

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### 1. Konsep *Ijarah* Dalam Fiqh Muamalah

##### a. Pengertian *Ijarah*

Dalam Fiqh Muamalah, membuat akad khususnya sewa disebut *ijarah*. Kata *Ijarah* berasal dari kata yang sama ``al-ajru" dengan ``al-*iwadu*" yang secara harfiah berarti ganti atau perubahan, maka ``ath-*thawab*" atau pahala disebut *ajru* atau imbalan. Secara istilah, *ijarah* merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk memberikan keuntungan atas barang yang ditransaksikan dengan upah yang disepakati pada waktu yang disepakati.<sup>1</sup>

Pengertian sewa *mezewa (ijarah)* dikemukakan oleh para ulama, antara lain :

1. Menurut Ulama Hanafi yaitu praktik kegiatan ekonomi Islam untuk menjalankan transaksi dan diambil manfaatnya kemudian diberi imbalan.
2. Menurut Ulama Syafi'iyah yaitu sebagai transaksi ekonomi terhadap suatu manfaat yang diperbolehkan oleh syariat agama Islam kemudian diikuti dengan imbalan sesuai dengan kesepakatan oleh para pihak.

---

<sup>1</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 26.

3. Menurut Ulama Maliki dan Hanbali yaitu suatu kepemilikan dari manfaat yang ditransaksikan serta manfaat tersebut dibolehkan oleh syara' dengan batas waktu serta upah sesuai kesepakatan kedua pihak.
4. Menurut Juhur ulama' fiqh yaitu transaksi dengan mengambil manfaat sehingga dalam melakukan praktik *ijarah* yang boleh disewakan adalah manfaat dari bendanya.

Adapun pengertian *ijarah*, tidak ada perbedaan yang mendasar dari berbagai pengertian yang dikemukakan oleh para ulama di atas, namun pemahaman yang lebih mendalam mengungkap kata-kata yang menegaskan dan menjelaskan kandungan *ijarah*, mengenai pemanfaatan barang sewa dengan jam dan upah tertentu yang disepakati.

Dengan demikian, disimpulkan bahwa pengertian *Ijarah* adalah akad sewa-menyewa. Dalam hal ini kepentingan dan tujuan harus jelas, dihalalkan oleh Islam, dan disertai dengan upah yang disepakati antara pihak yang menyewakan. Menurut Pasal 20 ayat 9 Kitab Undang-undang Hukum Ekonomi Syariah, *Ijarah* adalah usaha yang menyewakan barang untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran yang disepakati antara para pihak.<sup>2</sup>

Sewa diidentifikasi sebagai kontrak yang mengikat untuk menyediakan barang atau jasa, atau manfaat daripadanya, dalam waktu

---

<sup>2</sup> Arif Budiman, Sandy Rizky Febriandi, dan Mohamad Andri Ibrahim, "Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad *Ijarah* Tanah Bengkok Di Desa Cileungsir Kecamatan Rancah," *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, 2020, 25.

tertentu sesuai persyaratan yang disetujui dan selanjutnya melakukan pembayaran sesuai kesepakatan para pihak, hal tersebut tertuang dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) Pasal 1548.<sup>3</sup>

Pihak atau penyewa yang mendapat keuntungan dari sewa (musta'jir) dan barang yang disewakan (ma'jir). imbalan penggunaan manfaat disebut ajran atau ujarah (upah).<sup>4</sup> Setelah para pihak mengadakan sewa atau ijarah, pemberi sewa wajib memberikan keuntungan atau barang (ma'jur) yang disewakan kepada penyewa, dan penyewa wajib membayar imbalan atau uang sewa yang telah disepakati.<sup>5</sup>

Tujuan sewa yaitu guna memperoleh manfaat dan imbalan atau upah dari sewa. agar para pihak yang mengadakan Akad *Ijarah* dapat saling menguntungkan. Dari penjelasan definisi di atas dapat disimpulkan bahwa *Ijarah* adalah suatu perjanjian sewa-menyewa dimana satu pihak memberikan jasa kepada pihak lain tanpa mengalihkan kepemilikan dengan upah yang disepakati dan untuk jangka waktu tertentu. Pelayanan yang diberikan harus sesuai dengan syara'. Setiap akad yang diadakan bersifat mengikat serta memuat hak

---

<sup>3</sup> Lanang Sakti dan Nadhira Wahyu Adityarani, "Tinjauan Hukum Penerapan Akad *Ijarah* dan Inovasi Dari Akad *Ijarah* Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah Di Indonesia," *Jurnal Fundamental Justice*, 2, 1 (2020): 37.

