupakan hasil yang didapat oleh peneliti selama melakukan penelitian yaitu terdiri dari bentuk-bentuk ingkar janji dan penyelesaian ingkar janji di Master Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru Kota Padangsidempuan dan analisa.

Bab V penutup yaitu untuk memudahkan pembaca memahami isi dari penelitian yang telah penulis lakukan yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangangan harta kekayaan.¹

Pengertian istilah kontrak atau persetujuan (*contract or agreement*) yang diatur dalam Buku III Bab Kedua KUH-Perdata (BW) Indonesia, sama saja dengan pengertian perjanjian.² Kontrak atau *contracts* (dalam bahasa Inggris) dan *overeenkomst* (dalam bahasa Belanda) dalam pengertian yang lebih luas sering dinamakan juga dengan istilah perjanjian,³ Sehingga perjanjian disebut juga dengan kontrak ataupun keduanya dipergunakan dengan makna yang sama.

Kontrak adalah peristiwa dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, biasanya secara tertulis,⁴ ataupun kontrak ini merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik itu kontrak yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini berbeda dari perikatan yang tidak konkret, tetapi abstrak atau tidak dapat diamati karena perikatan itu hanya merupakan akibat dari adanya kontrak

¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990), hlm. 78.

² Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 1.

³ Abdul R. Salim, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 5.

⁴ *Ibid.*

tersebut yang menyebabkan orang atau para pihak terikat untuk memenuhi apa yang dijanjikan.⁵

Menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁶ Hubungan kedua orang yang bersangkutan mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi.⁷ Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.⁸

Sedangkan menurut hukum Islam perjanjian berasal dari kata *aqad* (عقد) yang secara etimologi berarti “menyimpulkan”.⁹ Menurut istilah sesuatu yang dengannya akan sempurna perpaduan antara dua macam kehendak, baik dengan kata atau yang lain, dan kemudian karenanya timbul ketentuan/kepastian pada dua sisinya.¹⁰

Menurut Abdul Aziz Muhammad kata *aqad* dalam istilah bahasa berarti ikatan dan tali pengikat. Dari sinilah kemudian makna *aqad* diterjemahkan

45. ⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm.

⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: PT Alumni, 1984), hlm. 1.

⁷ Syahmin AK, *Op. Cit.*, hlm. 1.

⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perikatan* (Bandung: PT Alumni, 1982), hlm. 3.

⁹ Muhammad Yunus, *Kamus Arab Indonesi*, (Jakarta : PT. Mahmud Yunus, t.th), hlm. 274.

¹⁰ Achmad Kuzari, *Nikah Sebagai Perikatan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995), hlm. 1.

secara bahasa sebagai “menghubungkan antara dua perkataan, masuk juga di dalamnya janji dan sumpah, karena sumpah menguatkan niat berjanji untuk melaksanakannya isi sumpah atau meninggalkannya. Demikian juga dengan janji halnya dengan janji sebagai perekat hubungan antara kedua belah pihak yang berjanji dan menguatkannya”.¹¹

Secara sederhana *aqad* atau perjanjian terjadi jika dua orang yang apabila mempunyai kemauan atau kesanggupan yang dipadukan dalam satu ketentuan dan dinyatakan dengan kata-kata, atau sesuatu yang bisa dipahami demikian, maka dengan itu terjadilah peristiwa hukum yang disebut perikatan.¹²

Dengan demikian dari beberapa pendapat pakar di atas, dapat dipahami bahwa kontrak berisikan janji-janji yang sebelumnya telah disetujui, yaitu berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan. Jika dibuat secara tertulis, kontrak itu lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.¹³

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Secara umum yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian adalah:¹⁴

- a. Tidak menyalahi hukum syari’ah yang disepakati adanya.

¹¹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam* (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 15.

¹² H. Amior Nuraddin dan Azhari Akmal Tarigan, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 48.

¹³ Syahmin AK, *Op., Cit.*, hlm. 2.

¹⁴ H. Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm. 2-3.

- b. Harus sama ridha dan ada pilihan.
- c. Harus jelas dan gamblang.

Kesemua dari syarat tersebut akan dibahas sebagai berikut:

- a. Tidak menyalahi hukum syari'ah yang disepakati adanya;

Maksudnya bahwa perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syari'ah.

- b. Harus sama ridha dan ada pilihan;

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

- c. Harus jelas dan gamblang

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

Dengan demikian pada saat pelaksanaan/penerapan perjanjian masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu.

Dalam pasal 1320 BW yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian adalah.¹⁵

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

3. Asas-asas dalam Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas, diantaranya:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur maupun belum diatur dalam undang-undang. Akan tetapi, kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

b. Asas Pelengkap

Asas ini mempunyai arti bahwa ketentuan undang-undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang. Akan tetapi, apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain,

¹⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta:PT Pradnya Paramita, 2009), hlm. 339.

berlakulah ketentuan undang-undang. Asas ini hanya mengenal rumusan hak dan kewajiban pihak-pihak.

c. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi “salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak”. Ini mengandung makna, bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

d. Asas Kemaslahatan (tidak memberatkan)

Asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa aqad yang akan dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian atau keadaan yang memberatkan. Apabila dalam pelaksanaan aqad terjadi suatu perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak yang bersangkutan sehingga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.

e. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik (*good faith*) menurut Subekti merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian.¹⁶ Selanjutnya Subekti

¹⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, Cet.XXVIII, 1996), hlm.41.

berpendapat bahwa perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.¹⁷ Kewajiban untuk melaksanakan kontrak berdasarkan itikad baik sudah diakui secara universal dalam prinsip hukum kontrak internasional.

f. Asas Amanah

Asas Amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beritikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya. Dalam kehidupan masa kini banyak sekali objek transaksi yang dihasilkan oleh satu pihak melalui suatu keahlian yang amat spesialis dan profesionalisme yang tinggi sehingga ketika ditansaksikan, pihak lain menjadi mitra tansaksi tidak banyak mengetahui seluk beluknya. Oleh karena itu, ia sangat bergantung kepada pihak yang menguasainya.

g. Asas Keadilan

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Dalam hukum Islam, keadilan langsung merupakan perintah Al-Qur'an (QS. 5:8). Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sering kali dizaman modern aqad ditutup oleh satu pihak dengan pihak lain tanpa ia memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi mengenai klausula aqad tersebut, karena klausula aqad itu

¹⁷*Ibid.*

telah dibakukan oleh pihak lain. Tidak mustahil bahwa dalam pelaksanaannya akan timbul kerugian kepada pihak yang menerima syarat baku itu karena didorong kebutuhan. Dalam hukum Islam kontemporer telah diterima suatu asas bahwa demi keadilan syarat baku itu dapat diubah oleh pengadilan apabila memang ada alasan untuk itu.¹⁸

4. Bentuk-bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu:¹⁹

- a. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak (pihak yang bersangkutan saja).
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel.

¹⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 92.

¹⁹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hlm. 16.

5. Berakhirnya Perjanjian

Terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam perjanjian dapat menjadi sebab berakhirnya perjanjian, misalnya habisnya jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian atau dalam loan agreement, semua hutang dan bunga atau denda jika ada telah dibayarkan.

Hal-hal yang mengakibatkan hapusnya suatu perikatan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada Pasal 1380 adalah:²⁰

- a. karena pembayaran;
- b. karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. karena pembaharuan hutang;
- d. karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. karena pencampuran utang;
- f. karena pembebasan utangnya;
- g. karena musnahnya barang yang terutang;
- h. karena kebatalan dan pembatalan;
- i. karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini;
- j. karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalamsuatu bab tersendiri.

²⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm.19.

Secara umum tentang pembatalan perjanjian tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Namun demikian pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila.²¹

- a. jangka waktu perjanjian telah berakhir;
- b. salah satu pihak menyimpang dari apa yang diperjanjikan; dan
- c. jika ada bukti kelancaran dan bukti pengkhianatan (penipuan).

B. Sewa Beli

1. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa Beli

Sewa beli meliputi perbuatan dua pihak secara timbal balik, yaitu pihak yang menyewabelikan dan pihak penyewa beli. Sewa beli dalam bahasa Belanda disebut *huurkoop*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *hire purchase*. Istilah sewa beli meliputi dua tahap perbuatan hukum, yaitu tahap pertama penyewaan benda dan tahap kedua pembelian benda. Pada tahap penyewaan benda, penyewa dengan membayar sewa yang telah disepakati secara angsuran, menerima benda untuk dinikmati. Pada tahap pembelian benda, penyewa dengan membayar uang angsuran sewa terakhir berubah

²¹ H. Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Op. Cit.*, hlm. 14.

status menjadi pembeli memperoleh hak milik atas benda yang sudah dikuasainya itu.²²

Menurut Suharnoko Beli-Sewa adalah suatu perjanjian campuran dimana terkandung unsur Perjanjian Jual-Beli dan Perjanjian Sewa-menyewa. Dalam Perjanjian Beli-Sewa selama harga belum dibayar lunas maka hak milik atas barang tetap berada pada si penjual sewa, meskipun barang sudah berada ditangan pembeli sewa. Hak milik baru beralih dari penjual sewa beli kepada pembeli sewa setelah pembeli sewa membayar angsuran terakhir untuk melunasi harga barang.²³

Menurut Prof. Abdulkadir Muhammad sewa beli adalah perjanjian dengan mana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk menyerahkan benda dan pihak penyewa beli mengikatkan diri untuk membayar harga yang disepakati dengan cara angsuran dan setelah angsuran terakhir lunas, hak milik atas benda baru beralih kepada pihak penyewa beli.²⁴

Dalam Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/ KP/ II/ 80 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli, Jual Beli dengan Angsuran, dan Sewa Pasal 1 disebutkan bahwa:²⁵

²² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 375.

