

## BAB II LANDASAN TEORI

### A. SEWA MENYEWA DALAM ISLAM (*IJARAH*)

#### 1. Pengertian *Ijarah*

Menurut bahasa, *Ijârah* berasal dari kata al-ajru yang berarti “upah” atau “ganti” atau “imbalan”.<sup>1</sup> Karena itu lafaz *Ijârah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan suatu kegiatan, atau upah karena melakukan sesuatu aktivitas. Dalam arti luas, *Ijârah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. *Ijârah* secara terminologis adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah yang berupa barang dalam waktu tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula.<sup>2</sup> Sewa adalah hasil dari inisiatif, keberanian berusaha dan efisiensi. Hasil itu didapat sesudah terjadinya proses penciptaan nilai karena pemilik barang atau asset tetap terlibat di dalam dan terkait dengan pemanfaatannya oleh pengguna.<sup>3</sup> Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie *Ijârah* ialah akad yang objeknya adalah penukaran manfaat untuk masa tertentu yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan sama dengan menjual manfaat.<sup>4</sup> Menurut Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ijârah* adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah atas suatu barang tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam

---

<sup>1</sup> Sohari Sahrani, Ruf'ah Abdullah, Fikih Muamalah, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h.167

<sup>2</sup> Ajeng Maratus Solihah, Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam, Jurnal Az Zarqa" Vol. 6 No.1, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014). h.106

<sup>3</sup> M. Syarif Chaudhry, Sistem Ekonomi Islam: Prinsip Dasar (Fundamental Of Islamic Economic System) Edisi 1, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), h. 232

<sup>4</sup> Miko Polindi, Filosofi dan Perwujudan Prinsip Tauhîdullah dan Al-Adâlah, dalam Ijarah dan Ijarah Muntahia Bi-Tamlîk (IMBT), Jurnal Ekbis: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis, Vol. 1 No. 1, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta), h.4

tanggung waktu tertentu atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula. Sedangkan menurut Muhammad Rawas. Qalaji, sebagaimana dikutip oleh Muhammad Syaff'I Antonio, *Ijârah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.<sup>5</sup> Menurut Hanafiyah *Ijârah* adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan. Sedangkan menurut Malikiyah *Ijârah* adalah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.<sup>6</sup> *Ijârah* merupakan akad kompensasi terhadap suatu manfaat barang atau jasa yang halal dan jelas. *Ijârah* adalah akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang ataupun jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut dengan sewa menyewa, sedangkan jika digunakan untuk mendapat tenaga kerja disebut upah mengupah.<sup>7</sup>

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 mendefinisikan *Ijârah* yaitu sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.<sup>8</sup> Dalam Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Ijârah*. *Ijârah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

---

<sup>5</sup> Mardani, Hukum Sistem Ekonomi Islam, (Depok: Rajawali Pers, 2017), h. 195

<sup>6</sup> Hendi Subendi...,h. 114

<sup>7</sup> Adiwarmanto A.Karim, Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan, Edisi Kelima, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), h.74

<sup>8</sup> Imam Mustofa..., h.102

Dengan demikian akad *Ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>9</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan sewa menyewa adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerimanya, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat tertentu.

## 2. Dasar Hukum *Ijarah*

Ajaran islam pada prinsipnya sangat memperhatikan kebutuhan manusia yang telah menjadi fitrahnya saling ketergantungan antara satu dengan yang lainnya. Saling membutuhkan untuk kelangsungan hidupnya maka diperlukan adanya aturan yang dapat memberikan rasa keamanan, kelestarian dan ketentYazidn dalam kehidupan bermasyarakat termasuk hubungan timbal balik antar sesama. Sebagaimana dalam dasar hukum sewa menyewa, yaitu:

### a. Al-Qur'an

#### 1) QS. Al-Qasas (28):26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik

---

<sup>9</sup> Rosita Tehuayo, Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah, Jurnal Tahkim Vol. XIV, No. 1, (Ambon: IAIN Ambon, 2018), h.87

yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”

Ayat di atas dijadikan sebagai landasan dalam hal memperkerjakan seseorang, memberi upah maupun sewa menyewa. Para ulama berbeda pendapat dalam hal upah atau imbalan terhadap pekerjaan-pekerjaan yang sifatnya ibadah atau perwujudan kenyataan kepada Allah Swt.

2) QS. Al-baqarah (2): 233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُسَمِّيَ الرِّضَاعَةَ ۖ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ  
وَكَسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۖ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارُّ وَالِدَةُ ۚ يَوْلَدُهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ يَوْلَدُهَا ۚ  
وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۚ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ  
تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ  
بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

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. (Q.S. al-baqarah (2): 233)

Ayat di atas menjadi dasar hukum adanya sistem sewa menyewa dalam Hukum Islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat bahwa seseorang boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini akan berlaku umum terhadap segala bentuk sewa menyewa.<sup>10</sup>

### 3) QS. An-Nisa (4): 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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 di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An-Nisa (4):29)

Ayat di atas menjelaskan tentang larangan yang tegas mengenai memakan harta orang lain atau hartanya sendiri dengan jalan yang batil. Memakan harta sendiri dengan jalan yang batil adalah membelanjakan hartanya pada jalan yang maksiat dan tidak diridhai Allah Swt.

