

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BELI PERABOTAN RUMAH
TANGGA DAN BARANG-BARANG ELEKTRONIK DENGAN SISTEM**

SYARIAH

SKRIPSI

OLEH :

NOVITA IRA YANTI

BP. 03 140 074



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS**

PADANG

2007

NO. REG : 2409 /PK II/08/07



**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BELI PERABOTAN RUMAH
TANGGA DAN BARANG-BARANG ELEKTRONIK DENGAN SISTEM
SYARIAH**

(NOVITA IRA YANTI 03 140 074, Fakultas Hukum Universitas Andalas,
PK II (Hukum Perdata Ekonomi), jumlah 70 halaman , Tahun 2007)

ABSTRAK

Manusia mempunyai bermacam-macam kebutuhan yang ingin dipenuhi, baik berupa kebutuhan primer, sekunder maupun tertier. Dalam memenuhi kebutuhan tersebut muncul persoalan yaitu keterbatasan keuangan masyarakat yang menyebabkan mereka tidak mampu membeli secara tunai yang pada akhirnya melahirkan sewa beli. Semakin banyaknya lembaga-lembaga yang bergerak dibidang sewa beli menimbulkan suatu pemikiran untuk menerapkan prinsip bagi hasil atau syariah dalam perjanjian sewa beli. Pada penelitian ini akan dibahas mengenai pelaksanaan perjanjian sewa beli pada Toko Masri-M Syariah Bukittinggi, bagaimana bentuk dan isi dari perjanjian, hambatan-hambatan yang ditemui oleh Toko Masri-M Syariah Bukittinggi serta bentuk penyelesaiannya. Dalam penulisan skripsi ini penulis mengumpulkan data melalui penelitian kepustakaan (*Library Research*) serta penelitian lapangan (*Field Research*) dan kemudian menganalisa hasil penelitian tersebut secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif. Dalam penulisannya, penulis menggunakan pendekatan yuridis sosiologis artinya penulis melihat penerapan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan sewa beli tersebut dengan kenyataan dan fakta-fakta yang ditemui di lapangan. Dari hasil penelitian diperoleh bahwa perjanjian sewa beli pada Toko Masri-M Syariah berbentuk standar (baku) yaitu ditentukan secara sepihak oleh penjual sewa. Hak milik tidak diberikan kepada pembeli sewa sebelum pembeli sewa memenuhi segala kewajiban yang timbul dari perjanjian ini. Hak milik tersebut dijamin kepada penjual sewa secara fidusia. Pembeli sewa masih berstatus sebagai penyewa sebelum angsuran terakhir dilunasi. Pada dasarnya keberadaan sewa beli dengan system syariah ini lebih menguntungkan karena bersandarkan pada jual beli dengan system *al-murabahah* yaitu jual beli dengan harga asal dengan keuntungan yang disepakati, sehingga adanya transparansi harga yang diberikan pada konsumen, serta tidak adanya denda atau bunga yang dikenakan kepada pembeli sewa bila pembeli sewa terlambat melakukan pembayaran angsuran. System bagi hasil yang dipakai terlihat saat pihak kedua atau pembeli sewa tidak mampu melunasi kewajibannya atas barang yang diambil atau terjadi penunggakan pembayaran angsuran, barang akan diambil kembali dengan penitipan pada pihak toko, dan apabila pembeli sewa tidak sanggup melanjutkan pembayaran, maka pihak Toko Masri-M akan melakukan penjualan atas barang tersebut. Bila hasil penjualan lebih besar dari sisa kewajiban pihak kedua maka akan dikembalikan kepada pihak kedua dan begitu juga sebaliknya. Hambatan yang dihadapi pada Toko Masri-M Syariah ini adalah terjadinya kemacetan dalam pembayaran angsuran. Apabila terdapat pereselisihan maka akan diselesaikan secara kekeluargaan melalui musyawarah mufakat

