

BAB II

LANDASAN TEORI

A. AKAD DALAM ISLAM

1. Pengertian akad

Kata akad berawal dari bahasa Arab al-‘ aqd secara etimologi berarti habitat, kesepakatan, serta perundingan(Al- Ittifaq). sebagai terminologi fiqh, akad didefinisikan dengan:

Pertalian penawaran(statment mengadakan hubungan) serta qabul(statment perolehan jalinan) serupa dengan kemauan syariat yang mempengaruhi pada subjek akad.

Pencantuman perkata yang“ serupa dengan maksud syariat” artinya kalau semua perjanjian yang dilakukan oleh 2 pihak ataupun lebih tidak diperkirakan legal bila tidak searah dengan kemauan syara’. Misalnya, perjanjian guna melaksanakan bisnis riba, membodohi orang lain, ataupun merampok kekayaan orang lain. Ada pula pencantuman perkata“ mempengaruhi pada subjek perjanjian” artinya merupakan terbentuknya perpindahan kepemilikan dari satu pihak(yang melaksanakan penawaran) pada pihak lain(yang melaporkan persetujuan).¹

2. Rukun dan syarat sah akad

Untuk sahnya sesuatu akad wajibenuhi hukum akad yang menggambarkan faktor asas dari akad. Rukun akad itu merupakan:

¹ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 50-51.

Menurut Hanafiyah, rukun ijarah merupakan penawaran serta qabul dengan memakai perkataan akad dalam sewa menyewa. Ijarah jadi legal dengan penawaran qabul lafadz menyewa ataupun perkataan yang berkaitan dengannya, dan lafazh(pernyataan) apa saja yang bisa menunjukan perihal itu.

Adapun menurut jumhur ulama rukun ijarah terdapat 4 antara lain:

- 1) *Al-Aqidain* merupakan kedua pihak yang berjanji yang terdiri dari *mu'jir*(orang yang menyewakan) serta *musta'jir* (orang yang memperoleh faedah dari menyewa). Agar bisa melaksanakan ijarah, baik *mu'jir* ataupun *musta'jir* wajib memenuhi ketentuan selaku hukum ditinjau dari *syara'* nya.
- 2) Objek ijarah merupakan sesuatu khasiat barang ataupun aksi yang dijadikan selaku pokok ijarah. Bila pokok ijarah berbentuk wasiat harta barang diucap untuk menyewa, sebaliknya bila subjek ijarah berbentuk khasiat sesuatu diucap imbalan mempekerjakan.
- 3) *Shighat al-'aqd* yakni statment penawaran qabul dari *mu'jir* serta *musta'jir* selaku wujud perjanjian.
- 4) Ujrah merupakan harga menyewa ialah angka harta yang dikeluarkan selaku pengganti khasiat dari benda.

Disamping rukun, ketentuan akad wajib pula supaya akad itu legal.

Adapun syarat- syarat itu adalah

- a. Ketentuan terdapatnya suatu akad. Ketentuan terdapatnya akad merupakan suatu yang harus terselip supaya kehadiran sesuatu akad

diakui syara'. Ketentuan ini dibagi 2, ialah ketentuan umum serta ketentuan khusus. Ketentuan umum merupakan ketentuan yang wajib terdapat pada tiap akad. Ketentuan normal terdapat 3 yakni:

- 1). Syarat- syarat yang wajib dipadati pada 5 poin akad ialah: shighat, subjek akad(ma' qud alaih), para pihak yang berjanji(aqidain), tujuan utama akad, serta perjanjian.
- 2). Akad itu bukan akad yang ilegal, semacam memiliki faktor khilaf ataupun antagonisme, dalam ikrah ataupun desakan, pembohongan, ataupun pengelabuan.
- 3). Akad itu wajib bernilai

Ada pula ketentuan khusus terdapatnya suatu akad merupakan ketentuan catatan yang wajib dipadati oleh sesuatu akad khusus semacam terdapatnya saksi dalam akad. Jual beli yang dicoba dihadapan saksi sesuai pada perintah Allah dalam surah Al- Baqarah ayat 282.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya.