<sup>4</sup> Aditya Nugraha, Sandi Rizki Febriadi, dan Panji Adam Agus Putra, "Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Penerapan Akad *Ijarah* Pada Jasa *Wedding Organizer* Great Wedding Planner Kota Bandung," *Bandung Conference Series: Syariah Banking*, 1, 1 (2022): 21.

<sup>5</sup> Ahmad Syaichoni, "*Ijarah* Maushufah Fi Al-Dzimmah Dalam Kajian Muamalah Kontemporer," *Jurnal Syntax Transformation*, 10, 1 (2020): 12.

dan kewajiban para pihak yang melakukan *ijarah*.<sup>6</sup>

## b. Dasar Hukum *Ijarah*

Dalam hukum *ijarah* diatur dalam al-Qur'an, al-Hadist dan Ijma'. Adapun ketentuannya :

### a. Al Qur'an

Terdapat pada al-Qur'an surah al-Baqarah (2) ayat 233 sebagai berikut:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُسِمَ الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى  
الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۗ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَا نُضَاوِرَ  
وَالِدَةً ۗ يُؤَلِّدُهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ يُولَدُهَا ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ  
تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا ۗ أَوْلَادَكُمْ فَلَا  
جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاءً ۗ إِتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا ۗ أَنَّ اللَّهَ  
بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : “Dan ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyusui secara sempurna. Dan kewajiban ayah menanggung nafkah dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani lebih dari kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita karena anaknya dan jangan pula seorang ayah (menderita) karena anaknya. Ahli waris pun (berkewajiban) seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih dengan persetujuan dan permusyawaratan antara keduanya, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.

---

<sup>6</sup> Syaichoni, 42.

Ayat diatas menjelaskan bahwa Allah SWT memperbolehkan bagi hambanya untuk menyewa jasa orang lain guna menyusui anaknya, akan tetapi dengan syarat harus memberikan imbalan atau upah dengan sepentasnya dan sesuai dengan kesepakatan kedua pihak. Dalam hal ini dapat diketahui bahwa memakai jasa orang lain merupakan praktik sewa-menyewa atau *ijarah*, sehingga harus memberikan upah secara layak kepada orang akan dimintai jasanya sebagai ganti dari sewa jasa tersebut. Dengan demikian surah al-Baqarah (2) yaitu pada ayat 233 merupakan dasar yang dijadikan sebagai landasan hukum terkait sewa-menyewa.<sup>7</sup>

#### b. Al-Hadis

Adapun dasar hukum dari al-hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, bahwa Rasulullah SAW, bersabda :

عَنْ الرَّبِيِّ بْنِ عُزُوءَةَ عَنْ الرَّهْرِيِّ عَنْ مَعْمَرٍ عَنْ هِشَامٍ أَخْبَرَنَا مُوسَى بْنُ إِبْرَاهِيمَ حَدَّثَنَا بَنِي مِنْ رَجُلًا بَكْرٍ وَأَبُو وَسَلَّمٍ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى النَّبِيُّ وَاسْتَأْجَرَ عَنْهَا اللَّهُ رَضِيَ عَائِشَةَ بِمِيزٍ غَمَسَ قَدْ بِالْهَدَايَةِ الْمَاهِرُ الْحَرِيثُ حَرِيَّتًا هَادِيًا عَدِيَّ بْنَ عَبْدِ بَنِي مِنْ ثُمَّ الدَّلِيلِ رَاحِلَتَيْهِمَا إِلَيْهِ فَدَفَعَا فَأَمَّنَاهُ فُرَيْشٍ كُفَّارٍ دِينَ عَلَى وَهُوَ وَائِلٌ بِنِ الْعَاصِ آلِ فِي حِلْفٍ فَارْتَحَلَا ثَلَاثَ لَيَالٍ صَبِيحَةَ بَرَا حِلَّتَيْهِمَا فَأَتَاهُمَا لَيَالِ ثَلَاثَ بَعْدَ نُورِ غَارٍ وَوَاعَدَاهُ طَرِيقُ وَهُوَ مَكَّةَ أَسْفَلَ بِهِمْ فَأَخَذَ الدَّلِيلِيَّ وَالدَّلِيلُ فَهَيَّرَهُ بِنِ عَامِرٍ مَعَهُمَا وَأَنْطَلَقَ السَّاحِلِ

<sup>7</sup> Jauhar Faradis, Awis hardjito, dan Ipuk Widayanti, "Peran Pemerintah Dalam Optimalisasi Tanah Wakaf," *Al-Aqwaf: Jurnal wakaf dan Ekonomi Islam*, 1, 12 (2020): 69.