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Perkembangan teknologi yang semakin pesat, membawa akibat pada kecenderungan meningkatnya kebutuhan hidup masyarakat. Dalam kehidupan ini manusia mempunyai bermacam-macam kebutuhan yang ingin dipenuhi, baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Pemenuhan kebutuhan tersebut dapat dilakukan dengan jual beli, sebagaimana diatur dalam pasal 1457 KUHPerdota yang menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Setiap orang selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, termasuk kebutuhan akan perabotan rumah tangga dan barang-barang elektronik. Dapat dikatakan saat ini perabotan rumah tangga dan barang-barang elektronik seperti kursi, lemari, televisi, mesin cuci, kulkas, dvd, vcd, dan lain-lainnya bukan lagi sebagai barang mewah yang digolongkan pada kebutuhan tersier, tetapi sudah menjadi kebutuhan sekunder di tengah-tengah masyarakat dimana masyarakat golongan bawah pun mempunyai kebutuhan akan barang-barang tersebut.

Dipasaran produksi perabotan rumah tangga dan barang-barang elektronik meningkat dengan pesat, baik produk-produk dalam negeri maupun produk-produk luar negeri. Menjamurnya perusahaan-perusahaan maupun toko-toko yang menawarkan produk-produk berupa perabotan rumah tangga dan barang-barang elektronik, pada akhirnya memunculkan suatu persoalan baru yaitu bila pembeli tidak mampu untuk memiliki barang-barang yang diinginkannya itu secara tunai.

dikarenakan kemampuan keuangan yang relatif terbatas. Dengan kata lain keinginan tersebut cenderung tidak seimbang dengan kemampuan atau daya belinya.

Untuk mengatasi kesulitan yang dihadapi oleh masyarakat ini, salah satu cara yang ditempuh oleh perusahaan adalah menawarkan barang tersebut kepada pembeli dengan pembayaran secara angsuran atau dicicil. Bentuk jual beli ini menurut R. Subekti disebut dengan *koop of betaling* yaitu jual beli dengan angsuran, dimana pembeli dapat menikmati barang yang dibelinya terlebih dahulu walaupun barang yang dibeli tersebut belum dibayar lunas.¹

Dalam jual beli pihak penjual dan pembeli berusaha untuk mengatasi permasalahan terdapatnya ketidak seimbangan antara kebutuhan dengan kemampuan atau daya beli masyarakat, sehingga pada perkembangannya terbentuklah lembaga sewa beli. Lembaga sewa beli tumbuh dan berkembang dalam praktek perniagaan disebabkan pihak pembeli tidak mampu untuk membayar harga sekaligus, dengan perjanjian bahwa pembeli boleh membayar harga dengan cara mencicil atau mengangsur dalam beberapa angsuran yang telah ditentukan waktunya, sedangkan hak milik atas barang tersebut baru berpindah dari penjual kepada pembeli apabila angsuran terakhir telah dibayar lunas. Selama barang itu belum dibayar lunas, maka selama itu pembeli berkedudukan sebagai penyewa, dan apabila ia melanggar perjanjian sewa beli tersebut maka ia dapat dituntut melakukan wanprestasi.

Tentang perjanjian sewa beli ini tidak ditemui pengaturannya secara khusus dalam undang-undang di Indonesia. Tahun 1980 dikeluarkan Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/KP/II/1980. Sejak

¹ R. Subekti, 1970, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, hlm. 26

dikeluarkannya SK. Menteri Perdagangan dan Koperasi tersebut di atas sudah ada suatu ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa beli. Perjanjian sewa beli ini diperkuat dengan keluarnya Surat Edaran Direktur Bina Usaha Perdagangan No.408/Binus-3/IX/1985, tanggal 27 september 1985 tentang permohonan izin usaha sewa beli, kemudian disusul dengan Surat Edaran Bina Usaha Perdagangan No. 719/Binus-3/VIII/1986, tanggal 8 agustus 1986 tentang izin usaha sewa beli dan pengertiannya.

