

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Konsepsi hukum dalam ajaran Islam berbeda dengan konsepsi hukum pada umumnya, khususnya hukum modern. Dalam Islam hukum dipandang sebagai bagian dari ajaran agama, dan norma-norma hukum bersumber kepada agama. Umat Islam meyakini bahwa hukum Islam berdasarkan kepada wahyu ilahi. Oleh karena itu, ia disebut syariah, yang berarti jalan yang digariskan Tuhan untuk manusia.

Namun demikian, syariah itu sepenuhnya diterapkan dalam kehidupan sosial masyarakat manusia, diinterpretasi dan dijabarkan oleh aktivitas intelektual manusia dalam merespons berbagai problem yang dihadapi manusia dalam perkembangan masyarakat, sehingga terhimpun sejumlah ketentuan hukum hasil ijtihad dan penafsiran manusia disamping ketentuan-ketentuan yang secara langsung diterapkan dalam wahyu ilahi. Oleh karena itu hukum Islam dinamakan pula fikih, yang berarti pemahaman dan penalaran rasional. Jadi, fikih menggambarkan sisi manusia dari hukum Islam. Syariah atau fikih itu merupakan keseluruhan yang terdiri dari kumpulan berbagai satuan kaidah atau norma mengenai kasus-kasus individual. Satuan ketentuan atau kaidah mengenai suatu kasus ini disebut hukum syar'i atau hukum syarak. Sebagian dari kumpulan hukum syarak ini diambil alih oleh Negara untuk di legislasi dan dijadikan peraturan perundangan positif yang berlaku secara

yuridis formal pada bidang-bidang hukum tertentu. Peraturan demikian disebut kanun(*al-qanun*) yang kemudian dalam bahasa Indonesia di gunakan kata hukum Islam. Jika terdapat banyak istilah yang digunakan untuk menyebut hukum Islam. Istilah-istilah itu berbeda satu sama lain dan menggambarkan sisi tertentu dari hukum Islam. Namun secara keseluruhan istilah-istilah tersebut sering di identikan dan digunakan untuk menyebut hukum Islam. Istilah-istilah yang dimaksud adalah syari'ah, fikih, hukum syar'i, kanun dan terjemahan dalam suatu bahasa lain bukan arab.<sup>1</sup>

Dalam pandangan ilmuan muslim, hukum Islam bukanlah sebuah pengkajian yang berdiri sendiri atau empiris. Hukum Islam adalah aspek-aspek praktis doktrin sosial dan keagamaan yang diajarkan oleh nabi Muhammad SAW. Bagi umat Islam generasi awal, hampir-hampir tidak ada perbedaan antara sesuatu yang bersifat legal dan sesuatu yang bersifat keagamaan. Dalam alqur'an dan sunnah, kedua hal ini saling berkait dan berhubungan. Namun dalam perkembangan selanjutnya, kedua hal ini di bedakan menjadi pengkajian keagamaan (kalam, *ushuluddin*, teologi), dan pengkajian hukum (fikih secara literal berarti pemahaman) yurisprudensi (ilmu hukum). Barulah pada perkembangan terakhir Yunani, kata *canon* (*qannun*) dipakai untuk menunjukkan aturan administratif yang berbeda dari hukum yang berasal dari wahyu atau syariat. Penggabungan antara hukum dan agama berlanjut sampai ke abad berikutnya. Semua uraian hukum yang tidak terpisah dari agama ini, dimulai dengan "kewajiban-kewajiban" keagamaan atau ibadah (seperti: *taharah*, shalat, puasa

---

<sup>1</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2007), h. 3-4

dan haji) kemudian dilanjutkan dengan masalah-masalah hubungan secular keduniaan(muamalah) yang mencakup bidang social, politik, dan ekonomi.

Namun, disamping itu, terbentuknya hukum Islam disamping didorong oleh kebutuhan-kebutuhan praktis, ia juga di cari dari kata hati untuk mengetahui yang di bolehkan dan di larang tujuan syara' dalam menetapkan hukum di antaranya:

- a. Memelihara kemaslahatan agama
- b. Memelihara jiwa
- c. Memelihara akal
- d. Memelihara keturunan
- e. Memelihara harta benda dan kehormatan.<sup>2</sup>

Fikih muamalah (hukum perdata Islam) merupakan salah satu dari himpunan hukum Islam.fikih muamalah, mengatur hubungan manusia dengan manusia yang menyangkut tentang benda, serta hak dan kewajiban manusia satu sama lainnya.<sup>3</sup>

Salah satu unsur bahasan fikih muamalah adalah sewa menyewa.

Sewa-menyewa dalam Islam adalah *al-ijarah*. Menurut MA. Tihami, *al-ijarah* atau sewa-menyewa ialah akad (perjanjian) yang berkenaan dengan kemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu) tertentu, sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran(sewa) tertentu.<sup>4</sup>

Dalam bahasan sewa menyewa ini fikih muamalah biasanya membahas

---

<sup>2</sup> Fathurahman Djamil, *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997), h. 73

<sup>3</sup> Sohari Sahrani dan Ru'ffah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 8-9

<sup>4</sup> Sohari Sahrani dan Ru'ffah Abdullah, *Fikih Muamalah*,....., h. 167

masalah macam – macam sewa, syarat-syarat dan hukumnya. Dalam fikih muamalah ada rukun dan syarat tertentu dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa (*ijarah*) adalah sebagai berikut.

1. Mu'jir dan musta'jir, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah mengupah. Mu'jir adalah orang yang menerima upah dan yang menyewakan, mustajir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewakan sesuatu, diisyaratkan pada mu'jir dan musta'jir adalah baligh, berakal, cakap melakukan tasharuf (mengendalikan harta) dan saling meridhai.
2. Shigat Ijab Kabul antara mu'jir dan musta'jir, ijab Kabul sewa-menyewa dan upah mengupah, ijab Kabul sewa-menyewa. Misalnya: "aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp. 5.000.00", maka musta'jir menjawab "aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari".
3. Ujrah, diisyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah – mengupah.
4. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, diisyaratkan barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini :
  - a. hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat di manfaatkan kegunaannya.

- b. hendaklah benda-benda yang objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya(khusus dalam sewa-menyewa)
- c. manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara bukan hal yang dilarang (diharamkan)
- d. benda yang disewakan diisyaratkan kekal 'ain(dzat)-nya hingg waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Sewa-menyewa diatur Dalam kitab undang-undang hukum perdata pasal 1548 bahwa sewa menyewa kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>5</sup> adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan pihak yang lainnya

Sewa dilakukan kepada pemilik barang yang secara sah mempunyai wewenang atas barangnya tersebut, sedangkan penyewa berhak menggunakan barang yang disewanya sesuai dengan fungsi barang tersebut. Salah satu barang yang sering disewakan adalah rumah baik itu rumah di perkampungan atau di perumahan.

Disamping itu, sering terjadi kelalaian atau tidak terpenuhnya kewajiban baik oleh pihak penyewa maupun yang menyewakan. Misalnya, apabila barang yang di perjanjikan itu sebelum selesai akadnya, musnah ataupun rusak yang diakibatkan dari hal hal yang tidak disengaja, seperti adanya bencana alam seperti gempa bumi, banjir,

---

<sup>5</sup> R. Subekti, R, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2013), h. 379

tanah longsor dan lain-lain, atau dikarenakan adanya huru-hara sehingga terjadi pengrusakan atas obyek yang menimbulkan kerugian.

Keadaan yang demikian menimbulkan rusaknya objek yang diperjanjikan seperti bencana gempa bumi, banjir, tanah longsor, dan lain-lain itu dalam bahasa hukumnya disebut dengan istilah *overmacht/force majeure*.

Overmacht adalah keadaan-keadaan diluar kekuasaannya (salah satu pihak) yang memaksanya hingga ia tidak dapat menepati perjanjian (kewajiban).<sup>6</sup> Dalam hal ini bukanlah kesalahan dari pihak penyewa maupun yang menyewakan, sehingga menimbulkan persoalan siapa yang akan menanggung resiko kerugian atas musnahnya atau rusaknya barang tersebut.

Resiko adalah suatu kewajiban untuk memikul yang disebabkan oleh suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak. Dengan demikian resiko ini merupakan buntut dari persoalan mengenai keadaan memaksa suatu kejadian yang tidak di sengaja dan tidak dapat di duga. Misalnya suatu rumah musnah akibat terbakar, sehingga penyewa mengalami kerugian yang sangat besar karena telah banyak mengeluarkan tenaga, waktu, dan biaya, untuk masa sewa tersebut sedangkan pihak yang menyewakan mengalami kerugian yang sangat besar karena obyek/barang yang dipersewakan itu musnah. Dari sinilah muncul masalah siapa yang akan menanggung resiko kerugian dari peristiwa *overmacht* tersebut, padahal kesalahan bukan dari kedua belah pihak.

---

<sup>6</sup>Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, ( Jakarta: Intermasa, 2003), h. 150

Faktor kejujuran dalam perjanjian sangat penting, karena bisa saja overmacht tersebut hanya rekayasa. Kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan muamalat. Jika kejujuran ini tidak di terapkan dalam perikatan, atau perjanjian maka akan merusak legalitas perikatan itu, jika terdapat ketidak jujuran dalam perikatan, akan menimbulkan perselisihan di antara para pihak.<sup>7</sup>

Maka dari itu perlu penyelidikan mengenai overmacht yang bagaimana yang diperbolehkan dalam hukum. Dalam pasal 1244 KUH Perdata disebutkan: “Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga, apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga pun tak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”<sup>8</sup> Selanjutnya, berkaitan dengan apa yang telah diperjanjikan, masing - masing pihak harus saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan, sebab didalam ketentuan hukum yang terdapat dalam al-Qur’an surat al-Maidah ayat: 1

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحْلَتْ لَكُمْ بِهَيْمَةِ الْاَنْعَمِ اِلَّا مَا يُتْلٰى  
عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحْلٰى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيْدُ ﴿١﴾

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.*

<sup>7</sup>Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2005), h. 37

<sup>8</sup>Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*,....., h. 324

*Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya. Selanjutnya, berkaitan dengan apa yang telah diperjanjikan, masing - masing pihak harus saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan.( Q.S. Al-Maidah : 1 )*

Dalam hukum perikatan pasal 1320 untuk sahnya perjanjian-perjanjian

diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Pasal 1320 ini, merupakan pasal yang sangat populer karena menerangkan tentang syarat yang harus di penuhi untuk lahirnya suatu perjanjian.syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa yang di sebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri(isi perjanjian) atau biasa yang disebut syarat objektif.<sup>9</sup>

Adapun yang dimaksud dengan akad, akad adalah pertalian antara ijab dan Kabul yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.<sup>10</sup> para ahli hukum Islam (jumhur ulama) memberikan definisi akad sebagai “pertalian antara ijab dan kabul yang di benarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya” Abdoerraoef mengemukakan terjadinya suatu perikatan (al-aqdu) melalui tiga tahap , yaitu sebagai berikut :

---

<sup>9</sup>Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 67

<sup>10</sup>Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*,....., h. 53



1. Al'ahdu(perjanjian), yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat orang yang menyatakannya untuk melaksanakan janjinya tersebut, seperti yang di firmankan oleh Allah dalam QS. Ali imran (3):76
2. Persetujuan, yaitu pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang di nyatakan oleh pihak pertama persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.
3. Apabila dua buah janji dilaksanakan maksudnya oleh para pihak, maka terjadilah apa yang dinamakan '*akdu*' oleh al-qur'an yang terdapat dalam QS. Al-maidah (5):1 .maka, yang mengikat masing masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian itu bukan lagi perjanjian atau '*ahdu* itu, tetapi *akdu*.

Proses perikatan ini tidak terlalu berbeda dengan proses perikatan yang di kemukakan oleh subekti yang didasarkan pada KUH perdata. Subekti memberi pengertian perikatan adalah "suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu." sedangkan, pengertian perjanjian menurut subekti adalah "suatu peristiwa dimana seorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal." peristiwa perjanjian ini menimbulkan hubungan di antara orang-orang tersebut yang disebut dengan perikatan.

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan dengan perjanjian adalah

perjanjian menerbitkan perikatan. Seperti yang tercantum dalam pasal 1233 KUH perdata, bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan.

Perbedaan yang terjadi dalam proses perikatan antara hukum Islam dan KUH perdata adalah pada tahapan perjanjiannya. Pada hukum perikatan Islam, janji pihak pertama terpisah dari janji pihak kedua (merupakan dua tahap) baru kemudian lahir perikatan. Sedangkan pada KUH perdata, perjanjian antara pihak pertama dan pihak kedua adalah satu tahap yang kemudian menimbulkan perikatan di antara mereka. Menurut A.Ghani Abdullah, dalam hukum perikatan Islam titik tolak yang paling membedakannya adalah pada pentingnya unsur ikrar (ijab dan kabul) dalam setiap transaksi. Apabila dua janji antara pihak tersebut di sepakati dan dilanjutkan dengan ikrar (ijab dan kabul), maka terjadilah 'aqdu (perikatan)<sup>11</sup>

Perjanjian tersebut dalam hukum Islam dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat wajibnya akad, syarat-syaratnya sebagai berikut:

1. Pihak-pihak yang melakukan akad ialah dipandang mampu bertindak menurut hukum.
2. Objek akad diketahui oleh syara.
3. Akad itu tidak dilarang oleh nash syara'.
4. Akad yang dilakukan itu memenuhi syarat - syarat khusus dengan akad yang bersangkutan, disamping harus memenuhi syarat-syarat umum.
5. Akad itu bermanfaat.

---

<sup>11</sup>Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia.....*, h. 52-53

6. Ijab tetap utuh sampai terjadinya Kabul.<sup>12</sup>

Dari ketentuan di atas, dapat dilihat bahwa apapun alasannya merupakan suatu perbuatan melanggar hukum apabila seseorang itu telah melakukan suatu perbuatan yang menyebabkan kerugian pihak lain, maka kepada pelakunya dapat dijatuhkan suatu sanksi, karena melanggar perjanjian. Yang dalam istilah lain dinamakan wanprestasi.

