

BAB II

LANDASAN TEORI

1. Akad

a. Pengertian Akad

Menurut Amir Syarifudin *al-ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *Ijarah al'Ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *Ijarah ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks *fiqh* disebut *al-Ijarah*.¹⁵

Akad, menurut istilah yang ada dalam Bahasa, itu berarti maknanya adalah tali pengikat atau ikatan. Akad itu sendiri asalnya dari bahasa arab dan asalnya dari sebuah kata, yaitu *al-aqdu*, artinya menyambung, menghubungkan, mengikat. Istilah *fiqhnya*, akad itu sendiri merupakan tekad seseorang melaksanakan wakaf, sumpah, talak, atau hal yang ada akibat dari sesuatu, contohnya seperti sewa menyewa hingga jual beli dan lainnya.

Apabila dilihat dari segi etimologi memiliki arti ikatan dua perkara, baik itu secara maknawi ataupun secara nyata. Dalam arti

¹⁵ Amir, Syarifudin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta : Kencana, 2003), hal.216.

khususnya, akad memiliki arti ikatan-ikatan yang penetapannya dengan menggunakan ijab-qabul, itu juga berdasar pada ketentuan syara'. Ada juga pendapat yang mengatakan bahwa akad itu adalah perjanjian dua orang atau lebih yang dalam perjanjian tersebut berisi memberikan pekerjaan dan melakukan pekerjaan. Bukan hanya itu saja, akad juga bisa juga dikatakan adalah suatu tindakan hukum antara dua pihak di karenakan ada ijab dan qabul.¹⁶

b. Syarat Akad

Ketentuan yang mana hal tersebut harus dilakukan dan juga diindahkan adalah pengertian dari syarat. Di dalam syari'ah Islam sendiri, syarat itu memiliki definisi yang merupakan sesuatu atau hal-hal yang itu tergantung pada keberadaan hukum sya'i dan itu ada di luar hukum itu sendiri, ketidak adaannya itu menjadi sebab hukum pun tidak ada.

Tidak sedikit apa-apa yang diatur oleh agama juga memiliki syarat, salah satunya juga adalah akad. Syarat umumnya akad yang memang harus dipenuhi jika menurut ulama fiqh adalah pihak yang melakukan akad yang lebih sari satu orang itu adalah telah cakap dalam melakukan atau melakukan tindakan hukum, objek daripada akad itu harus benar ada dan itu bisa diserahkan saat akad itu terjadi, objek dan akad itu sendiri tidak dilarang syara, dan syarat selanjutnya adalah memiliki manfaat. Ada beberapa syarat akad yang mana syarat tersebut

¹⁶ Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, "*Hukum Perjanjian Dalam Islam*", Cet. III, (Jakarta, Sinar Grafika,2004), hal. 153.

menyangkut objek akad, menyangkut rukun akad. Syarat-syaratnya yang harus dipenuhi yaitu : ¹⁷

- 1) Pihak satu dan lainnya yang ber akad itu adalah orang yang cakap atau ahli. Dikatakan tidak sah bila akad itu dilakukan dengan orang tidak waras atau gila, orang yang berbeda di bawah pengampunan karena boros dan lain sebagainya.
- 2) Objek yang dijadikan akad harus bisa menerima hukum-hukumnya.
- 3) Sesuatu hal yang diperbolehkan syara', dilakukan oleh yang memiliki hak untuk melakukan hal tersebut (akad) meskipun bukan aqid yang mempunyai barang.
- 4) Syara' tidak melarangnya.
- 5) Ada faedahnya atau hikmahnya.
- 6) Ijabnya terus jalan dan tidak dicabut sebelum terjadinya qabul.

Dari penjelasan di atas, maka bisa juga dikatakan bahwa syarat adalah perbuatan atau ketentuan yang mana itu harus terpenuhi sebelum melakukan sesuatu seperti pekerjaan atau ibadah. Dan apabila tidak terpenuhi atau tanpa syarat, suatu ibadah atau pekerjaan itu dianggap tidak sah.

c. Rukun Akad

1) Aqid

Seseorang yang menjadi subjek akad disebut sebagai aqid.