**Artinya :** “*Dari Aisyah r.a, beliau mengabarkan: Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang ahli dari Bani ad-Dail dan orang itu memeluk agama kafir Quraisy, kemudian beliau membayarnya dengan kendaraannya kepada orang tersebut dan menjanjikannya di Gua Tsur sesudah tiga malam dengan kendaraan keduanya.*” (HR. Bukhari).

Kesimpulan hadis tersebut yaitu Rasulullah SAW juga mengamalkan *Ijarah* dengan menyewa jasa seseorang untuk memandu jalan menuju tujuan Rasulullah SAW. Rasulullah SAW membayar upah dengan memberikan kendaraannya kepada orang yang disewanya. Dalam hal ini, Rasulullah SAW menunjukkan sikap keteladanan yang tidak membeda-bedakan agama orang-orang yang dipekerjakan dalam pengabdianya.<sup>8</sup>

### **c. Rukun dan Syarat *Ijarah***

#### 1) Rukun sewa menyewa (*ijarah*)

Sewa-menyewa dapat dianggap sah jika memenuhi rukun Dua pihak yang melakukan akad dan syaratnya Adanya kerelaan kedua belah pihak, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Menurut jumhur Ulama rukun sewa-menyewa ada 4 macam yaitu:

##### a) Dua pihak yang melakukan akad

Di dalam istilah Fiqih Muamalah orang yang menyewakan atau pemilik jasa atau manfaat (*Mu'jir*) sedangkan

---

<sup>8</sup> Saprida Saprida, “Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Pelaksanaan Upah Di Desa Prambatan Kecamatan Abab kabupaten Pali,” *SALAm: Jurnal Sosial dan Budaya Syar’i*, 1, 5 (2018): 85.

orang yang menyewa atau pengguna jasa atau manfaat barang sewaan (*Musta'jir*). *Mu'jir* dan *musta'jir* ini harus tergolong orang yang cakap dengan hukum, cakap melakukan tindakan sewa-menyewa. Mempunyai kemampuan membedakan hal-hal yang bersifat baik serta hal-hal yang bersifat buruk.<sup>9</sup> *Ijarah* juga diisyaratkan untuk harus mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan dikemudian hari.<sup>10</sup>

b) Adanya akad (*ijab* dan *qobul*)

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa arab “Al-aqdu” yang berarti perikatan, perjanjian, dan pemufakatan, sedangkan menurut istilah akad adalah menyambung, mengikat atau mempertemukan. Pernyataan kehendak dinamakan Ijab dan pernyataan kehendak kedua sebagai jawaban Qobul.<sup>11</sup> Karena akad merupakan sebuah perikatan Ijab dan Qobul oleh orang yang telah mencapai umur tamyiz/baligh yang sadar dan tahu isi perkataan yang diucapkan ketika melakukan ijab qobul.

c) *Ujrah* (imbalan/Upah)

Uang sewa atau imbalan atas manfaat barang disebut *Ujrah*. Kedua pihak menyepakati harga sewa, di mana mereka

---

<sup>9</sup> Suhawardi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 157.

<sup>10</sup> Suhawardi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* 158

<sup>11</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah* (Rajawali Pers, 2010), 124.

membuat penawaran. Ujrah pada dasarnya diberikan pada saat penandatanganan akad dalam jual-beli dan sewa-menyewa.

Para Ulama telah menetapkan syarat Ujrah sebagai berikut:

1. Berupa harta yang tetap dan dapat diketahui jika ujrah tersebut berupa tanggungan maka Ijrah harus disebutkan ketika akad dan kedua belah pihak mengetahui jenis ukuran dan sifat ujrah tersebut.
2. Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *Ijarah*, seperti upah sewa-menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.<sup>12</sup>

d) Objek manfaat sewa menyewa

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, harus memenuhi syarat berikut:

1. Barang yang dijadikan objek didalam akad *ijarah* dapat menghasilkan manfaat serta kegunaan.
2. Hendaknya objek akad dapat diserahkan kepada penyewa beserta kegunaannya.
3. Manfaat dan benda yang disewakan adalah perkara diperbolehkan didalam agama Islam dan bukanlah merupakan hal-hal yang dilarang.
4. Benda yang disewakan kekal zatnya hingga waktu yang

---

<sup>12</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*,152.



ditentukan antara kedua pihak menurut perjanjian dalam akad

## 2) Syarat Sewa menyewa (*ijarah*)

Dalam hukum Islam syarat tersebut dinamakan syarat-syarat terbentuknya akad (*syuruth al-in'iqad*).<sup>13</sup> yaitu:

### 1. Dua pihak yang melakukan akad

Syarat bagi pihak yang melakukan akad adalah telah baligh dan berakal (menurut mazhab Syafi'i dan Hambali). Dengan demikian apabila anak kecil dan orang gila yang menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh maka akad yang dilakukan tidak sah. Sedangkan menurut mazhab Hanafi dan Malik menyatakan bahwa orang yang berakad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang *mumayyiz* boleh berakad sewa-menyewa dengan ketentuan telah mendapat persetujuan walinya.