Kemudian, bagaimana jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa menyewa, tidak dapat memberi kewajibannya dikarenakan *overmacht*. *Overmacht* adalah suatu keadaan memaksa, siapakah yang akan menanggung resiko kerugian akibat *overmacht* tersebut. Maka dalam hal ini memerlukan upaya penyelesaian secara hukum untuk mengatasinya, dan juga perlu dijelaskan mengenai apa saja faktor-faktor/alasan-alasan *overmacht* yang dibenarkan secara hukum.

Dalam hukum perdata apabila terjadi *overmacht*, maka perjanjian gugur demi hukum apabila perjanjian tersebut bersifat permanent (selamanya), tetapi apabila *overmacht* bersifat sementara maka perjanjian berlanjut dan resiko ditanggung oleh yang menyewakan.<sup>13</sup>

Sedangkan dalam hukum Islam memang tidak dikenal dengan istilah *overmacht*, akan tetapi dalam hukum Islam apabila obyek yang disewakan musnah karena *overmacht* maka perjanjian tersebut bisa batal, dan apabila kerusakan tersebut masih bisa diperbaiki maka perjanjian tersebut masih bisa berlanjut, karena seorang

---

<sup>12</sup>Sohari Sahrani dan Ru'ffah Abdullah, *Fikih Muamalah*,....., h. 45-46

<sup>13</sup>Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*,....., h. 150-151

penyewa tidak bertanggungjawab atas musnahnya barang, karena *overmacht* didasarkan pada status penyewa sebagai amanat bukan jaminan.<sup>14</sup>

Berkaitan dengan persoalan sewa menyewa ini, merupakan persoalan yang sudah umum terjadi di suatu masyarakat, tapi yang menjadi persoalan adalah ada pada penyebab atau yang melatar belakangi persoalan tersebut karena lain tempat lain pula akar persoalannya, seperti yang terjadi di PT. Plengkung Gading asri perumahan Media Raya pejaten yaitu tentang putusnya perjanjian sewa menyewa (dalam hal ini sewa menyewa rumah) yang putusnya perjanjian tersebut dikarenakan *overmacht* (keadaan memaksa) yaitu suatu sebab diluar dugaan dan kemampuan manusia.

PT. Plengkung Gading asri perumahan Media Raya pejaten pernah terjadi satu peristiwa banjir pada tahun 2014 yang mengakibatkan putusnya perjanjian sewa diantara pihak penyewa rumah dengan pihak yang menyewakan yakni PT. Plengkung Gading asri perumahan Media Raya pejaten, putusnya perjanjian tersebut dikarenakan obyek yang disewakan hancur karena bencana banjir,

Padahal antara pihak penyewa dengan PT. Plengkung Gading asri perumahan Media Raya pejaten masih terikat kontrak perjanjian.

Ketentuan tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 55 tahun 1981 tentang Peraturan Pemerintah No. 49 tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan dalam pasal 13 menyatakan bahwa: jika selama waktu sewa menyewa perumahan yang disewakan musnah seluruhnya di luar

---

<sup>14</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*, (Beirut: Dar al-Fikr), h. 198

kemampuan penyewa dan yang menyewakan, maka persetujuan perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum<sup>15</sup>

Meskipun praktek sewa menyewa rumah dalam perumahan telah banyak dan berkembang pesat. Namun dalam hukum Islam sendiri belum ada kepastian hukum tentang bagaimana putusanya perjanjian sewa menyewa rumah yang dikarenakan *overmacht*, yang ada hanyalah apabila terjadi *overmacht* akad gugur demi hukum tidak ada keterangan siapa yang harus bertanggung jawab atas peristiwa tersebut sedangkan sekarang ini muncul dan berkembang berbagai macam bisnis properti (sewa menyewa rumah) yang belum bahkan sama sekali berbeda dengan apa yang ada pada zaman dulu, apalagi kalau berbicara masalah kontrak atau akad yang dibuat tentu akan di dapati bermacam-macam akad yang berdasarkan kepentingan masing-masing, meskipun telah ada peraturan negara yang mengaturnya. Namun sekali lagi itu hanya merupakan garis-garis besar yang perlu ditafsirkan lagi ketika berhadapan dengan dunia praktis.

Berbeda dengan perjanjian sewa menyewa seperti tersebut diatas di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten yang bergerak di bidang sewa menyewa rumah dan penjualan rumah di Jl. Cilegon Raya KM.7 kramatwatu, kabupaten serang dalam kontrak perjanjiannya disebutkan bahwa apabila dalam masa sewa menyewa barang yang di sewakan rusak/musnah akibat kejadian *overmacht* (diluar kekuasaan manusia), perjanjian tersebut bisa putus dan resiko

---

<sup>15</sup>Rudy T. Erwin dkk, *Himpunan Peraturan-Peraturan Perumahan Dan Sewa Menyewa*, (Jakarta: Aksara Baru, 1984), h. 72-73

kerugian dibebankan kepada kedua belah pihak (pihak yang menyewa dan yang menyewakan) apabila obyek tersebut hanya sebagian yang rusak, akan tetapi apabila obyek tersebut benar-benar hancur maka resiko ditanggung oleh pihak yang menyewakan yakni PT. Plengkung Gading Asri .<sup>16</sup>

Dari latar belakang diatas, penulis tertarik untuk membahas masalah perjanjian (akad) sewa menyewa rumah, dengan obyek sewa menyewa rumah di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten. Penulis memfokuskan pada permasalahan putusnya perjanjian sewa dikarenakan overmacht ditinjau dari hukum Islam.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasar latar belakang yang telah dipaparkan diatas, yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemutusan perjanjian sewa menyewa karena overmacht dalam hukum positif di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang putusnya perjanjian sewa menyewa Karena overmacht di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten?

---

<sup>16</sup>Surat Kontrak Perjanjian Sewa Rumah di PT.Plengkung Gading Asri pasal 8

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian Berdasarkan pada rumusan masalah yang telah terdiskripsikan diatas, maka tujuan penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pemutusan perjanjian sewa menyewa karena *overmacht* di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap putusnya perjanjian sewa menyewa karena *overmacht* di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten.

### **D. Manfaat penelitian**

1. Memberikan kontribusi terhadap khazanah ilmu pengetahuan khususnya bidang intelektual hukum Islam dibidang perjanjian.
2. Diharapkan memberikan penilaian terhadap dasar hukum dan dapat dijadikan acuan atau tambahan referensi dalam masalah yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa.

### **E. Penelitian Terdahulu yang Relevan**

Perjanjian sewa menyewa merupakan kegiatan muamalah yang sering di lakukan oleh masyarakat, karena akad tersebut memudahkan masyarakat dalam hal sewa menyewa dan bisa saling menguntungkan.

Dalam bukunya Muhammad Syafi'i Antonio yaitu *Bank Syari'ah dari Teori Ke Praktek* banyak menjelaskan tentang konsep sewa menyewa baik dalam konsepsi fiqih maupun aplikasinya dalam dunia perbankan. Menurut aplikasi sistem sewa menyewa dalam perbankan syari'ah bisa dalam bentuk operating lease maupun financial lease. Dalam hal ini untuk manfaat dan resiko yang diantisipasi juga dijelaskan dalam buku ini. Dalam buku ini hanya menjelaskan konsep dasar dan aplikasi-aplikasinya dalam dunia perbankan, sedangkan kajian penulis tentang putusnya perjanjian sewa karena *overmacht* tidak di singgung dalam buku ini.<sup>17</sup>

Dalam hal perjanjian dan sewa menyewa belum dibahas oleh kalangan mahasiwa IAIN "SMH" banten dengan demikian "Tinjauan Hukum Islam Tentang *Overmacht*" belum ada pembahasan sebelumnya. oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti dan mengangkat kasus tentang "Tinjauan Hukum Islam Tentang *Overmacht*" dalam bentuk skripsi.

## **F. Kerangka pemikiran**

Hukum Islam mengatur hubungan manusia dengan manusia yang menyangkut tentang benda, serta hak dan kewajiban manusia satu sama lainnya.

Salah satu unsur pembahasannya adalah sewa menyewa.

Sewa-menyewa dalam Islam adalah *al-ijarah*. sewa-menyewa ialah akad (perjanjian) yang berkenaan dengan kemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu)

---

<sup>17</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*,( Jakarta: Gema Insani, 2007), h. 117



tertentu, sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran(sewa) tertentu.

Sewa dilakukan kepada pemilik barang yang secara sah mempunyai wewenang atas barangnya tersebut, sedangkan penyewa berhak menggunakan barang yang disewanya sesuai dengan fungsi barang tersebut. Salah satu barang yang sering disewakan adalah rumah baik itu rumah di perkampungan atau di perumahan.

Disamping itu, sering terjadi kelalaian atau tidak terpenuhinya kewajiban baik oleh pihak penyewa maupun yang menyewakan. Misalnya, apabila barang yang di perjanjikan itu sebelum selesai akadnya, musnah ataupun rusak yang diakibatkan dari hal-hal yang tidak disengaja, seperti adanya bencana alam seperti gempa bumi,banjir,tanah longsor dan lain-lain, atau dikarenakan adanya huru-hara sehingga terjadi pengrusakan atas obyek yang menimbulkan kerugian.

Keadaan yang demikian menimbulkan rusaknya objek yang diperjanjikan seperti bencana gempa bumi, banjir, tanah longsor, dan lain-lain itu dalam bahasa hukumnya disebut dengan istilah *overmacht/force majeure*.

Overmacht adalah keadaan-keadaan diluar kekuasaannya (salah satu pihak) yang memaksanya hingga ia tidak dapat menepati perjanjian (kewajiban).

Overmacht diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1553 bahwa jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena

suatu kejadian yang tak di sengaja, (overmacht) maka perjanjian gugur demi hukum<sup>18</sup>.

Sedangkan dalam hukum Islam memang tidak dikenal dengan istilah overmacht, akan tetapi dalam hukum Islam apabila obyek yang disewakan musnah karena overmacht maka perjanjian tersebut bisa batal, dan apabila kerusakan tersebut masih bisa diperbaiki maka perjanjian tersebut masih bisa berlanjut.<sup>19</sup>

Meskipun tidak dikenal overmacht, namun kejadian yang mengakibatkan rusaknya akad tidaklah jauh dari kemungkinan tersebut, istilah lain yang biasa di gunakan dalam ijarah adalah *uzur*, yaitu terhalangnya suatu kewajiban sebagaimana biasa hal ini sama dengan keadaan darurat.

Seperti dalam firman Allah SWT dalam al-qur'an surat al-baqarah ayat 173:

إِنَّمَا حَرَّمَ عَلَيْكُمُ الْمَيْتَةَ وَالدَّمَ وَلَحْمَ الْخِنْزِيرِ وَمَا أُهِلَّ بِهِ لِغَيْرِ اللَّهِ<sup>ط</sup> فَمَنْ أَضْطُرَّ  
غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ<sup>ج</sup> إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَّحِيمٌ ﴿١٧٣﴾

*Artinya : Sesungguhnya Allah Hanya mengharamkan bagimu bangkai, darah, daging babi, dan binatang yang (ketika disembelih) disebut (nama) selain Allah. Tetapi barangsiapa dalam keadaan terpaksa (memakannya) sedang dia tidak menginginkannya dan tidak (pula) melampaui batas, Maka tidak ada dosa baginya. Sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang. Haram juga menurut ayat Ini daging yang berasal dari sembelihan yang menyebut nama Allah tetapi disebut pula nama selain Allah. (Q.S al-Baqarah:173)*

<sup>18</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2013), h. 382

<sup>19</sup> Sayid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*,....., h. 198

Dalam Ayat diatas menjelaskan tentang batasan nash yaitu batasan nilai dalam keadaan darurat atau keadaan terpaksa bahwa darurat adalah sesuatu pengecualian dari peraturan, sedangkan hal ikhwal yang di kecualikan harus di beri tafsiran secara sempit. Dengan pengertian bahwa kelonggaran berhubungan dengan kedaruratan itu tidak boleh berlaku mutlak melainkan harus menurut kadar yang lazim yaitu untuk menghilangkan kesukaran.

Dalam hal ini bukanlah kesalahan dari pihak yang penyewa maupun pihak yang menyewakan, sehingga menimbulkan persoalan siapa yang akan menanggung resiko kerugian atas musnah atau rusakny barang tersebut.

Faktor kejujuran dalam perjanjian sangat penting, karena bisa saja *overmacht* tersebut hanya rekayasa. Kejujuran merupakan hal yang harus di lakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan muamalat. Jika kejujuran ini tidak di terapkan dalam perikatan, atau perjanjian maka akan merusak legalitas perikatan itu, jika ketidak jujuran dalam perikatan, akan menimbulkan perselisihan di antara para pihak.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*,....., h.37

## **G. Metode Penelitian**

Prosedur penelitian yang akan dilakukan dalam skripsi ini merupakan jenis penelitian lapangan yang bersifat studi kasus di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya, antara lain:

1. Jenis penelitian Jenis penelitian yang akan penulis gunakan adalah jenis penelitian lapangan (field research), yaitu research yang dilakukan di kancah atau tempat terjadinya peristiwa yaitu diPT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten.
2. Sumber Data
  - a. Data Primer Data primer adalah data yang didapat dari sumber pertama yakni individu atau perseorangan dalam konteks ini yang menjadi data primer adalah pimpinan dan karyawan PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten setelah data terkumpul kemudian diolah menjadi dengan metode :
  - b. Data sekunder Adalah sumber informasi yang tidak secara langsung mempunyai wewenang dan tanggung jawab terhadap informasi yang ada. Data ini, diperoleh dari buku-buku, tulisan-tulisan yang relevan dengan obyek penelitian. Yaitu yang berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa .
3. Metode pengumpulan data
  - a. Wawancara

Merupakan teknik pengumpulan data dengan cara melakukan tanya jawab dengan petugas, pegawai dan otoritas (pihak yang berwenang) tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa sampai pada putusnya perjanjian sewa menyewa karena terjadinya *overmacht* di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten.