Kadang-kadang setiap pihak itu ada satu orang atau beberapa

¹⁷ Hendi Suhendi, "*Fiqh Muamalah*", (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2005), hal. 44.

orang. Misalnya contoh yang mudah adalah pembeli dan juga penjual ikan di pasar, pihak satunya ber akad untuk membeli yang satunya lagi untuk menjual.

2) Ma'qud Alaih

Merupakan benda-benda yang itu kemudian diakadkan atau sebagai objek akad. Contohnya seperti ikan atau benda lain yang ada dalam akad jual beli, utang, gadai, dan lain sebagainya.

3) Maudhu' al-Aqid

Artinya maksud atau tujuan pokok dalam akad. Misal dalam jual beli, bertujuan yaitu memindahkan sesuatu atau barang dari si penjual kemudian dipindahkan kepada si pembeli yang diantaranya ada gantinya, seperti uang atau barang ganti lainnya.

4) Sighat al-Aqid

Dengan kata lain, dapat dikatakan sebagai ijab qabul. Arti dari Ijab itu sendiri merupakan ungkapan yang dilontarkan pertama kali dari salah satu pihak akad. Sedang Qabul, memiliki arti yaitu pernyataan pihak yang lain untuk dapat menerima hal tersebut atau ijabnya.¹⁸

d. Macam Macam Akad

- 1) Aqad Munjis, akad ini pelaksanaannya saat selesai akad.
- 2) Aqad Mu'alaq, pelaksanaan akadnya itu ada syarat-syarat yang ditentukan. Misal penentuan barang-barang kapan diserahkan setelah ada pembayaran.

¹⁸ Dimyauddin Djuwaini, "*Pengantar Fiqh Muamalah*", (Yogyakarta: Pustaka Kencana, 2010), hal. 51.

- 3) Aqad Muhafa, itu adalah suatu ikatan atau akad yang ada di dalamnya syarat terkait penanggulangan pelaksanaan akad itu sendiri, ditangguhkan sampai waktu yang ditentukan.

e. Unsur-Unsur Akad

- 1) Aqidain

Ijab dan juga qabul itu adalah inti dari akad yang mana itu tidak dikatakan terpenuhi kecuali adanya aqidain atau pihak-pihak yang melakukan kegiatan akad. Aqid haruslah cakap.

- 2) Mahallul Akad (Objek Akad)

Objek daripada akad itu sendiri, objek haruslah mengandung kejelasan dan objek tersebut juga bisa dikenali oleh pihak yang menjadi aqid.

- 3) Maudhu al-Aqad (Tujuan Akad)

Tujuan dan juga hukum akad yang disyari'atkan untuk tujuan tersebut.¹⁹

2. Ijarah

- a. Pengertian Ijarah

Ijarah, dalam bahasa itu berarti al-ajru, yaitu upah atau bisa juga imbalan terhadap pekerjaan. Bisa juga ijarah artinya adalah nama bagi al-ujrah yang artinya sewa atau juga upah. Al-ajru tersebut dalam arti kebahasaan adalah ganti (al-iwadh), baik akad tersebut itu diterima

¹⁹Sayyid Sabiq, "*Fiqh Sunah Jilid 5*", (Matraman Dalam III: PT. Tinta Abadi Gemilang, 2013), hal. 145.

dengan didahului dengan akad ataupun tidak didahului dengan akad.²⁰ Adanya perkembangan Bahasa juga mempengaruhi ijarah. Kata ijarah itu sendiri mempunyai pemahaan yaitu sebagai bentuk akad kepemilikan dengan ganti atau biasa disebut sebagai imbalan atau akad kepemilikan manfaat dengan imbalan. Ijarah juga memiliki definisi yang menurut bahasa yaitu hak untuk dapat suatu manfaat. Wujudnya bisa jasa atau juga tenaga dari orang lain atau juga bisa dari barang atau benda. Semua manfaat tersebut dibayar atau ada gantinya.