---

<sup>10</sup> Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), h. 246

b. Hadits dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah SAW telah bersabda:

“Berikanlah olehmu upah buruh itu sebelum keringatnya kering.” (H.R Ibnu Majah dan Al-Baihaqi)<sup>11</sup>

c. Ijma<sup>“</sup> Ulama

Landasan ijma<sup>“</sup> nya ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma<sup>“</sup>*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.<sup>12</sup> Ijma<sup>“</sup> secara bahasa berarti “kebulatan tekad terhadap suatu persoalan atau kesepakatan tentang suatu masalah.”<sup>13</sup> *Ijârah* juga dilaksanakan berdasarkan qiyas. *Ijârah* diqiyaskan dengan jual beli, di mana keduanya sama-sama ada unsur jual beli, hanya saja dalam *Ijârah* yang menjadi objek jual beli adalah manfaat barang. Praktik *Ijârah* di Indonesia juga mendapat legitimasi dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 251-277.<sup>14</sup>

d) Akad *Ijârah* menjadi perantara (wasilah) adanya kemudahan bagi manusia dalam memperoleh apa yang diinginkannya berupa manfaat bagi orang yang tidak memiliki benda. Maka kebutuhan akan manfaat seperti butuhnya benda. Orang fakir membutuhkan harta orang kaya dan orang kaya pun membutuhkan tenaga orang fakir. Memelihara kebutuhan manusia merupakan prinsip dasar diperbolehkannya akad dan hal tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip hukum islam, yaitu untuk menghilangkan

---

<sup>11</sup> Sayyid Ahmad Al-Hasyimi, Syarah Mukhtaarul Ahaadiits: Hadis-hadis Pilihan, (Bandung: Sinar Baru, 1993), h.151

<sup>12</sup> Hendi Subendi...,h. 117

<sup>13</sup> Wawan Nugraha, Maman Surahman, Yayat Rahmat, Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Sistem Sewa Menyewa di Tokyo Kos Bandung, Jurnal Prosiding Hukum Ekonomi Syariah Vol. 4 No. 2, (Bandung: Fakultas Syariah Universitas Islam Bandung, 2018), h. 478

<sup>14</sup> Imam Mustofa...,h. 105

kesempitan kepada manusia. Oleh karena itu, hal tersebut termasuk ke dalam hikmah disyariatkannya *Ijarah*.

### 3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Dalam melaksanakan sewa menyewa terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melaksanakan akad sewa menyewa. Rukun dan syarat tersebut harus dipenuhi agar sah dalam melakukan sewa menyewa dan tidak ada yang dirugikan selama pelaksanaan sewa menyewa berlangsung.<sup>15</sup> Rukun dan syarat sewa menyewa tersebut meliputi:

#### a. Rukun *ijarah*<sup>16</sup>

- 1) *Âqid* (orang yang berakad), yaitu *Mu"jir* (orang yang menyewakan) dan *musta"jir* (orang yang menyewa)
- 2) Shighat akad, yaitu ijab dan kabul Akad menurut bahasa berasal dari bahasa arab "*Al- „Aqdu*" yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, akad adalah pertalian ijab (yang melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan), sesuai dengan kehendak syari"at yang berpengaruh pada objek perikatan.<sup>17</sup>
- 3) *Ujrah* (uang sewa atau upah)
- 4) Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja adalah perkara mubah (boleh) menurut syara" dan bukan termasuk hal yang diharamkan (dilarang).

---

<sup>15</sup> Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h.101

<sup>16</sup> Idri, Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi, Edisi 1, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), h. 235

<sup>17</sup> M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h. 101

5) Benda-benda yang disewakan disyaratkan kekal, aîn (zatnya) hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.<sup>18</sup>

b. Syarat *ijarah*

1) Syarat terjadinya akad (*al-inqâd*)<sup>19</sup> Syarat ini berkaitan dengan *âqid*, zat dan tempat akad. Menurut ulama Hanafiyah, *âqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan mumayyiz (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika barang bukan miliknya sendiri, akad *Ijârah* anak mumayyiz, dipandang sah bila telah diizinkan walinya. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa tanyiz adalah syarat *Ijârah* dan jual beli, sedangkan baligh adalah penyerahan. Dengan demikian, akad anak mumayyiz adalah sah, tetapi bergantung atas keridhaan walinya. Ulama Hanabilah dan Syaff'iyah mensyaratkan orang yang akan melakukan suatu akad harus mukallaf yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum dapat dikategorikan ahli akad.

2) Syarat pelaksanaan (*an-nafâdz*)<sup>20</sup> Agar *Ijârah* dapat terlaksana barang harus dimiliki oleh *âqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad. Dengan demikian, *Ijârah al-fudhul* (*Ijârah*) yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *Ijârah*.

---

<sup>18</sup> Hendi Subendi..., h. 118

<sup>19</sup> Imam Mustofa, h.106

<sup>20</sup> Ibid., h.106



3) Syarat sah *Ijârah* (*syurût al-sihhah*) Keabsahan *Ijârah* sangat berkaitan dengan *âqid* (orang yang melakukan akad), *ma"qûd* „*alaih* (barang yang akan menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*nafsal-„aqad*), yaitu.<sup>21</sup>

a) Adanya kerelaan dua pihak yang melakukan akad Yaitu tidak boleh dilakukan akaq *Ijârah* oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan dari pihak-pihak yang berakad.

b) *Ma"qûd alaih* bermanfaat dengan jelas Adanya kejelasan dalam *ma"qûd alaih* sehingga menghilangkan pertentangan diantara *âqid*. Dalam menentukan masalah waktu sewa, ulama Mazhab Syafi"i memberikan syarat yaitu bila seseorang menyewakan rumahnya selama satu tahun dengan sewa Rp 1.000.000., sebulan, maka akad itu batal karena dalam akad yang semacam ini diperlukan pengulangan akad baru setiap bulan dengan sewa baru pula. Menurut mereka sewa menyewa dengan cara di atas menunjukkan tenggang waktu sewa tidak jelas atau satu tahun atau dalam satu bulan. Berbeda halnya jika rumah itu disewa selama satu tahun dengan sewa Rp 10.000.000., jadi, rumah itu dapat disewakan tahunan atau bulan. Menurut Jumhur ulama bahwa akad sewa semacam ini dianggap sah dan bersifat mengikat. Adapun sewa Rp 1.000.000., sebulan, maka menurut Jumhur ulama akadnya sah untuk bulan pertama, sedangkan untuk bulan selanjutnya apabila kedua belah pihak saling rela membayar sewa dan menerima sebesar Rp 1.000.000., maka kerelaan ini dianggap sebagai kesepakatan bersama sebagaimana dengan *bay" al-*