- b. Observasi Observasi adalah pemilihan, pengubahan, pencatatan dan pengodean serangkaian perilaku dan suasana yang berkenaan dengan organisme institusi, sesuai dengan tujuan-tujuan empiris. Adapun alat pengumpulan datanya disebut panduan observasi, yang digunakan untuk mendapatkan data hasil pengamatan baik terhadap benda kondisi, situasi, kegiatan, proses atau penampilan tingkah laku seseorang .

- c. Dokumentasi

Dalam metode dokumentasi ini telah diupayakan beberapa sumber, diantaranya: dokumen-dokumen, surat-surat kontrak, dan beberapa data yang berkaitan dengan perjanjian sewa yang ada dalam PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten.

#### 4. Metode Analisis Data

Untuk keperluan analisis data, metode yang akan digunakan adalah metode analisa deskriptif. Yaitu prosedur atau cara memecahkan masalah penelitian dengan memaparkan keadaan obyek yang diselidiki (seseorang, lembaga, masyarakat, dan lain-lain) sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta yang akurat pada saat sekarang. Dalam kerangka analisa tersebut

digunakan juga metode content analysis (analisis isi). Dipilihnya metode ini dikarenakan penelitian ini memiliki sumber data berupa teks dan dokumen. Disamping itu dikarenakan data yang dipakai adalah data deskriptif (data yang diambil dari teks) yang hanya dianalisis menurut isinya. Adapun dalam melakukan analisis isi digunakan cara yang obyektif dan sistematis.

#### **H. Sistematika Pembahasan**

Skripsi ini penulis bagi menjadi lima bab, yang kesemuanya merupakan satu rangkaian yang saling berkaitan. Adapun isi yang menjadi pokok bahasan masing-masing bab diuraikan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan yang didalamnya berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II Berisi tentang sewa menyewa dalam hukum Islam yaitu: pengertian sewa menyewa, dasar hukum sewa menyewa, syarat dan rukun sewa menyewa, dan batalnya akad sewa menyewa, Pengembalian sewaan, Pembahasan ini dimaksudkan untuk memberikan pengantar lebih jauh pada analisis yang akan dilakukan nanti.

Bab III Pada bab ini akan dikemukakan mengenai putusnya perjanjian sewa karena overmacht di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten yang memuat tiga bagian, pertama pelaksanaan perjanjian sewa menyewa di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten Kedua, faktor-faktor yang memengaruhi terjadinya overmacht dan ketiga putusnya perjanjian sewa karena overmacht di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten.

Bab IV Berisi tentang analisis hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang putusnya perjanjian sewa karena overmacht di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten ini terdiri dari dua sub bab, yaitu: analisis hukum Islam dan hukum positif terhadap pelaksanaan perjanjian sewa di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten dan analisis hukum Islam dan hukum positif terhadap putusnya perjanjian sewa karena overmacht di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten.

Bab V yaitu penutup yang berisi tentang kesimpulan, saran-saran.

## **BAB II**

### **SEWA MENYEWAWA DALAM HUKUM ISLAM**

#### **A. Pengertian Sewa Menyewa**

*Al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru*, yang arti menurut bahasanya ialah *al-iwadh*, arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti atau upah. Menurut MA. Tihami, *al-ijarah* (sewa-menyewa) ialah akad (perjanjian) yang berkenaan dengan kemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu) tertentu, sehingga itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran (sewa) tertentu.

Menurut Rachmat Syafi'i, *ijarah* secara bahasa adalah (menjual manfaat) sewa-menyewa kepada hak seorang petani yang mengolah sebidang tanah yang bukan miliknya, berdasarkan perjanjian yang ditanda tangani antara petani dan pemilik tanah tersebut . Perjanjian tersebut memberi hak kepadanya antara pengolahan tanah sepanjang dia membayar sewa kepada tuan tanah dan bertindak selayaknya sesuai syarat-syarat menyewa.<sup>21</sup>

Sedangkan secara terminologi, pengarang Mughni Al-Muhtaj yang bermazhab syafi'iah mendefinisikan *ijarah* sebagai *transaksi atas manfaat dari sesuatu yang telah di ketahui, yang mungkin diserahkan dan di bolehkan dengan imbalan yang juga telah di ketahui.*

---

<sup>21</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah.....*, h. 167



Maksud *transaksi* atas manfaat atau berbagai *maanfaat* adalah “menyerahkan manfaat”(dari sesuatu) sebagaimana di sebutkan dalam beberapa devinisi yang lain,yaitu, ”*Menyerahkan berbagai manfaat (ditukar) dengan suatu imbalan.*”<sup>22</sup>

Prinsip sewa atau transaksi ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat(hak guna), bukan perpindahan kepemilikan(hak milik). Jadi pada dasarnya pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksi. Bila jual beli objek transaksinya barang, pada ijarah objek transaksinya adalah barang maupun jasa(manfaat),

Menurut Fatwa Dewan Syariah nasional, ijarah adalah pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>23</sup>

Dari pengertian tersebut diatas, bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda. Jadi, dalam hal ini. Bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan itu, terjadinya sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya, bahkan dapat berarti karya pribadi seperti pekerja .

---

<sup>22</sup>Mustafa Dib Al-bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, (Damaskus: Darus Musthafa, 2009),h.145.

<sup>23</sup>Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafinda, 2013), h. 137-138

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, ijarah adalah perikatan sewa-menyewa yang memberikan hak kepada muhajir(yang menyewakan) menerima upah dari mustajir(penyewa) atas manfaat yang di perolehnya.<sup>24</sup>

Dari keterangan yang telah dipaparkan diatas, bahwa dalam kehidupan sehari-hari mustahil manusia bisa hidup berkecukupan tanpa berijarah dengan manusia lain. Karena itu, dapat dikatakan bahwa pada dasarnya ijarah itu salah satu bentuk aktifitas antara dua pihak yang berakad guna meringankan serta salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama. Ijarah merupakan salah satu jalan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia.

Oleh sebab itu para ulama menilai bahwa ijarah ini merupakan sesuatu yang bersifat dlaruriyah (bersifat dlarury, kebutuhan mutlak) sehingga secara substansial kebutuhan dharuriyah manusia mengaplikasikan adanya akad sewa menyewa agar kebutuhan dharuriyah tersebut dapat terpenuhi. Hal ini berdasarkan pada pemikiran bahwa tidak semua orang itu dapat memenuhi kebutuhannya sendiri tanpa menyewa jasa atau barang orang lain. Dengan demikian meskipun akad sewa mengandung kemungkinan garar (penipuan) sebagaimana akad Salam, maka karena akad dharuriyah manusia terhadap akad sewa, maka diperbolehkan oleh ijma' para ulama dan para tabi'in<sup>25</sup>

Dalam bank syariah di sebutkan hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam menjalani perjanjian akad sewa menyewa antara lain:

---

<sup>24</sup>Dewi gemala,dkk. , *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*,....., h. 171

<sup>25</sup>Taqiyudin Imam Abi Bakar, *Kifayatul Akhyar*, ( Surabaya: Dar al-Kitab al-Islami), h. 308

- Orang yang menyewakan wajib mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Misalnya, mobil yang di sewa ternyata tidak dapat di gunakan karena akinya lemah, maka yang menyewakan wajib menggantinya.

Sedangkan bila yang menyewakan tidak dapat memperbaikinya, penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan akad atau menerima manfaat yang rusak.

- Penyewa wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad akad atau keadilan penggunaannya. Penyewa wajib menjaga barang yang di sewakan agar tetap utuh.<sup>26</sup>

Pengertian sewa menyewa yang terdapat dalam pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>27</sup>

Dalam hukum perdata perjanjian sewa menyewa ini adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan

---

<sup>26</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam analisis fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafinda, 2013), h. 138

<sup>27</sup> Tjitrosudibjo, R Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita ,2013), h. 381

membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan. pihak penyewa memikul dua kewajiban pokok, yaitu :

1. membayar uang sewa pada waktunya
2. memelihara barang yang di sewa itu sebaik-baiknya, seolah-olah barang miliknya sendiri.

Karena sebenarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik hak dan kewajiban.<sup>28</sup>

Dengan demikian pengertian lain perjanjian sewa menyewa yang benar adalah suatu persetujuan antara pihak yang satu (pihak yang menyewakan) mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu perjanjian dengan pihak lain ( pihak yang menyewa) yang juga mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang di tentukan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian.

## **B. Dasar Hukum Sewa Menyewa**

Kaum muslimin bersepakat bahwa ijarah di perbolehkan dan diisyaratkan berdasarkan dalil al-qur'an dan sunah. Banyak ayat al-Qur'an dan hadits yang dijadikan argumentasi para ulama akan kebolehan melakukan akad ijarah.

Landasan al-Qur'an diantaranya adalah:

1. Firman Allah dalam surat Az-Zuhruf ayat 32:

---

<sup>28</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, .....*, h.164.

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ  
 وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ  
 رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

*Artinya : Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan(Q.S. Az-Zuhruf : 32)<sup>29</sup>*

Allah Swt. Berfirman ,

...فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ... ﴿٦﴾

*“Kemudian jika mereka menyusukan anak-anakmu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya .”(Q.S. Ath-Thalaq[65]:6)*

Pada ayat di atas Allah, memerintahkan para bapak untuk memberikan upah kepada wanita yang menyusui anak-anak mereka. Ini menunjukkan bahwa upah merupakan hak bagi wanita yang menyusui anak. Namun, hak itu hanya akan ada bila ada akad. Jika ia menyusui tanpa akad (untuk di upah), berarti ia bersedekah.

Orang yang bersedekah (mutabarri'ah) tidak berhak atas apapun . Oleh sebab itu , ayat diatas menjadi dalil pula untuk di isyaratkannya akad.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*,(Semarang: PT. Kumudasmoro Grafindo, 1994), h.798

<sup>30</sup> Mustofa Dib Al-bugha ,*Buku Pintar Transaksi Syariah*,....., h.146

### C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Salah satu ajaran alqur'an yang paling penting dalam masalah pemenuhan janji dan akad adalah kewajiban menghormati semua akad dan janji, serta memenuhi semua kewajiban. Al-qur'an juga mengingatkan bahwa setiap orang akan diminta pertanggung jawabannya dalam hal yang berkaitan dengan ikatan janji dan akad yang dilakukannya, sebagaimana firman Allah swt dalam surah al-isra(17) : 34

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۗ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ ۗ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ۗ

*Artinya: Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban. (Q.S. surah al-isra: 34)*<sup>31</sup>

Rukun ijarah ada empat , yaitu

#### 1. Dua orang yang bertransaksi

Dua orang yang berakad adalah mu'jir (yang menyewakan) dan mustajir (penyewa), bagi keduanya di persyaratkan bahwa masing-masing merupakan orang yang layak melakukan transaksi (akad) kriteria baligh dan berakal. *Akad ijarah* tidak sah dilakukan oleh orang gila atau anak kecil karena keduanya tidak memiliki kuasa atas dirinya maupun hartanya. Yang bertransaksi ini pun buakanlah orang yang terlarang mengelola harta karena yang menjadi objek

---

<sup>31</sup> Veithzal Rivai, dkk, *Islamic Transaction law In Business Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2011), h. 3

akadnya adalah harta. Oleh sebab itu, transaksi ijarah tidak sah , kecuali dilakukan oleh orang yang boleh mengelola harta.

## 2. Shigat transaksi

Yang dimaksud sighthat adalah ijab dan qabul (ijab kabul). Ijab adalah ucapan dari orang yang menyewakan (mu'jir) yang secara jelas menunjukkan atas penyerahan manfaat (suatu barang) dengan suatu imbalan tertentu, baik dalam kalimat langsung (sharih) maupun tidak langsung (kinayah) contoh ucapan yang langsung “saya menyewakan ini kepadamu”, atau “aku serahkan manfaat ini kepadamu selama satu tahun dengan imbalan ini.”contoh yang tidak langsung “tinggalah dirumahku selama sebulan dengan imbalan ini.”

akabul(qabul) adalah ucapan dari orag yang menyewa(mustajir) yang secara jelas menunjukkan atas kerelaannya menerima manfaat (suatu barang), contohnya “saya terima,” atau Aku sewa ini.”

akan tetapi, yang dipahami dari kitab-kitab mazhab syafi'iyah, transaksi *ijarah* boleh dilakukan dengan langsung menjalankan prosesnya (muathah) jika sudah menjadi kebiasaan. Namun, jika belum menjadi kebiasaan hal itu tidak di perbolehkan.

Tidak diisyaratkan mendahulukan ijab atas kabul, namun transaksi sah dengan mengucapkan kabul terlebih dahulu.

*Shigat* transaksi mencakup hal-hal berikut .

- a. Ijab dan kabul harus sesuai . Jika seorang berkata,” saya sewakan rumah ini kepadamu seratus ribu sebulan, kemudian dibalas, ”saya terima dengan

bayaran sembilan puluh ribu,” transaksi tidak sah karena terjadi perbedaan antara ijab dan kabul. Perbedaan ini menunjukkan ketidakrelaan salah satu pihak, padahal kerelaan ini menjadi syarat sahnya transaksi.

- b. Antara kalimat ijab dan kalimat kabul tidak berselang waktu yang lama atau di selingi dengan ucapan lain yang tidak ada kaitannya dengan transaksi karena hal ini menunjukkan adanya penolakan terhadap akad

Tidak boleh menggantungkan transaksi pada suatu syarat, misalnya, “jika zaid datang, akan aku sewakan ini kepadamu.”<sup>32</sup>

- 3. Ujrah, di syartkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah.<sup>33</sup>

#### 4. Manfaat

Manfaat ijarah mencakup hal-hal berikut .

- a. dapat ditaksir. Maksudnya, manfaat (dari barang yang disewa) dapat ditetapkan secara jelas, baik berdasarkan syariat maupun adat ('urf) agar harta penggantinya layak diserahkan. Contohnya, menyewa rumah untuk dijadikan tempat dan menyewa hewan tunggangan atau kendaraan untuk ditumpangi . Jika benda benda itu tidak ada manfaatnya, harta penggantinya (upah sewa) menjadi sia-sia belaka. Padahal, syariat melarang untuk menyia-nyiaakan harta.

