

BAB II

LANDASAN TEORI

A. *Down Payment* (Uang Muka)

1. Pengertian *down payment* (Uang Muka)

Uang muka (*Down of Payment*) dalam istilah fiqih adalah '*urbun* atau '*urban*. Adapun arti dasar kata '*urbun* dalam bahasa Arab adalah meminjamkan atau memajukan. Secara etimologis '*urbun* berarti sesuatu yang digunakan sebagai pengikat jual beli. Secara bahasa artinya, kata jadi transaksi dalam jual beli. Uang muka adalah sejumlah uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian, panjar, persekot.¹

Panjar dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah uang muka, persekot, cengkeram sebagai tanda jadi.² Sedangkan panjar atau panjer dalam kamus hukum adalah suatu pemberian uang atau barang dari penjual atau penyewa sebagai tanda jadi atau pengikat yang menyatakan bahwa pembelian itu jadi dilaksanakan dan jika ternyata pembeli membatalkan maka panjar itu tidak dapat diminta kembali.³

2. Tujuan *Down Payment* (Uang Muka)

Belakangan ini transaksi jual beli dengan menggunakan uang muka banyak diterapkan terutama dalam jual beli yang bersifat pesanan. Jual beli yang dalam transaksinya menggunakan uang muka dilakukan dengan

¹ Dagum Save. M, *Kamus Besar Ilmu Pengetahuan...*, hal. 1161.

² Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, Diambil dari: <http://kbbi.web.id/panjar> (Online pada hari kamis 20 januari, Pukul 05.30 WIB).

³ J.C.T. Simorangkir, dkk, *Kamus Hukum...*, hal. 120.

dasar dalil. *'Urf* yaitu adat kebiasaan yang sudah dilakukan oleh masyarakat secara terus-menerus. Tujuan dari diterapkan sistem pembayaran jual beli dengan menggunakan uang muka adalah sebagai simbol tanda jadi antara penjual dan pembeli yang melakukan pesanan. Sehingga, diantara kedua belah pihak baik penjual dan pembeli memiliki ikatan dan saling merasa terjamin atas transaksi yang dilakukan. Uang muka juga diterapkan agar meminimalisir terjadinya unsur penipuan dalam transaksi jual beli terutama dalam jual beli pesanan.

Simpanan uang panjar memiliki beberapa tujuan :

- a. Simpanan uang panjar menunjukkan kesungguhan pembeli, yang mendorong penjual untuk menarik propertinya dari pasar;
- b. Simpanan uang panjar menutupi resiko yang ditanggung penjual dan sebagai biaya kesempatan atau kerugian lain yang muncul seandainya kontraknya gagal.⁴

3. *Down Payment* atau Uang Muka (*'urbun*) dalam perspektif Islam

Dalam masyarakat kita mengenal ada banyak istilah untuk penyebutan uang muka. Ada yang mengenalnya dengan istilah uang panjar, uang jadi, uang awal dan banyak lagi. Dalam bahasa arab uang panjar (uang muka) dikenal dengan istilah "*al-'urbun*" secara bahasa artinya seorang pembeli memberi uang panjar (down payment). Dinamakan demikian karena di dalam akad jual beli tersebut terdapat

⁴ Frank E. Vogel dan Samuel L. Hayes, *Hukum Keuangan Islam: Konsep, Teori dan Praktik*, Penerjemah: M. Sobirin Asnawi, Dkk (Bandung: Nusamedia, 2007), hal. 189

uang panjar yang bertujuan agar orang lain yang menginginkan barang itu tidak berniat membelinya karena sudah dipanjar oleh si pembeli pertama.⁵ Adapun definisi *bai' al'urbun* (jual beli dengan sistem panjar menurut istilah para ulama sebagaimana yang dikutip Enang Hidayat, *bai' al'urbun* adalah: seorang yang membeli barang kemudian membayarkan uang panjar kepada si penjual dengan syarat bilamana pembeli jadi membelinya, maka uang panjar itu dihitung dari harga, dan jika tidak jadi membelinya, maka uang panjar itu menjadi milik sipenjual.⁶

Transaksi dengan sistem uang panjar ini, menjelaskan kepada kita bahwa pembeli mengikat dirinya sendiri untuk membeli, dan sebagai jaminan ia memberikan simpanan uang muka yang akan hilang jika ia melanggar kontraknya. Tetapi jika ia memenuhi kontrak, maka simpanan uang muka tersebut akan dimasukkan kedalam harga pembelian. Selain itu, hukum uang muka ini (*Down Payment*) masih menjadi perdebatan antar para imam madzhab dan para ulama. Ada ulama yang membolehkan namun banyak juga yang melarangnya dikarenakan ada alasan tertentu yang menjadikannya dilarang.

a. Pendapat yang membolehkan sistem uang muka (*Down Payment*)

Menurut Imam madzhab sebagaimana yang dikutip Enang Hidayat yang membolehkan jual beli dengan sistem panjar hanyalah imam Ahmad bin Hanbal beserta dengan murid-muridnya. Hal ini

⁵ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli...*, hal. 207.

⁶ *Ibid.*, hal. 208

berdasarkan pada alasan yang mengatakan bahwa jual beli dengan sistem panjar itu menerapkan asas kepercayaan dalam bermuamalah yang terjadi antara seorang penjual dan seorang pembeli. Jual beli dengan sistem uang muka juga terjadi atas dasar adanya kebutuhan terhadap suatu barang, tetapi dengan tidak adanya kemampuan untuk membeli dengan uang tunai. Jadi, *Bai' al-'urbun* menurut ulama Hanabilah termasuk jenis jual beli yang mengandung kepercayaan dalam bermuamalah, yang diperbolehkan atas dasar kebutuhan hajat menurut pertimbangan *'urf* (adat kebiasaan).⁷

Adapun landasan hukum yang dijadikan hujah oleh para ulama yang membolehkan jual beli dengan sistem panjar adalah Firman Allah SWT:

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى

فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا

خَالِدُونَ (٢٧٥)

Artinya: "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni- penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya." (QS. Al Baqarah [٢]: ٢٧٥).⁸

⁷ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli...*, hal. 207.