Seperti itu karena jual beli yang dicoba dihadapan saksi bisa menghindarkan terbentuknya konflik serta menjauhkan diri dari tindakan saling konflik. Oleh sebab itu, lebih bagus dicoba,

eksklusifnya apabila barang tersebut memiliki angka amat berarti. Bila benda barangan itu nilainya sedikit, hingga tidak direkomendasikan mempersaksikannya. Ini merupakan opini asy-Syafi'i, Hanafiyah, Ishak, serta Ayub. Beberapa Fuqaha menerangkan kalau mendatangkan saksi dalam jual beli merupakan peranan yang tidak bisa dibiarkan. Opini ini diriwayatkan oleh Ibnu Abbas yang diiringi oleh Atha, Jabir, serta lain- lain.

- a). Ketentuan legal akad. Dengan cara umum para fuqaha menerangkan kalau ketentuan sahnya akad merupakan adanya 5 perihal perusak sahnya(mufsid) dalam akad, ialah: ketidakjelasan yang menimbulkan pertengkaran(al- jilalah), terdapatnya tekanan(ikrah), menghalangi kepemilikan kepada sesuatu benda(tauqif), ada faktor tipuan(gharar), ada ancaman dalam penerapan akad(dharar).
- b). Ketentuan berlakunya(nafidz) akad. Ketentuan ini berarti berlangsungnya akad tidak terkait pada permisi orang lain. Ketentuan berlakunya suatu akad ialah:(1) terdapatnya kepemilikan kepada benda ataupun terdapatnya pengaruh(Al- Wilayah) buat melangsungkan akad, baik dengan cara langsung atau perwakilan.(2) pada benda ataupun pelayanan itu tidak ada hak orang.
- c). Ketentuan terdapatnya daya hukum(Luzum Era) sesuatu akad terkini bertabiat mengikat bila beliau terbebas dari seluruh

berbagai hak khiyar(terdapat ketentuan khusus buat melanjutkan ataupun menghentikan sesuatu negosiasi).²

3. Macam-macam akad

Menurut tujuannya akad terbagi menjadi dua, yaitu:

- 1). Akad *tabarru'* adalah suatu akad yang murni dilakukan untuk tolong menolong dan hanya mengharapkan ridha dan pahala dari Allah SWT, dalam akad ini dilakukan tanpa mengharapkan suatu keuntungan. Yang termasuk kedalam akad ini antara lain:³

a) *Wakalah*

Wakalah merupakan suatu perikatan dengan memberikan kewenangan atau kuasa kepada pihak lain untuk melakukan sesuatu persoalan yang diperbolehkan secara syara' selama batas waktu yang ditentukan.⁴

b) *Kafalah*

Kafalah adalah suatu jaminan yang diberikan kepada pihak ketiga untuk menanggung kewajiban dari pihak kedua. Dengan kata lain, kafalah berarti pengalihan tanggungjawab orang lain kepada penjamin.⁵

c) *Hawalah*

² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2019), 72-75.

³ Ibid., 75.

⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, 239.

⁵ Ibid., 247.

Hawalah adalah pemindahan hutang piutang kepada pihak lain yang akan menanggung hutang.⁶

d) *Rahn*

Rahn adalah suatu akad dimana melakukan penahanan harta milik orang lain yang digunakan sebagai jaminan atas suatu pinjaman yang dilakukan.⁷

e) *Qaradh*

Qaradh merupakan suatu akad peminjaman harta kepada orang lain dengan adanya pengembalian pinjaman dikemudian hari.⁸

f) *'Ariyah*

'Ariyah adalah suatu akad dimana salah satu pihak memperbolehkan untuk mengambil manfaat dari suatu barang tanpa adanya kompensasi.⁹

2) *Akad Ijarah* adalah suatu akad yang dilakukan dengan maksud mengharapkan suatu keuntungan dimana rukun dan syarat dari akad tersebut telah terpenuhi. Yang termasuk kedalam akad ini yaitu:¹⁰

a) *Murabahah*

Jual beli *murabahah* merupakan jual beli dimana pihak penjual menjelaskan secara langsung kepada pembeli mengenai harga pokok serta keuntungan yang diambil dalam transaksi jual beli tersebut.

