

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Di dalam Pasal 1313 KUHPerdota pengertian perjanjian adalah: "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih"

Definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja,¹ dimana hanya satu pihak saja yang mempunyai kewajiban berprestasi sedangkan pihak yang lain tidak diwajibkan untuk berprestasi (*unilateral*). Terlalu luas karena mencakup juga janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Sedangkan perjanjian yang dimaksud dalam buku III KUHPerdota adalah perjanjian yang bersifat kebendaan yaitu antara *debitur* dan *kreditur*.

Berkaitan dengan hal tersebut, kiranya perlu diadakan penyesuaian mengenai definisi perjanjian. Hal ini dikarenakan para sarjana mempunyai definisi yang beragam, antara lain:

¹ Anifah, Siti Ummu, 2010, *Hukum Kontrak*, Penerbit Unissula Press. Semarang, Hal. 1

R. Subekti

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.²

R. Wirjono Prodjodikoro

“Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu”.

Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan atau memberikan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa perjanjian dan persetujuan itu adalah sama artinya. Berbeda dengan perkataan perjanjian atau persetujuan, perkataan kontrak merupakan pengertian yang cenderung lebih sempit dari perjanjian atau persetujuan, karena hanya ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan dalam bentuk tertulis.³

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUHPerdota dinyatakan: “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat”:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;

² Subekti R, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, Hal. 1

³ Subekti R, *Op.Cit.*, Hal. 4

d. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat *subyektif*, dimana apabila tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya atau dapat dibatalkan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat *obyektif*, dimana apabila tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum.

Untuk lebih memperjelas, berikut akan diuraikan mengenai keempat syarat tersebut:⁴

a. Kesepakatan atau sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya.

Kesepakatan tidak ada apabila perjanjian dibuat atas dasar paksaan, penipuan atau kekhilafan dan penyalahgunaan keadaan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada dasarnya semua orang menurut hukum cakap untuk membuat perjanjian. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak (mereka yang belum dewasa), orang dewasa yang ditempatkan di bawah pengawasan (*curatele*), dan orang sakit jiwa.

⁴ H.S Salim, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 33

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya *obyek* yang diatur dalam perjanjian tersebut harus jelas, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan. Jadi tidak boleh samar-samar.

d. Suatu sebab yang halal

Mengandung arti bahwa isi perjanjian harus didasarkan pada sebab, alasan atau *klausula* yang halal. Dalam Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa: "suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

3. Asas-asas Perjanjian

Asas-asas hukum perjanjian adalah:⁵

a. Asas *Konsensualisme*

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara ditentukan bahwa perjanjian tidaklah sah apabila dibuat tanpa adanya *consensus* atau sepakat dari para pihak yang membuatnya.

Asas *Konsensualisme* ini berkaitan erat dengan saat lahirnya suatu perjanjian. Menurut asas ini, suatu perjanjian lahir seketika saat telah tercapainya suatu kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian mengenai unsur-unsur pokoknya.

⁵ *Ibid.*, Hal. 9

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini berkenaan dengan isi perjanjian. Asas kebebasan berkontrak pada dasarnya: "Orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakainya untuk perjanjian", namun kebebasan tersebut tidak mutlak, melainkan ada batas-batasnya (Pasal 1337 KUHPerdota).

c. Asas *Pacta sunt Servanda* (asas kekuatan mengikat)

Di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.

Asas kekuatan mengikat terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menyatakan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik di atur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota. Asas itikad baik ini sangat mendasar dan penting untuk diperhatikan terutama di dalam membuat perjanjian. Maksud itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam pengertian yang sangat *subyektif* dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian *obyektif* yaitu bahwa pelaksanaan

suatu perjanjian itu harus didasarkan pada *norma* kepatutan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

c. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak.

d. Asas Kesetaraan

Asas ini menempatkan para pihak didalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

4. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur dalam perjanjian adalah:⁶

a. Unsur *Essensialia*

Merupakan bagian dari perjanjian yang mutlak harus ada, tanpa bagian ini perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sebagai perjanjian. Syarat ini memang ditentukan atau diharuskan oleh undang-undang karena bila tidak, maka perjanjian ini menjadi tidak sah dan tidak mengikat.

⁶ Adillah, Siti Ummu, *Op.Cit.*, Hal. 10

b. Unsur *Naturalia*

Naturalia adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Namun tanpa pencantuman syarat yang dimaksud itupun, suatu perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat.

c. Unsur *Aksidentalialia*

Merupakan bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian karena tidak ada aturannya dalam undang-undang. *Aksidentalialia* adalah suatu syarat yang tidak harus ada, tetapi dicantumkan juga oleh para pihak untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai suatu kepastian. Hal khusus tersebut biasanya tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, sehingga apabila para pihak tidak mengatur dalam perjanjiannya, maka hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada di dalam undang-undang.