Pada praktiknya sewa menyewa (*ijarah*) bisa berupa barang ataupun jasa. Dalam kegiatan perekonomian sewa menyewa seringkali terjadi terhadap barang atau benda seperti sewa menyewa rumah, kendaraan, tanah, kebun, lapak jualan, dan masih banyak lagi. Berdasarkan hal tersebut maka definisi sewa menyewa menurut penulis ialah suatu kegiatan antara dua belah pihak yang mengikatkan dirinya pada sebuah perjanjian sewa baik berupa penyewaan barang atau jasa dengan syarat dan ketentuan yang disepakati bersama guna untuk mengambil manfaat dari kegiatan tersebut.

Ulama Syafiiyah berpendapat, bahwa ijarah itu merupakan ikatan atau akad atas kemanfaatan yang serah terima akadnya diperbolehkan dan juga ganti yang manfaatnya diperbolehkan juga. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa ijarah itu merupakan akad ke sewa menyewa yang ada gantinya. Lalu, pendapat dari Ulama Malikiyah dan juga Ulama Hambaliyah adalah ijarah itu menjadikan milik suatu kemanfaatan jadi

²⁰ Hendi Suhendi, "*Fiqh Muamalah*", (Jakarta: PT Grafindo Persada 2014), hal.114.

mubah dan itu terjadi dalam waktu tertentu. Dari pendapat-pendapat tersebut, tidak ada perbedaan yang dikatakan mendasar terkait tentang definisi ijarah. Namun, ada pertegas tentang pengambilan manfaat terhadap barang ataupun jasa dan mengenai jasa waktu yang ditentukan.

b. Rukun Ijarah

Rukun ijarah dlam kitab fiqih itu ada empat, yakni:

- a) Penyewa (musta'jir)
- b) Pemilik (mu'jir)
- c) Ijab qabul (siqah)
- d) Manfaat dan juga upah

Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) dalam pasalnya 251 menyebutkan rukun ijarah itu ada beberapa pihak, yaitu yang menyewa, kemudian pihak yang menyewakan, bendanya atau barangnya, dan juga akad di dalamnya.

Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) 09/DSN/MUI/IV/2000 menetapkan rukunnya ijarah seperti halnya adalah sebagai berikut:

- a) Sighat atau pernyataan atau ungkapan.
- b) Pihak yang melakukan akad.

c. Syarat – Syarat Ijarah

M. Ali Hasan mempunyai pendapatnya tentang syarat-syarat ijarah, yang mana adalah sebagai berikut:

- 1) Orang-orang yang terlibat atau melakukannya tersebut harus sudah baligh
- 2) Keduanya memberikan pernyataan bahwa rela melakukan ijarah
- 3) Manfaat objek dalam ijarah harus diketahui
- 4) Objek tidak cacat, bisa diserahkan dan digunakan langsung pula
- 5) Objeknya halal.²¹

d. Macam – Macam Ijarah

Pendapat ulama fiqih ada dua, yaitu:

- a) Ijarah atas manfaat (sewa menyewa). Objek akad ini adalah manfaatnya. Misal seperti sewa kendaraan, rumah, pakaian, dan lainnya. Dengan syarat manfaat yang diperbolehkan syara’.
- b) Ijarah atas pekerjaan (upah). Objek dari akad merupakan amalan tau pekerjaan seseorang. Ini dengan cara mempekerjakan seseorang yang jenis pekerjaannya itu hukumnya boleh seperti buruh, tukang salon, dan lainnya.²²

e. Dasar Hukum Ijarah

Dasar hukum dari ijarah tidak hanya ada satu, melainkan ada beberapa, yaitu:

- a) Al-Qur’an dan hadis

A. Al-Baqarah ayat 233

²¹ M. Ali Hasan, “*Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*”, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 227.

²² Rachmad Syafe’i, “*Fiqih Muamalah*”, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hal. 127.

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى

الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ

وَالِدَةٌ بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ 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 آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ

وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

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, naka 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”. (QS. Al-Baqarah:233).

Al-Maidah:1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya:”Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad itu.”

B. Hadist

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ،

«أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ»

Artinya:”Dari Abdullah bin Umar berkata,Rasulullah SAW bersabda: Berikanlah upah orang yang bekerja sebelum keringatnya mengering.” Hadist Riwayat dari Abdullah bin Umar.