---

<sup>32</sup> Mustofa Dib Al-bugha, Buku Pintar Transaksi Syariah,....., h. 148-150

<sup>33</sup> Sohari Sahrani dan Ru'ffah Abdullah ,*Fikih Muamalah*,....., h. 170



Selanjutnya mushanif menerangkan tentang pedoman tentang segala sesuatu yang sah diijarahkan dalam perkataannya, bahwa setiap barang yang dapat diambil manfaatnya serta tahan keadaan, seperti menyewakan rumah untuk di diami dan kendaraan untuk di naiki, maka hukumnya sah menyewakannya. Jika tidak kuat tahan lama, maka tidak sah.<sup>34</sup>

#### **D. Batalnya Akad Sewa Menyewa.**

*Ijarah* adalah jenis akad lajim, yaitu akad tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena ijarah merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh. Ijarah akan menjadi batal.<sup>35</sup>

*ijarah* juga adalah jenis akad yang mengikat dua belah pihak. Artinya, setelah akad ini sah, orang yang menyewakan atau yang menyewa tidak boleh membatalkan akad semuanya. Akad ini juga tidak boleh dibatalkan, kecuali karena ada uzur(alasan logis dan *syar'i*). Jika akad batal, proses ijarah-nya pen berhenti.

Diantara uzur-uzur yang dapat membatalkan akad *ijarah* adalah sebagai berikut.

1. Rusaknya barang yang disewakan dalam jenis ijarah Ain (sewa langsung).  
Bila seseorang menyewa rumah atau mobil yang sudah di tentukan, kemudian rumah itu rusak atau mobil itu mogok sebelum digunakan, akad ijarah batal

---

<sup>34</sup> Imron Abu Amar, *Fathul Qarib*, (Kudus: Menara Kudus, 1982), h. 298

<sup>35</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*,....., h. 173

karena hilangnya objek yang diakadkan. Sama halnya jika barang yang disewakan menjadi cacat sehingga tidak mungkin lagi di manfaatkan.

Bila barang rusak atau cacat setelah di manfaatkan, ijarah batal dihitung sejak rusaknya barang sampai waktu sesudahnya. Penyewa berhak atas upah-sewa seukuran manfaat yang sudah di gunakan di ukur berdasarkan besaran upah yang disepakati saat akad.

2. Barang yang disewa tidak diserahkan dalam rentang waktu akad. Jika jenis ijarahnya ijarah ain (sewa langsung) pemanfaatan barang dibatasi waktu dan ketika waktu sudah habis orang yang menyewakan belum menyerahkan barang sewaan, ijarah-nya batal . Hal itu disebabkan, objek akad sudah hilang sebelum dimanfaatkan.<sup>36</sup>

- 1) rusaknya barang yang diupahkan (ma'jur alaih) seperti baju yang dupahkan untuk dijahitkan.
- 2) Terpenuhinya manfaat yang diadakan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- 3) Menurut hanafiyah, boleh fasakh ijarahnya dari salah satu pihak seperti menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia d bolehkan mem-fasakh -kan sewaan itu <sup>37</sup>

Jika jenis ijarah-nya adalah ijarah dzimmah(sewa tidak langsung),seperti seseorang menumpang mobil untuk mengantarkannya ke suatu tempat,

---

<sup>36</sup>Dib al-bugha mustofa, *buku pintar transaksi syariah*,....., h. 174

<sup>37</sup>Sahrani sohari dan Ru'fah Abdullah, *fikih muamalah*,....., h. 173

kemudian mobilnya mogok atau rusak di tengah jalan, transaksi sewanya tidak batal, pemilik mobil harus mencari mobil penggantinya, baik sebelum penyewa mendapat manfaat maupun baru mendapat sebagiannya, karena objek yang di transaksikan tidak hilang karena rusaknya mobil. Akad yang dilakukan bukan terhadap mobil yang di tumpangi, melainkan terhadap jasa tumpangannya sehingga masih mungkin untuk di carikan penggantinya.

Jasa yang sudah di kerjakan oleh seorang pekerja sama dengan sewaan. Jika seseorang disewa langsung untuk suatu pekerjaan, kemudian ia meninggal dunia atau sakit sehingga tidak mungkin mengerjakan pekerjaan yang diminta, ijarahnya batal. Namun jika ia di sewa melalui penyedia tenaga kerja (dengan akad ijarah dzimmah), lalu ia meninggal atau sakit, ijarah-nya tidak batal karena pekerjaan yang diminta masih dikerjakan oleh orang lain (yang dikirim sebagai pengganti).

- 4) Barang yang disewa tidak diserahkan dalam rentang waktu akad. Jika jenis ijarah-nya adalah ijarah ain (sewa langsung), pemanfaatan barang di batasi waktu dan ketika waktu sudah habis orang yang menyewakan belum menyerahkan sewaan, ijarah-nya batal. Hal ini di sebabkan, oleh objek sudah hilang sebelum dimanfaatkan.

Adapun mengenai resiko mengenai barang yang disewakan adalah ditanggung oleh pemilik barang. Sebab penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang disewakan, atau dengan kata lain pihak penyewa hanya berhak atas

manfaat dari barang. Sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada yang menyewakan.

Apabila kerusakan terhadap barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa, maka tanggungjawab pemiliklah sepenuhnya. Penyewa tidak mempunyai kewajiban memperbaikinya kecuali apabila kerusakan barang itu dilakukan dengan sengaja, atau dalam pemakaian barang yang disewanya, kurang pemeliharaan (sebagaimana lazimnya pemeliharaan barang seperti pada umumnya).

#### **E. Pengembalian Sewaan.**

1. Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap (*iqar*), ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong,
2. Jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk mengilangkannya.

Mazhab hanbali berpendapat, bahwa ketika *ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikh untuk menyerahterimaknya, seperti barang titipan.<sup>38</sup>

3. Jika penyewa masih mempergunakan barang sewaan setelah berakhir masa sewa, ia wajib membayar imbal-sewa sebanyak yang ia pergunakan. Ia wajib

---

<sup>38</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah, .....*, h. 173

membayar imbal-sewa sebanyak yang ia pergunakan.ia pun harus menjamin (ganti rugi) bila terjadi kerusakan karena ia telah bertindak di luar batas, yaitu mempergunakannya tanpa akad.

4. Jika seseorang menyewa tanah selama satu waktu untuk ditanami tanaman tertentu, saat waktu sew habis, ia nelum memanen tanamannya, ia tidak perlu dipaksa untuk mencabutnya karena akan mengakibatkan kerugian. Ia hanya wajib membayar kelebihan waktu sewa yang ia gunakan setelah habisnya masa sewa, namun, ia tidak perlu menjamin (ganti rugi kerusakan)karena ia bertindak melebihi batas.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Mustofa Dib Al-bugha , *Buku Pintar Transaksi Syariah*,....., h. 176

### **BAB III**

## **PUTUSNYA PERJANJIAN SEWA KARENA OVERMACHT DI PT. PLENGKUNG GADING ASRI PERUMAHAN MEDIA RAYA PEJATEN**

### **A. Profil Tentang PT. PLENGKUNG GADING ASRI**

#### **1. Latar Belakang PT. PLENGKUNG GADING ASRI**

Dunia usaha properti di kawasan kramatwatu kabupaten serang selama satu tahun terakhir mulai membaik dan menunjukkan tanda-tanda pulih. Prospek bisnis perumahan di kawasan ini pun cukup menjanjikan, terutama perumahan kelas menengah dan rumah sederhana. Dulu bisnis perumahan di sebagaimana wilayah kramatwatu dan pejaten sempat mengalami perubahan yang signifikan. Dibandingkan masa-masa krisis 1997-2001, saat ini situasinya sudah lebih baik. Kendati persyaratan lebih sulit dari pada sebelum krisis, namun pihak bank mulai kembali mengucurkan kredit.

Setelah terpuruk krisis tahun 1999-2001 kini bisnis properti mulai bangkit, hanya saja untuk developer perumahan menengah ke bawah masih menghadapi dilema yakni adanya penentuan harga jual rumah dari pemerintah di samping suku bunga konstruksi yang masih tinggi. Dulu bank berlomba-lomba memberikan pinjaman hingga 70% dari modal pembangunan, namun kini lebih ketat. Untuk bisa mendapatkan pinjaman bank, developer harus mempunyai tanah 40% dari total investasi. Selain itu pengembang menengah atas yang selama ini

membangun rumah tipe besar dan mahal, kini banyak yang beralih membangun rumah sederhana .

ini jelas membuat persaingan lebih ketat, kini masyarakat tidak terlalu mempermasalahkan lokasi yang jauh, rumah sederhana diminati dan menjadi sasaran masyarakat.

PT. PLENGKUNG GADING ASRI didirikan pada tahun 2000 dan mulai beroperasi sebagai perusahaan pengembang perumahan tahun 2002 dengan melihat kebutuhan masyarakat serang dan sekitarnya yang memerlukan tempat tinggal, PT. Plengkung Gading Asri mulai memasarkan produknya dengan mengembangkan perumahan kelas menengah kebawah. PT. Plengkung Gading Asri secara bertahap mulai membangun rumah-rumah kelas menengah. Tahun 2003.<sup>40</sup>

PT. Plengkung Gading Asri telah mengembangkan kapasitasnya menjadi manajemen properti dengan.

## **2. Visi PT. Plengkung Gading Asri:**

Menjadi pengelola dan pengembang perumahan yang profesional dan terpercaya.

## **3. Misi PT. Plengkung Gading Asri:**

- a. Mengembangkan pemukiman yang aman, nyaman dengan lingkungan yang asri.

---

<sup>40</sup> Haryoni manager HRD PT. Plengkung Gading Asri pejaten kramatwatu, wawancara dengan Manager kantornya tanggal 5 februari 2016.

- b. Memberikan kepuasan kepada konsumen dengan menjaga kualitas bangunan dan lingkungan yang baik.
- c. Mengembangkan perumahan yang senantiasa memberikan nilai tambah sebagai suatu investasi.

**4. Motto PT. Plengkung Gading Asri:**

My Green Residence.

**5. Logo PT. Plengkung Gading Asri:**

Logo menyerupai tangkai padi . Bentuk logo dibuat seperti tangkai padi memberi arti bahwa PT. Plengkung Gading Asri akan terus memberikan kenyamanan dan keindahan serta kemakmuran dalam investasi layaknya padi yang indah saat hijau dan makmur dan berkembang dikala menguning. PT. Plengkung Gading Asri akan selalu memberikan keindahan dan kenyamanan atas dukungan proyek-proyek yang ada di sekitarnya.

**6. Produk-Produk PT. Plengkung Gading Asri :**

- a. Perumahan Mata Raya Proyek ini mulai dibangun pada bulan Februari tahun 2004. Pada tahap pertama luas perumahannya 3,2 Ha dan kemudian telah terjual habis. Pembangunan tersebut dilanjutkan pada bulan Oktober tahun 2012 dengan luas 3,2 Ha disebelah utara lahan tahap pertama.
- b. Perumahan Padma Raya Pada bulan Januari tahun 2004 pembangunan diperluas lagi diPadma Raya dengan luas lahan 11 Ha di desa Pejaten Kramatwatu untuk pembangunan rumah tinggal tingkat menengah.



- c. Perumahan Kampoeng Raya Untuk perumahan Kampoeng Raya pada Maret tahun 2005 bekerjasama antara PT. PMRU dan PT. PANCA MUARA JAYA(PMJ) dengan luas 90 Ha dan telah bersertifikat.
- d. Perumahan Media Raya di bangun pada bulan Oktober tahun 2002 dengan luas lahan kurang lebih 55 Ha.

#### **7. Struktur Organisasi PT. Plengkung Gading Asri**

Direktur	: Ir. Candra Gunawan
Manager	: Haryoni
Exekutiv Marketing	: Astra wijaya
Staf Ex.Marketing	: Arifin
Sales Promotion	: Mariana Lucy
Supervisor	: Didik Prasetyo
Leader	: Heri Hermawan
Staf Leader	: Agung
Karyawan	: Andi sujadi

Demikian halnya dengan perumahan Media Raya merupakan perumahan yang terletak di Pejaten Kramatwatu, Perumahan ini merupakan daerah yang dikembangkan oleh perusahaan properti Residence Develovment PT. Plengkung Gading Asri. Sebelum dikembangkan menjadi perumahan, daerah ini masih dikenal sebagai daerah rawa dan persawahan, dan kini telah berubah menjadi kawasan yang tertata baik.

PT. Plengkung Gading Asri hanya bergerak di bidang properti saja (jual beli dan sewa menyewa rumah). Perkembangan usaha yang terjadi di PT. Plengkung Gading Asri sudah sangat baik, hal tersebut terbukti dengan semakin banyak minat masyarakat dan pasar (bidang sewa menyewa di perumahan) pada saat ini dengan tipe rumah yang sederhana dan juga murah tentunya. Oleh sebab itu pihak PT. Plengkung Gading Asri terus mengembangkan kualitas akan produk yang dikeluarkannya yakni perumahan-perumahan yang banyak diminati oleh masyarakat, ini dikarenakan persaingan di pasar semakin ketat.