Dalam sewa-menyewa tidak diperbolehkan adanya paksaan, namun harus berdasarkan keinginan sendiri, selain itu juga sewa-menyewa harus dilakukan dasar suka sama suka kedua belah pihak. Dengan demikian akad tidak sah jika ada paksaan (bukan keinginan sendiri).

### 2. Adanya kerelaan kedua belah pihak

---

<sup>13</sup> Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, 184.

Masing-masing pihak menyatakan kerelaanya untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa, kalau didalam perjanjian sewa-menyewa terdapat unsur paksaan akad tidak sah.<sup>14</sup>

### 3. Upah/ Imbalan

Upah sewa-menyewa harus jelas, sesuatu yang bernilai harta, hal ini guna menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari. Dalam fiqh sunnah disebutkan bahwa imbalan berbentuk harta bernilai jelas, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya.<sup>15</sup>

### 4. Objek Sewa

Merupakan benda yang menyebabkan perjanjian sewa terjadi. Perjanjian sewa-menyewa dianggap sah jika objek sewa memenuhi syarat yang ditetapkan yaitu:<sup>16</sup>

#### a. Kondisi barang bersih

berarti barang dipersewakan bukan benda najis atau haram.

#### b. Dapat dimanfaatkan

Berarti pemanfaatan benda bukan untuk konsumsi tapi nilai benda tidak berkurang (permanen).

---

<sup>14</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 53.

<sup>15</sup> Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, 190.

<sup>16</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, 1 ed. (Jakarta: PT Raja Grafindo, 1993), 226–28.

c. Milik orang yang ber akad

berarti orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa barang adalah pemilik sah atau mendapat izin pemiik barang tersebut.

d. Mampu menyerahkan

berarti pihak yang menyewakan dapat menyerahkan barang sewa-menyewa sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan waktu penyerahan barang pada penyewa.

e. Mengetahui

berarti melihat sendiri keadaan barang baik tampilan maupun kekurangan. Pembayaran harus diketahui jumlah maupun jangka waktu pembayaran.

f. Barang yang diakadkan ada di tangan

Perjanjian sewa-menyewa barang yang belum ditangan (tidak berada dalam penguasaan pihak yang mempersewakan) adalah dilarang sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserhkan sesuai perjanjian.

**d. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarah***

Pada dasarnya sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak boleh saling merusaknya, karena jenis perjanjian tersebut termasuk kepada perjanjian timbal balik. Bahkan apabila salah satu pihak yang

menyewakan atau yang menyewa meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi hasil selama objek perjanjian sewa-menyewa itu masih tetap ada, sebab apabila salah satu pihak meninggal maka kedudukannya dapat digantikan oleh ahli warisnya baik dari pihak yang menyewakan maupun dari pihak yang menyewa.

Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batal atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa adalah:<sup>17</sup>

1) Terjadinya aib (kecacatan) pada barang sewaan

Maksudnya pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa sendiri, misalnya penggunaan barang tidak sesuai peruntukannya, barang sewa disalah gunakan dan lain sebagainya. Dalam keadaan seperti itu pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak yang menyewa.

2) Rusaknya barang yang di sewa

Jika barang perjanjian sewa-menyewa mengalami cacat atau rusak sehingga tidak dapat dipergunakan sesuai dengan yang diperjanjikan, misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah dan ternyata rumah itu terbakar, maka pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak penyewa.

3) Masa sewa telah habis

---

<sup>17</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 132.

Jika masa sewa-menyewa yang diperjanjikan disepakati bersama telah habis, maka dengan sendirinya perjanjian sewa-menyewa telah berakhir (batal).