⁶ Ibid., 258.

⁷ Ibid., 262.

⁸ Ibid., 254.

⁹ Ibid., 269.

¹⁰ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, 75.

b) *Salam*

Jual beli *salam* merupakan jual beli dengan sistem pesanan dimana para pihak telah sepakat mengenai spesifikasi dan harga yang dijadikan objek perikatan. Selain itu, dalam jual beli salam pembayaran harus dilakukan ketika suatu akad telah disepakati.¹¹

c) *Istishna'*

Jual beli *Istishna'* adalah jual beli dengan sistem pesanan namun dalam jual beli ini pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan dari kedua belah pihak. Biasanya dalam jual beli ini dilakukan secara langsung kepada produsen.¹²

d) *Ijarah*

Ijarah adalah suatu akad atas manfaat dari suatu barang atau jasa dengan adanya tambahan kompensasi.¹³

e) *Mudharabah*

Mudharabah merupakan suatu akad kerjasama antara dua belah pihak yang memiliki peran masing-masing dimana satu pihak berperan sebagai pemilik dana dan pihak lainnya berperan sebagai pengelola dari dana yang telah diberikan (*Mudharib*).

f) *Musyarakah*

¹¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, 128.

¹² *Ibid.*, 136.

¹³ *Ibid.*, 152.

Musyarakah adalah suatu akad kerjasama dimana salah satu pihak berperan sebagai pemberi modal dan pihak lainnya adalah sebagai pengelola modal, kemudian keuntungannya akan dibagikan sebagai presentase yang telah disepakati.¹⁴

4. Berakhirnya suatu akad

Ulama fikih menerangkan kalau sesuatu akad bisa selesai bila menunjukkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Selesai waktu resmi akad itu, bila akad itu mempunyai antara durasi(yang dinyatakan dalam awal akad).
- b. Dibatalkan oleh pihak- pihak yang berjanji, bila akad itu mengikat.
- c. Dalam sesuatu akad yang bertabiat mengikat, akad bisa selesai bila:
 - 1). Akad itu fasid
 - 2). Legal khiyar ketentuan, khiyar‘ aib
 - 3). Akad itu tidak dilaksanakan oleh satu pihak yang berakad
 - 4). Sudah berhasil tujuan akad itu dengan cara sempurna.
- d. Meninggal salah satu pihak yang berjanji. Meski salah satu pihak meninggal, bisa diteruskan oleh ahli warisnya, semacam akad sewa- menyewa, menjaminkan(rahn), serta perserikatan bisnis(syirkah). Dengan begitu tidak terdapat pihak yang dibebani.¹⁵

B. Akad Dalam Ijarah

1. Pengertian Ijarah

¹⁴ Ibid., 207.

¹⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT.Grafindo Persada, 2003), 112.

Menurut bahasa ujar ijarah berawal dari kata“ al- ajru” yang berarti“ al- iwadu”(ubah) serta oleh karena itu“ At- Thawab” ataupun(balasan) dikenal ajru(imbalan).

Dengan cara terminologi, terdapat sebagian arti al- ijarah yang dikemukakan para Ulama fiqih. Bagi Ulama Syafi’ iyah, ijarah merupakan akad atas sesuatu kemanfaatan dengan pengganti. Dari penafsiran diatas nampak kalau yang diartikan sewa- menyewa merupakan mengutip manfa’ at dari sesuatu barang. Jadi, dalam perihal ini bendanya tidak menurun serupa sekali. Dengan tutur lain, terbentuknya sewa- menyewa, yang beralih cumalah manfa’ at dari barang yang disewakan itu, dalam perihal ini bisa berbentuk manfa’ at benda semacam alat transportasi, rumah serta manfa’ at buatan. Menurut Hanafiyah kalau ijarah merupakan akad buat mengizinkan pemilikan khasiat yang dikenal serta disengaja dari sesuatu zat yang di menyewa dengan upah. Sebaliknya Ulama Malikiyah serta Hanabilah, ijarah ialah menghasilkan kepunyaan sesuatu kemanfaatan yang mubah dalam durasi khusus dengan pengganti.¹⁶