⁸ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya...*, hal. ٦٧

Kandungan ayat di atas bersifat umum, yakni berhubungan dengan halalnya setiap jual beli, kecuali terdapat dalil yang jelas baik Al-quran maupun hadist yang melarangnya begitu juga dalam *bai' al-'urbun*, yang tidak ditemukan dalil shahih berhubungan dengan keharamannya jual beli tersebut. Oleh karena itu, jual beli tersebut secara hukum adalah mubah boleh karena zatnya (*mubah lidzatihi*).⁹

Menurut Wahbah Al-Zuhaili dalam *Al-fiqh Al- Islami wa Adillatuhu*, jual beli dengan uang muka (*'urbun*) itu sah dan halal dilakukan berdasarkan *'urf* (tradisi yang berkembang). Karena dewasa ini jual beli dengan sistem uang muka telah menjadi dasar komitmen dalam hubungan bisnis yang dijadikan sebagai perjanjian kompensasi bahasya bagi pihak lain, karena resiko menunggu dan tidak berjalannya usaha. Selain itu hadits-hadits yang diriwayatkan dalam kasus jual beli ini, baik yang dikemukakan pihak yang pro maupun yang kontra tidak ada satupun hadits shahih.¹⁰

- b. Ulama yang tidak membolehkan sistem uang muka (*down payment*)

Kalangan ulama yang tidak memperbolehkan jual beli dengan sistem ini adalah jumhur ulama (mayoritas ulama selain Imam Ahmad dan pengikutnya) yang terdiri dari Imam Abu Hanifah dan para muridnya, Imam Malik dan Imam Syafi'i. Imam Abu hanifah beserta para muridnya berpendapat jual beli dengan sistem panjer

⁹ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli...*, hal. 210

¹⁰ Wahbah Az-Zuhaili, Penerjemah Indonesia: Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, Cet 1, (Jakarta: Gema Insani,2011), hal. 118

atau uang muka hukumnya tidak boleh, dikarenakan dalam jual beli tersebut termasuk jual beli yang *fasid* (rusak). Sebagaimana telah disebutkan dalam kitab *Fatawa al Safdiy*. Lebih jauh lagi Imam malik mengatakan bahwa jual beli dengan sistem uang muka (*down payment*) termasuk kedalam jual beli yang batal. Senada dengan yang dikemukakan oleh Abu Amr bin Abd al Baar dalam kitabnya *At Tahmid*.

Menurut Enang Hidayat dalam bukunya, Abu Umar berkata: “Kelompok ulama Hijaz dan Irak, diantaranya adalah Imam Syafi’i, Tsauri, Imam Abu Hanifah, al Auza’i dan al Laits menyatakan bahwa jual beli dengan sistem panjar (*bai’ al-urbun*) termasuk jual beli yang mengandung judi, penipuan, dan memakan harta tanpa ada pengganti (imbalan) dan juga bukan termasuk pemberian hibah.¹¹ Oleh karena itu, mereka berpendapat hukum jual beli tersebut adalah batal (tidak sah). Adapun *illat* yang terdapat dalam larang jual beli dengan sistem uang muka ini adalah karena terdapat dua syarat yang dianggap fasid (rusak), yaitu: 1) Adanya syarat uang muka yang sudah dibayarkan kepada penjual itu hilang (tidak bisa kembali) bilamana pembeli tidak jadi membeli barang tersebut (pembelian tidak diteruskan); 2) Mengembalikan barang kepada si penjual, jika penjualan dibatalkan.¹²

¹¹ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli...*, hal. 213

¹² *Ibid.*, hal 214

Menurut Enang Hidayat dalam bukunya, adapun dalil yang yang dijadikan argumen oleh para ulama yang tidak memperbolehkan jual beli dengan sistem panjer ini adalah:¹³

- 1) Kualitas Hadits yang diriwayatkan oleh Ahmad, an Nasa'i, Abu Dawud, dan Malik dari 'Amr bin Syu'aib tentang jual beli *'urbun* tersebut menurut Husein Afnah sebagaimana dikutip Abu Hisyam al Din al Tharfawi adalah termasuk dhoif (dalam hadits tersebut ada rawi yang tidak disebutkan namanya), sehingga tidak bisa dijadikan hujjah.
- 2) Jual beli dengan sistem uang muka (*bai 'urbun*) diharamkan karena didalamnya terdapat syarat (perjanjian) yang rusak (*fasid*).
- 3) Jual beli dengan sistem uang muka (*bai 'urbun*) mengandung ketidakjelasan (*gharar*) terhadap pembeli. Semantara *gharar* adalah sesuatu yang diharamkan.

Abu Hisam al Din al Tharfawi mengomentari syarat (perjanjian) yang rusak (*fasid*) dalam muamalah adalah syarat yang menghalalkan suatu yang diharamkan dan mengharamkan sesuatu yang di halalkan.¹⁴

¹³ *Ibid.*, hal 213

¹⁴ *Ibid.*, hal 213

B. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian dalam Hukum Islam

1. Pengertian Perjanjian Hukum Islam

Istilah perjanjian dalam Hukum Islam dikenal dengan akad. Secara etimologis perjanjian dalam Bahasa Arab disebut dengan *Mu'ahadah Ittifa'*.¹⁵ Perjanjian dalam Al-Qur'an disebut dengan 2 (dua) istilah, yaitu kata akad (*al'aqdu*) dan kata *'ahd (al-'ahdu)*, Al-Qur'an memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian, sedangkan kata yang kedua berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian. Istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau *verbinten*, sedangkan *al-'ahdu* dapat dikatakan sama dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yang dapat diartikan sebagai suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu. Pengertian akad di atas dapat diartikan sebagai suatu ikatan, penguatan atau perjanjian atau kesepakatan yang diwujudkan dalam *ijab* (pernyataan penawaran atau pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) sebagai sebuah komitmen yang dilaksanakan dengan nilai-nilai syariah yang diatur dalam Hukum Islam berdasarkan pada sumber Hukum Islam.