---

<sup>21</sup> Ibid.,h.107

*mu'athah* yaitu jual beli tanpa ijab dan kabul tetapi cukup dengan membayar uang dan mengambil barang yang dibeli.<sup>22</sup>

- c) *Ma'qûd alaih* harus dapat memenuhi secara syara' Objek sewa harus dapat dipenuhi dan dapat diserahkan. Berdasarkan syarat ini maka tidak sah menyewa orang bisu untuk menjadi juru bicara, karena objek sewa tidak dapat terpenuhi oleh orang yang disewakan jasanya. Objek sewa juga harus dapat terpenuhi secara syar'î, oleh karena itu mustahil atau dipandang tidak sah menyewa perempuan yang sedang haid untuk membersihkan masjid atau menyewa orang untuk mengajari sihir sebab diharamkan syara.
- d) Kemanfaatan benda atau jasa yang menjadi objek transaksi akad dibolehkan menurut syara' Pemanfaatan barang atau jasa harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan syara', seperti menyewakan rumah untuk ditempati, menyewakan mobil untuk dirental, sewa buku untuk belajar.
- e) Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya Contohnya adalah menyewa orang untuk shalat fardhu, puasa karena sholat dan puasa merupakan kewajiban setiap mukmin dan menyewa istri sendiri untuk melayani sebab hal itu merupakan kewajiban istri.
- f) Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa Tidak menyewakan diri untuk perbuatan ketaatan sebab manfaat dari ketaatan adalah untuk dirinya sendiri.
- g) Manfaat *ma'qûd alaih* sesuai dengan keadaan yang umum. Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung sebab tidak

---

<sup>22</sup> M. Ali Hasan, h.232

sesuai dengan manfaat pohon atau menyewa kuda tunggangan untuk mengangkut barang yang dimaksud dalam *Ijârah*.

h) Adapun syarat barang sewaan (*ma"qûd „alaih* ) ialah dapat dipegang atau dikuasai.

1) Syarat yang terkait dengan upah atau uang sewa adalah upah harus berharga dan jelas bilangan atau ukurannya.

2) Syarat terkait dengan manfaat barang atau jasa seseorang, yaitu:

- a. Manfaat barang harus mubah atau tidak dilarang.
- b. Manfaat barang atau jasa dapat diganti dengan materi.
- c. Manfaat barang atau jasa merupakan suatu yang berharga dan ternilai.
- d. Manfaat barang atau jasa merupakan suatu yang melekat pada barang yang sah kepemilikannya.
- e. Manfaat barang objek sewa bukan untuk menghasilkan barang, seperti, menyewa pohon untuk diambil buahnya sewa semacam ini tidak sah, termasuk dalam pengecualian syarat ini adalah sewa jasa menyusui karena darurat dalam hadanah.
- f. Manfaat dapat diserahterimakan. Manfaat harus jelas dan dapat diketahui

3) Syarat kelaziman (*syurut al- luzûm*) Syarat yang mengikat ini ada dua syarat, yaitu.<sup>23</sup>

1. Objek yang diakadkan tidak boleh terdapat kecacatan ('aib) yang mana menjadi penyebab terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewakan. Bila terdapat kecacatan terhadap sebuah objek yang

---

<sup>23</sup> Imam Mustofa h.110

diadakan maka pihak penyewa (musta'jir) diperbolehkan untuk memilih apakah ingin melanjutkan akad dengan diskon uang sewa seperti halnya demikian ataukah membatalkannya.

2. Tidak adanya udzur (alasan) sehingga akad ijarah atau sewa menyewa dapat dibatalkan. Tetapi jika terdapat udzur (alasan) baik dari pelaku ataupun objek yang diadakan, sehingga pelaku berhak membatalkan akad.

Akad sewa menyewa dapat dikatakan sah apabila terpenuhinya rukun dan syaratnya. Rukun adalah hal penting yang harus ada pada sebuah akad atau transaksi. Tanpa rukun suatu akad atau transaksi tidak sah, seperti yang telah dijelaskan Abdul Karim Zaidan dalam bukunya “*al-Wajuz fi Ushul Fiqh*” bahwa rukun adalah bagian dari hakikat sesuatu atau zatnya.<sup>24</sup> Ijarah atau sewa menyewa sendiri termasuk transaksi umum, yang akan dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat pada umumnya. Rukun dalam sewa-menyewa terdapat 4 diantaranya:

1. Aqid, yaitu muajir (pihak yang menyewakan) dan musta'jir (pihak yang menyewa)
2. Sighat (ijab & qabul)
3. Mauqud 'alaih (objek yang disewakan)
4. Ujrah (upah atau imbalan)

Selain rukun akad Ijarah atau sewa menyewa diatas, terdapat beberapa syarat-syarat agar transaksi akad Ijarah menjadi halal, diantaranya :

---

<sup>24</sup> Abdul Karim Zaidan, *al-Wajuz fi Ushul Fiqh*, (Beirut: al-Risalah, 1998), Cet. Ke 7, 59

1. Syarat terjadinya akad
2. Syarat saat pelaksanaan
3. Syarat sah ijarah
4. Syarat keadilan

Namun terdapat syarat-syarat ataupun unsur-unsur yang perlu dipenuhi ketika melakukan akad tersebut, yaitu :

1. Para pihak yang bersepakat dalam akad harus saling rela atau ridho terhadap ketentuan akad dan tidak dalam keadaan terpaksa.
2. Dalam akad Ijarah atau sewa menyewa tidak boleh ada unsur penipuan.
3. Barang yang menjadi objek akad harus berwujud, bentuknya jelas sesuai realitas.
4. Manfaat dari barang yang menjadi objek Ijarah harus dibolehkan, bukan yang bersifat haram.
5. Upah atau imbalan yang diberikan harus yang bernilai sesuai dengan mata uang yang digunakan.

#### **4. Hukum Ijarah**

Hukum *Ijârah* yang pertama yaitu *Ijârah* shahih adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa dan tetapnya upah bagi pekerja atau orang yang menyewakan *ma''qud alaih* sebab *Ijârah* termasuk jual beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan.