5. Lahirnya Perjanjian

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara, perjanjian timbul karena:⁷

a. Persetujuan (*Overeenkomst*)

Persetujuan bisa juga disebut *Contract* yang berarti suatu tindakan/perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri kepada seseorang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdara). Tindakan/perbuatan (*handeling*) yang menciptakan persetujuan, berisi pernyataan kehendak antara para pihak. Dengan demikian persetujuan tiada lain dari pada

⁷ Harahap, M.Yahya, 1980, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, Hal. 23

persesuaian kehendak antara para pihak. Namun perlu diingatkan, sekalipun Pasal 1313 menyatakan, bahwa *kontrak* atau persetujuan adalah *tindakan* atau perbuatan (*handeling*), tapi tindakan yang dimaksud dalam hal ini adalah tindakan atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Sebab tidak semua tindakan/perbuatan mempunyai akibat hukum (*rechtsgevolg*). Hanya tindakan hukum sajalah yang dapat menimbulkan akibat hukum.

b. Dari Undang-Undang

Mengenai perjanjian yang lahir dari undang-undang diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdara:

- 1) Semata-mata dari undang-undang
- 2) Dari undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia

c. Pihak-pihak Dalam Perjanjian

Di dalam suatu perjanjian pihak-pihak atau subyek-subyek dapat berupa orang atau badan hukum. Subyek tersebut harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh undang-undang. Subyek yang berbentuk badan hukum dalam bertindak harus diwakili oleh pengurusnya atau orang yang berwenang untuk bertindak mewakili badan hukum yang bersangkutan. Sedangkan subyek yang berupa manusia atau orang pribadi harus memenuhi syarat-syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum sehingga sah menurut hukum.⁸

⁸ Darmawan Arif Afandi, 2008, *Skripsi tentang Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos*, Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, Hal. 19

Adapun syarat-syarat pihak dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Harus sudah dewasa
 - b. Tidak dibawah pengampuan, tidak gila dan sebagainya
 - c. Tidak dilarang oleh peraturan atau undang-undang.
2. Prestasi, Wanprestasi dan Akibatnya

Pasal 1234 KUHPerdota menyatakan bahwa "tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". Kemudian Pasal 1235 KUHPerdota menyebutkan: "Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan".

Dari pasal tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa dalam suatu perikatan, pengertian "memberi sesuatu" mencakup pula kewajiban untuk menyerahkan barangnya dan untuk memeliharanya hingga waktu penyerahannya.

Istilah "memberikan sesuatu" sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1235 KUHPerdota tersebut dapat mempunyai dua pengertian, yaitu:

- a. Penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang menjadi obyek perjanjian.
- b. Penyerahan hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian, yang dinamakan penyerahan *yuridis*.

Wujud *prestasi* yang lainnya adalah “berbuat sesuatu” dan “tidak berbuat sesuatu”. Berbuat sesuatu adalah melakukan suatu perbuatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Sedangkan tidak berbuat sesuatu adalah tidak melakukan sesuatu perbuatan sebagaimana juga yang telah ditetapkan dalam perjanjian, manakala para pihak telah menunaikan prestasinya maka perjanjian tersebut akan berjalan sebagaimana mestinya tanpa menimbulkan persoalan. Namun kadangkala ditemui bahwa *debitur* tidak bersedia melakukan atau menolak memenuhi *prestasi* sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian. Hal inilah yang disebut dengan *wanprestasi*.

Pada umumnya *debitur* dikatakan *wanprestasi* manakala ia karena kesalahannya sendiri tidak melaksanakan *prestasi*, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak diperbolehkan untuk dilakukan. Menurut R.Subekti, melakukan *prestasi* tetapi tidak sebagaimana mestinya juga dinamakan *wanprestasi*.⁹ Yang menjadi persoalan adalah sejak kapan *debitur* dapat dikatakan *wanprestasi*. Mengenai hal tersebut perlu dibedakan wujud atau bentuk prestasinya. Sebab bentuk *prestasi* ini sangat menentukan sejak kapan seorang *debitur* dapat dikatakan telah *wanprestasi*.

Dalam hal wujud prestasinya “memberikan sesuatu”, maka perlu pula dipertanyakan apakah di dalam perjanjian telah ditentukan atau belum mengenai tenggang waktu pemenuhan prestasinya. Apabila tenggang waktu pemenuhan *prestasi* sudah ditentukan dalam perjanjian, maka menurut Pasal 1238 KUHPerdara, *debitur* sudah dianggap *wanprestasi* dengan lewatnya

⁹ Subekti, R, *Op.Cit.*, Hal. 45

waktu pemenuhan *prestasi* tersebut. Sedangkan bila tenggang waktunya tidak dicantumkan dalam perjanjian, maka dipandang perlu untuk terlebih dahulu memperingatkan *debitur* guna memenuhi kewajibannya, dan jika tidak dipenuhi, maka ia telah dinyatakan *wanprestasi*.