Dalam kehidupan bermuamalah, Islam telah memberikan garis kebijaksanaan perekonomian yang jelas. Transaksi bisnis merupakan hal yang sangat diperhatikan dan dimuliakan oleh Islam.¹⁶ Sumber Hukum Islam yaitu Al-Qur'an, Hadits dan *Ijtihad*, maka sumber Hukum Perjanjian Islam didasarkan kepada ketiga sumber tersebut yaitu:

¹⁵ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004) hal. 1

¹⁶ Kutbuddin Aibak, *Kajian Fikih Kontemporer...*, hal 213

a. Al-Qur'an

Al-Qur'an merupakan sumber Hukum Islam yang utama sebagai sandaran dan pedoman hidup bagi manusia (*manhajjul hayyah*). Al-Qur'an mengatur mengenai kaidah-kaidah dalam akad yang tercantum dalam firman Allah Swt Al-Qur'an surah Al Baqarah ayat (282):

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ط وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ
كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ صلى

*Artinya: “wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar.”*¹⁷

Berdasarkan ayat Al-Qur'an tersebut di atas, Allah Swt memerintahkan kepada orang-orang beriman bahwa jika terjadi suatu perjanjian antara para pihak hendaknya dituangkan dalam bentuk tulisan. Penulisan perjanjian dilakukan dengan benar sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan dilakukan atas dasar taqwa kepada Allah Swt.

Pengaturan tentang akad juga terdapat dalam firman Allah pada Al-Qur'an Surah Al-Maidah ayat (1)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ط

¹⁷ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya...*, hal. 36

artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...*”¹⁸

Berdasarkan ayat-ayat Al-Qur'an tersebut di atas, Allah Swt memerintahkan agar orang-orang yang melakukan perjanjian harus menepati janji yang telah disepakati antara para pihak. Sebab dalam perjanjian tersebut Allah sebagai saksi diantara mereka, Allah mengetahui setiap perbuatan yang dilakukan dan perbuatan tersebut akan dimintai pertanggungjawabannya.

Allah Swt juga berfirman dalam Al-Qur'an Surah An Nisa' ayat (29)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِإِلْبَابٍ طَلٍ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*” (QS. An-Nisa:29).¹⁹

Pada ayat ini Allah Swt memberikan aturan bahwa dalam bermuamalah antara sesama manusia tidak dilakukan dengan jalan yang batil dan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Hubungan tersebut dilakukan atas dasar dan aturan yang sesuai dengan ketentuan syariah.

¹⁸ *Ibid...*, hal. 182

¹⁹ *Ibid.*, hal. 122

b. Hadits

Hadits merupakan sumber Hukum Islam yang kedua setelah Al-Qur'an. Aturan mengenai akad juga diatur dalam hadits. Akad memiliki satu tempat yang khusus dalam melengkapi suatu hubungan kerjasama ataupun kegiatan lainnya antara para pihak. Hadits-hadits yang mengatur tentang akad antara lain, Hadits Riwayat Imam Bukhari yang menyatakan “segala bentuk persyaratan yang tidak ada dalam Kitab Allah (Hukum Allah) adalah batal, sekalipun sejuta syarat.” Hadits ini menjelaskan bahwa syarat-syarat atau ketentuan yang terdapat dalam akad yang diadakan oleh para pihak, apabila dalam syarat-syarat tersebut bertentangan dengan Hukum Islam dan aturan dalam prinsip-prinsip syariah maka syarat tersebut batal. Perjanjian harus dibuat berdasarkan ketentuan syariat.²⁰

Hadits tersebut menyatakan bahwa perjanjian didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridho (rela), kehendak bebas masing-masing pihak pada isi akad tersebut. Akan tetapi dalam akad tersebut tidak dibenarkan terdapat suatu kesepakatan yang bertentangan dengan syariat.²¹

²⁰ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam...*, hal. 3

²¹ *Ibid*, hal 4

c. Ijtihad

Sumber Hukum Islam yang ketiga adalah ijtihad, yaitu akal pikiran manusia yang memenuhi syarat untuk berusaha, berikhtiar dengan seluruh kemampuan yang ada padanya memahami kaidah-kaidah hukum yang fundamental yang terdapat dalam Al-Qur'an, Hadits dan merumuskannya menjadi garis-garis hukum yang dapat diterapkan pada suatu kasus tertentu.²²

Jumhur ulama mendefinisikan akad adalah pertalian antara ijab dan qabul yang dibenarkan oleh syara (Hukum Islam) yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.

Pengertian akad juga diatur dalam KHES Pasal 20 yang menyebutkan akad adalah “kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.

2. Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam

Adanya perjanjian menyebabkan adanya perikatan antara para pihak yang berkepentingan sehingga mengikat antara para pihak tersebut. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam membuat kontrak syariah adalah hal yang diperjanjikan dan obyek transaksi harus halal menurut syariat, tidak terdapat ketidakjelasan (*gharar*) dalam rumusan akad maupun prestasi yang diperjanjikan, para pihaknya tidak

²² Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia* Cetakan ke-18, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hal.175

menzalimi dan tidak dizalimi, transaksi harus adil, transaksi tidak mengandung unsur perjudian (*maysir*), terdapat prinsip kehati-hatian, tidak membuat barang-barang yang tidak bermanfaat dalam Islam ataupun barang najis (*najisy*) dan tidak mengandung riba.²³

Hukum Perjanjian Islam mengatur mengenai asas-asas akad yang dijadikan sebagai landasan dalam pembuatan dan pelaksanaan akad. Perlu diperhatikan beberapa asas yang berlaku dalam hukum perikatan Islam:²⁴

1. Asas kebebasan berkontrak (*al-hurriyah*)

Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang dalam hukum syariah dikenal dengan istilah *al-hurriyah*, merupakan prinsip dasar dan utama dalam hukum Islam. Sejumlah hadits dan kaedah fiqh menunjukkan secara jelas prinsip kebebasan berkontrak ini.

Hadist Nabi riwayat Imam al-Tirmidzi dari ‘amr bin ‘auf al-Muzani, Nabi s.a.w bersabda:

Artinya : “*Perjanjian boleh dan bebas dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.*”

Sebab pada dasarnya dalam akad muamalah itu hukumnya boleh dan bebas, kecuali ada dalail yang mengharamkannya. Yang dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang menjelaskan bahwa dalam melaksanakan suatu kontrak para pihak bebas untuk

²³Gemala, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2012), hal.206

²⁴*Ibid.*, hal. 209

membuat perjanjian, baik isi maupun materi perjanjian meliputi menentukan isi perjanjian, menentukan persyaratan-persyaratan, menentukan pelaksanaan, melakukan perjanjian dengan siapapun, membuat perjanjian secara tertulis atau lisan, dan menetapkan cara-cara penyelesaian bila terjadi sengketa. Kebebasan berkontrak dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariah Islam.

2. Asas Konsensualisme (*ittifaq*) atau Asas Kerelaan (*Mabda' ar-Rada'iyah*)

Asas ini menekankan adanya kesempatan yang sama bagi para pihak untuk menyatakan keinginannya dalam mengadakan transaksi. Konsensualitas secara sederhana diartikan sebagai kesepakatan (*ittifaq*). Dalam hukum syariah suatu akad baru lahir setelah dilaksanakan *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah pernyataan kehendak melakukan ikatan, sedangkan *qabul* adalah pernyataan menerima ikatan. Dengan tercapainya kesepakatan antara pihak (*'aqidain*) yang diwujudkan dengan *ijab* dan *qabul* lahirlah sebuah akad. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas Konsensualisme muncul dari ajaran syariah melalui konsep *'antaradhin* (sama-sama ridho dan berkehendak) sebagaimana yang terdapat dalam QS An-nisa' : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِإِثْمٍ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ

تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”* (QS. An-Nisa:29).²⁵

Dalam ayat di atas dapat dipahami bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak tidak diperbolehkan ada tekanan, paksaan, penipuan, dan mis-statement. Jika hal ini tidak dipenuhi maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil.

Selain itu asas ini dapat pula di lihat dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, yang merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.²⁶

3. Asas keadilan (*Al 'Adalah*)

Asas keadilan merupakan asas yang sangat penting dalam Hukum Islam. Penegakan keadilan dalam transaksi ekonomi telah ditekankan dalam QS. Al-Hadid (57):25 disebutkan bahwa Allah berfirman yang artinya ”Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka al-kitab dan Neraca (keadilan) supaya manusia dapat

²⁵ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya...*, hal. 122

²⁶ Ubaidullah Muayyad, *“Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam”*, 'Anil Islam, Vol. 8, No. 1, Juni 2015, hal. 15

melaksanakan keadilan”. Dalam asas ini para pihak yang melakukan kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya. Akad menghasilkan kesepakatan dan keuntungan yang seimbang, tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Asas ini juga berarti bahwa segala bentuk transaksi yang mengandung unsur kezaliman tidak dibenarkan.

4. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*As-shidiq*)

Akad dilakukan dengan kejujuran, tidak terdapat penipuan atau kebohongan yang dapat berpengaruh terhadap keabsahan suatu akad. Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam kontrak, maka akan merusak legalitas kontrak dan menimbulkan perselisihan diantara para pihak. QS.al-Ahzab (33): 70 disebutkan yang artinya, “Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar”. Nilai kebenaran memberikan pengaruh kepada para pihak yang melakukan perjanjian untuk tidak berdusta, menipu dan melakukan pemalsuan. Suatu perjanjian dapat dikatakan benar apabila memiliki manfaat bagi para pihak yang melakukan perjanjian dan bagi masyarakat dan lingkungannya. Sedangkan perjanjian yang mendatangkan madharat dilarang.

5. Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan

Asas ini mengandung pengertian bahwa semua bentuk perjanjian yang dilakukan harus mendatangkan kemanfaatan dan kemaslahatan baik

bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian maupun bagi masyarakat sekitar meskipun tidak terdapat ketentuannya dalam Al-Qur'an dan Al Hadis. Akad dalam Islam dibuat oleh para pihak bertujuan untuk kemaslahatan bagi orang-orang yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Perjanjian tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

6. *Asas Al Kitabah* (tertulis)

Setiap akad yang telah disepakati sebaiknya dibuat secara tertulis sebagai pembuktian apabila dikemudian hari terjadi sengketa. Khususnya bagi akad- akad yang membutuhkan pengaturan yang banyak seperti akad pembiayaan, wakaf, ekspor impor dan sebagainya. Akad secara tertulis juga diperlukan adanya saksi-saksi.

7. *Itikad Baik*

Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak dalam suatu perjanjian harus melaksanakan isi perjanjian atau prestasi berdasarkan itikad baik dari para pihak untuk tercapainya tujuan perjanjian.