#### **e. Sifat dan Akibat Hukum *Ijarah***

Dalam melakukan akad *ijarah* terdapat sifat dan akibat hukum dari akad *ijarah* :

##### **1. Sifat *Ijarah***

Terdapat perbedaan yang terletak pada sifat *ijarah* (mengikat atau tidak mengikat) menurut pendapat antara para ulama fiqh mengenai akad *ijarah*. Menurut Ulama Hanafiyah, akad *Ijarah* bersifat mengikat namun dapat diakhiri secara sepihak jika terdapat masalah atau kendala dalam penyelesaian transaksi.<sup>18</sup>

Misalnya, salah satu pihak dalam akad *Ijarah* meninggal dunia atau kehilangan kapasitas hukumnya. Jumhur ulama mengatakan bahwa akad *ijarah* itu wajib kecuali ada kekurangan (cacat) atau barang yang diperjanjikan tidak dapat digunakan. Jika salah satu pihak dalam akad *ijarah* meninggal, maka perjanjian *ijarah* menjadi batal karena manfaat akad *ijarah* tidak dapat diklaim kembali.<sup>19</sup>

Pada saat yang sama, menurut jumhur ulama, kepentingan

---

<sup>18</sup> Ahmad Khoirin Andi, “*Ijarah Muntahiya Bittamlik Sebagai Solusi Ekonomi Kerakyatan*,” *ACTIVA: Jurnal Ekonomi Syariah*, 2, 2 (2019): 66.

<sup>19</sup> Syaichoni, “*Ijarah Maushufah Fi Al-Dzimmah Dalam Kajian Muamalah Kontemporer*,” 173.

ini dapat diwariskan, karena kematian salah satu pihak tidak mengakhiri akad *ijarah*. Oleh karena itu, dalam hal ini harus dapat melihat secara detail mengenai praktik perdagangan di masyarakat saat ini. Apabila terdapat masalah di kedua belah pihak atau ada salah satu pihak yang meninggal, maka akad *ijarah* tidak dengan mudah dibatalkan, namun akan dilihat dari sudut mana yang lebih baik agar dapat menguntungkan semua pihak tanpa ada yang dirugikan.<sup>20</sup>

## 2. Akibat *Hukum Ijarah*

Akibat hukum *ijarah* yang sah adalah kepemilikan keuntungan tetap pada musta'jir dan upah tetap atau hak ujarah pada mu'jir karena akad *ijarah* termasuk dalam akad mu'awadhah atau jual beli manfaat. Dalam *ijarah* fasidah, jika *musta'jir* menggunakan barang yang disewa, *musta'jir* wajib membayar sewa yang sesuai (*ujratul mitsli*). Hanafiah mengatakan bahwa *Musta'jir* wajib membayar *Ujratul Mitsli* jika akad *Ijarah* dirusak oleh syarat-syarat yang tidak menguntungkan, bukan karena akad *Ijarah* tidak menyebutkan sifat pekerjaan atau ketidakpastian.<sup>21</sup>

Dalam kasus *ijarah* fasidah, karena dua hal di atas, gaji atau

---

<sup>20</sup>Moh Said MH, Muhammad Tawwaf, dan Syafiah Syafiah, "Konsep Al-Ijarah Pada Sistem Sewa Menyewa Studi Pada Rumah Kos Di Kota Pekanbaru-Riau," *Nusantara: Jurnal For Southeast Asian Islamic Studies*, 1, 16 (2020): 164.

<sup>21</sup> Rendi Abdi Kusuma, *Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Pembiayaan Musyarakah, Pembiayaan Sewa/Ijarah, dan Pembiayaan Murabahah Terhadap Profitabilitas Bank Muamalat Indonesia (Periode 2012-2018)*, Analisis Fiqih dan Keuangan, 2019.

ujrah harus dibayar lunas seperti halnya jual beli. Risiko yang terkait dengan subjek kontrak sewa ditanggung oleh pemilik atau penyewa barang. Jika kerusakan barang terjadi akibat penyewa karena kurang mengetahui manfaat barang maka penyewa yang akan bertanggungjawab. Namun, jika terdapat kerusakan karena kelalian pemberi sewa maka pemberi sewa yang akan bertanggungjawab.<sup>22</sup>

Seorang *musta'jir* yang ingin menyewakan barang sewaan itu kembali kepada orang lain, berhak melakukannya asalkan barang itu digunakan sesuai dengan akad. Jika subjek akad rusak selama masa sewa, pemilik objek (*mu'jir*) bertanggung jawab atas kerusakan tersebut. Namun, jika kelalaian itu disebabkan oleh kelalaian penyewa (*musta'jir*), maka yang menanggung adalah penyewa (*musta'jir*).<sup>23</sup>

### 3. Status Akad

Kata akad dari Bahasa Arab *al-'aqd* yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian dan permufakatan, (*al-ittifaq*). Secara terminology fiqh, akad didefinisikan pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada objek perikatan".

---

<sup>22</sup> Mutia Maulia Nanda, Nandang Ihwanudin, dan Muhammad Yunus, "Tinjauan Akad *Ijarah* dalam Fiqih Muamalah terhadap Penyewaan Pakaian Kebaya," *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 2, no. 1 (2022), <https://doi.org/10.29313/bcssel.v2i1.335>.