Menurut ulama Hanafiyah tentang hukum *Ijârah* rusak jika penyewa telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan atau yang bekerja dibayar lebih kecil dari kesepakatan waktu akad, ini bila kerusakan tersebut terjadi pada syarat.

Akan tetapi, jika kerusakan disebabkan penyewa tidak memberitahukan jenis pekerjaannya, upah harus diberikan semestinya. Menurut ulama Syaff''iyah bahwa *Ijârah*

fasid sama dengan jual beli fasid, yakni harus dibayar sesuai dengan nilai atau ukuran yang dicapai oleh barang sewaan.<sup>25</sup>

## 5. Macam-Macam *Ijarah*

Dilihat dari segi objeknya, para ulama fiqih membagi akad *Ijarah* menjadi 2 macam, yaitu:<sup>26</sup>

a. *Ijarah a"mâl* Yaitu sewa menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut ulama fiqih, *Ijarah* jenis ini hukumnya diperbolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti tukang jahit, buruh bangunan, buruh pabrik, tukang ojek.<sup>27</sup> *Ijarah* seperti ini terbagi kepada 2 macam, yaitu:

- 1) *Ijarah* yang bersifat pribadi seperti menggaji pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam kompleks perumahan
- 2) *Ijarah* yang berserikat yaitu, seseorang atau sekelompok orang yang berjumlah lebih dari satu orang seperti buruh pabrik dan buruh bangunan, tukang sepatu dan tukang jahit

b. *Ijarah a"yân* Yaitu sewa menyewa yang bersifat menimbulkan manfaat bagi orang yang menyewa. Contoh *Ijarah a"yân* yaitu:

- 1) Sewa menyewa rumah untuk tempat tinggal

Menyewakan rumah untuk tempat tinggal dibolehkan baik rumah itu ditempati oleh si penyewa atau ia menempatkan orang lain dengan cara *Ijarah* (pinjam) atau sewa, dengan syarat tidak merusak bangunan atau membuat rapuh

---

<sup>25</sup> Rachmat syafe",h.131

<sup>26</sup> M. Ali Hasan,h.236

<sup>27</sup> Syamsul Hilal, Urgensi Ijarah dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat, Jurnal Asas Vol. 5 No. 1, (Bandar Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2013), h. 6

seperti tukang besi dan orang yang menyewakan berkewajiban memenuhi hal-hal yang memungkinkan rumah itu dapat ditempati (dihuni) menurut kebiasaan yang berlaku.

## 2) Sewa menyewa kendaraan

Dalam menyewa kendaraan, baik hewan maupun kendaraan lainnya harus dijelaskan salah satu dari dua hal, yaitu waktu dan tempat. Demikian pula barang yang akan dibawa dan benda atau orang yang akan diangkut harus dijelaskan karena semuanya nanti akan berpengaruh kepada kondisi kendarannya. Apabila hal itu tidak dijelaskan maka bisa menimbulkan perselisihan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.<sup>28</sup>

## 3) Sewa menyewa tanah

Dalam sewa tanpa harus dijelaskan tujuannya apakah untuk pertanian dan disebutkan pula jenis tanamannya, bangunan bengkel atau warung, dan sebagainya. Apabila tujuannya tidak dijelaskan maka ijarah menjadi fasid. Hal ini karena manfaat dari tanah berbeda-beda, sesuai dengan perbedaan bangunan, tanaman, dan jenisnya.

## 4) Sewa menyewa pakaian (pengantin)

## 5) Sewa menyewa perhiasan

Apabila manfaat dalam penyewaan suatu barang atau jasa merupakan manfaat yang diperbolehkan oleh syara<sup>28</sup> untuk dipergunakan sebagaimana

---

<sup>28</sup> Sayyid Sabiq, Fiqih Sunnah Cet. 7, (Bandung: Alma<sup>28</sup>arif, 1997), h. 31

lazimnya, maka ulama fiqh bersepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.<sup>29</sup>

Adapun pembagian dari segi derajatnya *ijârah*, Ibnu Taimiyah membaginya kepada 3 macam, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pertama, setiap orang yang menyerahkan manfaat dengan adanya pengganti (*iwadh*), termasuk dalam hal ini adalah maskawin (mahar) Baik pekerjaan dalam *ijârah* tersebut dapat diketahui atau masih samar dan baik *ijârah* tersebut bersifat *lâzim* atau *ghair lâzim* (jâiz).
- 2) Kedua, ju'âlah yaitu manfaat benda tersebut tidak diketahui akan tetapi adanya pengganti dapat bertanggung dan akadnya termasuk akad jâiz (ghair lâzim). Misalnya seseorang berkata: "Barang siapa mengembalikan mobilku kepadaku maka baginya ada upah".
- 3) Ketiga, *ijârah* khusus yaitu seseorang yang menyewakan benda miliknya atau seseorang memperkerjakan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan dalam tanggungan. Manfaat benda yang disewakan tersebut dapat diketahui dengan jelas dan bagi upah orang yang melakukan suatu perbuatan dapat diketahui dengan jelas. Maka dalam keadaan demikian hukum *ijârah* tersebut bersifat lâzim dan menyerupai hukum akad jual beli.

## **6. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa**

Dalam transaksi sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban yang dapat dan harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan atau yang menerima sewa, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>29</sup> Rachmat Syafe",h. 132

<sup>30</sup> Idri.....,h. 240



a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan barang

- 1) Pihak yang menyewakan berhak menerima segala harga sewaan.
- 2) Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi objek sewa menyewa, karena ia telah mempermilikkan manfaat dengan terjadinya perjanjian tersebut.
- 3) Pihak yang menyewakan mengizinkan pemakaian barang yang disewakan kepada orang yang menyewanya.
- 4) Pihak yang menyewakan memelihara keberesan barang yang disewakannya seperti memperbaiki kerusakan yang ada pada barang yang disewakannya, kecuali apabila kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa.

b. Hak dan kewajiban pihak penyewa barang

- 1) Penyewa barang diperbolehkan mengambil manfaat dari barang yang disewanya.
- 2) Penyewa diperbolehkan mengganti pemakaian sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seizin orang yang menyewakannya. Kecuali diwaktu sebelum akad telah ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, maka tidak diperbolehkan adanya penggantian pemakai.
- 3) Penyewa berkewajiban menyerahkan uang pembayaran sewa sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.
- 4) Penyewa harus menjaga dan memelihara barang sewaan.
- 5) Penyewa harus memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ditimbulkannya kecuali rusak sendiri.
- 6) Penyewa wajib mengganti kalau terjadi kerusakan pada barang sewaan karena kelalaiannya kecuali kalau kerusakan itu bukan karena kelalaiannya sendiri.