Menurut Syafi’ i Antonio dalam mahmudatus sa’ diyah,

Ijarah ialah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui sewa tanpa diiringi dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Bagi Karim, ijarah dengan metode bahasa berarti balasan atau ganti atau jawaban, karena itu lafadz ijarah mempunyai pengertian umum yang melingkupi imbalan atas kemanfaatan suatu benda atau jawaban sebuah kegiatan atau imbalan karena melakukan kegiatan. Jadi, ijarah dimaksudkan buat mengutip khasiat atas sesuatu benda ataupun pelayanan(memperkerjakan seorang) dengan jalur penukaran(melunasi sewa ataupun imbalan beberapa khusus). Imbalan ialah sesuatu wujud hak pekerja buat

¹⁶ Mahmudatus Sa’diyah, *Fiqih Muamalah II Teori dan Praktik* (Jepara: Unisnu Press, 2019), 71.

memperoleh balasan yang berharga dalam wujud duit yang sudah diresmikan bagi persetujuan serta perjanjian atas dasar akad kerja.¹⁷

2. Dasar Hukum Ijarah

Hukum asal ijarah merupakan mubah ataupun bisa, ialah bila dicoba pantas dengan syarat yang diresmikan Islam.¹⁸ Dasar hukum mengenai sewa-menyewa (ijarah) dalam hukum Islam terdapat di dalam al-Qur'an Surah al-Baqarah ayat 233 yang artinya sebagai berikut:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah mengetahui apa yang kamu perbuat.”

Sedangkan landasan Sunahnya dapat dilihat pada sebuah hadis yang terdapat pada kitab al-Jami' as-Shahih-nya pada bab “Itsmun Man Ba'a Hurran” (dosa bagi orang yang menjual orang yang merdeka) nomor 2075.

قَالَ اللَّهُ: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِ أَجْرَهُ.

*“Allah SWT berfirman (dalam hadis qudsi): ‘Ada tiga orang yang Akulah musuh mereka di hari kiamat: 1) Orang yang memberikan (sumpahnya) demi nama-Ku lalu berkhianat; 2) Orang yang menjual orang merdeka lalu memakan uangnya (hasil penjualannya); dan 3) Orang yang menyewa (jasa) buruh, ia sudah memanfaatkannya namun tidak membayar upahnya.’”*¹⁹

Dengan begitu menyewakan tumbuhan buat digunakan buahnya tidak legal, tercantum pula menyewakan lembu ataupun kambing buat didapat

¹⁷ Ibid., 72.

¹⁸ Ibid., 72.

¹⁹ kitab al-Jami' as-Shahih-nya. bab “Itsmun Man Ba'a Hurran” (dosa bagi orang yang menjual orang yang merdeka) nomor 2075.

susunanya. Perihal ini masuk akal obyek dari akad sewa- menyewa merupakan manfaat atas sesuatu benda, bukan kepemilikan atas sesuatu benda. Yang lebih cocok dalam konteks ini seharusnya dengan memakai akad sewa- menyewa.

Perihal ijarah dalam ijma' ulama, berbentuk kebolehan seseorang orang islam guna membuat serta melakukan akad ijarah ataupun akad sewa- menyewa. Pasti saja anti hasil berbentuk duit menyewa wajib diselaraskan dengan kepantasan yang terdapat di dalam penduduk. Serta mengenang buat dikala ini, yang jadi obyek akad sewa- menyewa berbentuk beberapa barang yang memiliki angka murah besar, misalnya tanah ataupun gedung hingga besarnya uang menyewa sepatutnya telah ditetapkan di awal akad diiringi dengan waktu durasi akad sewa- menyewa tersebut.²⁰

3. Rukun dan Syarat Sahnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Dengan cara yuridis supaya akad sewa- menyewa mempunyai kapasitas hukum, hingga akad itu wajib penuhi rukun serta syarat- syaratnya. Faktor terutama yang wajib diperhatikan ialah kedua koyak pihak cakap berperan dalam hukum ialah memiliki keahlian buat bisa memisahkan yang bagus serta yang kurang baik(bijaksana). Menurut Syafi' i serta menurut Hambali meningkatkan satu pesan lagi ialah berumur(baligh).