Surat peringatan kepada *debitur* tersebut dinamakan *somasi*, dan *somasi* inilah yang digunakan sebagai alat bukti bahwa *debitur* telah *wanprestasi*. Untuk perikatan yang wujud prestasinya "tidak berbuat sesuatu" kiranya tidak menjadi persoalan untuk menentukan sejak kapan seorang *debitur* dinyatakan *wanprestasi*, sebab bila *debitur* melakukan sesuatu perbuatan yang dilarang dalam perjanjian maka ia dinyatakan telah *wanprestasi*.

Wanprestasi berarti *debitur* tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ingkar janji, melanggar perjanjian serta melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan *wanprestasi* berasal dari bahasa Belanda yang berarti *prestasi* buruk. *Debitur* dianggap *wanprestasi* bila ia memenuhi syarat-syarat di atas dalam keadaan lalai maupun dalam keadaan sengaja. *Wanprestasi* yang dilakukan *debitur* dapat berupa empat macam:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹⁰

Ada pendapat lain mengenai syarat-syarat terjadinya *wanprestasi*, yaitu:¹¹

- a. *Debitur* sama sekali tidak berprestasi, dalam hal ini *kreditur* tidak perlu menyatakan peringatan atau teguran karena hal ini percuma sebab *debitur* memang tidak mampu berprestasi;
- b. *Debitur* berprestasi tidak sebagaimana mestinya, dalam hal ini *debitur* sudah beritikad baik untuk melakukan *prestasi*, tetapi ia salah dalam melakukan pemenuhannya;
- c. *Debitur* terlambat berprestasi, dalam hal ini *debitur* masih mampu memenuhi *prestasi* namun terlambat dalam memenuhi *prestasi* tersebut.

Akibat hukum dari *debitur* yang telah melakukan *wanprestasi* adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut:¹²

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh *kreditur* atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan *risiko*. Benda yang dijanjikan *obyek* perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari *debitur*;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

¹⁰ Subekti, R, 1976, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung, Hal. 45

¹¹ Mansyur, M.Ali, 2005, *Hukum Perdata Perikatan*, Unissula Press, Semarang, Hal. 12

¹² Subekti, R, *Loc.Cit*

Disamping *debitur* harus menanggung hal tersebut diatas, maka yang dapat dilakukan oleh *kreditur* dalam menghadapi *debitur* yang *wanprestasi* ada lima kemungkinan sebagai berikut:

- a. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian, walaupun pelaksanaannya terlambat;
- b. Dapat menuntut penggantian kerugian, berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, ganti rugi tersebut dapat berupa biaya, rugi atau bunga;
- c. Dapat menuntut pemenuhan dan penggantian kerugian;
- d. Dapat menuntut pembatalan atau pemutusan perjanjian; dan
- e. Dapat menuntut pembatalan dan penggantian kerugian.

Sehubungan dengan kemungkinan pembatalan lewat hakim sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1267 KUHPerdara tersebut, maka timbul persoalan apakah perjanjian tersebut sudah batal karena kelalaian pihak *debitur* atau apakah harus dibatalkan oleh hakim. Dengan kata lain, putusan hakim bersifat *declaratoir* atautkah bersifat *constitutive*.

R. Subekti mengemukakan bahwa "menurut pendapat yang paling banyak dianut, bukannya kelalaian *debitur*, tetapi putusan hakimlah yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan hakim itu bersifat *constitutive* dan bukannya *declaratoir*.¹³

¹³ Subekti R, *Op.Cit.*, Hal. 50

B. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Overmacht adalah keadaan dimana *debitur* terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tak terduga lebih dahulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, *debitur* dibebaskan untuk membayar ganti rugi dan bunga.¹⁴

Akibat *overmacht*, yaitu:

- a. *Kreditur* tidak dapat meminta pemenuhan *prestasi*;
- b. *Debitur* tidak dapat lagi dinyatakan lalai;
- c. *Risiko* tidak beralih kepada *debitur*.