إِخْتَجِمُ وَأَعْطِ الْحُجَّامَ أَجْرَهُ (رواه البخار و مسلم)

Artinya:”Berebekamlah kamu, kemudian berikanlah kamu upahnya kepada tukang-tukang itu.” Hadist Riwayat Bukhari dan Muslim.²³

f. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah

Akad sewa menyewa itu para pihak saling terkait dan tidak punya hal membatalkan perjanjian karena termasuk perjanjian timbal balik.²⁴ Al-Kasani, di dalam kitabnya yang *Al-Badaa’iu ash-Shanaa’iu* mengungkapkan bahwa akad ijarah juga dapat berakhir apabila:

- a) Objek dari ijarahnya bisa hilang, bisa juga musnah apabila barangnya hilang atau terbakar.
- b) Kurun waktu atau tenggat waktunya yang telah disetujui berakhir.
- c) Salah satu pihak yang bersangkutan tersebut meninggal dunia.
- d) Salah satu pihak ada uzur, maka bisa batal.²⁵

Dalam hal ini, menurut Al-Kasani dalam *Al-Badaa’iu ash-Shanaa’iu*, akad ijarah dapat berakhir apabila terjadi kondisi tertentu,

²³ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufon Ihsan, Sapiudin Shidiq, *”Fiqh Muamalat”*, (Jakarta, Prenamedia Group, 2018) hal. 277.

²⁴ Abdul Ghofur Anshori, *”Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan implementasi)”* hal. 75.

²⁵ Abd. Rahman Ghazaly, *”Fiqh Muamalat”*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal. 283.

seperti objek sewa yang hilang atau musnah, masa sewa yang telah disepakati berakhir, salah satu pihak meninggal dunia, atau adanya uzur syar'i yang menghalangi kelanjutan akad. Hal ini menunjukkan bahwa akad ijarah bersifat dinamis dan dapat disesuaikan dengan perubahan keadaan yang memengaruhi keberlangsungan perjanjian sewa-menyewa.

g. Praktik Sewa Menyewa Ruko

a) Isi perjanjian sewa menyewa ruko

1. Identitas kedua belah pihak harus ada, yaitu pemilik dan juga penyewa.
2. Detail perihal ruko yang akan disewakan harus ada, terkait alamat, luas, sampai dengan fasilitas.
3. Durasi sewa harus jelas, berapa lama ruko akan dipakai.
4. Harga sewa dan cara pembayarannya dicantumkan atau dijelaskan.
5. Tanggung jawab untuk ruko, perawatan ruko, sampai dengan pembenahan jika suatu saat ada yang rusak.
6. Klausul perpanjangan atau pemutusan kontrak untuk mengetahui kapan berhenti atau sebaliknya.

Dalam membuat perjanjian sewa menyewa ruko, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan untuk menghindari kesalahpahaman di kemudian hari. Pertama, identitas kedua belah pihak, yaitu pemilik dan penyewa, harus jelas dan tertera dalam perjanjian. Selain itu, detail perihal ruko yang akan disewakan juga

harus dijelaskan secara rinci, termasuk alamat, luas, dan fasilitas yang tersedia.

Perjanjian sewa juga harus mencakup durasi sewa, harga sewa, dan cara pembayarannya. Selain itu, tanggung jawab perawatan dan pembenahan ruko jika terjadi kerusakan juga perlu dijelaskan. Mengenai perpanjangan atau pemutusan kontrak juga penting untuk disertakan agar kedua belah pihak mengetahui hak dan kewajiban mereka. Dengan demikian, perjanjian sewa menyewa ruko dapat dibuat dengan jelas dan rinci, sehingga mengurangi risiko kesalahpahaman di kemudian hari.

b) Durasi Sewa

1. Sewa Bulanan. Sewa ini cocok untuk digunakan yang baru mencoba bisnis dan maju mundur atau kurang yakin akan berlanjut lama atau sebaliknya. Namun, biasanya ini lebih mahal jika dibandingkan dengan sewa tahunan.
2. Sewa Tahunan. Sewa ini lebih hemat dan harganya pun juga bisa lebih murah. Namun, yang bersangkutan harus berkomitmen untuk lebih lama.