Praktek sewa beli di bidang perabotan rumah tangga dan barang-barang elektronik merupakan salah satu praktek yang berkembang saat ini, hal ini dapat dilihat dengan banyaknya perusahaan-perusahaan atau toko-toko elektronik yang menawarkan produk-produknya dengan pembayaran secara angsuran atau dengan sistem kredit. Masyarakat atau pihak-pihak yang ingin membeli hanya diberikan beberapa persyaratan administrasi tertentu seperti KTP, kartu keluarga, pas foto, pembayaran rekening listrik, atau identitas lainnya. Apabila persyaratan itu telah dipenuhi maka pihak pembeli disodorkan surat perjanjian sewa beli dalam bentuk perjanjian baku, yang isinya telah ditentukan oleh pihak penjual. Jika calon pembeli sepakat dengan isi perjanjian tersebut, maka setelah pembayaran pertama barang yang diinginkan tersebut dapat dimiliki.

Semakin banyaknya lembaga-lembaga yang bergerak di bidang sewa beli ini, menimbulkan suatu ide atau langkah baru di bidang sewa beli yaitu untuk menerapkan prinsip bagi hasil atau syariah dalam perjanjian sewa beli. Penerapan prinsip syariah atau prinsip bagi hasil yang pada mulanya diterapkan pada lembaga perbankan di Indonesia, juga berdampak pada kecenderungan masyarakat untuk mengelola berbagai bidang usaha dengan sistem syariah atau bagi hasil. Hal ini disebabkan selain keraguan masyarakat terhadap sistem bunga,

juga disebabkan karena kecewaan masyarakat terhadap praktek-praktek suku bunga yang terlalu tinggi yang merugikan masyarakat.

Toko Masri-M Syariah Bukittinggi yang bergerak dibidang penjualan perabotan rumah tangga dan barang-barang elektronik mencoba langkah baru dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli ini, yaitu dengan menerapkan prinsip syariah atau pola bagi hasil dalam usahanya. Pada mulanya sebelum dirubah menjadi Toko Masri-M dengan pola Syariah, pola yang di pakai adalah system *cash and credit* yaitu penjualan secara tunai dan angsuran dengan system bunga, namun seiring dengan semakin banyaknya bermunculan toko-toko perabotan rumah tangga dan elektronik dengan pola yang sama menimbulkan gagasan dari Toko Masri-M untuk merubah pola usahanya dengan menjalankan prinsip syariah atau bagi hasil.

Untuk itu berdasarkan permasalahan sebagaimana penulis uraikan diatas penulis mengadakan pembahasan lebih lanjut dengan melakukan kajian pada Toko Masri-M Syariah Bukittinggi selaku salah satu toko yang bergerak dibidang kegiatan penjualan perabotan rumah tangga dan barang-barang elektronik dengan sistem syariah dan menulisnya dalam skripsi yang berjudul: **PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BELI PERABOTAN RUMAH TANGGA DAN BARANG-BARANG ELEKTRONIK DENGAN SISTEM SYARIAH .**

B. Perumusan Masalah.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis membatasi perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa beli perabotan rumah tangga dan barang-barang elektronik dengan system syariah pada Toko Masri-M syariah Bukittinggi?
2. Bagaimana bentuk dan isi dari perjanjian sewa beli perabotan rumah tangga dan barang-barang elektronik dengan system syariah pada Toko Masri-M Syariah di Bukittinggi?
3. Apa saja hambatan-hambatan yang dialami oleh Toko Masri-M Syariah serta bagaimana penyelesaiannya?

C. Tujuan penelitian.

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai oleh penulis adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa beli perabotan rumah tangga dan barang-barang elektronik dengan system syariah pada Toko Masri-M Syariah Bukittinggi.
2. Untuk mengetahui bagaimana bentuk dan isi dari perjanjian sewa beli perabotan rumah tangga dan barang-barang elektronik dengan system syariah pada Toko Masri-M Syariah di Bukittinggi.
3. Untuk mengetahui apa saja hambatan-hambatan yang dialami oleh Toko Masri-M Syariah serta bentuk penyelesaiannya.