## 7. Pembayaran Upah Sewa

Jika *Ijârah* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syaf'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika mu'jir menyerahkan zat benda yang disewa kepada musta'jir, ia berhak menerima bayaran karena penyewa sudah menerima kegunaan. Hak menerima upah bagi musta'jir, yaitu:<sup>31</sup>

- a. Ketika pekerjaan selesai dikerjakan, beralaskan kepada hadis yang diriwayatkan Ibnu Majah, Rasulullah Saw. Bersabda: “berikanlah upah sebelum keringat pekerja itu kering”
- b. Jika menyewa barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa kecuali bila dalam akan ditentukan lain, manfaat barang yang *dijârahkan* mengalir selama penyewaan berlangsung.

## 8. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

*Ijârah* adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *Ijârah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh.<sup>32</sup> Fasakh (pemutusan) disini adalah melepaskan perikatan kontrak atau menghilangkan atau menghapuskan hukum kontrak secara total seakan-akan kontrak tidak pernah terjadi.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Hendi Subendi..., h. 121

<sup>32</sup> Ibid., h. 122

<sup>33</sup> Oni Sahroni, Hasanuddin, Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), h. 186

Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batal atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa yaitu:<sup>34</sup>

a. Terjadinya aib (kecacatan) pada barang sewaan

Yaitu pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa. Dalam hal ini kerusakan diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri. Dalam keadaan seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak yang menyewa.

b. Rusaknya barang yang disewa

Yaitu barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah rumah dan ternyata rumah itu terbakar habis, maka dalam hal ini seperti pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak penyewa.

c. Rusaknya barang yang diupahkan

Yaitu barang yang diupahkan majur ,alah seperti baju yang diupah untuk dijahit karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya barang.<sup>35</sup>

d. Masa sewa menyewa telah habis

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

e. Adanya uzur

---

<sup>34</sup> Khumedi Ja`far..., h. 138

<sup>35</sup> Sayyid Sabiq..., h. 34

Uzur disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin telaksana sebagaimana mestinya. Misalnya seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dirampok orang ataupun bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka dalam hal ini pihak penyewa dapat memintakan pembatalan perjanjian sewa menyewa toko yang telah disepakati sebelumnya kepada pihak yang menyewakan.<sup>36</sup>

Menurut Mazhab Hanafi apabila ada uzur seperti rumah disita maka akad berakhir. Sedangkan Jumhur ulama melihat, bahwa uzur yang membatalkan *Ijârah* itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.

Menurut ulama madzhab Malikiyah, Syaff'iyah dan Hanabilah bahwa transaksi *ijârah* harus diketahui dan dihadiri oleh kedua pihak. Masing-masing tidak bisa membatalkan perjanjian secara sepihak, kecuali ada alasan untuk itu, seperti barang yang disewa mengandung cacat.

Tentang pernyataan bahwa salah satu pihak tidak boleh membatalkan transaksi *ijârah*, dimaksudkan agar masing-masing terhindar dari sifatsifat munafik, karena mereka membatalkan apa yang telah disepakati. Sedangkan menurut Abû Hanifah boleh saja membatalkan akad *ijârah*, dengan alasan tertentu, meski alasan tersebut dari pihak penyewa. Sebab, transaksi tersebut mesti dan seharusnya dilakukan atas dasar syarat-

---

<sup>36</sup> M. Ali Hasan..., h. 238

syarat yang dapat menghindari segala kemungkinan yang tidak diinginkan.<sup>37</sup> Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian.

Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran. Rumah sewanya akan berakhir masa sewanya kalau roboh. Hewan akan berakhir masa sewanya kalau mati.

Demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi, maka akan berakhir masa sewanya. Selama sewa menyewa berlangsung, maka yang bertanggung jawab memperbaiki atau mengganti adalah penyewa, dan dalam hal ini tidak mengakhiri masa sewa.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Harir Muzakki dan Ahmad Sumanto, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Upah Pembajak Sawah Di Desa Klesem Pacitan, Jurnal Al-Adalah Vol. 14 No.2, (Ponorogo:: IAIN Ponorogo, 2017), h.500

<sup>38</sup> DR. Abdul Djamali, Hukum Islam: Asas-Asas Hukum Islam, Cet. 1, (Bandung: Mandar Maju, 1992), h. 155

## B. WANPRESTASI

### 1. Pengertian Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.<sup>39</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”.<sup>40</sup>

Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya. Dengan adanya bermacam-macam istilah mengenai wanprestasi ini, telah menimbulkan kesimpang siuran dengan maksud aslinya yaitu “wanprestasi”. Ada beberapa sarjana yang tetap menggunakan istilah “wanprestasi” dan memberi pendapat tentang pengertian mengenai wanprestasi tersebut. Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu

---

<sup>39</sup> Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), h.15.