## **B. Pelaksanaan Perjanjian Sewa di PT. Plengkung Gading Asri Perumahan Media Raya**

Sewa menyewa rumah adalah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal oleh penyewa, atau si penyewa menyuruh orang lain untuk menempatnya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali. Hal ini dibolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak bangunan yang disewanya. Selain itu penyewa atau orang yang menempati berkewajiban untuk memelihara rumah tersebut untuk tetap dapat dihuni sesuai dengan kebiasaan yang lazim berlaku di tengah-tengah masyarakat. Dalam kehidupan sehari-hari pasti kita menemui suatu aktifitas transaksi yang membutuhkan dokumen atau tanda perjanjian antara dua pihak atau lebih yang saling mengikat yang nantinya bisa dipergunakan sebagai dokumen yang memiliki kekuatan hukum apabila terjadi perselisihan dimasa depan. Demikian juga dalam halnya

perjanjian sewa menyewa rumah dokumen atau akta perjanjian sangatlah penting, karena untuk mengantisipasi hal-hal yang di luar dugaan yang akan terjadi yang nantinya akan mengakibatkan kerugian pada kedua belah pihak. Seperti halnya Kota Cilegon yang pembangunan perumahan lebih banyak ke wilayah perbatasan serang, maka pengembangan perumahan di wilayah Kramatwatu lebih banyak mengarah ke wilayah kabupaten. Pasalnya, lahan di Kota Serang semakin terbatas disamping harga tanah bertambah mahal. Maraknya pembangunan rumah-rumah sederhana tipe 45, 36, 27 dan 21 di kawasan Kramatwatu salah satunya dipicu oleh harga kontrakan yang bertambah mahal. Per tahun rata-rata kontrakan rumah Rp. 2,5 juta hingga Rp. 3 juta. Berarti untuk uang kontrak saja, orang harus merogoh Rp. 3,6 juta. Sedangkan satu unit rumah sederhana tipe 21 harga jualnya Rp. 32juta. Dengan mengambil cicilan 15 tahun senilai Rp. 330.600 per bulan, tak heran masyarakat cenderung membeli rumah tipe kecil milik sendiri. Seperti dijelaskan di atas, perumahan menengah kebawah atau rumah sederhana di perumahan Media Raya masih banyak di minati oleh masyarakat. Seperti halnya perumahan-perumahan lainnya PT. Plengkung Gading Asri juga menyediakan beberapa perumahan diantaranya perumahan Media Raya.<sup>41</sup>

Untuk dapat menyewa rumah di PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya Pejabaten terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat yang di ajukan oleh pihak PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya Pejabaten.

---

<sup>41</sup> Haryoni manager HRD PT. Plengkung Gading Asri pejabaten kramatwatu, wawancara dengan Manager kantornya tanggal 5 februari 2016.

Syarat-syarat tersebut adalah:

1. Pas photo 3 x 4 (suami-istri @ 2 lembar)
2. Foto copy KTP (suami-istri @ 2 lembar)
3. Foto copy surat nikah (1 lembar)
4. Foto copy Kartu Keluarga (1 lembar)
5. Surat keterangan belum memiliki rumah (dari kelurahan)
6. Foto copy SK pengangkatan / surat keterangan kerja
7. Slip gaji terakhir 8. Foto copy SIUP dan NPWP perusahaan
8. Foto copy buku Tabungan Batara.
9. Slip gaji terakhir 8. Foto copy SIUP dan NPWP perusahaan
10. Foto copy buku Tabungan Batara.
11. Foto copy SK pengangkatan /Asli Surat Keterangan Kerja
12. Materai 6000 (14 Lembar)
13. Mengisi Formulir Permohonan KPR

Selain harus memenuhi semua persyaratan yang telah disebutkan diatas, penyewa juga harus memenuhi surat kontrak perjanjian, yang mana fungsi dari isi surat kontrak tersebut adalah apabila di suatu hari terjadi hal-hal yang tidak diinginkan oleh kedua belah pihak, penyelesaiannya sudah di sepakati sesuai isi dari surat kontrak tersebut, yang mana surat tersebut rangkap dua yang satu untuk si penyewa dan yang satunya lagi untuk pihak PT. Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya Pejaten, isi surat kontrak tersebut adalah

Pada hari ini,....., tanggal,....., bulan,....., tahun,....., kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama:
2. Pekerjaan:
3. Alamat:

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas namanya sendiri yang selanjutnya akan disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.

1. Nama:
2. Pekerjaan:
3. Alamat:

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas namanya sendiri yang selanjutnya akan disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

Kedua belah pihak dengan ini sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian sewa rumah, pihak pertama menyewakan rumah kepada pihak kedua dengan ketentuan sebagai berikut: **Pasal 1**

1. Perjanjian sewa menyewa ini berlaku tiga hari setelah ditandatanganinya perjanjian ini dan akan berakhir dengan sendirinya pada tanggal.....
2. Perjanjian ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu dan syarat-syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak.
3. Pihak kedua dalam jangka waktu tiga bulan sebelum masa berakhirnya perjanjian harus menyatakan kehendaknya secara tertulis untuk perpanjangan perjanjian ini.

**Pasal 2**

1. Uang sewa rumah adalah sebesar Rp...../tahun yang telah dibayar secara tunai oleh pihak kedua pada saat ditandatanganinya perjanjian ini.
2. Akta perjanjian ini juga berlaku sebagai kwitansi (tanda terima pembayaran yang sah)

**Pasal 3**

1. Pihak pertama menyerahkan rumah kepada pihak kedua dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang milik pihak pertama.
2. Pada saat berakhirnya perjanjian ini, pihak kedua harus menyerahkan kembali rumah dalam keadaan kosong dan terpelihara kepada pihak pertama dan pihak pertama tidak berkewajiban untuk menyediakan sarana penampungan guna menampung keperluan dan barang-barang dari pihak kedua.
3. Apabila pada saat berakhirnya perjanjian ini, pihak kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan pihak kedua tidak menyatakan kehendaknya untuk memperpanjang perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (3), maka untuk setiap keterlambatan pihak kedua akan dikenakan denda sebesar Rp. 100.000,00/hari, dan denda tersebut dapat ditagih seketika dan sekaligus lunas.
4. Apabila keterlambatan tersebut berlangsung hingga 10 hari sejak berakhirnya perjanjian, maka pihak kedua memberi kuasa kepada pihak pertama untuk mengosongkan rumah dari semua penghuni dan barang-barang atas biaya pihak kedua dan bilamana perlu dengan bantuan pihak kepolisian setempat.

**Pasal 4**

1. Pihak kedua tidak diperkenankan untuk mengubah fungsi serta peruntukkan sebagai rumah tinggal.
2. Pihak kedua atas tanggungan sendiri dapat melakukan perubahan pada rumah yang tidak akan mengubah konstruksi dan NJOP dan 42 tambahan tersebut harus merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan menjadi milik pihak pertama.
3. Perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus dengan ijin teretulis dari pihak pertama.

**Pasal 5**

1. Pihak pertama menjamin pihak kedua bahwa selama masa perjanjian ini berlaku, pihak kedua tidak akan mendapatkan tuntutan dan/atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah dan rumah tersebut.
2. Apabila terjadi perubahan kepemilikan terhadap rumah tersebut, pihak kedua tetap dapat menikmati hak sewa sampai berakhirnya perjanjian ini.

**Pasal 6**

1. Selama masa sewa berlangsung, pihak kedua wajib memberikan uang jaminan sebesar Rp. 10.000.000,00 secara tunai kepada pihak pertama
2. Uang jaminan tersebut akan dikembalikan kepada pihak kedua secara tunai oleh pihak pertama, setelah pihak pertama memastikan tidak ada kewajiban pembayaran yang tertunggak dari pihak kedua namun tidak terbatas pada tagihan telepon, listrik, air, PBB, dan iuran warga.

**Pasal 7**

Selama perjanjian ini berlangsung, pihak kedua tidak diperkenankan untuk memindahkan hak sewanya sebagian ataupun seluruhnya kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis sari pihak pertama.

**Pasal 8**

Segala kerusakan kecil maupun besar dari rumah tersebut menjadi tanggungan sepenuhnya dari pihak penyewa kecuali terhadap kerusakan yang ditimbulkan bukan oleh pihak kedua (*overmacht*) akan ditanggung secara bersama oleh kedua belah pihak. Pasal 9 Segala pungutan dan/atau iuran termasuk namun tidak terbatas pada iuran warga, PBB, tagihan listrik, telepon, dan air menjadi tanggungan pihak kedua selama masa perjanjian berlangsung.

**Pasal 10**

Segala ketentuan yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur selanjutnya dalam addendum yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian ini dan akan diputuskan secara bersama.

**Pasal 11**

1. Apabila terjadi sengketa atas isi dan pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak akan menyelesaikannya secara bermusyawarah.
2. Apabila penyelesaian secara bermusyawarah tidak berhasil, maka kedua belah pihak sepakat untuk memilih domisili hukum dan tetap dikantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang.



Demikian perjanjian ini disetujui dan dibuat serta ditanda tangani oleh kedua belah pihak dengan dihadiri saksi-saksi yang dikenal oleh kedua belah pihak serta dibuat dalam rangkap dua bermaterai cukup yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Pihak pertama

pihak kedua

.....

.....

Saksi

.....

Setelah syarat-syarat terpenuhi dan surat kontrak telah disepakati, maka pihak penyewa dapat menggunakan fasilitas rumah yang telah di sediakan dengan sebaik mungkin, tentunya dengan menjaga dan merawat serta mentaati semua peraturan yang ada.

Dalam kontrak perjanjian yang ada di PT. Plengkung Gading Asri sendiri mungkin sedikit berbeda jika dibandingkan dengan kontrak perjanjian sewa menyewa pada umumnya, karena pada surat kontrak perjanjian yang ada di PT. Plengkung Gading Asri.

pada pasal 8 menyebutkan bahwa:

Segala kerusakan kecil maupun besar dari rumah tersebut menjadi tanggungan sepenuhnya dari pihak kedua kecuali terhadap kerusakan yang ditimbulkan bukan oleh pihak kedua (overmacht) akan ditanggung secara bersama oleh kedua belah

pihak (pihak penyewa dan pihak PT. Plengkung Gading Asri). Sehingga perjanjian ini terlihat berbeda dan mungkin lebih mengikat dibandingkan dengan perjanjian-perjanjian pada umumnya, hal tersebut dimaksudkan bahwa dari pihak PT. Plengkung Gading Asri mengantisipasi akan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari, jika di dalam kontrak sudah tertulis perjanjian yang membahas tentang kejadian-kejadian di luar dugaan manusia (*overmacht*) dan sudah ada ketentuan yang harus mengganti kerugian, maka nantinya dari kedua belah pihak tidak akan merasa kebingungan mengenai hal siapa yang harus menanggung resikonya karena akad awal yang di perjanjikan adalah sewa menyewa bukan jual beli.

### **C. Faktor-faktor Penyebab Terjadinya *Overmacht*.**

Dalam hukum perdata tidak disebutkan secara terperinci hal-hal apa saja yang termasuk dalam kategori *overmacht*. Ketentuan mengenai hal ini terdapat dalam Keppres No.16 tahun 1994, yang antara lain:<sup>42</sup>

1. Bencana alam seperti tanah longsor, gempa bumi, banjir.
2. Kebakaran
3. Perang, huru-hara, epidemi, pemogokan, pemberontakan. Selain menimpa pada obyek perjanjian, *overmacht* juga bisa menimpa pada subyek perjanjian yakni menimpa pada diri pribadi pihak penyewa maupun yang menyewakan, sehingga para pihak yang melakukan perjanjian ini tidak bisa melaksanakan kewajibannya, antara lain:

---

<sup>42</sup> Huyasro dan Ahmad Anwari, (Keppres no.16 tahun 1994 Jakarta : Rineka Cipta).

a. Jatuh Miskin.

Secara umum jatuh miskin tidak bisa dipakai sebagai alasan *overmacht*, meskipun jatuh miskin merupakan keadaan tiba-tiba di luar kesalahan debitur dan hal ini tidak dapat diperhitungkan sebelumnya. Jatuh miskin juga menyebabkan debitur dalam keadaan imposibilitas menunaikan kewajibannya. Akan tetapi meskipun demikian karena jatuh miskin adalah sebab yang ada pada diri pihak yang menyewakan, oleh karena itu tidak dapat dipakai sebagai dasar hukum *overmacht*, tetapi hanya sebagai anjuran kebijaksanaan kemanusiaan.

b. Jatuh Sakit

Secara umum keadaan sakit tidak bisa dipakai sebagai dasar hukum yang menghalangi pemenuhan perjanjian. Akan tetapi hal tersebut tergantung dari sifat perjanjian, jika pekerjaan itu bisa diwakilkan maka hal itu tidak bisa dipakai sebagai alasan *overmacht*, tetapi jika sifat pekerjaan itu berupa perjanjian *in person* dalam arti tidak bisa diwakilkan, maka hal itu bisa dipakai sebagai alasan *overmacht*.

c. Keadaan yang membahayakan keselamatan jiwa, kesehatan, kemerdekaan, dan kehormatan martabat. Hal ini secara umum bisa dipakai sebagai alasan *overmacht* tanpa menghilangkan kemungkinan melihatnya secara kasus perkasus

d. Ketentuan Undang-Undang 47 Terdapat suatu asas umum bahwa melaksanakan perintah undang-undang dan perintah penguasa yang sah adalah

merupakan dasar alasan *overmacht*.<sup>43</sup> Tidak semua *overmacht* menempatkan penyewa dalam posisi tidak mungkin melaksanakan kewajibannya, karena itu perlu diteliti apakah peristiwa itu benar-benar *overmacht* atau rekayasa saja. Berdasarkan pasal 1244, dalam keadaan memaksa harus ada unsur-unsur tidak dapat menduganya akan timbulnya halangan kewajiban, dengan demikian unsur-unsur *overmacht* adalah:

- 1) Adanya peristiwa yang menghalangi kewajiban debitur/pihak penyewa yang diterima sebagai halangan yang dapat membenarkan debitur untuk tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana mestinya.
- 2) Tidak ada unsur salah pada debitur atas timbulnya peristiwa halangan itu.
- 3) Tidak dapat menduga sebelumnya. Apabila terbukti bahwa *overmacht* itu direkayasa berarti salah satu pihak telah melakukan kesalahan baik yang berupa kesengajaan (*arglist*) maupun kelalaian, maka pihak lain dapat menuntut haknya secara hukum. Dengan adanya peristiwa *overmacht* maka akan menimbulkan masalah resiko, yakni siapa yang akan menanggung resiko kerugian apabila terjadi peristiwa *overmacht*.<sup>44</sup>

Debitur yang tidak dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya kewajibannya bukan karena kesalahannya, diwajibkan membayar ganti rugi. Sebaliknya debitur bebas dari kewajiban membayar ganti rugi, jika debitur karena keadaan memaksa tidak memberi atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau telah

---

<sup>43</sup> M, Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni), h. 92-93

<sup>44</sup> M, Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*,....., h. 259

melakukan perbuatan yang seharusnya ia tidak lakukan. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi kewajibannya, dimana debitur tidak dapat dipersilahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat. Keadaan memaksa menghentikan bekerjanya perikatan dan menimbulkan berbagai akibat yaitu:

- a. Kreditur tidak dapat lagi memintai pemenuhan prestasi.
- b. Debitur tidak lagi dapat dinyatakan wanprestasi, dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi.
- c. Resiko tidak beralih kepada debitur.
- d. Kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada persetujuan timbal balik.