<sup>23</sup> Ahmad Syaichoni, "*Ijarah* Maushufah fi Al-Dzimmah dalam Kajian Muamalah Kontemporer," *Jurnal Syntax Transformation* 1, no. 10 (2020), <https://doi.org/10.46799/jst.v1i10.173>.

Menurut Hasbi Ash-Shiddieqy, yang mengutip definisi yang dikemukakan

Al-Sanhury, *akad* ialah: perikatan *ijab* dan *kabul* yang dibenarkan *syara'* yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak. Akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *kabul* dengan cara yang dibenarkan *syara*, yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. Dalam hukum Islam untuk terbentuknya suatu akad (perjanjian) yang sah dan mengikat haruslah dipenuhi rukun akad dan syarat akad. Syarat akad dibedakan menjadi empat macam yaitu: syarat terbentuknya akad, syarat keabsahan akad, syarat berlakunya akibat hukum akad, dan syarat mengikatnya akad.<sup>24</sup>

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Akad juga terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli hukum islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat: para pihak yang membuat akad (*al-'aqidan*); pernyataan kehendak para pihak (*shighatul-'aqd*); objek akad (*mahallul-'aqd*), dan tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*).<sup>25</sup>

Rukun yang disebut di atas harus ada untuk terjadinya

---

<sup>24</sup> Ghazaly, A.R, *Fiqih Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2008), 65.

<sup>25</sup> Anwar, S., *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori AKad Dalam Fikih Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), 62.



akad. Kita tidak mungkin membayangkan terciptanya suatu akad apabila tidak ada pihak yang membuat akad atau tidak ada pernyataan kehendak untuk berakad, atau tidak ada objek akad atau tidak ada tujuan. Pada dasarnya, akad yang telah memenuhi rukunnya, serta syarat terbentuknya, syarat keabsahannya, dan syarat berlakunya akibat hukum akad tersebut sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya. Mengikat para pihak dan tidak boleh salah satu pihak menarik kembali persetujuannya secara sepihak tanpa kesepakatan yang lain. Namun ada beberapa akad yang menyimpang dari asas ini dan tidak serta mengikat, meskipun rukun dan semua syaratnya telah dipenuhi.

Hal itu disebabkan oleh sifat akad itu sendiri atau oleh adanya hak khiyar (hak opsi untuk meneruskan atau membatalkan perjanjian secara sepihak) pada salah satu pihak. Suatu akad menjadi sah apabila rukun-rukun dan syarat-syarat tersebut dipenuhi, dan tidak sah apabila rukun dan syarat yang dimaksud tidak terpenuhi. Akan tetapi, oleh karena syarat-syarat akad itu beragam jenisnya, maka kebatalan dan keabsahan akad menjadi bertingkat-tingkat sesuai dengan sejauh mana rukun dan syarat-syarat itu terpenuhi.<sup>26</sup>

#### **4. Berakhirnya Akad**

---

<sup>26</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 20.

Akad akan berakhir, jika dipenuhi hal-hal berikut:

1) Berakhirnya akad karena *fasakh* (pembatalan)

Berakhirnya akad karena *fasakh* artinya melepaskan perikatan kontrak atau menghilangkan/menghapuskan hukum kontrak secara total seakan-akan kontrak tidak pernah terjadi. Dengan *fasakh*, maka para pihak yang berkontrak kembali ke status semula seperti sebelum kontrak terjadi.<sup>27</sup>

Hal ini biasanya terjadi jika salah satu pihak melanggar ketentuan dari perjanjian atau salah satu pihak mengetahui bahwa terdapat unsur penipuan dalam pembuatan perjanjian, baik menyangkut objek akad, maupun subjek akad.<sup>28</sup>

Pembolehan untuk membatalkan perjanjian oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain menyimpang dari apa yang diperjanjikan adalah didasarkan kepada ketentuan al-quran yaitu Q.S.At –Taubah (9) : 7 :

كَيْفَ يَكُونُ لِلْمُشْرِكِينَ عَهْدٌ عِنْدَ اللَّهِ وَعِنْدَ رَسُولِهِ إِلَّا الَّذِينَ عَاهَدْتُمْ

عِنْدَ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ فَمَا اسْتَقَامُوا لَكُمْ فَاسْتَقِيمُوا لَهُمْ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ۝٧

Artinya: “Bagaimana bisa ada Perjanjian (aman) dari sisi Allah dan RasulNya dengan orang-orang musyrikin, kecuali orang-orang yang kamu telah Mengadakan Perjanjian (dengan mereka) di dekat Masjidilharaam? Maka selama mereka Berlaku Lurus terhadapmu, hendaklah kamu Berlaku Lurus

<sup>27</sup> Oni Sahroni, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 186.