²³ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2004), hlm. 7.

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 377.

²⁵ Surat Keputusan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 34/ II/ 1980 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli, Jual Beli Angsuran dan Sewa.

“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 diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual”.

Dalam Islam sewa beli disebut dengan *Al- Ijarah Mumtahiyyah bi Al-Tamlik* yang mana merupakan praktek muamalah dengan bentuk sewa yang kemudian diakhiri dengan penyerahan status kepemilikan barang kepada penyewa. Transaksi ini merupakan perpaduan atas kontrak sewa dan jual beli²⁶. Pengertian sewa beli berdasarkan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) adalah perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.²⁷

Proses pelaksanaan sewa bermula pada akad sewa, kemudian apabila penyewa berkeinginan melanjutkan pada akad beli, maka demikian yang dinamakan sewa beli. Akan tetapi apabila penyewa memutuskan untuk berhenti pada tahap sewa saja, maka hal itu merupakan akad sewa saja bukan sewa beli. Adapun mengenai tempo masa *ijarah* dikembalikan pada

²⁶Abdullah bin Muahamma al-'Umrani, *Kitab Al-'Uquud Al-Maaliyah Al-Murakkabah* (Daar Kunuuz Isybiliya, 1428), hlm. 193.

²⁷Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, Jilid I* (Ciputat: Gaung Persada, 2006), hlm. 160.

kesepakatan kedua belah pihak. Dan syarat dan rukun sewa beli (*Ijarah Muntahiyah bi At-Tamlik*) sama halnya dengan syarat dan rukun sewa biasa atau sebagaimana yang telah ditentukan dalam fatwa DSN.

Dengan demikian sewa beli (*Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik*) ini adalah suatu perjanjian campuran dimana terkandung unsur Perjanjian Jual-Beli dan Perjanjian Sewa-menyewa atau bisa juga dikatakan bentuk sewa yang kemudian diakhiri dengan penyerahan status kepemilikan barang kepada penyewa.

Sebagai suatu transaksi yang bersifat tolong menolong, ijarah mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Quran dan Hadis.

Dalam Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 233:

﴿وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ
الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ
نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وِلْدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى
الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا
جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تُسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا
سَلَّمْتُمْ مَا ءَانَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَأَتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ
بَصِيرٌ ۚ ۲۳۳﴾

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

kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

Ayat diatas menjelaskan bahwa tidak berdosa jika ingin mengupahkan sesuatu kepada orang lain dengan syarat harus membayar upah terhadap pekerjaan tersebut. Jika dipahami lebih dalam ayat ini mengisyaratkan kebolehan untuk melakukan sewa demi memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari sesuai dengan kebutuhan yang dibutuhkan.

Tentang Ijarah ini terdapat dalam Hadis sebagai beriku:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ الصَّبَّاحِ حَدَّثَنَا سُفْيَانُ بْنُ عُيَيْنَةَ عَنْ يَحْيَى بْنِ سَعِيدٍ عَنْ حَنْظَلَةَ بْنِ قَيْسٍ قَالَ سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ قَالَ كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ عَلَى أَنْ لَكَ مَا أَخْرَجْتَ هَذِهِ وَلِي مَا أَخْرَجْتَ هَذِهِ فَنُهِينَا أَنْ نُكْرِيهَا بِمَا أَخْرَجْتَ وَلَمْ نُنَّهْ أَنْ نُكْرِي الْأَرْضَ بِالْوَرَقِ

”Telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Ash Shabbah berkata, telah menceritakan kepada kami Sufyan bin Uyainah dari Yahya bin Sa'id dari Hanzhalah bin Qais ia berkata; Aku pernah bertanya kepada Rafi' bin Khadij (tentang sewa), ia berkata, "Kami menyewakan tanah dengan perhitungan bahwa bagianmu adalah apa yang keluar dari bagian ini, dan bagianku adalah apa yang keluar dari bagian ini. Namun kami dilarang untuk menyewakan dengan imbalan hasil panen, dan kami tidak dilarang untuk menyewakan tanah dengan imbalan uang.”²⁸

Hadis di atas juga menjelaskan bahwa sewa adalah suatu kebolehan dalam Islam, dimana sewa tersebut harus dilakukan dengan sesuatu yang memberikan manfaat kepada kedua belah pihak. Yaitu sewa yang dilakukan dengan memperhitungkan setiap tindakan yang dilakuakn oleh kedua belah pihak terhadap sesuatu yang disewa. Dan boleh melakukan sewa dengan imbalan uang dari sesuatu yang disewakan kepada penyewa.

Dan dalam salah satu kaidah fiqhiyah merumuskan:

²⁸Ibnu Majah, *Kitab Sembilan Imam, Bab: Keinginan untu Menyewakan Lahan Pertanian Kosong dengan Emas dan Perak, No. Hadist : 2449.*

الأصل في العقود والمعاملات الصحة حتى يقوم دليل على البطلان والتحريم

“pokok hukum segala macam akad dan mu’amalat ialah sah sampai ada dalil tertentu yang datang membatalkan atau mengharamkannya”.²⁹

Dalam nilai ekonomi Islam juga ada yang disebut kebebasan individu, yaitu setiap individu mempunyai kebebasan untuk membuat keputusan yang dianggap perlu. Tanpa kebebasan individu muslim tidak dapat memenuhi kewajiban agama dan negara, termasuk yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi demi kesejahteraan pribadi dan negara asalkan tidak merugikan pihak lain³⁰.

Selain itu kebolehan melakukan sewa beli juga berdasarkan Fatwa DSN MUI nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 dan Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/ KP/ II/ 80 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli, Jual Beli dengan Angsuran, dan Sewa.

Berikut adalah ketentuan-ketentuan yang ada dalam Fatwa DSN MUI nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 dan Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/ KP/ II/ 80 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli, Jual Beli dengan Angsuran, dan Sewa mengenai sewa beli :

²⁹ Imam Musbikin, *Qawa'id Al-Fiqhiyah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001) hlm. 26

³⁰ H. Idri, *Op. Cit.*, Hlm 23.

1. Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000

a. Ketentuan Umum

Akad *al-ijarah al-muntahia bi al-tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-ijarah al-muntahia bi al-tamlik*.
- 2) Perjanjian untuk melakukan akad *al-ijarah al-muntahia bi al-tamlik* harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
- 3) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

b. Ketentuan tentang *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*:

- 1) Pihak yang melakukan *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
- 2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah *wa'd* (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
- 3) Dari fatwa di atas maka akad *al-ijarah al-muntahia bi al-tamlik* harus dilaksanakan secara bertahap, yakni ada pemisahan antara

akad sewa dan jual beli. Akad Ijarah harus lebih dulu diselesaikan, kemudian pihak penyewa boleh melanjutkan dengan transaksi jual beli.

2. Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/ KP/ II/ 80 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli, Jual Beli dengan Angsuran, dan Sewa.

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 diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.

2. Subjek Sewa Beli

konsep sewa beli mencakup dua pihak saling membutuhkan suatu benda melalui proses tawar-menawar (*offer and acceptance*). Pihak pertama disebut pihak yang menyewabelikan dan pihak kedua disebut penyewa beli.³¹

Sewa beli sebagai suatu mata pencarian bagi pihak-pihak tertentu, pihak yang menyewabelikan dapat berstatus sebagai pedagang, agen perusahaan, atau perusahaan yang menjalankan perusahaan. Dalam lalu lintas sewa beli

³¹Abdulkadir Muhammad, *Op., Cit.*, hlm. 377

khusus, pihak yang menyewabelikan berstatus sebagai perusahaan pedagang, sedangkan pihak penyewa beli berstatus sebagai konsumen.³²

3. Objek Sewa Beli

Benda yang menjadi objek sewa beli harus tertentu atau ditentukan, baik bentuk (wujud), jenis, jumlah, maupun harganya dan benda itu memang benda yang boleh diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang disewabelikan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon penyewa beli, ditawarkan ditempat terbuka(umum), dan tidak mencurigakan calon penyewa beli yang jujur.³³

Biasanya objek dalam perjanjian sewa beli adalah barang-barang yang dapat mengalami penurunan nilai ekonomis karena pemakaiannya. Contoh objek dalam perjanjian sewa beli adalah kendaraan bermotor, radio, TV, tape recorder, lemari es, mesin jahit, AC, mesin cuci, dan lain-lain.³⁴

4. Hak dan Kewajiban para Pihak

Hak penjual sewa adalah:³⁵

- a. Menerima uang pokok beserta angsuran setiap bulan dari pembeli sewa (debitur).
- b. Menuntut ganti rugi dan membatalkan perjanjian, bilamana pihak penyewa beli tidak membayar uang angsurannya.

³²*Ibid.*

³³*Ibid.* hlm. 378.

³⁴Salim H. S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 136.

³⁵*Ibid.*

- c. Menarik kembali objek dari pihak penyewa beli, bilamana ia memindah tangankan kepada pihak ketiga atau menunggak membayar angsuran.

Kewajiban penjual sewa adalah:³⁶

- a. Menyerahkan barang kepada penyewa beli (debitur);
- b. Mengurus balik nama atas barang yang disawabelikan (kalau kendaraan bermotor);
- c. Memperpanjang STNK dan pajak yang diperlukan (kalau kendaraan bermotor);
- d. Merawat barang yang disewabelikan sebaik-baiknya.
- e. Menyerahkan hak milik sepenuhnya kepada pihak penyewa beli apabila pembayaran harga objek yang diseabelikan telah lunas.