Mengenai keadaan memaksa ada dua teori, yaitu teori obyektif dan teori subyektif:

- 1) Menurut teori obyektif, debitur hanya dapat mengemukakan tentang keadaan memaksa, jika pemenuhan prestasi bagi setiap orang mutlak tidak mungkin dilaksanakan. Misalnya, penyerahan sebuah rumah tidak mungkin dilaksanakan karena rumah tersebut musnah akibat bencana tsunami.
- 2) Menurut teori subyektif, terdapat keadaan memaksa jika debitur yang bersangkutan mengingat keadaan pribadinya tidak dapat memenuhi prestasinya. Misalnya,

A pemilik industri kecil harus menyerahkan barang kepada B, dimana barang-barang tersebut masih harus dibuat dengan bahanbahan tertentu, tanpa diduga bahan-

bahan tersebut harganya naik berlipat ganda, sehingga jika A harus memenuhi prestasinya ia akan menjadi miskin. Dalam hal ini ajaran subyektif mengakui adanya keadaan memaksa. Akan tetapi jika menyangkut industri besar maka tidak terdapat keadaan memaksa. Keadaan memaksa dapat bersifat tetap dan sementara. Jika bersifat tetap maka berlakunya perikatan berhenti sama sekali. Misalnya, barang yang akan diserahkan diluar kesalahan debitur terbakar musnah. Sedangkan keadaan memaksa yang bersifat sementara berlakunya perikatan ditunda. Setelah keadaan memaksa itu hilang, maka perikatan bekerja kembali. Misalnya, larangan untuk mengirimkan suatu barang dicabut atau barang yang hilang ditemukan kembali.

#### **D. Putusnya Perjanjian Sewa Karena Overmacht di PT. Plengkung Gading Asri Perumahan Media Raya.**

Seperti sudah di paparkan di bab sebelumnya bahwa batalnya suatu perjanjian diakibatkan oleh beberapa hal salah satunya adalah rusaknya barang yang disewakan, maksudnya adalah barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sehingga tidak dapat digunakan lagi sesuai dengan yang di perjanjikan. Berakhirnya perjanjian tidak hanya karena masa sewa telah habis, akan tetapi beberapa penyebab terjadinya putusnya perjanjian adalah kesalahan dari pihak penyewa, keadaan benda yang diperjanjikan terdapatnya cacat/aib, dan juga karena keadaan memaksa (overmacht).

Hal inilah yang kadang kurang mendapat perhatian dari masyarakat yang melakukan akad perjanjian sewa menyewa, mengingat akad perjanjian sewa

menyewa merupakan akad yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak sehingga mereka kurang mencermati persoalan *overmacht* tersebut, padahal keadaan tak terduga seperti *overmacht* ini bisa kapan dan dimana saja terjadi bahkan bisa saja pada objek yang kita perjanjikan, karena peristiwa *overmacht* ini tidak mengenal waktu, mengingat betapa pentingnya objek yang kita perjanjikan, karena jelas apabila peristiwa *overmacht* tersebut terjadi masing-masing pihak sangat dirugikan. Penyebab-penyebab terjadinya *overmacht* diantaranya karena bencana alam seperti: tanah longsor, gempa bumi, banjir, tsunami, dan lain-lain. Hal-hal tersebut semuanya bukanlah rekayasa manusia, peristiwa tersebut datang secara tiba-tiba dan bisa kapan saja. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa yang terjadi di PT. Plengkung Gading Asri Perumahan Media Raya adalah karena rumah yang menjadi obyek sewa menyewa rusak karena *overmacht*, sehingga mengakibatkan kedua belah pihak tidak dapat melanjutkan kembali perjanjian tersebut.

Di PT. Plengkung Gading Asri kasus putusnya perjanjian yang terjadi itu dikarenakan adanya peristiwa *overmacht* yang mengakibatkan perjanjian yang sudah ada menjadi batal/putus. Hal tersebut dikarenakan pada tahun 2014 di daerah perumahan Media Raya Pejaten terjadi bencana banjir yang mengakibatkan perumahan tersebut tergenang air dan mengakibatkan ada rumah yang rusak bahkan ada sebagian yang hancur. Hal seperti ini sudah mendapat perhatian oleh pihak PT. Plengkung Gading Asri akan tetapi peristiwa yang terjadi sudah diluar kemampuan manusia.

Pemutusan perjanjian yang dilakukan oleh pihak PT. Plengkung Gading Asri ini sudah yang kedua kalinya, yang pertama pada tahun 2008 dan yang kedua pada tahun 2014. Untuk bencana banjir yang 2008 mengakibatkan 10 rumah rusak dan 2 diantaranya hancur, berbeda dengan 2008 pada tahun 2014 terjadi bencana yang sama yang mengakibatkan 10 rumah rusak dan 2 diantaranya hancur hal tersebut dikarenakan pada tahun 2014 banjir yang terjadi sangat hebat lebih dari bencana banjir pada tahun-tahun sebelumnya. Dalam surat kontrak perjanjian antara pihak penyewa dengan yang menyewakan telah disebutkan apabila dalam masa perjanjian berlangsung dan obyek yang menjadi perjanjian itu rusak/musnah karena bukan kesalahan dari kedua belah pihak maka perjanjian berakhir dan resiko ditanggung oleh kedua belah pihak.

Untuk upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak PT. Plengkung Gading Asri yaitu sesuai yang disebutkan di dalam surat kontrak perjanjian, bahwa apabila dalam masa sewa menyewa berlangsung terjadi hal-hal yang di luar dugaan dan kemampuan manusia dan bahkan sampai mengakibatkan obyek yang diperjanjikan hancur dan musnah maka perjanjian batal/putus. Sedangkan upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak PT. Plengkung Gading Asri adalah semua kerugian ditanggung oleh kedua belah pihak yakni pihak yang menyewa dan pihak yang menyewakan (PT. Plengkung Gading Asri), karena apabila untuk penyelesaiannya ditanggung oleh salah satu pihak saja jelas akan merugikan dan memberatkan, sesuai dengan akad dalam perjanjian adalah pada dasarnya aktifitas yang saling menguntungkan dan tolong menolong kepada sesama masyarakat. Praktek pemutusan diawali dengan adanya



laporan dari pihak yang mengalami kejadian overmacht tersebut paling lambat 3 hari setelah kejadian overmacht itu terjadi, setelah itu dari pihak PT. Plengkung Gading Asri akan meninjau secara langsung ke tempat kejadian dan mengidentifikasi apakah kejadian tersebut benar-benar kejadian overmacht atau hanya rekayasa, apabila kejadian tersebut terbukti benar-benar overmacht maka dari pihak PT. Plengkung Gading Asri mengadakan pemutusan kontrak dan untuk proses selanjutnya akan diatur sesuai prosedur yang sudah ada. Dalam prakteknya ada warga yang menyepakati dan ada pula yang tidak menyepakati akan isi surat kontrak pada pasal 8 tersebut apalagi perihal ganti kerugian/resiko yang harus di bebaskan pada kedua belah pihak karena menurut mereka pihak penyewa tetap saja akan merasa dirugikan dari segi materi tentunya, berbeda adengan warga yang tidak menyepakati perjanjian tersebut ada pula yang menyepakati akan isi surat perjanjian tersebut menurut mereka adanya pasal yang menerangkan tentang kejadian-kejadian yang tidak terduga dan mengenai hal siapa yang harus menanggung resiko hal tersebut baik karena nantinya dari kedua belah pihak tidak ada yang mersa dirugikan karena untuk tanggung jawab resiko di tanggung bersama. Akan tetapi semua hal tersebut memang sudah di sepakati oleh kedua belah pihak dan sudah di tanda tangani bahkan bermaterai, hal tersebut yang menjadikan perjanjian tersebut wajib di patuhi karena perjanjian tersebut sudah sah secara hukum dan apabila salah satu pihak setelah di adakan perjanjian mengingkari perjanjian tersebut maka pihak tersebut harus mengganti kerugian yang ada.

**BAB IV**

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TENTANG  
PUTUSNYA PERJANJIAN SEWA KARENA OVERMACHT DI PT.  
PLENGKUNG GADING ASRI PERUMAHAN MEDIA RAYA**

**A. Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Di PT.Plengkung Gading Asri perumahan Media Raya pejaten**

Sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak PT. Plengkung Gading Asri Perumahan Media Raya pejaten merupakan suatu kegiatan yang lazim terjadi di suatu perumahan. Seperti halnya perumahan-perumahan lainnya di perumahan Media Raya pejaten terdapat kontrak perjanjian sebagaimana lazimnya kontrak perjanjian rumah. Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk aktifitas masyarakat antara kedua belah pihak yang berakad karena dapat meringankan beban satu pihak yang berakad bahkan kedua belah pihak saling meringankan, serta satu bentuk tolong menolong yang diajarkan Agama. Oleh sebab itu para ulama menilai bahwa sewa menyewa ini merupakan suatu hal yang boleh dan bahkan kadang-kadang perlu dilakukan. Walaupun ada pendapat yang melarang sewa menyewa, tetapi oleh jumbuhur ulama pandangan yang tidak sepakat tersebut dipandang tidak ada.<sup>45</sup>

Adapun golongan yang tidak menyepakatinya, seperti Abu Bakar al-Asham, Ismail Ibnu Aliah, Hasan al-Basri, al-Qasyami, Nahrawi dan Ibnu Kaisan beralasan bahwa sewa menyewa adalah jual beli kemanfaatan, yang tidak dapat dipegang (tidak

---

<sup>45</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), h. 30

ada), sesuatu yang tidak ada tidak dapat dikategorikan sebagai jual beli.<sup>46</sup>

Didalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati sewa menyewa tersebut, Ibnu Rusyd berpendapat bahwa kemanfaatan walaupun tidak berbentuk, dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan (adat).<sup>47</sup>

Menurut ulama Hanafiyah *ijarah* adalah akad *lazim* yang didasarkan pada firman Allah SWT: *او فوا بالعقود*, yang boleh dibatalkan. Pembatalan tersebut dikaitkan pada asalnya, bukan didasarkan pada pemenuhan akad. Sebaliknya jumhur ulama berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad *lazim* yang tidak dapat dibatalkan, kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhannya seperti hilangnya manfaat. jumhur ulama pun mendasarkan pendapatnya pada ayat al-Qur'an diatas.

*Akad lazim* adalah akad yang Tidak bisa dibatalkan oleh salah satu pihak, kecuali atas kehendak bersama. Kebalikannya adalah *akad tidak lazim*, dalam *akad tidak lazim* ini masing-masing mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lain. dari segi obyeknya *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam:

1. *Ijarah 'ain* (sewa langsung)
2. *Ijarah dzimmah* (sewa tidak langsung)

*Ijarah ain* adalah sewa atas manfaat dari sesuatu yang sudah tentu (secara langsung manfaatnya di dapat dari barang yang disewa)

Sedangkan *ijarah dzimmah* adalah sewa atas manfaat dari sesuatu yang di kuasai (di operasikan atau diatur) seseorang (bukan dari barangnya secara langsung)

---

<sup>46</sup> Syafei Rahmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 123

<sup>47</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid Wa Nihayah Al-Muqtasid*, (Beirut: Dar Al-Fikr), h. 166

misalnya, menyewa seseorang untuk mengantar ke suatu tempat menggunakan mobil yang tengah di operasikannya atau menyewakan mobil yang tengah di operasikannya untuk jangka waktu tertentu.<sup>48</sup>

Unsur yang terpenting untuk diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal) Imam Asy-Syafi'i dan Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa (baligh), perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka adalah tidak sah, walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan yang buruk (berakal).

Dalam hukum Islam yang menjadi syarat dalam akad perjanjian sewa menyewa adalah:

- a) Para pihak yang melakukan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan
- b) Dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *mu'ajjir* maupun *musta'jir*.
- c) Sesuatu yang diakadkan haruslah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuatu yang tidak terwujud.
- d) Manfaat yang diperoleh dari obyek transaksi haruslah sesuatu yang mubah. Bukan sesuatu yang di haramkan.

---

<sup>48</sup> Dib Al-bugha Mustofa, *Buku Pintar Transaksi Syariah*,....., h. 163

- e) Pemberian upah atau imbalan dalam ijarah/sewa menyewa haruslah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku.

Sedangkan dalam buku pokok-pokok hukum perdata di sebutkan suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak. orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikat dirinya, pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat. Pasal 1338 B.W menetapkan bahwa segala perjanjian yang di buat secara sah “berlaku sebagai undang-undang“ untuk mereka yang membuatnya. Apakah maksudnya kalimat itu? Dengan kalimat ini yang dimaksudkan, tidak lain, bahwa suatu perjanjian yang di buat secara sah artinya tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang - undang .<sup>49</sup>

Untuk suatu perjanjian yang sah harus terpenuhi empat syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu yang di perjanjikan
4. Suatu sebab (“oorzaak) yang halal, artinya tidak terlarang.

Ke empat syarat tersebut biasa juga di singkat dengan sepakat, cakup, hal tertentu, dan sebab halal. Keempat syaratnya sahnya perjanjian sebagaimana di atur dalam pasal 1320 BW tersebut di atas akan di uraikan lebih lanjut sebagai berikut :

---

<sup>49</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*,....., h. 138-139

### 1. Kesepakatan

Kesepakatan para pihak unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.