<sup>40</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), h. 12.

perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.<sup>41</sup>

Abdulkadir Muhammad mengatakan bahwa wanprestasi seorang debitur dapat berupa: Pertama, sama sekali tidak memenuhi prestasi; kedua, tidak tunai memenuhi prestasinya; ketiga, terlambat memenuhi prestasinya; keempat, keliru memenuhi prestasinya.<sup>42</sup> Seorang debitur dikatakan melakukan wanprestasi apabila dia lalai dalam melaksanakan prestasinya. Seorang debitur melakukan wanprestasi apabila seorang debitur tidak dapat melaksanakan atau memenuhi prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan karena kesalahannya baik disengaja atau tidak disengaja. Ada empat macam bentuk dari wanprestasi yaitu:

- a) Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki.
- b) Terlambat memenuhi prestasi.
- c) Memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya.
- d) Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>43</sup>

Wanprestasi tentunya tidak pernah diinginkan terjadi dalam suatu perjanjian baik dari pihak debitur maupun kreditur. Akibat wanprestasi yang terjadi akan merugikan semua pihak yang mengadakan perjanjian yang telah disepakati. Akibat dari wanprestasi bagi seorang debitur adalah mengganti kerugian dan objek perjanjian menjadi tanggung jawab debitur, sedangkan akibat wanprestasi bagi kreditur adalah kreditur dapat menuntut pemenuhan perikatan dan ganti kerugian.

---

<sup>41</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata Internasional*, (Bandung: Penerbit Sumur Bandung, 1979) h. 45.

<sup>42</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian* (Bandung: PT. Alumni, 1986), h. 9.

<sup>43</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), h. 80-81.

Menurut Mariam Darus Badruzaman akibat hukum yang ditanggung debitur yang tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) yang berupa memberikan atau mengganti:

- a) Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan kreditur.
- b) Rugi, yaitu segala akibat negatif yang menimpa kreditur akibat kelalaian debitur atau kerugian nyata yang didapat atau diperoleh pada saat perikatan itu diadakan, yang timbul sebagai akibat ingkar janji.
- c) Bunga, yaitu keuntungan yang diharapkan namun tidak diperoleh kreditur.<sup>44</sup>

Adanya wanprestasi adalah bentuk sikap pengingkaran salah seorang yang berakad atau transaksi yang tidak menjalankan kewajiban berupa prestasi dari apa yang menjadi kesepakatan dalam perjanjian antara pihak yang bersangkutan. Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimpulkan akibat-akibat hukum. Dalam hubungan itu, terdapat sesuatu yang diperjanjikan oleh seseorang kepada orang lain yang merupakan kewajiban baginya untuk dilaksanakan atau tidak dilaksanakan.

Seorang yang berhak atas pemenuhan janji mempunyai hak untuk penuntutan pelaksanaannya. Sesuatu yang dilaksanakan itulah yang dinamakan “prestasi”. Jadi wujud dari prestasi adalah melakukan perbuatan tertentu, apabila salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya baik kelalaian atau kesenggajaan, maka pihak tersebut

---

<sup>44</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h. 28.



dinyatakan atau dianggap “wanprestasi”. Jadi pengertian dalam melaksanakan kewajiban adalah memenuhi prestasi tersebut.<sup>45</sup>

## 2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:<sup>46</sup>

- a) Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- c) 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.

Sedangkan menurut Subekti, bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu:<sup>47</sup>

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan

---

<sup>45</sup> J. Satrio, Hukum Perikatan, (Bandung : Alumni, 1999), h. 84.

<sup>46</sup> R. Subekti, Hukum Perjanjian (Jakarta : Penerbit Intermasa, 1998) h. 146.

<sup>47</sup> Handri Raharjo, Hukum Perjanjian di Indonesia, h. 103.

dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Menurut Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (*in gebreke stelling*). Adapun bentuk-bentuk somasi menurut Pasal 1238 KUHPerdara adalah:

- a) Surat perintah. Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut “*exploit juru Sita*”.
- b) Akta Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta Notaris
- c) Tersimpul dalam perikatan itu sendiri Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Dalam perkembangannya, suatu somasi atau teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan akan tetapi untuk mempermudah pembuktian dihadapan hakim apabila masalah tersebut berlanjut ke pengadilan maka sebaiknya diberikan peringatan secara tertulis. Dalam keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal adanya batas waktu dalam perjanjian (fatal termijn), prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, debitur mengakui dirinya wanprestasi.

### 3. Keadaan Memaksa (*Force Majeure/Overmacht*)

Definisi keadaan memaksa (*force majeure/overmacht*) tidak ada di dalam KUHPerdara. KUHPerdara hanya memberikan batasan, sehingga dari batasan tersebut dapat diambil kesimpulan sebagai berikut: suatu keadaan tidak terduga, tidak disengaja, dan tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh debitur, dimana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur dan dengan terpaksa peraturan hukum juga tidak diindahkan sebagaimana mestinya, ini disebabkan adanya kejadian yang berada diluar kekuasaannya dan keadaan ini dapat dijadikan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi.<sup>48</sup> Beberapa ahli hukum juga memberikan pandangannya mengenai konsep keadaan memaksa (*force majeure/overmacht*) diantaranya adalah:<sup>49</sup>

- a) R. Subekti Debitur menunjukkan bahwa tidak terlaksananya apa yang dijanjikan itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga, dan di mana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluar dugaan tadi. Dengan perkataan lain, hal tidak terlaksananya perjanjian atau kelambatan dalam pelaksanaan itu, bukanlah disebabkan karena kelalaiannya. Ia tidak dapat dikatakan salah atau alpa, dan orang yang tidak salah tidak boleh dijatuhi sanksi sanksi yang diancamkan atas kelalaian. Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*overmacht*), selain keadaan itu “di luar kekuasaannya” si debitur dan “memaksa”, keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya-tidaknya tidak dipikul risikonya oleh si debitur.
- b) Sri SoeMufita Masjchoen Sofwan yang menyitir H.F.A. Vollmar *Overmacht* adalah keadaan di mana debitur sama sekali tidak mungkin memenuhi perutusan

---

<sup>48</sup> Rahmat S.S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010), h.7.

<sup>49</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta : Penerbit Intermedia, 1998) h.156

(*absolute overmacht*) atau masih memungkinkan memenuhi perutusan, tetapi memerlukan pengorbanan besar yang tidak seimbang atau kekuatan jiwa di luar kemampuan manusia atau dan menimbulkan kerugian yang sangat besar (*relative overmacht*).