C. Sewa Menyewa (*Ijarah*)

1. Pengertian dan Landasan Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Sewa menyewa atau dalam bahasa Arab *ijarah* berasal dari kata yang sinonimnya artinya menyewakan, memberinya upah, memberinya pahala.²⁷ Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.²⁸

Dalam pengertian istilah, terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama diantaranya yaitu :

a. Menurut Hanafiyah

الْإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى الْمَنْفَعَةِ بِعَوَضٍ هُوَ مَالٌ

Ijarah adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan berupa harta.

b. Menurut Malikiyah

الْإِجَارَةُ عَقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مَّبَاحٍ مَدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ غَيْرِ نَاشِيٍّ عَنِ

الْمَنْفَعَةِ

²⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hal. 315

²⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2006), hal.348

Ijarah adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.²⁹

c. Menurut Syafi'iyah

وَحَدُّ عَقْدِ الْإِجَارَةِ: عَقْدٌ عَلَى الْمَنْفَعَةِ مَقْصُودَةٌ مَعْلُومَةٌ قَائِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِلَّا
بِأَحَدٍ بَعْوَضٍ مَعْلُومٍ

Definisi akad *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.

d. Menurut Hanabilah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ تَنْعُودُ بِلَفْظِ الْإِجَارَةِ وَالْكَرَاءَةِ وَمَا فِي مَعْنَاهُمَا

Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijarah* dan kara' dan semacamnya.³⁰

Dari definisi-definisi tersebut diatas dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip di antara para ulama dalam mengartikan *ijarah* atau sewa menyewa. Dari definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa *ijarah* atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan.³¹

²⁹ *Ibid.*, hal. 317

³⁰ *Ibid.*, hal. 317

³¹ *Ibid.*, hal. 318

Para fuqaha sepakat bahwa ijarah merupakan akad yang diperbolehkan oleh syara'. Kebolehan transaksi *ijarah* ini didasarkan sejumlah keterangan al-Qur'an. Antara lain sebagaimana dibawah ini :

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ

بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (۲۳۳)

Artinya: “Jika kamu hendak menyusukan anak kamu (kepada orang lain) maka tidak bedosa apabila kamu memberikan pembayaran secara pantas. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ingatlah bahwa Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (al-Baqarah: 233)³²

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوِهْنَ أَجُورَهُنَّ

Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya (QS. Ath-Thalaq : 6)³³

2. Rukun Sewa Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Menurut jumhur ulama', rukun *ijarah* ada 4 (empat), yaitu:³⁴

a. 'aqid (ada orang yang berakad)

Muta'aqidain adalah kedua pihak yang melakukan transaksi yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).

³² Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya...*, hal. 57

³³ *Ibid.*, hal. 946

³⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hal. 321

b. *Sighat* akad (*ijab* dan *qabul*)

Dalam transaksi *ijarah*, *sighat* adalah sesuatu yang digunakan untuk mengungkapkan maksud *muta'qidain*. *Ijab* adalah pernyataan yang keluar lebih dahulu dari pihak yang melakukan transaksi dan menunjukkan keinginan melakukan transaksi. *Qabul* adalah pernyataan terakhir keluar dari pihak kedua yang menunjukkan kerelaan menerima pernyataan pertama. *Ijab* dan *qabul* bisa dapat dilakukan secara lisan, tulisan dan isyarat yang memberikan pengertian atau berupa perbuatan yang menjadi kebiasaan *ijab-qabul*.

c. *Ujrah* (uang sewa atau upah)

Upah adalah sesuatu yang wajib diberikan oleh penyewa sebagai kompensasi dari manfaat yang telah diterimanya. Alat tukar yang dapat digunakan dalam jual beli digunakan untuk pembayaran dalam *ijarah*, seperti dirham, barang-barang yang ditakar atau rn ditimbang, dan barang-barang yang dapat dihitung. Sehingga hal itu, harus dijelaskan jenis, macam, sifat, dan ukurannya.

d. *Ma'qud 'Alaih* (manfaat)

Ma'qud 'Alaih adalah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek *ijarah*. Apabila objek *ijarah* berupa manfaat harta benda maka disebut sewa-menyewa, sedangkan apabila objek *ijarah* berupa manfaat suatu perbuatan maka disebut

upah mengupah baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa tenaga dari orang yang bekerja.

3. Syarat-syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*)

a. Syarat terjadinya akad (syarat *in'iqad*)

Syarat terjadinya akad (syarat *in'iqad*) berkaitan dengan *aqid*, akad, dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan *aqid* adalah berakal dan *mumayyiz* menurut Hanafiah, dan baligh menurut Syafi'iyah dan Hanabilah. Dengan demikian, akad *ijarah* tidak sah apabila pelakunya (*mu'jir* dan *musta'jir*) gila atau masih di bawah umur. Menurut Malikiyah, *tamyiz* merupakan syarat dalam sewa menyewa dan jual beli, sedangkan baligh merupakan syarat untuk kelangsungan (*nafadz*). Dengan demikian, apabila anak yang *mumayyiz* menyewakan dirinya (sebagai tenaga kerja) atau barang yang dimilikinya, maka hukum akadnya sah, tetapi untuk kelangsungan menunggu izin walinya.³⁵

b. Syarat *nafadz* (berlangsungnya akad)

Untuk kelangsungan (*nafadz*) akad *ijarah* diisyaratkan terpenuhinya hak milik atau kekuasaan (wilayah). Apabila si pelaku (*aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan, seperti akad yang dilakukan oleh *fudhuli*, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan, dan menurut Hanafiah dan Malikiyah statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang.

³⁵ *Ibid.*, hal. 323

Akan tetapi, menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal, seperti hanya jual beli.³⁶

c. Syarat sahnya *ijarah*

Untuk syarat sahnya *ijarah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *aqid* (pelaku), *ma'qud 'alaih* (objek), sewa atau upah (*ujrah*) dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

1) Persetujuan kedua belah pihak, sama seperti dalam jual beli.