Dalam hal ini durasi sewa dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu sewa bulanan dan sewa tahunan. Sewa bulanan cocok bagi mereka yang baru memulai bisnis dan belum yakin akan keberlangsungan usahanya. Dengan sewa bulanan, Anda dapat lebih fleksibel dan tidak terikat dengan kontrak jangka panjang.

Namun, perlu diingat bahwa biaya sewa bulanan biasanya lebih mahal dibandingkan dengan sewa tahunan.

Sewa tahunan, di sisi lain, lebih hemat dan dapat menghemat biaya sewa. Dengan sewa tahunan, Anda dapat menikmati harga yang lebih murah dan stabilitas jangka panjang. Namun, Anda harus berkomitmen untuk menyewa selama jangka waktu yang telah ditentukan, sehingga penting untuk mempertimbangkan kebutuhan dan kemampuan Anda sebelum memilih jenis sewa ini.

c) Hak & Kewajiban

1. Hak Pemilik, yaitu menerima pembayaran sewa tepat waktu, menyediakan ruko dalam kondisi yang layak.
2. Kewajiban Pemilik, yaitu tidak boleh melakukan pengusiran tanpa alasan yang jelas.
3. Hak Penyewa, yaitu menggunakan ruko sesuai dengan akad atau kesepakatan di awal, membayar sewa tepat waktu.
4. Kewajiban penyewa, yaitu menjaga ruko dan merawat ruko, tidak boleh merenovasi besar-besaran tanpa adanya izin dari pemilik.

Dalam perjanjian sewa menyewa ruko, baik pemilik maupun penyewa memiliki hak dan kewajiban yang perlu dipahami. Pemilik berhak menerima pembayaran sewa tepat waktu dan menyediakan ruko dalam kondisi layak. Sementara itu, pemilik juga memiliki kewajiban untuk tidak melakukan

pengusiran tanpa alasan yang jelas. Di sisi lain, penyewa berhak menggunakan ruko sesuai kesepakatan awal dan membayar sewa tepat waktu. Namun, penyewa juga memiliki kewajiban untuk menjaga dan merawat ruko dengan baik, serta tidak melakukan renovasi secara besar-besaran tanpa izin dari pemilik. Dengan memahami hak dan kewajiban ini, kedua belah pihak dapat menjalankan perjanjian sewa dengan lancar dan adil.

h. Tantangan Dalam Menyewa Ruko

1. Adanya persaingan usaha, apalagi yang sama-sama menggunakan ruko.
2. Kondisi ruko yang disewa, cacat atau tidak.
3. Biaya di luar ruko dapat mengalami kenaikan, yaitu seperti listrik, air, dan sebagainya.
4. Jika terjadi cacat ruko maka penanganannya akan memakan waktu yang lama, tidak segera dibenahi.

Dengan hal ini, tantangan dalam menyewa ruko, seperti persaingan bisnis di lokasi sekitar, kondisi fisik ruko yang mungkin bermasalah, kenaikan biaya tambahan seperti listrik dan air, serta lambatnya penanganan jika terjadi kerusakan pada ruko, calon penyewa perlu mempertimbangkan dengan cermat semua aspek ini agar usaha dapat berjalan lancar dan terhindar dari kendala yang merugikan

3. Ruko (Ruang Toko)

a. Pengertian Ruko

Ruko memiliki pengertian sebagai salah satu bangunan yang memiliki kepanjangan dari rumah toko, yaitu tempat hunian dan juga sekaligus ruang untuk berkegiatan dagang atau usaha atau berbisnis. Ruko dapat menampung kegiatan-kegiatan ekonomi yang skalanya kecil.²⁶

b. Manfaat Ruko

Sebagaimana pengertian ruko di atas, maka dapat dikatakan bahwa manfaat ruko adalah sebagai tempat seperti rumah atau untuk hunian dan juga tempat untuk melakukan kegiatan bisnis atau usaha. Maka, dengan penggabungan antara rumah dan juga toko, ada beberapa manfaat yang bisa didapatkan, yaitu dapat menghemat waktu dan biaya saat berbisnis, karena tempat untuk berbisnis sudah menjadi satu dengan tempat hunian. Ruko tempat yang fleksibel, dalam artian dapat pengguna gunakan bisa sebagai kantor, tempat dagang, sampai tempat praktik. Ruko juga dapat dimanfaatkan sebagai investasi, apalagi ketika tempatnya strategis dan dapat disewakan kepada orang lain sebagai pendapatan yang pasif.