B. Risiko

Risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Misalkan seseorang menjanjikan akan memberikan seekor kuda (*schenking*) dan kuda ini sebelum diserahkan mati karena disambar petir. Dari contoh peristiwa tersebut dapat dilihat bahwa persoalan *risiko* itu berpokok pangkal pada terjadinya perjanjian. Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan *risiko* adalah buntut dari *wanprestasi*.¹⁵

¹⁴ Mansyur, M. Ali, *Op. Cit.*, Hal. 19

¹⁵ Subekti, R., 1996, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Penerbit PT. Intermasa, Jakarta, Hal. 144

10. Hapusnya Perjanjian

Hal-hal yang dapat menghapuskan perjanjian berdasarkan KUHPerdara ada 10 macam. 8 hal diantaranya diatur dalam buku III Bab IV KUHPerdara, satu hal dalam bab I dan satu hal lagi diatur dalam buku IV Bab I 10 hal yang dapat menghapuskan perikatan tersebut antara lain:

a. Pembayaran

Yang dimaksud dengan pembayaran adalah setiap pelunasan perikatan seperti penyerahan barang oleh penjual, pemenuhan persetujuan kerja oleh buruh, dan lain-lain.

Pada umumnya, dengan dilakukannya pembayaran, perikatan menjadi hapus, tetapi ada kalanya bahwa perikatan tetap ada dan pihak ketiga menggantikan kedudukan *kreditur semula (subrograsi)*

b. Penawaran pembayaran diikuti penitipan

Undang-undang memberikan kemungkinan kepada *debitur* yang tidak dapat melunasi utangnya karena tidak mendapatkan bantuan *kreditur* untuk membayar utangnya dengan jalan penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan.

c. Pembaruan Utang (*Novasi*)

Novasi adalah suatu persetujuan yang menyebabkan hapusnya perikatan dan pada saat yang bersamaan timbul perikatan lainnya yang ditempatkan sebagai pengganti perikatan semula.

Ada tiga macam *novasi*, yaitu:¹⁶

¹⁶ Setiawan, R., 1994, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, Hal. 116

- 1) *Novasi* objektif, dimana perikatan yang telah ada diganti dengan perikatan lain
- 2) *Novasi* subjektif pasif, dimana *debiturnya* diganti oleh *debitur lain*
- 3) *Novasi* subjektif aktif, dimana *krediturnya* diganti oleh *kreditur lain*.

d. Perjumpaan Utang (*Kompensasi*)

Kompensasi merupakan salah satu cara hapusnya perikatan yang disebabkan oleh keadaan, dimana dua orang masing-masing merupakan *debitur* satu dengan lainnya.

e. Pencampuran Utang

Percampuran utang dapat terjadi karena kedudukan *kreditur* dan *debitur* bersatu dalam diri satu orang misalnya *kreditur* meninggal dan *debitur* merupakan satu-satunya ahli waris.

f. Pembebasan Utang

Pembebasan utang adalah perbuatan hukum dimana dengan itu *kreditur* melepaskan haknya untuk menagih piutangnya dari *debitur*.

g. Musnahnya Barang yang Berutang

Menurut Pasal 1444 KUHPerdara:

“Jika suatu barang tertentu yang dimaksudkan dalam perjanjian hapus atau karena suatu larangan yang dikeluarkan oleh pemerintah, tidak boleh diperdagangkan atau hilang hingga tidak terang keadaannya, maka perikatan menjadi hapus, asal saja hapus atau hilangnya barang itu sama sekali di luar kesalahan si berhutang dan sebelumnya ia lalai menyerahkannya.”

Bahkan meskipun ia lalai menyerahkan barang itu, ia pun akan bebas dari perikatan apabila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya barang itu disebabkan oleh suatu kejadian di luar kekuasaannya. Barang tersebut juga

akan menemui nasib yang sama seandainya barang itu sudah berada di tangannya si berpiutang.¹⁷

h. Kebatalan dan Pembatalan Perikatan

Bidang kebatalan dapat dibagi dalam dua hal pokok, yaitu:

- 1) Batal demi hukum
- 2) Dapat dibatalkan

Batal demi hukum terjadi bila kebatalannya didasarkan undang-undang, sedangkan dapat dibatalkan baru mempunyai akibat setelah ada putusan hakim yang membatalkan perbuatan tersebut. Sebelum ada putusan, perbuatan hukum yang bersangkutan tetap berlaku.

i. Syarat Membatalkan

Yang dimaksud syarat membatalkan disini adalah ketentuan isi perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak, syarat mana jika dipenuhi mengakibatkan ikatan itu batal, sehingga perikatan itu menjadi hapus.

j. Daluwarsa

Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syaratnya yang ditentukan oleh undang-undang.

Daluwarsa selain sudah ditentukan undang-undang juga dapat diperjanjikan oleh para pihak dalam perjanjian para pihak dapat

¹⁷ Subekti, R, *Op.Cit.*, Hal. 160

memperpanjang lamanya jangka waktu daluwarsa dengan syarat harus lebih pendek dari yang ditetapkan oleh undang-undang.¹⁸

Ada dua macam daluwarsa, yaitu:

- 1) Lampau waktu untuk memperoleh hak milik atas suatu barang
- 2) Lampau waktu untuk dibebaskan dari suatu perikatan.