<sup>28</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah*, 64.

*(pula) terhadap mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa*". ( Q.S. At- Taubah (9) : 7)<sup>29</sup>

Fasakh itu terjadi karena hal-hal berikut:

- Akad yang tidak lazim (jaiz)

Adalah “perjanjian yang memungkinkan para pihak untuk mengakhiri perjanjian itu meskipun tanpa persetujuan pihak lain, asalkan tidak merugikan hak orang lain”. Namun, jika pembatalan ini merugikan pihak lain dan bertentangan dengan akad, maka tidak dapat dibatalkan.

- Fasakh karena khiyar

Fasakh dapat dilakukan tanpa membutuhkan pihak lain, kecuali dalam hal khiyar aib, khiyar ru“yah maupun lainnya itu dapat memilih antara meneruskan akad atau membatalkan akad. Jika pilihan untuk membatalkan kontrak, kontrak akan fasakh.

- Fasakh karena iqalah

Iqalah adalah “berakhirnya suatu akad atas kesepakatan kedua belah pihak ketika salah satu pihak menyesalinya dan ingin menarik diri dari akad tersebut”. Kontrak dengan demikian berakhir dengan kesepakatan bersama antara kedua pihak yang berakad, maka akadnya berakhir.

---

<sup>29</sup> Departemen Agama RI, *Al Himah, Al-Quran dan Terjemahannya* (Bandung: Diponegoro, 2010), 188.

- Fasakh karena uyub ridha

Akad juga bisa di fasakh jika salah satu pihak tidak ridha (merasa dirugikan), seperti ketika terjadi tadlis.

## 2) Berakhirnya akad dengan *infisakh*

Infisakh yakni “putus dengan sendirinya (dinyatakan putus karna hukum)”. Adapun sebab berakhirnya akad dengan infisakh adalah:

- Selesai masa kontrak

Ketika jangka waktu kontrak yang disepakati dan ditentukan telah berakhir atau tujuan kontrak selesai, maka akad secara langsung akan batal.<sup>30</sup>

- Kontrak tidak mungkin dilanjutkan

Akad berakhir ketika tidak mungkin lagi untuk melanjutkan akad, misalnya objek jual beli (barang) rusak di tangan penjual sebelum diserahkan kepada pembeli. Jika kontrak tidak dapat diperpanjang lagi, kontrak berakhir dengan sendirinya.

- Pelaku akad meninggal

Kontrak berakhir ketika pihak yang berkontrak meninggal dunia, salah satu atau semua pihak yang berkontrak, maka kontrak itu sendirinya akan berakhir.

---

<sup>30</sup> Sahroni, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, 191.

## 2. Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad *Ijarah*

*Ijarah* adalah akad pengalihan manfaat atau suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu tanpa dibebani biaya kepemilikan, sebagaimana tercantum dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) -MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017

Dalam fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 mengenai akad *ijarah* merupakan perjanjian sewa-menyewa yang dilaksanakan oleh *mu'jir* (الموَجِّر) Penyewa dengan *musta'jir* yang menyewakan (المُسْتَأْجِر), atau *musta'jir* dengan *ajir* (الْأَجِير) atau pihak yang memberikan jasa untuk saling memberikan manfaat dan ujah, baik manfaat barang atau manfaat jasa.<sup>31</sup>

## 3. Wanprestasi

Kesepakatan para pihak merupakan hal yang paling mendasar dari adanya perjanjian karena kesepakatan para pihak itulah yang nantinya akan menghasilkan sebuah prestasi, karena prestasi merupakan suatu hal yang wajib dilaksanakan didalam suatu perikatan. Terpenuhinya prestasi yaitu prinsip dari perikatan. Apabila prestasi dalam kesepakatan tersebut tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka akan muncul suatu perbuatan yang diberi nama wanprestasi (ingkar jani). Istilah wanprestasi berasal dari bahasa belanda yang memiliki arti prestasi buruk, dimana salah satu pihak menunjukkan bahwa dirinya tidak melaksanakan kewajibannya (tidak

---

<sup>31</sup> Ai Siti, "Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Upah Pemeliharaan Hewan Ternak Pada Akad *Ijarah* (Praktik Gaduh Sapi)," *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, t.t., 30. 30.