4. Wanprestasi

a. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi dikenal sebagai istilah dari Belanda, yaitu prestasi yang buruk. Bisa dikatakan bahwa wanprestasi adalah sikap, yang mana sikap tersebut adalah sikap seseorang yang lalai atau tidak memenuhi

²⁶ Muhammad Yunus, Nayufi, "Tinjauan Ekonomi Islam Dalam Praktek Sewa Menyewa Ruko di Pasar Tradisional Ketapang Sampang", STAI Muafi Sampang, Jurnal ISECO Vol. 1, No. 1 (2022).

kewajiban dalam perjanjian antara dua belah pihak. Wanprestasi memiliki istilah-istilah lain yaitu seperti cidera janji, ingkar janji, dan melanggar janji.²⁷

b. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Bentuk-bentuk wanprestasi jika menurut Subekti ada empat, yaitu sebagai berikut:

- 1) Tidak melakukan dari sesuai yang disanggupi (dalam perjanjian) akan dilakukan
- 2) Melakukan apa yang dijanjikan namun tidak seperti yang sebagaimana dijanjikan sebelumnya
- 3) Melakukan sesuai dengan perjanjian namun terlambat
- 4) Melakukan sesuatu yang tidak dibolehkan dalam perjanjian.²⁸

c. Asas Wanprestasi

Salah satu asas dari wanprestasi adalah asas keadilan. Keadilan itu sendiri merupakan prinsip moral dan etika yang mengacu pada kesetaraan, keseimbangan, dan juga perlakuan adil. Penelitian ini mengacu pada salah satunya adalah asas wanprestasi dalam peningkatan keadilan, yang mana ketika wanprestasi itu ada, maka langkah setelah mengetahui adanya wanprestasi tersebut adalah dengan menemukan solusi yang tepat untuk dapat meningkatkan keadilan dan tetap mengacu pada kepastian hukum Islam.

d. Unsur-Unsur Wanprestasi

²⁷ Abdul R Saliman, "*Esensi Hukum Bisnis Indonesia*", (Jakarta: Kencana, 2004), hal. 15.

²⁸ R Subekti, "*Hukum Perjanjian*" (jakarta: Intermasa, 1998), hal. 146.

Unsur-unsur wanprestasi adalah sebagai berikut:

- 1) Ada perjanjian yang sah dan kesalahan perjanjian
- 2) Ada kerugian dan sanksi.
- 3) Ada akibat berupa pembatalan perjanjian dan peralihan risiko
- 4) Pembayaran biaya masalah/perkara jika masalah tersebut sampai dibawa ke pengadilan.²⁹

Dalam hal ini, Penyelesaian wanprestasi dapat dilakukan melalui beberapa cara, tergantung pada kesepakatan para pihak dan tingkat permasalahan yang terjadi. Cara pertama adalah penyelesaian secara musyawarah atau negosiasi, di mana kedua pihak berusaha mencapai kesepakatan damai tanpa melibatkan pihak ketiga. Jika tidak berhasil, penyelesaian dapat dilakukan melalui mediasi atau arbitrase sebagai alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Namun, jika tidak ada titik temu, maka penyelesaian melalui jalur hukum (pengadilan) menjadi pilihan terakhir, di mana pihak yang merasa dirugikan dapat menggugat pihak yang wanprestasi dan meminta ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau kompensasi atas kerugian yang diderita.

²⁹ Niru Anita Sinaga, Nurlily Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian", *Jurnal Mitra Manajemen* (2022), hal. 44.