B. Perjanjian *Standard*

1. Pengertian Perjanjian *Standard*

Dengan meningkatnya laju pertumbuhan ekonomi, perbuatan-perbuatan hukum khususnya mengenai perjanjian sejenis sering dilakukan secara berulang-ulang dan teratur, oleh karena itu guna efisiensi waktu, tenaga serta biaya maka lahirlah suatu kebiasaan untuk menetapkan ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam perjanjian secara sepihak terlebih dahulu yang kemudian di standardkan/dibakukan dan dicetak dalam jumlah banyak, yang dituangkan dalam bentuk formulir, sehingga memudahkan penyediaan/pelayanan setiap saat jika masyarakat membutuhkannya. Perjanjian semacam ini lazim dikenal dengan perjanjian *standard*.

Jadi perjanjian *standard* adalah suatu perjanjian yang syarat-syaratnya telah ditentukan oleh salah satu pihak dan dituangkan dalam satu formulir yang mana salah satu pihak yang lain tinggal menyetujui atau menolak saja.¹⁹

¹⁸ Satrio J, 1996, *Hukum Perikatan: tentang Hapusnya Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 25

¹⁹ Setiawan Bima, 2004, *Skripsi tentang Perjanjian Standard Dalam Praktek Jual Beli Kendaraan Bermotor di CV Insan Primagarda Motor Semarang*, Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, Hal. 18-19

Sedangkan menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian *standard* adalah perjanjian yang isinya dibakukan, dan dituangkan dalam bentuk formulir.

2. Unsur-unsur Perjanjian *Standard*

- a. Perjanjian,
- b. Klausula-klausulanya dibakukan,
- c. Salah satu pihak berkedudukan lebih tinggi,
- d. Dituangkan dalam bentuk formulir dalam jumlah banyak,
- e. Ditawarkan pada *konsumen* tanpa pandang bulu.²⁰

3. Jenis-jenis Perjanjian *Standard*

a. Ditinjau dari segi pihak mana yang menetapkan isi dan persyaratan kontrak sebelum mereka ditawarkan kepada *konsumen* secara massal, dapat dibedakan beberapa jenis perjanjian standar:

- 1) Perjanjian standar yang isinya ditetapkan oleh *produsen/kreditur* atau perjanjian standar sepihak. Disini persyaratan dari perjanjian ditetapkan secara sepihak oleh *kreditur* tanpa melalui proses tawar-menawar dengan pihak *konsumen*.
- 2) Perjanjian standar yang isinya merupakan kesepakatan dua atau lebih pihak-pihak atau perjanjian standar bertimbang balik. Perjanjian standar jenis ini, isi dan persyaratannya merupakan hasil dari *negosiasi* dan kesepakatan dari dua atau lebih pihak-pihak (yang umumnya merupakan organisasi atau asosiasi) dan kemudian dituangkan di

²⁰ Lia Catur Muliastuti, 2004, *Skripsi tentang Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Dalam E-Commerce antara Konsumen dan Produsen melalui media internet*, Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, Hal. 20.

dalam suatu perjanjian tertulis yang distandarisir dalam bentuk formulir untuk digunakan oleh para anggota *asosiasi* dalam *aktivitas* bisnisnya.

- 3) Perjanjian standar yang isinya ditetapkan oleh pihak ketiga atau perjanjian standar berpola. Perjanjian standar jenis ini biasanya dibuat oleh pihak yang tidak langsung terlibat sebagai pihak dalam *transaksi*, tetapi pihak ini berkedudukan sebagai seorang ahli dalam bidang atau profesi tertentu (misalnya: notaris, advokat) yang jasanya dimanfaatkan oleh para pihak (*klien-klien*) yang mengadakan *transaksi*.

b. Ditinjau dari format atau bentuk suatu kontrak yang persyaratannya dibakukan, dapat dibedakan menjadi dua bentuk perjanjian standar, yaitu:

- 1) Perjanjian standar menyatu, yaitu perjanjian dengan format perjanjian biasa, tetapi yang sebagian besar persyaratannya telah distandarisir sebelum digunakan dalam suatu *transaksi* bisnis, akan tetapi bagian-bagian tertentu masih terbuka untuk *negosiasi* yang diintegrasikan ke dalam suatu perjanjian yang utuh.
- 2) Perjanjian standar terpisah, perjanjian standar ini memiliki bentuk khusus karena elemen-elemen *transaksi* yang terbuka untuk *negosiasi* pada dasarnya dirumuskan di dalam suatu formulir tersendiri (terpisah) dengan bagian-bagian yang dikosongkan (*blanks*) yang akan diisi sesuai kesepakatan para pihak. Penandatanganan perjanjian oleh para pihak dilakukan juga pada lembar ini.