- c) Purwahid Patrik Overmacht atau keadaan memaksa adalah debitur tidak melaksanakan prestasi karena tidak ada kesalahan maka akan berhadapan dengan keadaan memaksa yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.

Berdasarkan pendapat beberapa ahli tersebut, dapat disimpulkan bahwa pengertian keadaan memaksa (*force majeure/overmacht*) adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak dalam suatu perikatan tidak dapat memenuhi seluruh atau sebagian kewajibannya sesuai apa yang diperjanjikan, disebabkan adanya suatu peristiwa di luar kendali salah satu pihak yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan, di mana pihak yang tidak memenuhi kewajibannya ini tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung risiko. Ada beberapa bentuk *force majeure* adalah sebagai berikut:

- a) *Force majeure* karena sebab-sebab yang tidak terduga. Dalam hal ini, menurut Pasal 1244 KUHPerdara, jika terjadi hal-hal yang tidak terduga (pembuktiannya di pihak debitur) yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan 48 kontrak, hal tersebut bukan termasuk dalam kategori wanprestasi kontrak, melainkan termasuk kedalam kategori *force majeure*, yang pengaturan hukumnya lain sama sekali. Kecuali jika debitur beriktikad jahat, dimana dalam hal ini debitur tetap dapat dimintakan tanggung jawabnya.

- b) *Force majeure* karena keadaan memaksa. Sebab lain mengapa seseorang debitur dianggap dalam keadaan *force majeure* sehingga dia tidak perlu bertanggung jawab atas tidak dilaksanakannya kontrak adalah jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa.
- c) *Force majeure* karena perbuatan tersebut dilarang. Apabila ternyata perbuatan (prestasi) yang harus dilakukan oleh debitur ternyata dilarang (oleh perundangundangan yang berlaku), maka kepada debitur tersebut tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi.

### C. TA'WIDH (GANTI RUGI)

#### 1. Pengertian *Ta'widh*

Asal kata *Ta'widh* yakni kata kerja *iwadha* yang artinya mengganti ataupun mengganti. Dalam bahasa dimana *Al-Ta'widh* berarti mengganti (kerugian) ataupun memberi ganti rugi, ada juga istilah untuk membayar kerugian yang disebabkan oleh pelanggaran. *Ta'widh* berarti mengubah kerugian menjadi biaya yang ditanggung oleh penerima akad sebagai akibat keterlambatan pembayaran kepada para pihak yang akad, yang kini menjadi kewajiban mereka.<sup>50</sup> Kerugian yang bisa dikenakan oleh *ta'widh* yakni kerugian yang nyata yang bisa diukur secara langsung, ialah kerugian yang telah terjadi secara nyata sebab keterlambatan pembayaran dan kerugian yang secara logis disebabkan oleh keterlambatan ataupun kecerobohan pembayaran, seperti biaya penagihan yang sebenarnya.

Dalam hal ini, objek *ta'widh* (kompensasi) yakni harta benda yang ada, berwujud, dan bernilai (yang penggunaannya disetujui oleh syariat).<sup>51</sup> Menurut Yahya Harahap, “ganti rugi yakni pelaksanaan tanggung jawab yang tidak terpenuhi tepat waktu ataupun tidak terpenuhi dengan baik”. Oleh sebab itu, debitur wajib memberi ataupun membayar ganti rugi.<sup>52</sup> Dalam konteks ini, kerugian yakni segala gangguan yang menimpa seseorang, baik yang mempengaruhi dirinya maupun harta bendanya, dan yang tampak sebagai penurunan kuantitas, kualitas, ataupun keuntungan.<sup>53</sup> Para akademisi kontemporer mendefinisikan *ta'widh* secara berbeda. Menurut Wahbah al-Zuhaili,

---

<sup>50</sup> Ahmad Ilham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010), h. 635.

<sup>51</sup> Andrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum* (Bogor: Ghaila Indonesia, 2009), h. 64.

<sup>52</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Perjanjian* (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), h. 309.

<sup>53</sup> Jadurrabb, *al-Ta'wii al-Itti faa'iqi*, an „Adaam Tanfiidz al-Itizaam au at-Ta'akhhur fi h: Dirasah Muqaaranah Baina al-Fiqh al-Islami wa al-Qanun al-Wadhi'i, (Iskandariah: Dar al-Fikr al Jama'i, 2006), h. 170

*ta'widh* mencakup kerugian akibat pelanggaran ataupun kesalahan. *Ta'wid* yang dimaksudkan untuk mengganti kerugian bisa berbentuk uang tunai.<sup>54</sup>

## 2. Landasan Hukum *Ta'widh*

Landasan hukum *ta'widh* mengacu QS. Al-Maidah: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا آتُوا الْفُقَرَاءَ بِالْعَدْلِ وَالْغَيْرِ الْمُنْتَهَى

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”.<sup>55</sup> Selain ayat di atas, juga disebutkan dalam QS. Al-Baqarah: 194

الَّذِينَ هَرَسُوا حَرَاهُمْ فِي أَيِّ مَقَامٍ مِّنَ الْمَقَامَاتِ وَوَدَّ الْمُؤْمِنُونَ أَن يَكُونَ الَّذِينَ هَرَسُوا حَرَاهُمْ فِي أَيِّ مَقَامٍ مِّنَ الْمَقَامَاتِ وَوَدَّ الْمُؤْمِنُونَ أَن يَكُونَ الَّذِينَ هَرَسُوا حَرَاهُمْ فِي أَيِّ مَقَامٍ مِّنَ الْمَقَامَاتِ  
فَاعْتَدُوا لِلَّذِينَ هَرَسُوا حَرَاهُمْ فِي أَيِّ مَقَامٍ مِّنَ الْمَقَامَاتِ وَوَدَّ الْمُؤْمِنُونَ أَن يَكُونَ الَّذِينَ هَرَسُوا حَرَاهُمْ فِي أَيِّ مَقَامٍ مِّنَ الْمَقَامَاتِ  
الْمُتَّقِينَ

Artinya: “Barang siapa yang menyerang kamu, maka seranglah ia, seimbang dengan serangannya terhadapmu, bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah, bahwasanya Allah beserta orang-orang yang bertakwa”.<sup>56</sup> *Ta'widh* (ganti rugi) yang termasuk total biaya yang telah dibebankan pada seorang yang dikarenakan terkena pembiayaan bermasalah. Biaya riil ini termasuk biaya-biaya secara langsung yang secara nyata-nyata dikeluarkan sebab pembiayaan bermasalah.