Hak pembeli sewa adalah:

- a. Menerima barang yang disewabelikan setelah pelunasan terakhir.
- b. Menuntut pihak yang mempersewabelikan atas cacat yang tersembunyi dari barang yang disewabelikannya.
- c. Memperoleh hak milik sepenuhnya atas objek yang disewabelikannya apabila pembayaran harga objek tersebut telah lunas sesuai yang diperjanjikan.

Kewajiban pembeli sewa adalah:³⁷

- a. Merawat barang yang disewabelikan dengan biaya sendiri.

³⁶*Ibid.*

³⁷*Ibid.*

- b. Membayar uang angsuran tepat pada waktunya.

5. Terjadinya Perjanjian Sewa Beli

Sesuai dengan asas konsensual yang menjadi dasar perjanjian, sewa beli sudah terjadi dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat antara pihak yang menyewabelikan dan pihak penyewa beli mengenai benda dan harga sebagai unsur esensial perjanjian sewa beli.³⁸ Tercapainya kata sepakat itu biasanya dinyatakan dengan ucapan setuju atau kata lain yang maksudnya sama dengan itu tentang benda dan harga.

Dari sisi perjanjian formal terjadinya perjanjian sewa beli adalah pada saat ditandatanganinya perjanjian sewa beli oleh para pihak. Jadi, tetap mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian.³⁹ Saat terjadinya perjanjian tersebut maka timbullah hak dan kewajiban dari para pihak.

6. Berakhirnya Perjanjian Sewa Beli

- a. Pembayaran objek yang disewabelikan telah lunas sesuai yang telah diperjanjikan.
- b. Meninggalnya pembeli sewa namun tidak ada ahli waris yang melanjutkan.
- c. Pembeli sewa jatuh pailit.

³⁸ Abdulkadir Muhammad, *Op., Cit.*, hlm. 380.

³⁹Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 133.

- d. Dilakukan perampasan oleh pihak penjual sewa terhadap pihak lain, hal ini terjadi karena pembeli sewa telah mengalihkan objek sewa beli kepada pihak lain.
- e. Pihak kedua wanprestasi.
- f. Adanya putusan pengadilan.⁴⁰

C. Perbedaan Sewa Beli dan Jual Beli Angsuran

Dalam Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/ KP/ II/ 80 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli, Jual Beli dengan Angsuran, dan Sewa disebutkan bahwa.⁴¹

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 yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.

Jual beli dengan angsuran adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta

⁴⁰Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1995), hlm. 92.

⁴¹ Suharnoko, *Op. Cit.*, hlm. 71-72.

hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli pada saat barangnya diserahkan oleh penjual kepada pembeli.

Dengan demikian perbedaan jual beli angsuran dan beli sewa adalah dalam perjanjian jual beli dengan angsuran hak milik sudah beralih pada pembeli, pada saat penyerahan barang, meskipun harga belum lunas. Sedangkan dalam perjanjian sewa beli meskipun barang sudah diserahkan kepada pembeli sewa, tetapi hak milik baru beralih dari penjual sewa kepada pembeli sewa setelah angsuran terakhir dibayar lunas oleh pembeli sewa.⁴²

D. Ingkar Janji dalam Sewa Beli

Sebagaimana pada uraian sebelumnya, pada dasarnya perjanjian bersifat konsensual dan keabsahannya ditentukan terpenuhi atau tidaknya syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Dalam hal ini pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jika suatu perjanjian yang dibuat tersebut tidak memenuhi salah satu atau lebih persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah, yang berarti perjanjian tersebut terancam batal.⁴³

Secara prinsip suatu perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya akan merugikan pihak-pihak tertentu. Dalam hal ini pembatalan atas perjanjian tersebut dapat terjadi, baik sebelum perikatan yang lahir dari perjanjian itu dilaksanakan maupun setelah

⁴²*Ibid*, hlm. 73.

⁴³Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2002, hlm. 171.

prestasi yang wajib dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang dibuat tersebut dilaksanakan.⁴⁴

Ingkar janji ataupun bisa disebut dengan wanprestasi dalam sewa beli artinya tidak memenuhi kewajiban sama sekali atau tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya sebagaimana telah ditentukan dalam perjanjian sewa beli.⁴⁵

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya:⁴⁶

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pasal 37 KHES pihak dalam akad dikatakan melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta jenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.⁴⁷

⁴⁴*Ibid.* hlm. 172.

⁴⁵ Abdul kadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 392.

⁴⁶ Tim Penyusun, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 26

⁴⁷*Ibid.*

Ada beberapa kemungkinan bentuk ingkar janji atau wanprestasi dalam sewa beli, diantaranya:⁴⁸

a. Lalai membayar angsuran sewa beli

Jika penyewa beli lalai membayar angsuran sewa beli seperti yang telah ditentukan, akibatnya adalah dia wajibkan untuk membayar ganti kerugian berupa denda yang jumlahnya telah ditetapkan untuk setiap kali kelalaian itu.

b. Tidak membayar angsuran sewa beli

Penyewa beli tidak membayar angsuran sewa beli yang masih tersisa sebanyak dua kali berturut-turut, atau karena pailit, atau karena meninggal dunia, atau karena ditaruh di bawah pengampunan. Akibat hukumnya adalah pembatalan sewa beli. Pembatalan tersebut tanpa memerlukan surat teguran terlebih dahulu. Pihak yang menyewabelikan berhak menarik kembali benda yang disewabelikan itu dan angsuran yang sudah dibayar tidak dapat dituntut kembali karena dianggap sebagai sewa.

c. Tidak mematuhi ketentuan sewa beli

Jika penyewa beli tidak mematuhi ketentuan sewa beli, misalnya, pemeliharaan, perawatan, perbaikan, dan penyimpanan sehingga timbul kerugian, akibat hukumnya adalah penyewa beli wajib menanggung beban kerugian tersebut.

⁴⁸ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm 392.

Mengenai sanksi yang berkaitan dengan pihak yang melakukan ingkar janji sesuai dengan Pasal 38 KHES dapat dijatuhi sanksi:⁴⁹

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

E. Penyelesaian Ingkar Janji dalam Sewa Beli

Untuk masalah penyelesaian perselisihan yang terjadi dalam perjanjian sewa beli, biasanya pihak yang menyewakan (kreditur) menggunakan dua cara yaitu dengan musyawarah mufakat, dan dengan gugatan pengadilan. Namun dalam praktek yang biasa terjadi pihak yang menyewakan (kreditur) biasanya lebih memilih menggunakan cara musyawarah mufakat, karena dengan menggunakan cara tersebut dirasa lebih efektif dan tidak terlalu rumit, serta biaya yang dikeluarkanpun lebih murah dibandingkan dengan menggunakan cara gugatan pengadilan.

Namun tidak menutup kemungkinan untuk menyelesaikan perselisihan yang timbul dalam perjanjian sewa beli ini melalui gugatan pengadilan. Hal itu dilakukan oleh pihak yang menyewakan (kreditur) apabila penyewa sudah benar-benar tidak mau bertanggung jawab atas kesalahan yang sudah diperbuatnya, dengan maksud memindah tangankan obyek perjanjian tersebut.

⁴⁹ Tim Penyusun, *Op. Cit.*, hlm. 26.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Data Geografis

1. Lokasi Master

Master terletak di kelurahan Hutaimbaru kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru. Merupakan sebuah kecamatan di Kota Padangsidimpuan, Sumatera Utara, Indonesia. Nama ini diambil dari nama salah satu desa di kecamatan tersebut, yang terletak empat km yang dibelah oleh jalan negara menuju Sibolga. Pada zaman kolonial desa ini merupakan salah satu "kuria" (curio - desa induk). Desa Hutaimbaru merupakan desa marga Harahap keturunan Ompu Sarudak yang membuka desa tersebut. Desa ini sendiri (dan juga beberapa desa di sekitarnya) lebih tua daripada kota Padang Sidempuan (berasal dari "padang si dimpu" yang dibangun pada 1821 oleh pasukan Paderi).

2. Struktur Organisasi

Organisasi merupakan penggerak bagi maju mundurnya sebuah usaha baik perusahaan, UD maupun yang lainnya. Dengan organisasi ini dapat diketahui apa yang hendak dilakukan oleh masing-masing divisi untuk menuju kesatu tujuan. Ditinjau dari segi wewenang, tanggung jawab serta hubungan kerja perusahaan Master Padangsidimpuan yang sederhana, perusahaan adalah bentuk organisasi garis. Dalam organisasi garis, wewenang mengalir dari

atasan kebawahan yang setingkat dibawahnya dan sebaliknya bawahan bertanggung jawab kepada atasan yang berada setingkat di atasnya.

Organisasi bentuk garis mempunyai bentuk yang sederhana, sehingga menjamin adanya disiplin kerja yang tinggi, sebab atasan dapat mengetahui siapa yang harus diawasi. Apabila ada kesalahan dapat segera diperbaiki serta menjamin adanya kesatuan perintah sehingga tidak menimbulkan kebingungan.

Struktur organisasi pada perusahaan Master Padangsidimpuan yakni tugas dan kewajiban masing-masing bagian terdiri:

a. Manager Operasional

Bertanggung jawab untuk memastikan organisasi berjalan sebaik mungkin dalam memberikan pelayanan dan memenuhi harapan para pelanggan dan klien dengan cara yang efektif dan efisien. Inti tugas dari Manager Operasi ini adalah bagaimana membuat perusahaan bisa mendapatkan keuntungan yang lebih banyak dengan biaya yang lebih rendah.

b. Kepala Gudang

Memastikan semua operasional gudang berjalan lancar dan menjaga stabilitas, kualitas dan kuantitas barang dengan baik hingga barang siap untuk didistribusikan.

c. Chief Accounting

Bertanggung jawab mengelola aktivitas akuntansi dalam perusahaan serta mengawasi pelaksanaan administrasi dan akuntansi sehari-hari.

d. Koordinator

Memudahkan delegasi dan pembagian tugas orang-orang yang di bawahnya.

e. Supervisor

Tugas dan kewajiban dari supervisor yaitu melaksanakan semua rencana yang telah ditetapkan manager. Masing-masing mempunyai tugas dan tanggung jawab sendiri-sendiri. Agar lebih jelasnya dapat dilihat struktur organisasi sebagai berikut.