Sementara itu, persyaratan perjanjian yang hendak ditentukan secara sepihak dan yang tertutup untuk *negosiasi* disusun secara sistematis sebagai ketentuan-ketentuan khusus yang dicetak dilembar terpisah, tetapi yang dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari formulir oleh para pihak akan dianggap sebagai kesanggupan untuk juga terikat pada ketentuan-ketentuan yang *non-negotiable*.

c. Ditinjau dari segi penandatanganan perjanjian standar dapat dibedakan antara:

- 1) Perjanjian standar yang baru dianggap mengikat para pihak apabila pada saat penutupannya perjanjian harus ditandatangani oleh para pihak.
- 2) Perjanjian standar yang pada saat penutupan perjanjiannya tidak perlu ditandatangani oleh para pihaknya. Perjanjian semacam ini sudah dianggap mengikat dengan dijalankannya suatu perilaku tertentu oleh salah satu pihak (biasanya *konsumen*) yang dianggap telah menerima persyaratan perjanjian.²¹

4. Klausula Eksonerasi

Klausula Eksonerasi (exoneratie klausule/exemption clause) yaitu *klausula* yang berisi pembebasan atau pembatasan dan bahkan meniadakan tanggungjawab *kreditur* atas penanggunggan *risiko-risiko* atau kewajiban mengganti rugi tertentu yang mungkin timbul di kemudian hari pada saat pelaksanaan kontrak.

²¹ Adillah, Siti Ummu, *Op.Cit.*, Hal. 51

Klausula baku mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Sebuah *klausula* dalam suatu perjanjian yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha, yang posisinya *relative* lebih kuat dibandingkan *konsumen*;
- b. *Konsumen* sama sekali tidak dilibatkan dalam menentukan isi *klausula* tersebut;
- c. Dibuat dalam bentuk tertulis dan *massal* dan
- d. *Konsumen* terpaksa menerima isi perjanjian karena di dorong kebutuhan.²²

C. Perjanjian Sewa-Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHPerdata.

Menurut Pasal 1548 KUHPerdata, sewa-menyewa didefinisikan sebagai: "Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya untuk menikmati dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya."

Berdasarkan definisi diatas, dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang menyewa atau pihak penyewa. Sedangkan pihak yang menyewa atau pihak penyewa adalah membayar harga sewa.

²² *Ibid*, Hal. 54

Barang yang diserahkan dalam sewa-menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya. Sehingga penyerahan barang dalam sewa-menyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa tersebut.²³

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerduta)
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerduta)
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerduta)
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerduta)
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerduta)

Hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Yang menjadi kewajibannya adalah:

- a. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang itu kepunyaannya sendiri.

²³ Subekti, R., 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal 40

b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdota).²⁴

3. Risiko Dalam Sewa-Menyewa

Pasal 1553 KUHPerdota telah menjelaskan mengenai kemungkinan musnahnya barang yang disewa, apabila barang yang disewa musnah dalam jangka waktu masa perjanjian sewa masih berlangsung, bisa menimbulkan persoalan sebagai berikut:²⁵

a. Musnahnya seluruh barang

Apabila musnahnya seluruh barang karena *overmacht* dengan sendirinya menurut hukum perjanjian sewa-menyewa gugur, dan *risiko* kerugian dibagi dua antara pihak yang menyewakan dengan pihak si penyewa. Pihak yang menyewa tidak lagi dapat menuntut pembayaran uang sewa. Sebaliknya, dengan musnahnya seluruh barang yang disewa, si penyewa tidak lagi dapat menuntut penggantian barang maupun ganti rugi.

Apabila musnahnya barang akibat kesalahan seseorang (Pasal 1566 KUHPerdota), yang membebani si pelaku suatu kewajiban untuk memikul segala kerugian dan kerusakan.

b. Musnahnya sebagian barang

Apabila yang musnah hanya sebagian saja, si penyewa dapat memilih:

- 1) Meminta pengurangan harga sewa sebanding dengan sebagian yang musnah;
- 2) Atau menuntut pembatalan perjanjian sewa.

²⁴ H.S Salim, *Op.Cit.*, Hal. 61

²⁵ Harahap, M.Yahya, *Op.Cit.*, Hal. 235-236

Sering kita dihadapkan pada kesulitan menentukan kapan sesuatu kemusnahan dianggap meliputi seluruh barang atau hanya sebagian saja. Karena itu untuk melihat batas kemusnahan antara keseluruhan dan sebagian dapat dipegang prinsip jika yang musnah secara material hanya sebagian, dan akibat kemusnahan barang itu masih dapat dipakai dan dinikmati untuk sebagian barang yang masih utuh maka kemusnahan seperti itu adalah meliputi sebagian saja. Akan tetapi walaupun yang musnah secara material hanya sebagian, namun kemusnahan atas sebagian tadi telah melenyapkan/menghilangkan kegunaan dan manfaat seluruh barang, kemusnahan demikian dianggap meliputi seluruh barang.