Dasarnya adalah firman Allah dalam Surah An-Nisa' (4) ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

Artinya :“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa:29)³⁷

Ijarah termasuk kepada perniagaan (*tijarah*), karena di dalamnya terdapat tukar-menukar harta.³⁸

2) Objek akad yaitu manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Apabila objek (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad *ijarah* tidak sah

³⁶ *Ibid.*, hal. 323

³⁷ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya...*, hal. 122

³⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hal. 323

karena dengan demikian, manfaat tersebut tidak bisa diserahkan, dan tujuan akad tidak tercapai.

- 3) Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang diperbolehkan oleh *syara'*. Misalnya menyewa buku untuk dibaca, dan menyewa rumah untuk tempat tinggal. Dengan demikian tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat maksiat, seperti pelacuran atau perjudian, atau menyewa orang untuk membunuh orang lain, karena hal ini berarti mengambil upah untuk perbuatan maksiat.
- 4) Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardhu dan bukan kewajiban orang yang disewa (*ajir*) sebelum dilakukannya *ijarah*. Hal tersebut karena seseorang yang melakukan pekerjaan yang wajib dikerjakannya, tidak berhak menerima upah atas pekerjaannya itu. Dengan demikian, tidak sah menyewakan tenaga untuk melakukan pekerjaan yang sifatnya taqrrub dan taat kepada Allah, seperti shalat, puasa haji, menjadi imam, adzan, mengajarkan Al-Qur'an. Pendapat ini disepakati oleh Hanafiah dan Hanabilah. Akan tetapi, ulama *mutakhirin* dari Hanafiah mengecualikan dari ketentuan tersebut dalam hal mengajarkan Al-Qur'an dan ilmu-ilmu agama. Mereka membolehkan mengambil upah untuk pekerjaan tersebut dengan menggunakan *istihsan*, setelah orang kaya dan *baitul mal* menghentikan pemberian imbalan kepada mereka. Apabila tidak ada orang

yang mengajarkan ilmu agama karena sibuk mencari nafkah maka Al-Qur'an dan ilmu-ilmu agama akan hilang. Oleh karena itu, dibolehkan mengambil upah untuk mengajarkan Al-Qur'an dan ilmu-ilmu agama. Malikiyah dan syafi'iyah berpendapat bahwa *ijarah* untuk mengajarkan Al-Qur'an dan ilmu-ilmu agama hukumnya boleh.³⁹

d. Syarat mengikatnya akad *ijarah* (syarat *luzum*).

Agar akad *ijarah* itu mengikat, diperlukan dua syarat yakni:⁴⁰

- 1) Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat (*'aib*) yang menghalanginya pemanfaatan atas benda yang disewa. Apabila terdapat suatu cacat (*'aib*) yang demikian sifatnya, maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan *ijarah* dengan pengurangan uang sewa dan membatalkannya.
- 2) Tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad *ijarah*. Misalnya *udzur* pada salah seorang yang melakukan akad, atau pada sesuatu yang disewakan. Apabila terdapat *udzur*, baik pada pelaku maupun pada *ma'qud 'alaih*, maka pelaku berhak membatalkan akad. Ini menurut Hanfiah. Akan tetapi, menurut jumhur Ulama, akad *ijarah* tidak batal karena adanya *udzur*, selama objek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali.

³⁹ *Ibid.*, hal. 325

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 327

Hanafiah membagi *udzur* yang menyebabkan *fasakh* kepada tiga bagian :

- 1) *Udzur* dari sisi *musta'jir* (penyewa). Misalnya penyewa pailit atau pindah domisili.
- 2) *Udzur* dari sisi *mu'jir* (orang yang menyewakan). Misalnya pailit dan mempunyai utang yang sangat banyak sehingga mengharuskan untuk menjual barang yang disewakan dan hasil penjualan digunakan untuk melunasi utang tersebut.
- 3) *Udzur* yang berkaitan dengan barang yang disewakan atau sesuatu yang disewa.

4. Macam-macam Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Ulama fiqih membagi *ijarah* menjadi dua macam, yaitu:

a. *Ijarah* atas benda

Yaitu menyewa manfaat benda yang kelihatan seperti menyewa tanah untuk ditanami atau semisal jasa biro perjalanan travel and tour untuk disewa manfaatnya. Diisyaratkan benda yang disewakan dapat dilihat dan dapat diketahui tempat atau letaknya. Hal ini dinamakan juga sewa menyewa atas benda.⁴¹

b. *Ijarah* atas pengakuan akan tenaga

Yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan, menurut penakuan pekerja barang itu akan diselesaikannya dalam jangka waktu tertentu menurut upah yang telah ditentukan. Seperti contoh

⁴¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hal. 329

seorang penjahit menjahit baju dalam jangka waktu seminggu dengan harga Rp 50.000,00 per baju. Hal ini dinamakan juga dengan upah mengupah atas tenaga.⁴²

5. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah

Menurut Ulama Hanafiyah sebagaimana yang dikutip Much. Nurachmad bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *udzur* dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum. Jumhur Ulama berpendapat bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan.⁴³

Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah satu seorang meninggal dunia maka akad *ijarah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Namun Jumhur Ulama berpendapat lain, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk *al-maal* (harta) oleh sebab itu, kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijarah*.

Sementara itu, menurut Hendi Suhendi *ijarah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaaan ketika ditangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah atau runtuhnya gedung.