3. Sejarah Berdirinya Master Padangsidempuan Hutaimbaru

Master Padangsidempuan bergerak dalam bidang jual beli kredit barang-barang prabot rumah tangga dengan harga tunai (*cash*) dan kredit. Pada tahun 2005, pemilik perusahaan Master bernama H. Muhammad Soleh, dulunya bekerja jadi manager di Colombia cash and kredit. Kemudian, setelah bekerja bertahun-tahun disana H. Muhammad Soleh merasa tidak memiliki peluang yang lebih besar untuk bisa lebih berkarya. Karena dulu di Colombia disominasi pimpinannya adalah bangsa Etnis Tionghoa. Akhirnya H. Muhammad Soleh memberanikan diri untuk join bersama beberapa rekannya untuk mendirikan perusahaan sendiri dengan meminjam modal ke Bank. Jadi

tahun 2005 berdirilah prioritas cash and kredit. Kemudian pada perjalanannya prioritasnya berhasil.

Pada tahun 2005 perusahaan Master berkembang sangat pesat, kemudian membuka cabang pertama kali di Bengkulu, karena H. Muhammad Soleh asli orang Bengkulu. Dan semakin berkembang dan berkembang sangat pesat dan muncullah merek baru yaitu Metro Cash and Credit, dan di Padangsidempuan Metro Cash and Credit berdiri pada tahun 2008.

Pada tahun 2008 Metro berdiri di Padangsidempuan kemudian berkembang pesat untuk melebarkan sayap di Padangsidempuan masuklah Master sebagai merek baru sebagai Brother Company untuk memback up Metro dalam hal persaingan karena di Padangsidempuan ada juga perusahaan Colombus dan Colombia untuk memback up. Jadi dalam satu kota ada dua perusahaan yang Brother Company, supaya lebih kuat didirikanlah Master di tahun 2011 berjalan sampai sekarang.

Metro dan Master berada sebagai Leader persaingan bisnis ini. Itu adalah bagian dari strategi yang juga pengembangan karir daripada karyawan-karyawan yang ada di prioritas group ini, jadi prioritas ini menjadi group artinya kalau hanya Metro saja pada saat itu mungkin tidak ada direktur baru dan karyawannya tidak bertambah-tambah.

Master Padangsidempuan menjual berbagai macam prabot rumah tangga dan barang-barang electronic.

1. Syarat Keanggotaan

Perusahaan Master tidak mencantumkan secara khusus syarat-syarat untuk bisa menjadi anggota karyawan di Master akan tetapi berdasarkan penjelasan dari ibu Mega yang dapat menjadi karyawan di Master Padangsidimpuan adalah:

- a. Bukan anak-anak (memang usia kerja)
- b. Ibu-ibu sehat jasmani dan rohani
- c. Anak-anak remaja sehat jasmani dan rohani
- d. Dan tidak dalam usia pensiun.

2. Pelaksanaan Sewa Beli di Master

Adapun pelaksanaan sewa beli di Master adalah:¹

- a. Sales dari Pihak Master mendatangi rumah konsumen untuk melakukan pemasaran barang-barang yang akan disewa belikan.
- b. Pemasaran tersebut dengan menggunakan katalog dan dengan memperlihatkan segala ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian sewa beli kepada calon penyewa beli atau konsumen.
- c. Apabila konsumen sepakat untuk menyewa suatu barang berdasarkan pemasaran dan penjelasan dari sales pihak Master maka selanjutnya adalah mengisi formulir dan melampirkan persyaratan yang telah ditentukan.

¹ Wawancara dengan ibu Mega Rohati Siregar

- d. Sales memberikan persyaratan calon debitur kepada surveyor untuk dilakukan pemeriksaan lapangan (survey).
- e. Surveyor melakukan survey untuk melihat secara langsung keadaan konsumen serta melakukan pengecekan atas kebenaran data-data calon debitur.
- f. Hasil survey dilaporkan dalam laporan hasil survey.
- g. Apabila keadaan calon debitur memenuhi syarat permohonan pembiayaan, surveyor mengirimkan laporan hasil survey kepada bagian Account Officer untuk dianalisis.
- h. Setelah dianalisis dan ditolak oleh Master dikirim surat pemberitahuan kepada debitur.
- i. Apabila laporan tersebut disetujui dan telah ditentukan nilai DP dan angsurannya.
- j. Barang diantar ke konsumen dengan memberi DP dan mmeberi tanda terima ke pihak Master yang mengantarkan barang.
- k. Sesuai dengan perjanjian sebelumnya, debitur akan melakukan angsuran setiap bulan selama bulan yang telah disetujui sebelumnya.
- l. Apabila angsuran yang dilakukan oleh debitur tidak sesuai dengan jadwal maka pihak pegadaian akan memberikan surat peringatan sebanyak tiga kali.
- m. Surat peringatan sebanyak tiga kali masih saja pihak debitur tidak membayar angsurannya, maka dilakukan eksekusi barang jaminan.

- n. Sampai tanggal yang telah ditentukan oleh pihak Master debitur tidak membayar angsuran beserta bunganya, maka akan dilakukan pelelangan barang jaminan sesuai dengan perjanjian sebelumnya.

Pelaksanaan sewa beli di Master dilakukan berdasarkan tugas masing-masing.

3. Bentuk Perjanjian Sewa Beli di Master

Perjanjian yang ada dalam Master ini merupakan perjanjian baku, yang mana perjanjian tersebut dibuat ataupun diadakan oleh Pihak Master. Sebagaimana perjanjian baku adalah perjanjian yang telah dibuat sebelumnya oleh salah satu pihak tanpa melibatkan pihak lain, dan pihak lain tersebut tinggal menandatangani saja perjanjian yang sudah disediakan. Penyewa beli atau konsumen menerima dan mematuhi klausula-klausula yang telah dipersiapkan dengan risiko tidak akan memperoleh barang yang menjadi objek perjanjian, apabila ia tidak menandatangani perjanjian.

B. Waktu dan Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada bulan Oktober 2017 sampai dengan selesai, di Master Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru kota Padangsidempuan.

C. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field reseach*) yang menggunakan analisis kualitatif, yaitu penelitian yang tidak mengandalkan bukti berdasarkan logika matematika, prinsip angka atau statistik. Penelitian

kualitatif bertujuan mempertahankan bentuk dan isi perilaku manusia dan menganalisis kualitas-kualitasnya, ahli-ahli mengubahnya menjadi identitas-identitas kualitatif.²

Jenis penelitian ini tergolong dalam kualitatif deskriptif, yaitu metode dalam penelitian status kelompok manusia, situasi normal yang tidak dimanipulasi keadaan dan kondisinya, menekankan pada deskriptif secara alami.³

D. Sumber Data

Sumber data penelitian ini terdiri dari dua macam, yaitu data primer dan data sekunder. Sumber data primer adalah data diperoleh langsung dari subjek penelitian sebagai sumber informasi yang dicari.

Data Primer dari penelitian yang akan peneliti gunakan adalah data dari pihak Master Padangsidimpuan terkait dengan sewa beli di Mater Padangsidimpuan tersebut.

Dan data Sekunder adalah data-data yang akan peneliti peroleh dari studi pustaka, baik itu Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), buku-buku yang berkaitan dengan sewa beli, hasil-hasil penelitian, dan lainnya yang akan mendukung dan berkaitan dengan sumber data sekunder.

² Dedi Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Retnaja Doskaraja, 2002), hlm, 150.

³Suhaesimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT Rjnekan Cipta, 2002), hlm. 11.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini karena peeliti menggunakan metode penelitian kualitatif maka teknik pengumpulan datanya adalah:

1. Wawancara

Wawancara merupakan alat pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya.⁴ Atau dengan kata lain wawancara juga merupakan tehnik yang dapat digunakan untuk mengumpulkan data penelitian dengan metode tanya jawab dengan pihak-pihak yang berkaitan secara lisan dimana peneliti melakukan wawancara langsung maupun tidak langsung dengan penjual sewa dan juga pembeli sewa tersebut. Wawancara yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Wawancara terstruktur

Wawancara terstruktur merupakan wawancara yang dilakukan secara terencana dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelumnya.

b. Wawancara tidak terstruktur

Yaitu wawancara yang tidak berpedoman pada daftar pertanyaan . wawancara tidak terstruktur bisa secara leluasa keberbagai segi dan arah guna mendapatkan informasi yang selengkap mungkin dan semendalam mungkin.

⁴ Ahmad Nizar Rangkuti, *Metode Penelitian Pendekatan*, (Padangsidempuan: Cita Pustaka Media, 2016) hlm. 149

2. Observasi

Observasi yaitu tehnik pengumpulan yang mengharuskan peneliti turun ke lapangan mengamati hal-hal yang berkaitan dengan ruang, tempat, pelaku, kegiatan, waktu, peristiwa, tujuan dan perasaan.⁵

3. Dokumentasi

Dokumen merupakan sumber data yang digunakan untuk melengkapi penelitian, baik berupa sumber tulisan, film, gambar (foto), karya-karya monumental, yang semuanya itu memberikan informasi untuk proses penelitian.⁶

F. Tehnik Analisis Data

Setelah bahan-bahan dan data dikumpul, selanjutnya adalah melakukan pengolahan data sehingga data dan bahan tersusun secara sistematis sehingga memudahkan peneliti melakukan analisi. Tehnik daam pengumpulan data ini dengan cara mengidentifikasi isi bahan dan data hukum primer dan skunder.