D. Manfaat Penelitian.

Manfaat yang penulis harapkan dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Secara Teoritis :
 - a. Untuk menambah ilmu pengetahuan, memperluas cakrawala berfikir penulis serta melatih kemampuan dalam melakukan penelitian secara

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Toko Masri-M merupakan usaha turun temurun yang pertama kali berdiri pasar kota Payakumbuh dengan jenis usaha pecah belah. Nama toko ini sendiri diambil dari nama pemilik sekaligus pendiri dari Toko Masri-M ini yaitu Bapak Masri-M. Usaha toko pecah belah ini terus mengalami perkembangan dan dikelola oleh penerusnya dengan terus mengembangkan jenis usahanya dengan tidak hanya menjadi toko yang menyediakan pecah belah saja tetapi mulai mencoba untuk menyewakan pecah belah untuk acara perkawinan dan kemudian terus berkembang menjadi sewa beli barang. Pada perkembangan selanjutnya Toko Masri-M ini dipecah menjadi 2 yaitu usaha pecah belah dan sekaligus barang-barang elektronik, dengan menggunakan manajemen kekeluargaan dan dengan sistem manual.

Sejak tahun 1999 Toko Masri-M mulai membuka cabang di Lintau, Batu Sangkar, Padang Panjang, Pada tahun 2001 membuka cabang dikota Bukittinggi, dan dalam waktu dekat akan segera membuka cabang di Damas Raya dan Pasaman. Selain dari cabang-cabang ini Toko Masri-M juga mendirikan Mini kios (Miki), diantaranya dapat ditemui di Talawi, Maninjau, dan Pangkalan.

Pada mulanya sebelum dirubah menjadi Toko Mastri-M dengan pola syariah, pola yang di pakai adalah system *cash and credit* yaitu penjualan secara tunai dan angsuran dengan sistem bunga, namun seiring dengan semakin banyaknya bermunculan toko-toko perabotan rumah tangga dan elektronik dengan pola yang sama menimbulkan gagasan baru dari Toko Masri-M untuk merubah

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.

Perjanjian sewa beli yang banyak dilakukan dalam praktek tidak dijumpai pengaturannya dalam KUHPerduta maupun peraturan perundangan lainnya. Walaupun dalam KUHPerduta tidak ditemui ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa beli, namun hal ini tidak terlalu menjadi persoalan, sebab perjanjian sewa beli keberadaanya memang diakui selama tidak bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerduta, bahwa dalam membuat suatu perjanjian harus ada kata sepakat, kedua belah pihak harus cakap membuat perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dalam pelaksanaanya saat ini perjanjian sewa beli ini masih berpedoman kepada Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No 34/KP/II/1980.

Berdasarkan permasalahan yang diajukan maka dari hasil penelitian dapat diambil beberapa kesimpulan antara lain :

1. Pelaksanaan perjanjian sewa beli perabotan rumah tangga dan barang-barang elektronik pada Toko Masri-M syariah dilakukan dengan berdasarkan pada jual beli dengan sistem hai *al-murabahah* yaitu jual beli pada harga asal dengan keuntungan yang disepakati. Penjual sewa dalam hal ini Toko Masri-M syariah memberi tahukan harga produk yang dia jual dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan serta besarnya biaya-biaya lain yang dikenakan kepada pembeli sewa. Selain itu tidak adanya sistem denda yang dikenakan kepada pembeli sewa apabila terlambat melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran cicilan. Pembeli sewa hanya akan

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Toto Suryana af, dkk, 1996. *Pendidikan Agama Islam*, Tiga Mutiara, Bandung.
- Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Burhan Ashshofa, 2004 , *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- KN. Sofyan Hasan, 2004. *Bekal Pengantar Hukum dan Tata Hukum Islam Di Indonesia*, Literata, Palembang.
- Mariam Darus Badruzaman, 1983, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
-dkk, 2001, *kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah Dalam Hukum dan Praktek*, Gema Insani, Jakarta.
- Munir Fuady, 1995, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, PT. Citra Aditya Insani, Bandung.
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Jakarta.
- R. Subekti, 1970, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta.
- _____, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- _____, 1990, *Hukum Perjanjian*, PT. Internusa, Jakarta.
- Salim H. S, 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.