⁴² *Ibid.*, hal 329

⁴³ Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami...*, hal. 48

- c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan (berakhirnya masa sewa). Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- e. Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad membatalkan *ijarah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, atau objek *ijarah* hilang atau musnah, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal
- f. Pembatalan akad atau ada *udzur* dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *ijarah* batal.⁴⁴

6. Prosedur Pembatalan Perjanjian

Prosedur pembatalan perjanjian yaitu: terlebih dahulu para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut diberitahu, bahwa perjanjian yang telah dibuat dibatalkan, disertai alasan.⁴⁵

Pemberian waktu yang cukup dimaksudkan untuk salah satu pihak yang membuat akad, bertujuan untuk memberikan waktu kepada mereka untuk bersiap-siap menghadapi risiko pembatalan. Hal ini berdasarkan firman Allah swt QS. Al-Anfal (8): 58

⁴⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 122

⁴⁵ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Indonesia...*, hal. 73

وَأَمَّا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَانْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْخَائِنِينَ

*Artinya: “Dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalilah perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat.” (QS. Al-Anfal : 58).*⁴⁶

D. Perlindungan Konsumen Dalam UU No. 8 Tahun 1999

1. Hukum Perlindungan Konsumen

Di Indonesia yang menjadi sumber hukum perlindungan konsumen adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang selanjutnya disingkat UUPK. Undang-undang ini diundangkan pada tanggal 20 April 1999 dan dinyatakan berlaku efektif pada tanggal 20 April 2000. UUPK bukanlah satu-satunya UU yang mengatur tentang perlindungan konsumen, tetapi sebagaimana disebutkan dalam penjelasan umumnya bahwa sebelum UUPK disahkan sebagai undang-undang perlindungan konsumen telah ada 20 UU yang materinya memuat perlindungan konsumen sehingga UUPK dijadikan sebagai payung hukum bagi peraturan perundang-undangan lain yang menyangkut konsumen, dan sekaligus mengintegrasikannya sehingga dapat memperkuat penegakan hukum di bidang perlindungan konsumen. UUPK bukan merupakan awal dan akhir dari hukum yang mengatur tentang perlindungan konsumen, tetapi terbuka kemungkinan

⁴⁶ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*...., hal.

terbentuknya undang-undang baru yang pada dasarnya memuat ketentuan-ketentuan yang melindungi konsumen.⁴⁷

Asas Perlindungan Konsumen Pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Di dalam UUPK asas perlindungan konsumen diatur pada Pasal 2 yang menyebutkan bahwa Perlindungan konsumen dapat dibagi menjadi 5 asas utama yakni :

- 1) Asas Manfaat: mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan;
- 2) Asas Keadilan: partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil;
- 3) Asas Keseimbangan: memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual;
- 4) Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen: memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan;

⁴⁷Lihat penjelasan umum UUPK Kajian Hukum dan Keadilan IUS 529

- 5) Asas Kepastian Hukum: baik pelaku usaha maupun konsumen mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.⁴⁸

Memperhatikan substansi Pasal 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen demikian pula penjelasannya, tampak bahwa perumusannya mengacu pada filosofi pembangunan nasional yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya yang berlandaskan pada falsafah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Kelima asas yang disebutkan dalam pasal tersebut, bila diperhatikan substansinya, dapat dibagi menjadi 3 (tiga) asas yaitu:

- a) Asas kemanfaatan yang di dalamnya meliputi asas keamanan dan keselamatan konsumen;
- b) Asas keadilan yang di dalamnya meliputi asas keseimbangan; dan
- c) Asas kepastian hukum.⁴⁹

2. Hak Konsumen dan Kewajiban Pelaku Usaha

Pada Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Pasal 4 disebutkan bahwasannya ada Sembilan Hak konsumen yaitu:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

⁴⁸Siwi Kristiyanti, Celina, *Hukum Perlindungan Konsumen...*, hal. 34

⁴⁹Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hal. 26

- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.⁵⁰

3. Kewajiban Pelaku Usaha

Kewajiban pelaku usaha Pada Undang-undang Nomer 8 Tahun 1999 Pasal 7 disebutkan bahwasannya ada tujuh Hak konsumen yaitu:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;

⁵⁰Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999..., hal. 4

- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.⁵¹

4. Ketentuan Pencantuman Klausula Baku

Dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 terdapat beberapa ketentuan pencantuman klausula baku diantaranya:

- a. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
 - 1) Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;

⁵¹*Ibid.*, hal. 6

- 2) Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- 3) Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- 4) Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- 5) Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- 6) Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
- 7) Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- 8) Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

- b. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
- c. Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
- d. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.⁵²

E. Syarat sah Perjanjian dalam Hukum Perdata

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum (legally concluded contract). Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPdt, syarat-syarat sah perjanjian ada empat, yaitu:⁵³

1. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (konsekuensi),
2. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (capacity),
3. Ada suatu hal tertentu (objek),
4. Ada suatu sebab yang halal (causa).

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Selagi

⁵² *Ibid.*, hal. 11

⁵³ Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia...*, hal 228

pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, kendatipun tidak memenuhi syarat-syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka. Apabila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya, sehingga menimbulkan sengketa, maka Hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.⁵⁴

Berdasarkan teori di dalam suatu hukum perjanjian terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Adapun asas-asas dalam melakukan perjanjian tersebut, yaitu :

a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdata berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dalam asas ini memberikan kebebasan membuat perjanjian dengan siapapun, bentuk perjanjian (lisan atau tertulis), menentukan isi, pelaksanaan, dan persyaratan.⁵⁵

b. Asas konsensualisme (*concensualism*)

Asas konsensualisme dapat disimpulkan pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Pada pasal ini bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak.

c. Asas kepastian hukum (*pacta sun servanda*)

Pasal 1338 ayat (1) berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

⁵⁴ *Ibid.*, hal. 229

⁵⁵ Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 19, (Jakarta: Pradya Paramita, 1985), hal. 350

d. Asas itikad baik (*good faith*)