## 3. Syarat *Ta'widh*

<sup>54</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2012), h. 69.

<sup>55</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Bandung: Jumanatul Ali Art, 2006), h. 106.

<sup>56</sup> *Ibid.*, h. 30.

Syarat *ta'widh* termasuk kerugian yang bisa dihitung secara tepat dan nyata. Kerugian aktual yang dipermasalahkan yakni biaya aktual yang dikeluarkan untuk menagih hak yang seharusnya dikeluarkan. Kuantitas ataupun besarnya *ta'widh* sesuai nilai kerugian aktual yang harus dikeluarkan (biaya tetap) dalam transaksi, berbeda dengan kerugian yang diantisipasi akan terjadi (potensi kerugian) sebab peluang yang terlewatkan (kerugian peluang ataupun *al-fursyah al-dha'iah*). Menurut persyaratan hukum fikih, hilangnya pendapatan dan timbulnya kerugian masa depan yang tidak pasti ataupun kerugian yang tidak signifikan tidak bisa dikompensasikan (diwajibkan *ta'widh*).

Syariat mengizinkan penggunaan benda yang ada, berwujud, dan bernilai sebagai objek *ta'widh*.<sup>57</sup> Referensi lain menyebutkan secara rinci syarat *ta'widh* ini yakni:<sup>58</sup>

- a) *Ta'widh* ini hanya bisa dikenakan pada anggota untuk pengeluaran aktual yang terjadi sebab wanprestasi mereka.
- b) Jenis biaya aktual dalam persyaratan ini berkaitan dengan biaya-biaya riil (kondisi di kedua belah pihak) yang harus disepakati oleh para pihak dalam kontrak.
- c) Biaya *ta'widh* (ganti rugi) tidak boleh dicantumkan dalam akad, juga tidak boleh dituangkan dalam bentuk rumusan.
- d) Dana *ta'widh* yang diterima oleh LKS ini bisa dianggap sebagai penggantian biaya yang sebenarnya dikeluarkan, serta tidak diperbolehkannya mengambil kelebihan dari *ta'widh* (ganti rugi) yang dibebankannya.
- e) Dan terdapat biaya riil ini wajib bisa dinilai dalam nominal.

#### 4. *Ta'widh* Menurut Fatwa DSN MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi

---

<sup>57</sup> Bagya Agung Prabowo, Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah, h. 11-13.

<sup>58</sup> Nadia Ananda Elsanti, "Penerapan *Ta'widh* Pada Pemegang Syariah Card", *Jurisprudentie Universitas Airlangga*, Vol.4 No.2 (2017), h. 23.



Dewan Syari'ah Nasional menimbang yang dimaksud dengan *ta'widh* adalah :

- a) bahwa lembaga keuangan syari'ah (LKS) beroperasi berdasarkan prinsip syari'ah untuk menghindarkan praktik riba atau praktik yang menjurus kepada riba, termasuk masalah denda finansial yang biasa dilakukan oleh lembaga keuangan konvensional;
- b) bahwa para pihak yang melakukan transaksi dalam LKS terkadang mengalami risiko kerugian akibat wanprestasi atau kelalaian dengan menunda-nunda pembayaran oleh pihak lain yang melanggar perjanjian;
- c) bahwa syari'ah Islam melindungi kepentingan semua pihak yang bertransaksi, baik nasabah maupun LKS, sehingga tidak boleh ada satu pihak pun yang dirugikan hak-haknya;
- d) bahwa kerugian yang benar-benar dialami secara riil oleh para pihak dalam transaksi wajib diganti oleh pihak yang menimbulkan kerugian tersebut;
- e) bahwa masyarakat, dalam hal ini para pihak yang bertransaksi dalam LKS meminta fatwa kepada DSN tentang ganti rugi akibat penunda-nundaan pembayaran dalam kondisi mampu; bahwa dalam upaya melindungi para pihak yang bertransaksi, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang ganti rugi (*ta'widh*) untuk dijadikan pedoman.

Kemudian fatwa DSN MUI memutuskan ada beberapa ketentuan :<sup>59</sup>

- a) Ketentuan Umum

---

<sup>59</sup> Fatwa DSN MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (Ta'widh)

- 1) Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain.
- 2) Kerugian yang dapat dikenakan ta'widh sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas.
- 3) Kerugian riil sebagaimana dimaksud ayat 2 adalah biaya-biaya riil yg dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan.
- 4) Besar ganti rugi (*ta'widh*) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (real loss) yang pasti dialami (fixed cost) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (potential loss) karena adanya peluang yang hilang (opportunity loss atau al-furshah al-dha-i'ah).
- 5) Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang (da'in), seperti salam, istishna' serta murabahah dan ijarah.
- 6) Dalam akad Mudharabah dan Musyarakah, ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh shahibul mal atau salah satu pihak dalam musyarakah apabila bagian keuntungannya sudah jelas tetapi tidak dibayarkan.

b) Ketentuan Khusus

- 1) Ganti rugi yang diterima dalam transaksi di LKS dapat diakui sebagai hak (pendapatan) bagi pihak yang menerimanya.
- 2) Jumlah ganti rugi besarnya harus tetap sesuai dengan kerugian riil dan tata cara pembayarannya tergantung kesepakatan para pihak.
- 3) Besarnya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad.

4) Pihak yang cedera janji bertanggungjawab atas biaya perkara dan biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.

c) Penyelesaian Perselisihan

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.