Beberapa contoh yang dapat di kemukakan, sebagai cara terjadinya kesepakatan/terjadinya penawaran penerimaan adalah :

- a. Dengan cara tertulis.
- b. Dengan cara lisan
- c. Dengan simbol-simbol tertentu, bahkan
- d. Dengan berdiam diri

### 2. Kecakapan

Untuk mengadakan kontrak, para pihak harus cakap, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan kontrak adalah tidak cakap menurut hukum. Seorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan kontrak jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun . sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun keatas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampunan, seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros.

### 3. Hal tertentu

Dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan di tentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun

dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak di sebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

4. Sebab yang halal

Istilah kata halal bukanlah lawan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam hukum perikatanpun dijelaskan melalui pasal 1339 mengenai perjanjian yang berbunyi” perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan,kebiasaan atau undang-undang”.

Pasal ini menentukan bahwa dalam suatu perjanjian, para pihak tidak hanya terikat apa yang secara tegas disetujui dalam perjanjian tersebut, tetapi juga terikat oleh kepatutan,kebiasaan, dan undang-undang. Dengan demikian, yang mengikat para pihak dalam perjanjian adalah:

- a. Isi perjanjian
- b. Kepatutan
- c. Kebiasaan
- d. Dan undang undang

Dalam hukum kontrak ada tiga unsur yang harus diperhatikan tiga unsur tersebut, yaitu sebagai berikut :

1. Unsur Esensial

Unsur esensial merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada kontrak atau perjanjian. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, kontrak tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang di perjanjikan.

2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian , unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak.

3. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.<sup>50</sup>

Dalam hukum perdata di sebutkan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah di tetapkan untuk pemakaian itu pada

---

<sup>50</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h.14-32



waktu-waktu yang di tentukan, sedangkan pihak penyewa memikul dua kewajiban pokok, yaitu :

1. Membayar uang sewa pada waktunya.
2. Memelihara barang yang di sewa itu sebaik-baiknya, seolah-olah barang miliknya sendiri.

Perjanjian sewa menyewa, bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda.<sup>51</sup> Hukum perdata itu bersifat pelengkap, artinya ketentuan-ketentuan perjanjian sewa menyewa dalam hukum perdata itu digunakan oleh pihak dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

Sehingga untuk pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang ada di PT. Plengkung Gading Asri tersebut telah sesuai dan memenuhi syarat yang ditentukan baik dalam hukum Islam ataupun dalam hukum positif nya itu sendiri, karena untuk akadnya itu sudah sesuai dan lazim layaknya aktifitas perjanjian yang ada di tengah-tengah masyarakat pada umumnya.

## **B. Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Putusnya Perjanjian Sewa Karena Overmacht Di PT.Plengkung Gading Asri Perumahan Media Raya**

Salah satu perkembangan dalam dunia modern adalah pada aspek perjanjian. Dalam hukum perjanjian syariah hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis

---

<sup>51</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*,....., h.164

apapun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah di tentukan dalam undang-undang syariah dan memasukan klausul apa saja kedalam akad yang di buatnya itu sesuai kepentingannya namun demikian, di lingkungan mazhab-mazhab yang berbeda terdapat perbedaan pendapat mengenai luas sempitnya kebebasan tersebut. Nas-nas alqur'an dan sunah nabi Saw.serta kaidah-kaidah hukum Islam meunjukkan bahwa hukum Islam menganut asas kebebasan berakad. Asas kebebasan berakad ini merupakan konkretisasi lebih jauh dan spesifikasi yang lebih tegas lagi terhadap asas ibadah dalam muamalah. Adanya asas kebebasan berakad dalam hukum Islam didasarkan kepada beberapa dalil antara lain adalah:

1. Firman Allah, ” wahai orang-orang beriman, penuhilah akad-akad (perjanjian-perjanjian”)[QS.5:1].
2. Sabda nabi SAW,” orang-orang muslim itu senantiasa setia kepada syarat-syarat (janji-janji) mereka.’
3. Sabda nabi SAW,” barangsiapa menjual pohon korma yang sudah dikawinkan, maka buahnya adalah untuk penjual(tidak ikut terjual), kecuali pembeli mensyaratkan lain.”
4. Kaidah hukum Islam, pada dasarnya akad itu adalah kesepakatan para pihak an akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan atas diri mereka melalui janji”

Cara menyimpulkan kebebasan berakad dari ayat yang dikutip pada angka 1) adalah bahwa menurut kaidah usul fiqh (metodologi penemuan hukum Islam),perintah dalam ayat ini menunjukkan wajib. Artiya memenuhi akad itu

hukumnya wajib. Dalam ayat ini akad ini di sebutkan dalam bentuk jamak yang di beri kata sandang “al” (al-uqud).menurut kaidah usul fiqh,jamak yang di beri kata sandang “al” menunjukkan keumuman. Dengan demikian, dari ayat tersebut dapat di simpulkan bahwa orang dapat membuat akad apa saja yang bernama maupun yang tidak bernama dan akad-akad itu wajib di penuhi.

Hadits pada angka 2) menunjukkan bahwa syarat-syarat atau janji-janji apa saja dapat di buat dan wajib di penuhi.

Zahir hadits ini menyatakan wajibnya memenuhi setiap perjanjian selain yang di kecualikan oleh suatu dalil, karena hadits ini menuntut setiap orang untuk setia kepada janji tersebut.asasnya adalah bahwa setiap tindakan hukum seseorang terjadi menurut yang ia kehendaki apabila ia adalah orang yang cakap untuk melakukan tindakan tersebut, objeknya dapat menerima tindakan dimaksud, dan orang bersangkutan mempunyai kewenangan dalam tindakan itu.<sup>52</sup>

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa menyewa adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya aib pada barang sewaan.
2. Rusaknya barang yang disewakan.
3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*).
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan.
5. Penganut mazhab Hanafi menambahkannya dengan uzur.

---

<sup>52</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*,....., h. 84-86

Salah satu penyebab batalnya perjanjian adalah rusaknya barang yang disewakan, maksudnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam kitab fathul qarib pun di sebutkan bahwa pelaksanaan ijarah (sewa menyewa) menjadi batal (rusak atau bubar) sebab barang sumber kemanfaatannya (rusak) dalam persewaan itu (yang telah di tentukan dalam akad ) misalnya rumah persewaan runtuh walaupun karena akibat perbuatan penyewa, maka berakhirlah kemanfaatan yang terjadi. Tapi harus di ketahui, bahwa yang batal itu bukanlah pelaksanaan ijarah yang telah berjalan sampai dengan telah di teimanya barang persewaan. Adapun batalnya ijarah dengan sebab bagaimana tersebut itu adalah dengan penilaian masa yang belum terjadi, bukan masa yang telah lewat, maka tidak batal ijarah dalam masa yang telah lewat itu. Demikian menurut pendapat yang lebih jelas. Tapi tetap berjalan terus sesuai dengan masa yang telah lewat dari persewaan yang telah di musyawarahkan. Dalam akad dengan menghitung upah sewa yang selayaknya, maka hendaknya di perkirakan harganya kemanfaatan ketika sedang akad- akadan dalam masa yang telah lewat. Ketika di ucapkan bahwa upah itu sekian, maka hendaknya diambilkan dengan penyesuaian persewaan yang telah di sepakati dalam akad. Barang-barang tersebut dimuka (yakni) dari batalnya akad dalam masa yang telah lewat itu harus qayyidi dengan sesuatu yang telah menerima barang yang di sewakan dan sesudah lewat waktunya, maka wajib membayar sewa. Jika tidak di qoyyidi(sesuai kesepakatan), maka batal lah ijarah, baik pada masa yang belum

terjadi maupun yang sudah lewat. Masih menurut kitab *fathul qarib* bahwa sesungguhnya kekuasaan ajir (yang menyewa) atas keadaan barang yang di sewakan adalah kekuasaan yang berdasar kepercayaan. Bahwa penyewa adalah amanah. Dan ketika itu maka tidak wajib mengganti (menanggung resiko) bagi penyewa, kecuali bila dia gegabah dalam ijarah seperti memukul binatang (yang disewa) dengan melewati batas kebiasaan, atau menaikan orang di atas binatang yang berat nya melebihi penyewa.<sup>53</sup>

Jadi jika kerusakan barang atau rusaknya manfaat barang yang disewa dilakukan dengan sengaja maupun gegabah atau lalai maka dikenakan menanggung resiko maupun mengganti barang tersebut. Pada dasarnya semua yang dipekerjakan untuk pribadi dan kelompok, harus mempertanggung jawabkan pekerjaan masing-masing.

Sekiranya terjadi kerusakan atau kehilangan, maka dilihat dahulu permasalahannya apakah ada unsur kelalaian atau kesengajaan atau tidak. Jika tidak, maka perlu diminta penggantinya dan jika ada unsur kelalaian atau kesengajaan, maka dia harus mempertanggung jawabkannya, apakah dengan cara mengganti atau sanksi lainnya. Sekiranya menjual jasa itu untuk kepentingan orang banyak seperti tukang jahit dan tukang sepatu, maka ulama berbeda pendapat. Imam Abu Hanifah, Zufar bin Huzail dan Syafi'i berpendapat, bahwa apabila kerusakan itu bukan karena unsur kesengajaan dan kelalaian, maka para pekerja itu tidak dituntut ganti rugi. Abu Yusuf dan Muhammad Bin Hasan Asy-Syaibani (murid Abu Hanifah), berpendapat

---

<sup>53</sup> Imron Abu Amar, *Fathul Qarib*,....., h. 300-302

bahwa pekerjaan itu ikut bertanggung jawab atas kerusakan tersebut, baik yang disengaja atau tidak. Berbeda tentu kalau terjadi kerusakan itu diluar batas kemampuannya seperti banjir besar dan kebakaran.

Dalam hukum perdata kejadian diluar kemampuan manusia yang menimpa obyek perjanjian disebut dengan *overmacht*. *Overmacht* adalah keadaan yang memaksa yang menyebabkan orang tidak dapat menjalankan tugasnya.<sup>54</sup>

Dalam kamus hukum *overmacht* mempunyai arti keadaan memaksa, yaitu keadaan yang menghalangi penunaian perikatan yang membebaskan seseorang dari kewajiban mengganti biaya, kerugian dan bunga. Dalam bahasa Prancis disebut dengan istilah *force majeure* yang artinya sama dengan keadaan memaksa.<sup>55</sup>

Dalam akad *ijarah* meskipun tidak dikenal *overmacht*, namun kejadian yang mengakibatkan rusaknya akad tidaklah jauh dari kemungkinan tersebut, istilah lain yang biasa digunakan dalam *ijarah* adalah *uzur*, yaitu terhalangnya suatu kewajiban sebagaimana biasa hal ini sama dengan keadaan darurat. *Uzur* tersebut bisa menimpa subyek akad (*ajir* dan *musta'jir*) maupun obyek akad. Mengenai hal-hal apa saja yang termasuk *uzur* tidak disebutkan secara terperinci dalam hukum Islam, hanya saja peristiwa tersebut dapat diketahui dengan melihat sejauh mana batas-batas darurat disebutkan dalam hukum Islam. Batasan-batasan darurat tersebut antara lain:

---

<sup>54</sup> S. Wojowasito, *Kamus Umum Belanda Indonesia*,( Jakarta: PT. Ikhtiar Baru-Van Hoevo,1990), h. 478

<sup>55</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), h. 425

1. Batasan-batasan menurut ketentuan nash.

Jadi sesuatu yang darurat itu hanya dalam persoalan yang tidak adadalam ketentuan nashnya.

2. Batasan nilai.

Darurat adalah sesuatu pengecualian dari peraturan, sedangkan hal ihwal yang dikecualikan harus diberi tafsiran secara sempit. Dengan pengertian bahwa kelonggaran berhubung dengan kedaruratan itu tidak boleh berlaku mutlak melainkan harus menurut kadar yang lazim untuk menghilangkan kesukaran.

Allah SWT berfirman dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 173:

إِنَّمَا حَرَّمَ عَلَيْكُمُ الْمَيْتَةَ وَالْدَّمَ وَلَحْمَ الْخَنِزِيرِ وَمَا أَهْلَ بِهِ لغيرِ اللَّهِ فَمن  
أَضْطَرَّ غَيْرَ بَاعٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ ﴿١٧٣﴾

*Artinya : Sesungguhnya Allah Hanya mengharamkan bagimu bangkai, darah, daging babi, dan binatang yang (ketika disembelih) disebut (nama) selain Allah. Tetapi barangsiapa dalam keadaan terpaksa (memakannya) sedang dia tidak menginginkannya dan tidak (pula) melampaui batas, Maka tidak ada dosa baginya. Sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang. Haram juga menurut ayat Ini daging yang berasal dari sembelihan yang menyebut nama Allah tetapi disebut pula nama selain Allah. (Q.S al-Baqarah:173)*

3. Batasan Waktu.

Kelonggaran karena darurat atau karena hukum pengecualian pada suatu hal hanya boleh berlaku selama keadaan darurat itu ada. Jika yang sudah dikecualikan itu sudah tidak ada lagi maka dengan sendirinya kelonggaran pun harus berakhir dan perkara itu harus dikembalikan kepada hukum yang asli.