⁵*Ibid.* hlm. 143.

⁶*Ibid.* hlm .152.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Bentuk-Bentuk Ingkar Janji di Master Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru Kota Padangsidempuan

Master sebagai suatu perusahaan yang terikat perjanjian dengan konsumen tentunya memiliki berbagai kasus yang berkaitan dengan pelanggaran perjanjian yang dilakukan salah satu pihak ataupun yang disebut dengan ingkar janji.¹

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan Ibu Mega, ia menyatakan bahwa kasus ingkar janji adalah hal yang sudah biasa ataupun sering terjadi di Master. Diantara kasus tersebut adalah ingkar janji yang dilakukan oleh konsumen yang telat membayar uang angsuran, barang yang disewa tersebut di jual oleh konsumen selama masa sewa, barang duol, konsumen yang pindah tempat tinggal selama masa sewa berlangsung, konsumen yang meninggal dunia dan tidak jarang juga karyawan atau pegawai yang melakukan penipuan terhadap konsumen.²

Intinya segala ingkar janji yang ada dalam perusahaan Master Padangsidempuan Hutaimbaru adalah dapat dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu baik pihak pertama maupun pihak kedua. Penyelesaian ingkar janji yang dilakukan pihak Master maupun konsumen haruslah memperoleh keadilan

¹Formulir Pengajuan Sewa Beli Master Cash & Credit.

²*Ibid.*

untuk kedua belah pihak. Ingkar janji dan penyelesaiannya hanya akan ada apabila ada pihak-pihak yang terlibat dengan kontrak yang telah disepakati bersama.

Bentuk-bentuk ingkar janji yang ada di Master sendiri sebagaimana hasil yang telah peneliti lakukan di lapangan atau Master adalah:

1. Ingkar janji oleh pihak Master

Bu Mega menjelaskan bahwa ingkar janji yang sering dilakukan pihak Master adalah adanya penipuan dari beberapa sales yang melakukan pemasaran kepada konsumen atau calon penyewa beli. Ingkar janji tersebut terjadi karena adanya penipuan dari sales untuk mengambil keuntungan dari calon penyewa beli. Beberapa penipuan tersebut adalah:

a. Tidak membawa perjanjian sewa beli ketika melakukan pemasaran

Sebagaimana prosedur pemasaran yang dilakukan Master adalah dengan cara menggunakan katalog dan dengan memperlihatkan segala ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian sewa beli kepada calon penyewa beli atau konsumen. Memperlihatkan isi perjanjian sewa beli kepada calon penyewa beli adalah kewajiban bagi sales yang melakukan pemasaran agar calon penyewa beli mengetahui hak dan kewajibannya serta bagaimana ketentuan yang ada dalam perjanjian tersebut.

b. Melakukan pemaksaan pembayaran diawal kepada konsumen

Sesuai dengan ketentuan yang ada dalam perjanjian sewa beli, pembeli sewa akan melakukan pembayaran angsuran pertama pada saat barang

yang ingin disewa sampai atau berada di tangan pembeli sewa dan akan selalu membayar angsuran setiap bulan selama bulan yang telah disetujui sebelumnya. Pihak Master hanya boleh menerima uang angsuran pertama yaitu pada saat penyerahan barang kepada pembeli sewa dan selanjutnya pada setiap tanggal dan bulan yang telah ditentukan.

c. Meminta uang tambahan angsuran kepada konsumen.

Uang angsuran yang diberikan oleh pembeli sewa kepada pembeli sewa adalah berdasarkan jenis barang yang disewa oleh pembeli sewa. Pihak Master tidak boleh meminta kepada pembeli sewa agar melakukan pembayaran lebih.

2. Ingkar janji oleh pihak Pembeli Sewa

Bentuk-bentuk ingkar janji yang dilakukan oleh pembeli sewa sebagaimana keterangan dari pihak master adalah sebagai berikut:

- a. Pembeli sewa yang telat membayar uang angsuran,
- b. Barang yang disewa tersebut di jual oleh konsumen selama masa sewa,
- c. Barang duol,
- d. Pembeli sewa yang pindah tempat tinggal selama masa sewa berlangsung,
- e. Dan pembeli sewa yang meninggal dunia.

B. Penyelesaian Ingkar Janji di Master Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru Kota Padangsidempuan

1. Ingkar Janji Oleh Pihak Master

Sebagaimana wawancara yang telah penulis lakukan dengan pihak Master (Bapak Akbar). Pihak-pihak yang mengikat perjanjian Master adalah merk dagang yang untuk selanjutnya disebut pihak pertama dan pemohon yang tertulis dalam formulir pengajuan Sewa Beli nomor order, ini yang disebut pihak kedua. Kedua pelah pihak telah sepakat untuk mengikat diri bersama-sama dalam perjanjian Sewa Beli (untuk selanjutnya disebut “Perjanjian”) atas barang berupa yang tercantum dalam formulir pengajuan Sewa Beli ini dan selanjutnya disebut “Barang” sesuai dengan ketentuan dan syarat yang diatur dalam perjanjian.³

Pihak pertama sebagai perusahaan Master dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli yang apabila melakukan ingkar janji terhadap konsumen akan melakukan upaya damai dengan konsumen. Penjelasan dari bapak Akbar bahwa penyelesaian yang dilakukan pihak Master terhadap segala ingkar janji yang ada adalah dengan jalan musyawarah mufakat terlebih dahulu. Akan tetapi apabila tidak memperoleh hasil maka penyelesaian selanjutnya adalah dengan menggunakan pihak ketiga.⁴

³ Wawancara dengan Bapak Akbar Saputra Ginting.

⁴ *Ibid.*

Prosedur penyelesaian ingkar janji dari pihak Master sendiri adalah sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian Sewa Beli Master “Segala akibat yang timbul dari ditanda tangannya perjanjian ini, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara mufakat untuk mencari kata mufakat. Jika dalam musyawarah tidak tercapai kata mufakat, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan pada kantor Pengadilan Negeri setempat dimana perjanjian itu ditanda tangani”⁵

Sama halnya dengan kasus yang dilakukan oleh salah satu sales dari pihak Master kepada calon penyewa beli yang ingin melakukan transaksi sewa beli pada tanggal 15 Agustus 2017. Salah satu sales dari Mater mendatangi ibu Ija yang sedang berjualan tepatnya di lopo (kedai kopi) miliknya, sales tersebut menawarkan beberapa barang untuk dibeli oleh ibu tersebut. Berdasarkan pemaparan dan penjelasan dari sales tersebut ia pun bersedia untuk membeli sebuah kulkas keluaran terbaru yang ada dalam katalog yang telah diperlihatkan oleh pihak Master (sales). Dengan telah bersedianya bu Ija untuk membeli kulkas kesepakatanpun telah terjadi sehingga kulkas tersebut akan diberikan kepada bu Ija pada tanggal 20 Agustus 2017.⁶

Wawancara yang penulis lakukan dengan ibu Ija selaku konsumen yang hendak menyewa barang dari pihak Master memberikan keterangan bahwa “saya melakukan pembayarana uang angsuran sewa pertama adalah tiga hari

⁵ Perjanjian Sewa Beli Master Point 7,7.

⁶ Wawancara dengan Ibu Ija.

sebelum barang yang saya pesan datang ke lopo saya. Ketika barang tersebut sampai di lopo saya barang yang datang adalah tidak sesuai dengan apa yang saya pesan. Sehingga saya meminta agar uang saya dikembalikan dan tidak lagi menunggu untuk beberapa bulan kedepan. Akan tetapi pihak Master mengatakan bahwa uang yang telah saya bayarkan telah hangus.”⁷

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis teliti di Master bahwa dalam kasus tersebut adalah adanya penipuan yang dilakukan oleh sales dari pihak Master. Sales tersebut tidak memperlihatkan perjanjian yang telah disediakan oleh pihak Master dan meminta agar pembayaran dilakukan lebih awal.⁸ Sebagaimana yang terdapat dalam tahapan pelaksanaan sewa beli di Master bahwa dalam pemasaran sales harus menggunakan katalog dan memperlihatkan segala ketentuan yang ada dalam perjanjian sewa beli.⁹

Salah satu ketentuan yang ada dalam perjanjian sewa beli tersebut adalah “Angsuran sewa pertama sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini harus dilakukan pada saat Pihak Kedua menerima pengiriman barang, setelah angsuran sewa pertama dibayar, Pihak Kedua harus membayar sisa angsuran terhutang sesuai dengan yang disepakati dan ditentukan dalam perjanjian ini. Sisa pembayaran angsuran sewa bulanan harus dibayarkan paling lambat pada

⁷ *Ibid.*

⁸ Wawancara dengan Rian.

⁹ *Ibid.*

tanggal jatuh tempon yang dicantumkan pada informasi tagihan sewa bulanan Pihak Kedua”.¹⁰

Ketika kulkas tersebut datang ibu Ija menolak kulkas tersebut dan meminta agar kulkas diberikan sesuai dengan permintaan. Pihak pengiriman dari Master membawa kembali kulkas tersebut dan berjanji akan memberikan kulkas tersebut satu bulan kedepan. Karena waktu yang lumayan lama ia pun mendatangi sales yang melakukan pemasaran di loponya dan mengatakan tidak lagi menginginkan kulkas tersebut lalu meminta uangnya dikembalikan.