melakukan prestasi) dan pihak tersebut dapat disalahkan.<sup>32</sup>

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Sophar Maru Hatugalung menjelaskan mengenai pengertian wanprestasi, wanprestasi atau cedera janji merupakan tidak terlaksananya prestasi atau kewajiban yang diberikan oleh kontrak terhadap para pihak. Perbuatan seperti ini akan menimbulkan akibat kepada para pihak yang dirugikan haknya sehingga dapat menuntut pihak yang tidak melakukan prestasi (wanprestasi) tersebut agar melakukan *compensation*.<sup>33</sup>

Prof. Subekti juga menyampaikan bahwasannya wanprestasi merupakan suatu tindakan dimana siberuntung (debitur) tidak melaksanakan apa yang dijanjikan atau melakukan apa yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian, lebih singkatnya bahwa si debitur telah lalai, alpa atau ingkar janji.<sup>34</sup>

Mengenai pengertian dari wanprestasi menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:

---

<sup>32</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia* (Yogyakarta: Yustisia Pustaka, 2018), 37.

<sup>33</sup> Sophar Maru Hatulang, *Hukum Kontrak Di ASEAN Pengaruh Sistem Hukum Common Law dan Civil Law* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 66.

<sup>34</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), 35.

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.

3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.<sup>35</sup>

Berdasarkan pengertian beberapa pakar mengenai wanprestasi diatas, maka dapat disimpulkan bahwa definisi wanprestasi yakni tidak dilakukannya prestasi, melakukan prestasi tetapi tidak tepat waktu, melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan, dan melakukan perbuatan yang tidak boleh atau dilarang yang telah ditetapkan oleh masing-masing pihak di dalam sebuah perjanjian.

#### **4. *Jasa Make up Weddingg***

Jasa merupakan suatu aktivitas atau runtutan aktivitas yang terjadi dalam interaksi dengan seseorang dengan seseorang atau mesin untuk

---

<sup>35</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian* (Yogyakarta: Liberty, 1985), 26.

menyediakan kepuasan konsumen.<sup>36</sup>

Kegiatan tata rias pengantin yang dikenal sebagai "*make up wedding*" bertujuan untuk menonjolkan kelebihan mempelai wanita dan menyembunyikan segala kekurangan di wajahnya.<sup>37</sup> Mengingat perkembangan zaman yang semakin modern, tata rias pengantin sebagai salah satu bentuk seni merupakan warisan leluhur yang harus dijaga dan dilestarikan. Ada ratusan suku yang membentuk tata rias pengantin Indonesia, dan negara ini kaya tak terkira. Adat istiadat dan perilaku masing-masing suku harus dilestarikan sebagai warisan turun-temurun.

Jasa *make up* pengantin merupakan seseorang atau kelompok yang menyediakan layanan dibidang tata rias bagi pengantin. Dalam hal tata rias pengantin, itu tidak hanya berfungsi untuk menarik perhatian orang lain di pesta pernikahan, tetapi juga menyampaikan makna tertentu. Dengan ragam corak dan nilai estetika yang tinggi, tata rias pengantin memiliki keterkaitan yang kuat dengan kepercayaan masyarakat Indonesia, khususnya budaya Jawa. Oleh karena itu, tata rias mewujudkan sistem nilai yang dapat diterapkan secara sosial dan mengekspresikannya. Perwujudan ini merupakan hasil dari norma budaya dan kepercayaan yang dibentuk oleh keadaan dan keadaan setempat. Pernikahan adalah proses utama eksistensi manusia, karena menentukan kehidupan selanjutnya. Tujuan kedua umat

---

<sup>36</sup> Rangkuti Freddy, *Teknik Mengukur dan Strategi Meningkatkan Kepuasan Pelanggan* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka utama, t.t.), 66.

<sup>37</sup> Sayoga, *Tata Rias Modern* (Bandung: Media Pustaka, 2015), 12.



manusia adalah memulai hidup dalam lingkungan sosial yang sakral melalui praktik pernikahan. Karena komponen budaya yang kuat ini, tata rias pengantin dalam pernikahan disertai dengan ritual adat yang membawa doa dan harapan.<sup>38</sup>

Oleh karena itu, seni tata rias pengantin atau dikenal juga dengan seni paes merupakan salah satu cabang seni. Alhasil, seorang penata rias pengantin akan melukiskan simbol kehidupan dan doa yang bermakna bagi kehidupan kedua mempelai.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Suharjana, *Model Pengembangan Karakter Melalui Pendidikan Jasmani dan Olahraga dalam Pendidikan Karakter dalam Perspektif Teori dan Praktik* (Yogyakarta: UNY Press, 2002), 110.

<sup>39</sup> Sri Supadmi Murtiadji, *Tata Rias Pengantin* (Yogyakarta: Pustaka Setia, 2005), 57.