4. Mengulang Sewakan Objek Sewa-Menyewa

Pasal 1559 ayat (1) melarang si penyewa untuk mempersewakan lagi barang yang disewanya kepada pihak ketiga. Si penyewa terikat pada larangan untuk tidak mempersewakan lagi kepada orang lain, jika hal tersebut tidak ada dalam perjanjian sewa-menyewa, si penyewa boleh mempersewakan lagi. Kalau begitu dapat ditarik kesimpulan bahwa mengulang sewakan barang yang disewa adalah boleh, jika hal itu secara tegas diperbolehkan dalam perjanjian.²⁶

Jika si penyewa sampai berbuat apa yang dilarang itu, maka pihak yang menyewakan dapat minta pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian. Sedangkan pihak yang menyewakan, setelah

²⁶ *Ibid.*, Hal. 231

dilakukannya pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa dengan pihak ketiga tersebut.²⁷

5. Berakhirnya Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa akan berakhir jika:²⁸

- a. Berakhirnya sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis (Pasal 1576 KUHPerdara). Sewa-menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan para pihak;
- b. Sewa-menyewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan, perjanjian seperti ini tidak berakhir tepat pada waktu yang diperjanjikan melainkan setelah adanya pemberitahuan dari salah satu pihak tentang kehendak mengakhiri sewa-menyewa;
- c. Pengakhiran sewa-menyewa baik tertulis maupun dengan lisan yang tidak ditentukan batas waktu berakhirnya. Penghentian dan berakhirnya sewa-menyewa berjalan sampai pada saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak;
- d. Ketentuan khusus pengakhiran sewa-menyewa.
 - 1) Pasal 1579 KUHPerdara menentukan pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa atas alasan mau dipakai sendiri barang yang disewakan, kecuali hal ini telah ditentukan lebih dulu dalam perjanjian.
 - 2) Pasal 1575 KUHPerdara : perjanjian sewa-menyewa tidak hapus atau tidak berhenti dengan meninggalnya salah satu pihak. Meninggalnya

²⁷ Subekti, R, *Op. Cit.*, Hal. 46

²⁸ Harahap, M. Yahya, *Op. Cit.*, Hal. 238-240

pihak yang menyewakan tidak menyebabkan hapusnya perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian dapat dilanjutkan oleh masing-masing ahli waris.

3) Pasal 1585 KUHPerdara : sewa-menyewa perabot rumah tangga yang akan dipakai pada sebuah rumah atau pada sebuah bengkel maupun dalam suatu ruangan, harus dianggap berlaku jangka waktu yang sesuai lamanya dengan perjanjian sewa-menyewa atas rumah, toko, bengkel dan ruangan itu sendiri.

4) Pasal 1586 KUHPerdara : sewa-menyewa kamar beserta perabotnya jika sewanya dihitung pertahun, perbulan, perminggu atau perhari harus dianggap berjalan untuk satu tahun, satu bulan, satu minggu dan satu hari. Jika tidak nyata harga sewa apakah untuk tahun, bulanan, mingguan atau harian harga sewa harus dipandang diperjanjikan sesuai dengan kelaziman setempat.

III. Perjanjian Dalam Perspektif Hukum Islam

1. Pengertian Perjanjian dalam Perspektif Islam

Perjanjian dalam hukum Islam dikenal dengan istilah *al-'aqq* yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*). Ada beberapa definisi yang diberikan kepada akad (perjanjian):

a. Menurut Pasal 262 *Mursyid al-Hairan*, akad merupakan "pertemuan yang diajukan oleh salah satu pihak dengan *Kabul* dari pihak lain menimbulkan akibat hukum pada objek akad".

b. Menurut Syamsul Anwar, akad adalah “pertemuan *ijab* dan *Kabul* sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya”.²⁹

Dari definisi diatas memperlihatkan bahwa akad merupakan keterkaitan atau pertemuan *ijab* dan *Kabul* yang berakibat timbulnya akibat hukum. *Ijab* adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan *Kabul* adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama.

2. Rukun Akad

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya.

Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu.³⁰

a. Para pihak yang membuat akad (*al-'aqidain*)

Al-'aqidain adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu, yang dalam hal ini tindakan hukum akad (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai *subyek* hukum. *Subyek* hukum sebagai pelaku perbuatan hukum, sering kali diartikan sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban. *Subyek* hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.