Allah SWT berfirman dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat : 280

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

*Artinya : Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu Mengetahui. (Q.S. al-Baqarah: 280)*

Dalam *ijarah* apabila barang yang disewakan rusak, maka perjanjian batal, seperti perjanjian sewa menyewa rumah yang kemudian dengan adanya kejadian luar biasa rumah tersebut musnah hangus terbakar, karena akad tidak mungkin lagi terpenuhi sesudah rusaknya barang.<sup>56</sup>

Dimana *ajir* tidak berkewajiban memberikan ganti rugi. Tetapi meskipun ada *uzur*/keadaan darurat, hal itu bukan berarti pihak yang terkena *uzur* lepas tangan begitu saja, tetapi dia juga harus ikut andil dalam mempertanggung jawabkan mengenai obyek yang musnah. Dalam kaidah ilmu ushul fiqih disebutkan kecakapan bertindak hukum bagi seseorang telah dianggap sempurna untuk mempertanggungjawabkan seluruh perbuatannya, baik yang bersifat positif maupun negatif, apabila perbuatan sesuai dengan tuntutan syara, ia dianggap telah memenuhi kewajiban dan berhak mendapatka pahala. Sebaliknya, bila melanggar tuntutan syara maka ia dianggap berdosa dan akan mendapatkan siksa. Dengan kata lain, ia di

---

<sup>56</sup> Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, ..... , h. 200



anggap telah cakap untuk menerima hak dan kewajiban.<sup>57</sup> Dan dalam hukum ekonomi Islam kegiatan ekonomi sebagai bagian integral dari muamalah, tidak dapat di lepaskan dengan urgensi akhlak. Islam sangat mempertautkan antar akhlak dengan proses muamalah, yaitu dengan sikap berlaku jujur, amanah, adil, ihsan berbuat kebajikan, silaturahmi, dan kerja sama (*ta'awun*).<sup>58</sup>

Maksudnya disini adalah pada diri si penyewa memang benar-benar mengalami kerusakan pada obyek yang di perjanjikan tidak ada unsur penipuan apalagi merekayasa kejadian sehingga mengakibatkan benda tersebut hancur, jika memang dari salah satu pihak terbukti melakukan rekayasa maka pihak yang melakukan rekayasa tersebut wajib mengganti kerugian atas kerusakan barang tersebut.

Hal tersebut diatas tidak jauh berbeda dengan berakhirnya akad *ijarah*. Berakhirnya akad *ijarah* dengan hal-hal sebagai berikut:

1. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar.
2. Habis waktu yang di sepakati. Kedua point tersebut diatas disepakati oleh ulama.
3. Menurut Mazhab Hanafi, akad berakhir apabila salah seorang meninggal dunia, karena manfaat tidak dapat diwariskan. Berbeda dengan Jumah Ulama, akad tidak berakhir (batal) karena manfaat dapat diwariskan.

---

<sup>57</sup> Rahmat Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih*,....., h. 340

<sup>58</sup> Arifin Hamid, *Hukum Ekonomi Islam di Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2007), h. 46

4. Menurut Mazhab Hanafi, apabila ada *uzur* seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan Jumhul Ulama melihat, bahwa *uzur* yang membatalkan *ijarah* itu apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.<sup>59</sup>

Tidak semua *overmacht* menempatkan penyewa dalam posisi tidak menjalankan kewajibannya, karena itu perlu diteliti apakah peristiwa itu benar-benar *overmacht* atau rekayasa saja. Berdasarkan pasal 1244, dalam keadaan memaksa harus ada unsur-unsur tidak dapat menduganya akan timbulnya halangan melaksanakan kewajiban perjanjian, dengan demikian unsur-unsur *overmacht* adalah:

1. Adanya peristiwa yang menghalangi kewajiban penyewa.
2. Tidak ada unsur salah pada penyewa atas timbulnya peristiwa halangan itu.
3. Tidak dapat menduga sebelumnya.

Apabila terbukti bahwa *overmacht* itu direkayasa berarti salah satu pihak telah melakukan kesalahan baik yang berupa kesengajaan (*arglist*). Adapun Dalam hukum kontrak di sebutkan salah satu pembatalan perjanjian adalah penipuan dalam pasal 1328 BW<sup>60</sup> ataupun karena kelalaian, maka pihak lain dapat menuntut haknya secara hukum.

Dalam transaksi Islam pun harus didasarkan pada prinsip kerelaan antara kedua belah pihak (sama-sama ridho) mereka harus mempunyai informasi yang sama (*complete information*) sehingga tidak ada pihak yang merasa di curangi (di tipu)

---

<sup>59</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, ( Bandung: Alumni, 1979), h. 66

<sup>60</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*,....., h. 27

karena terdapat kondisi yang bersifat *unknown to one party* (keadaan di mana salah satu pihak tidak mengetahui informasi yang di ketahui pihak lain).<sup>61</sup>

Dalam hal perjanjian sewa menyewa, resiko mengenai barang yang dijadikan obyek perjanjian sewa menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan, sebab si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang dipersewakan, atau dengan kata lain pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang/benda saja, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Apabila terjadi kerusakan terhadap barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa, maka tanggungjawab pemiliklah sepenuhnya. Seperti di sebutkan dalam KUHP pasal 1552 bahwa pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.<sup>62</sup>

Pada dasarnya kontrak di buat untuk saling menguntungkan dan bukan untuk saling merugikan atau untuk merugikan pihak lain. Oleh karena itu walaupun undang-undang memungkinkan pihak yang di rugikan untuk membatalkan kontrak/perjanjian, selayaknya wansprestasi-wansprestasi kecil atau tidak esensial tidak dijadikan alasan

---

<sup>61</sup> Karim Adiwarmam, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*,....., h. 31

<sup>62</sup> R. Subekti dan R, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,....., h. 381-382

untuk pembatalan perjanjian/kontrak, melainkan hanya pemenuhan kontrak baik yang disertai ganti rugi maupun tidak. Hal ini penting untuk di pertimbangkan karena dalam kasus-kasus tertentu pihak yang wansprestasi dapat mengalami kerugian besar jika perjanjian/kontrak di batalkan

Dalam hukum kontrak keadaan terpaksa (*overmacht*) terbagi menjadi 2 antara lain:

1. Keadaan terpaksa (*overmacht*) yang bersifat mutlak

Jadi tidak ada kemungkiann lagi untuk memenuhi prestasi dalam kontrak tersebut, misalnya objek perjanjiannya musnah dan objek perjanjian tersebut tidak dapat di ganti dengan objek perjanjian lainnya.

2. Keadaan terpaksa (*overmacht*) yang bersifat relatif /sementara jika objek perjanjian kemungkinan masih bisa digunakan perjanjian masih bisa dilanjutkan.<sup>63</sup>

Penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk memperbaikinya, kecuali apabila kerusakan barang itu dilakukan dengan sengaja, atau dalam pemakaian barang yang disewanya, kurang pemeliharaan (sebagaimana lazimnya pemeliharaan barang seperti itu). Sepeti yang tertera dalam KUHP pasal 1564 bahwa penyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang di di terbitkan pada barang yang di sewa selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar salahnya.

---

<sup>63</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*,....., h.76-77

Seperti membuktikan bahwa kebakaran yang mengakibatkan rusaknya objek perjanjian itu diluar kesalahannya.<sup>64</sup>

Imam Ali, Umar dan Al-Qadhi Abu Yusuf serta Muhamad dan Mazhab Maliki berpendapat, bahwa status tangan penyewa adalah jaminan. Hal ini berarti ia berkewajiban mengganti barang yang rusak, meskipun tanpa sengaja atau pengurangan akibat perbuatannya, demi menjaga harta manusia dan memelihara kemaslahatan mereka. Jadi seorang penyewa bertanggungjawab atas kerusakan-kerusakan disebabkan oleh mereka walaupun tidak disengaja atau karena kelalaiannya.

Sedangkan Abu Hanifah dan Ibnu Hazm berpendapat, bahwa tangannya adalah tangan amanat, penyewa tidak berkewajiban menjamin kecuali ada unsur kesengajaan atau tidak melakukan pekerjaan sebagaimana mestinya. Ibnu Hazm mengatakan bahwa tidak ada jaminan yang wajib bagi *ajir* dan pada pokoknya tidak ada pula kewajiban dalam hal ini bagi si tukang pandai (*ajir*) kecuali terbukti bahwa ia sengaja menyaniakannya. Pendapat inilah yang paling shahih dari Mazhab Hamabali dan yang shahih dari ucapan Imam Asy-Syafi'i. Dari ketentuan diatas bahwa kedua belah pihak menderita kerugian akibat *overmacht*, pihak yang menyewakan kehilangan barang yang menjadi obyek sewanya yang telah disediakan olehnya, sedangkan pihak yang menyewa kehilangan barang yang disewanya dan biaya yang telah dikeluarkannya.

---

<sup>64</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ...*, h.384

Pihak yang menyewakan hanya dapat menuntut penggantian kerugian apabila ia dapat membuktikan adanya kesalahan dari pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa hanya akan dapat menuntut harga yang dijanjikan apabila ia membuktikan bahwa barang yang menjadi obyek perjanjian mengandung cacat yang menyebabkan musnahnya barang. Untuk dikatakan suatu “keadaan memaksa” atau *overmacht* selain keadaan itu diluar kekuasaannya maka penyewa dan memaksa keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat di ketahui pada waktu perjanjian itu di buat, setidaknya-tidaknya tidak dipikul resikonya oleh penyewa.

Jika penyewa berhasil membuktikan adanya keadaan yang demikian itu, tuntutan penyewa akan di tolak oleh hakim dan penyewa terluput dari penghukuman, baik yang berupa penghukuman perjanjian, maupun penghukuman untuk membayar pengganti kerugian.<sup>65</sup>

Dalam menentukan besarnya ganti rugi yang harus dibayar, pada dasarnya harus berpegang pada asas bahwa ganti rugi yang harus dibayar sedapat mungkin membuat pihak-pihak yang rugi di kembalikan pada kedudukan semula seandainya tidak terjadi kerugian, atau dengan kata lain, ganti rugi menempatkan sejauh mungkin orang yang dirugikan dalam kedudukan yang seharusnya andai kata perjanjian di laksanakan secara baik atau tidak terjadi melanggar hukum. Dengan demikian ganti rugi harus di berikan sesuai kerugian yang sesungguhnya tanpa memperhatikan unsur-

---

<sup>65</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*,....., h. 150

unsur yang tidak terkait langsung dengan kerugian itu, seperti kemampuan atau kekayaan pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>66</sup>

Dengan demikian apabila terjadi peristiwa *overmacht*, maka pihak penyewa wajib untuk segera memberitahukan kepada pihak yang menyewakan secara tertulis dalam jangka waktu tertentu, dan yang menyewakan dapat menyetujui atau menolak adanya *overmacht*. Jika pemberitahuan keadaan *overmacht* disetujui oleh pihak yang menyewakan maka dalam prakteknya penyewa dapat mengajukan perpanjangan waktu perjanjian persewaan atau dapat mengajukan ganti rugi setelah diadakan penelitian akan kebenarannya. Sebaliknya jika pemberitahuan keadaan *overmacht* ditolak pihak yang menyewakan maka penyewa wajib mengganti kerugian atau ditanggung bersama oleh penyewa dan yang menyewakan.

Perpanjangan waktu pemenuhan kewajiban tersebut adalah akibat dari peristiwa *overmacht* sementara. Setelah peristiwa *overmacht* usai maka penyewa dalam hal ini pihak penyewa berkewajiban melanjutkan akad sewanya kembali. Dengan demikian *overmacht* yang bersifat sementara tidak menghapuskan perjanjian, tapi hanya menunda pelaksanaan perjanjian. Apabila rintangan yang menimbulkan *overmacht* berakhir, maka pihak yang menyewakan berhak menuntut pemenuhan kewajibannya.

Dalam kaidah ushuliyah dikatakan:

ما ابيح للضرورة يقدر بقدرها

---

<sup>66</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*,....., h. 81

Kebolehan keadaan darurat tersebut hanya untuk menghilangkan kemadharatan yang sedang menimpa, maka apabila kemadlaratan atau Suatu keadaan yang memaksa telah hilang, maka kebolehan terhadap yang didasarkan atas kemadlaratan ini menjadi hilang, artinya perbuatan itu kembali keasal mulanya yakni tetap hilang.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup>Rahmat Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih*,....., h. 211



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian diatas, dapat di peroleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pemutusan perjanjian sewa karena *overmacht* di PT. Plengkung Gading Asri Perumahan Media Raya pejaten itu disebabkan adanya suatu kejadian yang mengakibatkan perjanjian tersebut batal/putus yakni bencana banjir yang menimpa perumahan Media Raya pejaten mengakibatkan sebagian rumah rusak bahkan hancur. Sesuai dengan yang tertera di dalam isi kontrak perjanjian bahwa apabila dalam masa perjanjian sewa berlangsung terdapat kejadian yang luar biasa (*overmacht*) diluar kemampuan manusia dan mengakibatkan obyek yang di perjanjikan rusak/musnah maka perjanjian batal/putus.
2. Dalam hukum Islam berakhirnya perjanjian sewa menyewa salah satunya dikarenakan rusaknya barang yang disewakan, maksudnya adalah barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sehingga tidak dapat digunakan lagi sesuai dengan yang diperjanjikan.

Begitupun terhadap putusnya perjanjian sewa di PT. Plengkung Gading Asri Perumahan Media Raya pejaten dikarenakan pada saat perjanjian itu berlangsung terjadi peristiwa *overmacht* yang mengakibatkan perjanjian

tersebut batal maka akad perjanjian tersebut juga berakhir dengan sendirinya. Mengenai resiko yang harus di tanggung dalam kejadian ini adalah ditanggung bersama oleh kedua belah pihak (pihak yang menyewa dan yang menyewakan) dan resiko yang harus ditanggung adalah resiko perbaikan bangunan rumah sampai terselesaikannya bangunan tersebut.

## **B. Saran-saran**

1. Perjanjian sewa menyewa merupakan peristiwa muamalah yang telah mendominasi dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, dan merupakan hal yang tidak dapat dihindarkan dalam aktifitas kehidupan. Oleh karena itu apabila akan mengadakan suatu perjanjian, hendaknya dibuat kontrak perjanjian secara tertulis dan ditetapkan secara tegas mengenai sifat, jenis, batas waktu, juga mengenai pembebanan resiko apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, untuk menghindari perselisihan.
2. Untuk lebih menjaga dari hal-hal yang tudak diinginkan/overmacht, maka apabila akan membuat suatu perjanjian. Khususnya menyangkut suatu perjanjian yang besar, alangkah lebih aman untuk mengasuransikannya. Dengan demikian apabila terjadi overmacht kedua belah pihak tidak menanggung kerugian yang besar. Segala masukan guna mendukung atau menyempurnakan pada penulisan skripsi ini, penulis ucapkan banyak terimakasih dan semoga mendapat limpahan pahala dari Allah SWT.  
Dan semoga dengan selesainya penyusunan skripsi ini dapat menjadi sesuatu yang bermanfaat guna menambah wawasan bagi pembaca.