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini berarti itikad baik dalam pembuatan perjanjian tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutupi keadaan sebenarnya.⁵⁶

e. Asas Kepribadian (Personality)

Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.⁵⁷

F. Penelitian Terdahulu

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang setema membahas tentang sewa menyewa menggunakan down payment atau uang muka, diantaranya adalah:

Skripsi yang disusun oleh Isnatul Fitriyah, Jurusan Hukum Bisnis Syariah Tahun 2012 Fakultas Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang. *”Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Hukum Islam”*. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui penafsiran perjanjian terhadap ketentuan yang disepakati oleh para pihak. Dalam skripsi ini peneliti fokus

⁵⁶ *Ibid.*, 350

⁵⁷ *Ibid.*, 352

mengenai penafsiran perjanjian terhadap ketentuan dalam akad yang disepakati oleh para pihak, serta hubungan hukum mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak. Ditinjau dari UUPK pelaksanaan sewa kamar kos bagi mahasiswa UIN Malang tidak sesuai dengan Bab 3 pasa 4 yang menjelaskan hak konsumen. Persamaannya adalah sama sama membahas mengenai uang muka pada sewa menyewa. Perbedaannya adalah mengenai objek sewanya.⁵⁸

Skripsi Umi Maghfuroh (2010) dari Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang dengan judul skripsi "*Penerapan Uang Muka Dalam Perjanjian Jual Beli Pesanan Catering Yang Dibatalkan (Studi Kasus di Saras Catering Semarang)*". Penelitian ini dilakukan peneliti untuk mengetahui bagaimana praktek perjanjian jual beli pesanan catering menggunakan sewa menyewa yang dibatalkan di Saras Catering Semarang menurut hukum Islam. Hasil dari penelitian yang telah dilakukan peneliti maka dapat disimpulkan bahwa praktek perjanjian pesanan catering yang ada di Saras Catering Semarang sah menurut hukum Islam karena di dalamnya telah terpenuhi rukun murabahah. Persamaannya adalah sama-sama membahas mengenai penerapan down payment atau uang muka. perbedaannya adalah akad yang digunakan, yakni jual beli bukan sewa menyewa.⁵⁹

⁵⁸ Isnatul Fitriyah, *Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Hukum Islam*, Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2012

⁵⁹ Umi Maghfuroh, *Penerapan Uang Muka Dalam Perjanjian Jual Beli Pesanan Catering Yang Dibatalkan (Studi Kasus di Saras Catering Semarang)*, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang, 2010

Skripsi Faizah Nurhayati (2014) dari Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul skripsi "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang)*". Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana praktek pembayaran uang muka dan tinjauan hukum Islam dalam penyewaan kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Hasil dari penelitian yang telah dilakukan peneliti maka dapat disimpulkan bahwa dalam menerapkan sistem uang muka akad dilakukan dengan lafal yang sederhana antara pemilik dan penyewa kamar kos-kosan. Ditinjau dari hukum Islam sewa-menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01, hukumnya sah karena sesuai dengan rukun dan syarat sewa-menyewa (*ijarah*). Hukum pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 boleh dilakukan selama tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Persamaannya adalah sama sama membahas mengenai uang muka. Perbedaannya adalah mengenai objek sewanya.⁶⁰

Skripsi Abd Rahman Arief, jurusan muamalah tahun 2009 Fakultas Syariah, IAIN Sunan Ampel Surabaya. "*Analisis Hukum Islam Dan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Kamar (Kost) Bagi Mahasiswa Di Jemurwonosari Wonocolo*

⁶⁰ Faizah Nurhayati, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang)*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014

Surabaya.” Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui sejauh mana keberdaan praktek akad sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa dalam ketentuan Hukum Islam Dan Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Hasil penelitian skripsi ini adalah akad sewa menyewa kamar kos di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya, bertentangan dengan Hukum Islam sebab akadnya tidak jelas. Sedangkan analisis dalam Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen akad sewa menyewa kamar kos melanggar hak penyewa sebagai konsumen untuk mendapatkan informasi lebih supaya tidak ada pihak yang merasa dirugikan dengan transaksi ini. Persamaanya membahas mengenai praktik sewa menyewa. Perbedaanya adalah objek sewa menyewa serta dengan ditinjau dengan menggunakan UUPK.⁶¹

Skripsi Deanti Aulia, fakultas Eknomi dan Bisnis Islam tahun 2017 dengan judul skripsi *Penerapan Uang Muka Di Catering Aulia Dan Hj Wati Perspektif Ekonomi Islam Di Kota Palangka Raya*. Penelitian ini dilakukan peneliti untuk mengetahui bagaimana praktek perjanjian jual beli pesanan catering menggunakan sewa menyewa yang dibatalkan di Catering Aulia dan Hj Wati dengan perspektif ekonomi Islam. Dari observasi pada skripsi ini sistem pembayaran menggunakan uang muka yang diterapkan di kedua catering ini yaitu tidak ada persentase pasti besarnya uang muka yang harus dibayarkan. Namun, 15 hari sebelum acara berlangsung konsumen membayar

⁶¹ Abd Rahman Arief, *Analisis Hukum Islam Dan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Kamar (Kost) Bagi Mahasiswa Di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya*. jurusan muamalah Fakultas Syariah, IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2009

sebesar 50% dari sisa uang muka. Dan sisa pembayaran keseluruhan dapat dilunasi paling lambat setelah acara selesai. Persamaanya adalah sama-sama membahas mengenai penerapan *down payment* atau uang muka. perbedaannya adalah akad yang digunakan, yakni jual beli bukan sewa menyewa.⁶²

⁶²Skripsi Deanti Aulia, "*Penerapan Uang Muka Di Catering Aulia Dan Hj Wati Perspektif Ekonomi Islam Di Kota Palangka Raya*", fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Palangka Raya, 2017