Sales dari pihak Master memberikan keterangan bahwa uang tersebut tidak dapat lagi dikembalikan karena telah habis untuk biaya operasional dan ia berkata bahwa itu adalah kesalahan dari konsumen karena membatalkan sewa beli.¹¹

Dalam hal ini sales (yang meminta uang angsuran pertama dibayar tiga hari sebelum barang diterima oleh pihak kedua adalah agar uang tersebut dapat digunakan oleh sales untuk kepentingan pribadinya.¹² Ia meminta uang tersebut kepada bu Ija tanpa sepengetahuan pihak Master dan telah melakukan ingkar janji kepada konsumen dengan janji akan memesan barang sesuai dengan pesanan pihak kedua akan tetapi barang yang datang tidak sesuai dengan permintaan pihak kedua.

¹⁰ Point 4,1 Perjanjian Sewa Beli Master.

¹¹ Wawancara dengan bapak Idris.

¹² Wawancara dengan ibu Hira.

Penyelesaian yang dilakukan oleh pihak Master terhadap kasus ini adalah melakukan upaya damai dengan ibu Ija melalui musyawarah mufakat untuk memperoleh jalan yang adil bagi kedua belah pihak tanpa keterlibatan pihak ketiga. Hasil dari musyawarah mufakata tersebut pihak Master akan melakukan pemberian ganti rugi sesuai dengan kerugian yang dialami oleh ibu Ija.¹³

Serta kasus lainnya atas ingkar yang dilakukan oleh sales dari pihak Master, pihak Master akan selalu mengupayakan perdamaian agar tidak ada pihak yang dirugikan.

2. Ingkar Janji Oleh Pembeli Sewa

Pihak yang dapat terikat dengan Master Padangsidempuan Hutaimbaru sebagai mana penjelasan dari ibu Mega adalah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :¹⁴

- a. Fotokopi KTP Suami & Istri (jika telah menikah)
- b. Fotokopi Kartu Keluarga
- c. Fotokopi Rekening Listrik/ Telepon/ PAM (pilih salah satu)
- d. Foto Pemohon
- e. Fotokopi Slip Gaji

Semua persyaratan tersebut harus diperlihatkan oleh sales kepada calon penyewa beli ketika melakukan pemasaran. Dengan terpenuhinya syarat-

¹³Wawancara dengan bapak Akbar.

¹⁴ Wawancara dengan Ibu Mega Rohati Siregar.

syarat tersebut maka pemohon sebagai pihak Kedua dapat mengikatkan diri dengan Pihak Master untuk melakukan sewa beli. Sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian sewa beli di Master pihak kedua juga perlu mencantumkan atau mengisi beberapa hal yaitu:¹⁵

- a. Data Pribadi
- b. Tempat Tinggal
- c. Data Pekerjaan
- d. Penghasilan Perbulan
- e. Data Pendamping/Penjamin
- f. Jika Sudah Melakukan Sewa Beli/Pembelian Secara Kredit
- g. Jaminan yang Dapat diberikan (Apabila diperlukan)
- h. Wawancara dengan Analisis
- i. Barang yang dipesan
- j. Pembayaran Angsuran Sewa Beli
- k. Pengiriman Barang Apabila disetujui
- l. Dan beberapa dokumen yang perlu dilengkapi sebagai mana yang tercantum dalam Formulir.

Setelah data-data tersebut diisi dan dilengkapi selanjutnya adalah penandatanganan kedua belah pihak untuk menyatakan ketersediannya terikat dengan perjanjian Master yang disediakan pihak Master sebagai bukti telah

¹⁵ Formulir Pengajuan Sewa Beli Master Cash & Credit.

bersedia memenuhi segala ketentuan yang ada dalam perjanjian sebagai pihak kedua (konsumen).

Ingkar janji yang dilakukan oleh pembeli sewa merupakan hal yang paling sering terjadi di Master. Banyak kasus ingkar janji yang dilakukan oleh pembeli sewa beberapa di antaranya berdasarkan keterangan bu Mega yaitu telat membayar uang angsuran, barang yang disewa tersebut di jual oleh pembeli sewa selama masa sewa, barang duol, pembeli sewa yang pindah tempat tinggal selama masa sewa berlangsung, dan pembeli sewa yang meninggal dunia.

Pada tanggal 19 November 2017 penulis menghampiri salah satu konsumen yang telah terikat dengan pihak Master, yaitu bu Nur Aisyah Lubis yang beralamat di Jln. Sutan Panindooan, Kampung Selamat, Padangsidempuan Utara. Dalam pertemuan tersebut bu Aisyah memberikan keterangan “ benar, saya adalah konsumen yang menyewa beli barang di Master Padangsidempuan Hutaimbaru dan telah menandatangani perjanjian yang telah di perlihatkan oleh pihak Master”.¹⁶

Bu Aisyah juga memberikan keterangan bahwa “pihak Master adalah pihak yang selalu kompeten dalam menjalankan segala perjanjian yang telah di tuliskan dalam perjanjian. Pihak Master selalu memberikan kemudahan atas semua transaksi yang mengalami permasalahan. Pernah suatu ketika saya tidak mampu untuk melakukan pembayaran selama beberapa bulan. Pihak

¹⁶ Wawancara dengan Ibu Nur Aisyah Lubis.

Master berdasarkan keterangan yang saya berikan memberikan saya kesempatan untuk melunasi pembayaran sewa.”¹⁷

Berdasarkan kasus tersebut di atas konsumen yang telat melakukan pembayaran uang angsuran. Sebagaimana penjelasan dari Ibu Mega, tahap pertama yang dilakukan oleh pihak Master (Collector) adalah mendatangi rumah konsumen untuk menanyakan alasan mengapa konsumen telat melakukan pembayaran. Selama proses tersebut berlangsung apabila memang kondisi dari konsumen tidak memungkinkan untuk melakukan pembayaran, dan menyatakan bahwa akan melakukan pembayaran sekaligus dibulan selanjutnya maka dari pihak Master akan memaklumi hal tersebut dan mengizinkan konsumen untuk melakukan pembayaran secara terlambat.¹⁸

Keadaan yang diberikan izin oleh pihak Master untuk melakukan pembayaran dikemudian hari diantaranya adalah salah satu pihak keluarga mengalami sakit parah yang memerlukan biaya besar untuk berobat, pihak konsumen sedang mengalami duka misalnya baru ditinggal salah satu pihak keluarga karena meninggal dunia, perekonomian pihak konsumen sedang kesulitan dikarenakan beberapa hal tertentu, dan lain sebagainya yang memungkinkan konsumen tidak mampu untuk melakukan pembayaran.¹⁹

Kasus yang terjadi pada bu Aisyah berdasarkan keterangan dari collector yang memiliki kewenangan dalam hal Melakukan penagihan

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Wawancara dengan ibu Mega Rohati Siregar.

¹⁹ Wawancara dengan bapak Ridwan Harahap.

angsuran sewa beli merupakan kondisi yang diperbolehkan untuk melakukan pembayarana dikemudian hari dikarenakan salah satu pihak keluarga dari bu Aisyah sedang sakit dan hendak melakukan operasi.²⁰

Namun apabila konsumen tetap tidak melakukan pembayaran berdasarkan konpensasi yang diberikan pihak Master. Maka pihak Master akan melakukan pemanggilan Pihak Ketiga atau dalam hal ini adalah *Tasport* yang merupakan pengawas (Kepolisian/tentara).²¹

Dalam hal ini memang dari pihak Master sebelum melakukan perikatan dengan pihak penyewa ada beberapa hal yang harus dipastikan , yaitu:

1. Capital

Harta yang dimiliki konsumen merupakan petunjuk dari tingkat kemampuan ekonomi yang selama ini dimiliki. Harta konsumen meliputi kepemilikan rumah, peralatan rumah tangga/*Homeappliances* (seperti mesin cuci, kompor gas & kulkas), alat-alat elektronika (CTV,VCD, DVD, mini VCD, mini compo dan lain-lain), sepeda motor, mobil, rumah milik sendiri, tanah dan lain sebagainya. Hal yang harus diperhatikan adalah:

- a. Status kepemilikan dari harta tersebut.
- b. Nilai pasar dari harta tersebut.

²⁰ *Ibid.*

²¹ *Ibid.*

2. Capacity To Pay

Besarnya sisa penghasilan konsumen (total penghasilan dikurangi biaya hidup) yang memungkinkan konsumen mampu melakukan pembayaran (*Capacity To Pay*) angsuran tiap bulan. Dalam melakukan penilaian yang perlu dilihat adalah:

- a. Besarnya penghasilan konsumen (suami/istri) perbulan dalam bentuk gaji tetap atau dari usaha yang sifatnya tetap atau musiman
- b. Berapa orang yang menjadi tanggungan konsumen (istri, anak, orang tua, saudara, dll), dan berapa pengeluaran per bulan (cek apakah ada kewajiban kepada pihak lain).
- c. Sisa penghasilan dikurangi biaya pengeluaran per bulan, minimal harus 2 x angsuran atas barang yang akan diambil **PRIORITAS**.

3. Character

Perilaku konsumen yang nantinya dapat mempengaruhi kemampuannya untuk membayar angsuran. Hal yang perlu dianalisa adalah:

- a. Kegemaran dan hobbi. Tentu saja kegemaran yang jelek seperti mabuk, judi akan memberikan gambaran tentang karakter konsumen.
- b. Kejujuran dalam memberikan keterangan yang diminta pada saat survey. Hal ini dapat dilakukan dengan konfirmasi kepada tetangga.
- c. Keharmonisan rumah tangga, dapat dilihat dari kondisi rumah, suasana keluarga pada waktu menyambut Analist/Wesdist yang datang.