²⁹ Anwar Syamsul, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 68

³⁰ *Ibid.*, Hal. 96

b. Pernyataan kehendak para pihak (*shighat al-'aqd*)

Shighat al-'Aqd adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijab* dan *kabul*. *Ijab* adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. *Kabul* adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama.

c. Objek akad (*Mahallul-'aqd*)

Mahallul 'Adq adalah sesuatu yang dijadikan *obyek* akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk *obyek* akad dapat berupa benda berwujud, seperti mobil dan rumah maupun benda tidak berwujud, seperti manfaat.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *mahallul'aqd* adalah sebagai berikut:

- 1) *Obyek* perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan,
- 2) *Obyek* perikatan dibenarkan oleh *syariah*,
- 3) *Obyek* akad harus jelas dan dikenali,
- 4) *Obyek* dapat diserahkan.³¹

d. Tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*)

Maudhu'ul 'Aqd adalah tujuan dan hukum suatu akad disyari'atkan untuk tujuan tersebut. Dalam Hukum Islam, tujuan akad ditentukan oleh Allah SWT dalam Al-Qur'an dan Nabi Muhammad SAW dalam *Hadist*.

³¹ Ghufroon A. Mas'adi, 2002, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 86-89.

menurut ulama fiqih, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan *syariah* tersebut.

Ahmad Azhar Basyir menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut:³²

- 1) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan,
- 2) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksana akad,
- 3) Tujuan akad harus dibenarkan *syara'*.

3. Berakhirnya Perjanjian

Ulama fikih menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir, apabila terjadi hal-hal seperti berikut.³³

- a. Berakhir masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu;
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu mengikat;
- c. Dalam suatu akad yang bersifat mengikat, akad dapat berakhir bila:
 - 1) Akad itu *fasid*;
 - 2) Berlaku *khiyar* syarat, *khiyar 'aib*;
 - 3) Akad itu tidak dilaksanakan oleh satu pihak yang berakad;
 - 4) Telah tercapai tujuan akad itu secara sempurna.

³² Basyir Ahmad Azhar, 2000, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, Yogyakarta, Hal. 99-100.

³³ Hasan, M. Ali, 2004, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 112.

d. Wafat salah satu pihak yang berakad.

Walaupun salah satu pihak wafat, dapat diteruskan oleh ahli warisnya, seperti akad sewa-menyewa, gadai (*rahn*) dan perserikatan dagang (*syirkah*), dengan demikian tidak ada pihak yang dirugikan.

E. Sewa-Menyewa Dalam Perspektif Hukum Islam

1. Pengertian Sewa-Menyewa dalam Perspektif Islam

Sewa-menyewa dalam bahasa arab diistilahkan dengan *Al-Ijarah*, yang artinya adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut.

Di dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut dengan *Mu'ajjir*, sedangkan orang menyewa disebut dengan *Musta'jir*, benda yang disewakan diistilahkan dengan *Ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut dengan *Ajaran* atau *Ujrah*.

Dasar hukum sewa-menyewa ini terdapat dalam Al-Qur'an surat Al

Baqarah ayat 233 yang artinya sebagai berikut:

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ
الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلِّفُ نَفْسٌ
إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۚ وَعَلَى
الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنِ تِرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا
جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا
سَلَّمْتُمْ مَا ءَاتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ
بَصِيرٌ ۝۲۳۳﴾

Artinya:

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

2. Syarat Sahnya *Ijarah*

Syarat sahnya *ijarah* yaitu:

- a) Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa, maksudnya kalau di dalam perjanjian sewa-menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa itu tidak sah;
- b) Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan;
- c) Obyek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya, maksudnya kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas, dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut;
- d) Obyek sewa-menyewa dapat diserahkan, maksudnya barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan;
- e) Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang diperbolehkan dalam agama. Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak diperbolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan.³⁴

3. Berakhimya *Ijarah*

Suatu akad *ijarah* berakhir apabila:³⁵

- a. Obyek hilang atau musnah seperti warung/café terbakar;
- b. Habis tenggang waktu yang disepakati;

³⁴ Pasaribu Chairuman dan Lubis Suhrawardi, 1993, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 52-54

³⁵ Hasan, M. Ali, *Op.Cit.*, Hal. 237

- c. Menurut Mazhab Hanafi, akad berakhir apabila salah seorang meninggal dunia, karena manfaat tidak dapat diwariskan. Berbeda dengan jumhur ulama, akad tidak berakhir karena manfaat dapat diwariskan.
- d. Menurut Mazhab Hanafi, apabila ada *uzur* seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan Jumhur ulama melihat, bahwa *uzur* yang membatalkan *ijarah* itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.