4. Conditional

Kondisi lingkungan, kesehatan dan keluarga yang dapat berpengaruh terhadap pemenuhan kewajiban konsumen untuk melunasi angsuran.

Kondisi yang perlu diwaspadai dapat dilihat dari:

- a. Ada bagian vital dari rumah yang rusak tapi tidak diperbaiki.
- b. Status rumah kontrak, dimana sisa kontraknya tidak melebihi dari lama pembayaran angsuran atas barang yang diambil.
- c. Menepati rumah milik orang lain, majikan atau siapapun, yang mengakibatkan konsumen dapat sewaktu-waktu pindah dari rumah tersebut.
- d. Perusahaan dimana konsumen bekerja tidak sepadan dengan barang yang diambil atau kurang berjalan baik.
- e. Usaha bisnis yang dijalankan konsumen tidak sepadan dengan barang yang membutuhkan biaya perawatan yang besar.
- f. Ada anggota keluarga yang menjadi tanggungan konsumen mengalami sakit parah yang membutuhkan biaya perawatan yang besar.
- g. Kondisi rumah rawan kejahatan, banjir, kumuh yang nantinya mempersulit dalam melakukan penagihan.
- h. Kesesuaian barang dengan konsumen,kegunaan serta memastikan barang tidak digunakan untuk orang lain.

- i. Persyaratan yang tidak sesuai dengan kondisi yang ditemui di lapangan, contoh: KTP berbeda dengan alamat rumah sekarang.

5. Collateral

Barang bergerak dan barang tidak bergerak yang dapat dijadikan jaminan apabila konsumen tidak melakukan kewajiban sebagaimana diatur dalam surat perjanjian sewa beli. Dalam menentukan barang jaminan harus mengacu pada prinsip MASI; yaitu:

- a. Marketability :Barang jaminan dapat dijual kembali
- b. Acertainability :Nilai barang dapat ditentukan
- c. Stability :Nilai barang jaminan tidak turun
- d. Transferability :barang jaminan dapat dipindah tangankan.²²

Sehingga apabila memang ada konsumen yang tidak mampu untuk membayar uang angsuran diperlukan adanya pihak ketiga untuk penyelesaian ingkar janji tersebut.

Kasus lain yang sering dihadapi oleh pihak Master. Misalnya dalam hal konsumen yang melakukan penjualan barang atas barang sewa yang disewa sebelum uang angsuran lunas. Atas beberapa perkara yang demikian, berdasarkan wawancara yang penulis lakukan, penyelesaian atas ingkar janji tersebut adalah meminta barang pengganti atas barang tersebut kepada

²² Standar Operasi Prosedur (SPO) Pelaksana Survey Master.

konsumen yang nilai dan manfaatnya sama dengan barang sebelumnya yang disewa oleh penyewa beli.²³

Dalam hal ini collector yang bertugas untuk Mempertanggungjawabkan hasil collection dan melaporkan hasilnya di Daftar Penyerahan Kwitansi (berhasil ditagih & alasan mengapa kwitansi yang lain tidak tertagih misalnya TAO, Janji Bayar, hilang jejak dll), dan menyerahkan kembali kwitansi yang tidak tertagih, serta uang hasil collection pada hari yang sama akan melapor kepada Kepala/Manager Operasional melalui Koordinator Credit.²⁴

Dan keputusan dari pihak Master adalah meminta kepada konsumen agar membarikan ganti rugi kepada konsumen yaitu dengan mengganti barang yang telah dijual kepada pihak lain selama sewa beli belum berakhir.

Barang tersebut yang harus diganti oleh penyewa adalah harus memenuhi syarat-syarat yang berlaku di Master. Benda yang dijadikan sebagai objek sewa beli di Master sebagaimana penjelasan pak Arpan Moestofa Zain haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:²⁵

- a. Bersih barangnya
- b. Dapat dimanfaatkan
- c. Milik orang yang melakukan akad
- d. Mampu menyerahkan
- e. Mengetahui

²³ Wawancara dengan ibu Mega Rohati Siregar.

²⁴ Job Description Collector

²⁵ Wawancara dengan Bapak Arpan Moestofa Zain.

f. Barang yang diakadkan ada ditangan.

Berdasarkan keterangan dari pak Arpan bahwa barang atau objek yang disewa belikan diMaster adalah statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh penyewa beli, ditawarkan ditempat terbuka (umum), dan tidak mencurigakan calon penyewa bei yang jujur.

Misalnya barang atau benda yang disewa belikan di Master adalah berupa alat-alat rumah tangga seperti spring bad, meja belajar anak, emari pakaian, sofa, alat-alat elektronik seperti: TV, Komputer, Tape Record, Kulkas, Mesin Cuci, Lemari Es, dan lain-lainnya. Objek jual beli inilah benda yang menjadi sebab terjadinya perjanjian sewa beli.

Penyelesaian untuk konsumen yang melakukan *Duol* atau dengan kata lain barang yang disewa untuk orang lain akan tetapi atas nama konsumen (yang menyewa) adalah dengan menarik barang tersebut dan menagih uang sewa yang semestinya kepada konsumen tersebut. Apabila dengan jalan tersebut konsumen tidak juga melaksanakan kewajibannya maka perlu adanya pemanggilan pihak ketiga.

Sebagaimana kasus yang terjadi di desa Purwodadi, ketika pihak Master melakukan penagihan uang sewa angsuran terhadap salah satu konsumennya yang telah beberapa bulan belum mambayar uang angsuran sewa. Sampainya pihak Master di tempat kediaman konsumen barang yang disewa oleh

konsumen tersebut tidak ada di tempat, dan ternyata barang tersebut telah disewakan kepada pihak lain.²⁶

Bu Lilik memberikan keterangan bahwa barang tersebut telah disewakan kepada tetangga dengan memberikan bayaran uang angsuran yang lebih besar dari pembayaran kepada pihak Master sehingga ia dapat mengambil keuntungan dari transaksi tersebut. Akan tetapi kenyataannya tetangga bu Lilik tersebut tidak mampu untuk membayar sebagaimana yang telah mereka sepakati sebelumnya sehingga ia melakukan penunggakan pembayaran kepada pihak Master.²⁷

Dalam hal kasus di atas tindakan penyelesaian yang dilakukan oleh pihak Master terlebih dahulu adalah melakukan musyawarah mufakat dengan bu Lilik. Melalui musyawarah tersebut bu Lilik tidak mau melakukan pembayaran dan tidak ingin lagi terlibat dengan pihak Master.²⁸

Karena musyawarah mufakat tidak didapati maka pihak Master menarik barang tersebut dan menagih uang sewa yang semestinya kepada konsumen sebagai ganti rugi atas tunggakan sewa yang dilakukan konsumen dan akhirnya setelah bu Lilik melunasi uang tunggakan angsuran sewa ia tidak lagi terikat dengan pihak Master.²⁹

²⁶Wawancara dengan Esra Feriyanto.

²⁷ Wawancara dengan ibu Lilik.

²⁸*Ibid.*

²⁹ Wawancara dengan Esra Feriyanto.

Konsumen yang melakukan pindah domisili sehingga pembayaran angsuran terkendala upaya yang dilakukan oleh pihak Master yang pertama kali adalah Melakukan pelacakan terhadap konsumen yang secara diam-diam pindah alamat.³⁰ Menanyakan kepada tetangga konsumen kemanakah pindahnya konsumen tersebut. Apabila memang tidak ditemukan alamat baru dari konsumen maka perlu adanya pihak ketiga untuk menyelidiki alamat baru dari konsumen tersebut. Penyelesaian untuk kasus ingkar janji yang seperti ini adalah musyawarah terlebih dahulu oleh kedua belah pihak untuk mencapai jalan tengah atas permasalahan tersebut.

Konsumen harus melakukan pembayaran uang sewa yang belum melakukan pembayaran uang angsuran sewa selama beberapa bulan. Dalam hal ini pihak Master juga meminta agar konsumen melakukan ganti kerugian atas tindakan konsumen yang melakukan pindah domisi tanpa memberitahukan pihak Master. Yang mengakibatkan pihak Master mengalami kerugian dalam melakukan pencarian alamat atau tempat tinggal baru dari konsumen.³¹

Apabila konsumen meninggal dunia berdasarkan keterangan Bu Mega mengenai barang yang disewa belikan, pihak master memberikan hak pilih kepada ahli waris apakah akan terus melanjutkan kontrak sewa beli ataupun menyerahkan kembali barang yang di sewa tersebut kepada pihak Master.

³⁰ Job Description Collector.

³¹ wawancara dengan Ridwan Harahap.

Apabila memang konsumen ingin melanjutkan sewa beli maka perlu adanya pembaharuan kontrak perjanjian sewa beli dan apabila barang dikembalikan maka kontrak perjanjian sewa beli telah berakhir.

Secara keseluruhan sebagaimana yang terdapat dalam Perjanjian Sewa Beli Master “segala akibat yang timbul dari ditandatanganinya perjanjian ini, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara mufakat untuk mencari kata mufakat. Jika dalam musyawarah tidak tercapai kata mufakat, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan pada kantor Pengadilan Negeri setempat dimana perjanjian itu ditanda tangani”.³²

C. Analisa Penulis

Berdasarkan pemaparan yang telah penulis paparkan di atas, analisa penulis mengenai penyelesaian ingkar janji dalam sewa beli yang dilakukan pihak Master adalah sesuai dengan penyelesaian perselisihan dalam hukum perikatan Islam. Penyelesaian dalam hukum perikatan Islam boleh dilaksanakan melalui tiga jalan yaitu pertama dengan jalan perdamaian (*Shulhuh*); yang kedua dengan jalan arbitrase (*Tahkim*) dan yang terakhir melalui proses peradilan (*al-Qadha*).

Jalan pertama yang dilakukan apabila terjadi perselisihan dalam suatu akad adalah dengan menggunakan jalan perdamaian (*Sulhuh*) antara kedua belah pihak. Pelaksanaan *shulhuh* ini dapat dilakukan dengan beberapa cara

³² Perjanjian Sewa Beli Mater point 7,7

yatu: dengan cara *ibra* (membebaskan debitor dari sebagian kewajibannya) dan dengan cara *Mufadhah* (penggantian dengan yang lain).

Jalan kedua adalah dengan jalan arbitrase (*Tahkim*) yang berarti pengangkatan seseorang atau lebih, sebagai wasit atau juru damai oleh dua orang atau lebih yang bersengketa guna menyelesaikan perkara yang mereka perselisihkan secara damai.

Dan untuk jalan yang terakhir adalah melalui proses peradilan (*al-Qadha*) yang berarti adanya penetapan hukum syara' pada suatu peristiwa atau sengketa untuk menyelesaikan secara adil dan mengikat. Lembaga peradilan ini berwenang menyelesaikan perkara-perkara tertentu yang mencakup perkara-perkara atau masalah keperdataan termasuk ke dalamnya hukum keluarga dan masalah tindak pidana.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan maka penulis berkesimpulan bahwa semua penyelesaian ingkar janji yang terjadi di Perusahaan Master baik itu ingkar janji yang dilakukan oleh konsumen (Pihak Penyewa) ataupun pihak Master (Pihak yang Menyewakan) dilakukan dengan jalan musyawarah mufakat dan mendatangkan pihak ketiga dalam penyelesaian apabila musyawarah mufakat tidak berhasil dilakukan.

Apabila dengan mendatangkan pihak ketiga juga tidak ditemukan kesepakatan maka tindakan selanjutnya yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak adalah dengan jalan menyelesaikan segala permasalahan ataupun ingkar janji ke kantor Pengadilan.

B. Saran-saran

Saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut:

1. Kepada pihak Master agar melaksanakan semua point perjanjian sewa beli yang telah disediakan oleh pihak Master dan menyelesaikan segala permasalahan ingkar janji yang ada dengan jalan penyelesaian yang adil.
2. Kepada konsumen atau penyewa beli agar lebih jeli dengan perjanjian sewa beli yang disediakan oleh pihak Master dan melaksanakan segala ketentuan yang ada dalam perjanjian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Aziz Muhammad Azzam. *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*. Jakarta: Amzah. 2010.
- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2010.
- , *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1990.
- Abdul R. Salim. *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*. Jakarta: Kencana. 2011.
- Achmad Kuzari. *Nikah Sebagai Perikatan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1995.
- Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers. 2010.
- Amiur Nuraddin dan Azhari Akmal Tarigan. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana. 2004.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- Dedi Mulyana. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Retnaja Doskaraja. 2002.
- Djawani Dimmyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalat*. Yogyakarta: Pustaka Belajar. 2008.
- Dewa Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*. Jilid I. Ciputat: Gaung Persada. 2006.
- Idris. *Hadis Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. Surabaya: Prenadamedia Grup. 2015.
- Al Iman Muhammad Asy Syauckani. *Nailul Authar*. Semarang: CV. Asy Syaifi. 1994.
- Imam Masbukin. *Qawa'id Al-Fiqhiyah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2001.

- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo. 2002.
- Muhammad Nazir. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1998.
- M. Yahya Harahap. *Segi-segi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Alumni. 1982.
- Salim HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika. 2001.
- Subekti. *Asas-asas Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: PT Alumni. 1967.
- . *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: intermasa. 2001.
- . *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Alumni. 1986.
- Suhasimi Arikunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: PT Rjnuhan Cipta. 2002.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. 2004.
- Supramono. *Perbankan dan Masalah Kredit, suatu Tjauan Yuridis*. Jakarta: Djambatan. 1995.
- Surat Keputusan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 34/ II/ 1980 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli, Jual Beli Angsuran, dan Sewa.
- Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syari'ah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007.
- Syahmin AK. *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: Rajawali Pers. 2011.
- Tim Penyusun. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana. 2009.
- Zainuddin Ali. *Sosiologi Hukum*. Palu: Sinar Grafika. 2005.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Hermita Panda Hasibuan

NIM : 1410200051

Tempat/Tgl Lahir : Hulim, 26 Desember 1995

Alamat : Desa Hulim, Kec. Sosospan, Kab. Padanglawas

Nama Orangtua:

a. Ayah : Pandapotan Hasibuan

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Desa Hulim, Kec. Sosospan, Kab. Padanglawas

b. Ibu : Hadizah Siregar

Pekerjaan : PNS

Alamat : Desa Hulim, Kec. Sosospan, Kab. Padanglawas

Pendidikan:

a. SD Negeri 100750 Hulim lulus tahun 2008

b. Madrasah Tsanawiyah Swasta Pesantren Darul Mursyid lulus tahun 2011

c. Adrasah Aliyah Swasta Pesantren Darul Mursyid lulus tahun 2014



HEAD OFFICE
MASTER PADANGSIDIMPUAN GROUP
Jl. Sibolga KM 4.5 No. 459 Hutaimbaru - Padangsidimpuan
Tapanuli Selatan - Sumatera Utara

Padangsidimpuan, 25 Desember 2017

No : 009/ ACC-NMS/VIII/2017
Perihal : Izin Pelaksanaan Riset
Lampiran :-

Kepada Yth :
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan
-
Padangsidimpuan

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh
Semoga kita selalu dalam lindungan Allah Swt dalam melaksanakan tugas kita sehari-hari

Menindaklanjuti Surat Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan Perihal Mohon Izin Riset, maka dengan ini dapat kami sampaikan bahwa :

Nama : Hermita Panda Hasibuan
NIM : 1410200051
Semester/Jurusan : VII/ Hukum Ekonomi Syariah

Dapat melaksanakan Riset/Penelitian di kantor Master Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru Kota Padangsidimpuan guna memperoleh data-data serta informasi guna menyelesaikan Skripsi dengan judul **"Penyelesaian Ingkar Janji Dalam Sewa Beli (Studi di Master Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru Kota Padangsidimpuan)"**

Demikian disampaikan untuk diketahui, atas kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh

Hormat kami



Akbar Saputra Ginting
Manager Operasional



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Website : <http://syariah.iain-padangsidimpuan.ac.id> e-mail : fasih.141nps@gmail.com

Nomor : B-132.4/In.14/D.4c/TL.00/12/2017 11 Desember 2017
Sifat : -
Lampiran : -
Hal : **Mohon Bantuan Informasi
Penyelesaian Skripsi.**

Yth, Pimpinan Master Padangsidimpuan

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan menerangkan bahwa:

Nama : Hermita Panda Hasibuan
NIM : 1410200051
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum / Hukum Ekonomi Syariah
Alamat : Desa Hulim, Kec. Sosopan, Kab. Padang Lawas

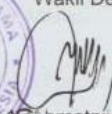
adalah benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan yang sedang menyelesaikan Skripsi dengan judul "Penyelesaian Ingkar Janji dalam Perjanjian Sewa Beii Studi di Master Kec. Padangsidimpuan Hutaimbaru".

Sehubungan dengan itu, dimohon bantuan Bapak untuk memberikan data dan informasi sesuai dengan maksud judul skripsi di atas.

Demikian kami sampaikan, atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.



a.n Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik


A. Hmatnihar, M.Ag
NIP 196802022000031005



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang 22733
Telepon 0634-22080 Fax 0634-24022

Nomor : B/11/ /In.14/D.6/PP.00.9/ 11/2017 Padangsidempuan, 17 November 2017
Lamp : -
Perihal : Pengesahan Judul dan Pembimbing Skripsi
Yth Bapak:
1. Ahmatnizar, M. Ag
2. Hasiyah, M. Ag

Assalamu 'Alaikum Wr. Wb

Dengan hormat, disampaikan kepada Bapak bahwa berdasarkan hasil sidang Tim Pengkaji Kelayakan Judul Skripsi, telah ditetapkan Judul Skripsi Mahasiswa tersebut dibawah ini sebagai berikut:


Nama : Hermita Panda HSB
NIM : 141020051
Sem/T.A : VII (Tujuh) 2017/2018
Fak/Jur : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : **Penyelesaian Ingkar Janji dalam Perjanjian Sewa Beli (Studi di Master Padangsidempuan)**

Seiring dengan hal tersebut, kami mengharapkan kesediaan Bapak menjadi Pembimbing I dan Pembimbing II penelitian penulisan skripsi Mahasiswa dimaksud.

Demikian kami sampaikan, atas kesediaan dan kerjasama yang baik dari Bapak, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu 'Alaikum Wr. Wb

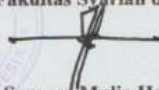
Wakil Dekan Bid. Akademik


Ahmatnizar, M. Ag
NIP.19680202 200003 1 005

Sekretaris Jurusan

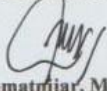

Dermina Dalimunthe, MH
NIP.19710528 200003 2 005

Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum

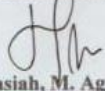

Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M. Ag
NIP.19720313 200312 1 002

PERNYATAAN KESEDIAAN SEBAGAI PEMBIMBING

BERSEDIA/TIDAK BERSEDIA
PEMBIMBING I


Ahmatnizar, M. Ag
NIP.19680202 200003 1 005

BERSEDIA/TIDAK BERSEDIA
PEMBIMBING II


Hasiyah, M. Ag
NIP. 19780323 200801 2 015