Rukun sewa- menyewa terdiri dari terdapatnya para pihak selaku subyek hukum(penyewa serta yang menyewakan), ada benda atau tempat

²⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), 70-71.

yang disewakan, serta wajib terdapat penawaran qabul dari para pihak itu. Sebaliknya buat sahnya akad sewa- menyewa wajib terkabul syarat- syarat selaku selanjutnya:

- a) Mu' jîr sudah tamyiz(kurang lebih berumur 7 tahun), memahami masalah, serta tidak dalam kondisi sakit jiwa ataupun hilang ingatan.
- b) Mukjir merupakan pemilik legal dari yang disewakan, walinya ataupun orang yang menyambut amanat buat berperan selaku orang tua dalam proses akad sewa menyewa.
- c) Tiap- tiap pihak berkenan buat melaksanakan akad sewa- menyewa.

Kalau di dalam akad atau akad sewa- menyewa tidak bisa memiliki faktor desakan, sebab dengan terdapatnya desakan menimbulkan akad yang dibikin jadi tidak legal. keputusan ini searah dengan kandungan Al- Qur' an pesan An- Nisa bagian 29, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.”

- d) Mesti jelas serta nyata perihal obyek yang diperjanjikan. Artinya merupakan tiap benda yang hendak dijadikan obyek sewa- menyewa wajib telah terdapat serta statusnya nyata, ialah betul- betul kepunyaan orang yang menyewakan.

- e) Obyek sewa- menyewa bisa dipakai cocok dengan peruntukannya ataupun memiliki angka khasiat.
- f) Obyek sewa- menyewa bisa diserahkan.
- g) Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan merupakan yang dibolehkan oleh agama.
- h) Wajib terdapat kejelasan hal berapa lama sesuatu benda itu hendak disewa serta harga menyewa atas benda itu.

Dengan dipenuhinya rukun serta syarat- syaratnya, hingga akad atau akad ijarah itu legal serta memiliki daya hukum. Akibat yuridis atas akad yang legal, merupakan kalau akad itu wajib dicoba dengan itikad baik.²¹

Adapun kaidah fiqh yang berhubungan dengan adat yang menetapkan suatu huku yakni:

الْعَادَةُ مُحْكَمَةٌ

Artinya: Adat atau tradisi masyarakat dapat dijadikan alasan untuk menetapkan hukum.²²

الْأَصْلُ فِي الْعَقْدِ رِضَى الْمُتَعَاقدَيْنِ وَ نَتِيجَتُهُ مَا التَزَمَاهُ بِالتَّعَاقدِ

Suatu transaksi pada dasarnya harus dilandasi kerelaan kedua belah pihak dan hasilnya adalah sah dan mengikat kedua belah pihak terhadap diktum yang ditransaksikan.²³

Disisi lain Terdapat 2 macam akad, Pertama, akad yang sah ialah akad yang terlaksana rukun serta syarat- syaratnya. Kedua, akad yang fasad

²¹ Ibid., 72-73.

²² Jalaluddin, Abdul Rahman al-Suyuthi, Al-Asybah wa AlNazair (Riyad: Maktabah Nizar al-Mustafa, cet II, 1997), vol. I, 148

²³ Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih.*, (Jakarta, 2006) 130.

ialah akad yang terlaksana rukun serta syarat- syaratnya akan tetapi ada sesuatu perihal yang mengganggu akad itu bersumber pada estimasi mashlahat. Ketiga, akad yang tertunda ialah akad yang ada kekurangan pada rukun serta ataupun syarat- syaratnya. Bagi Jumhur ulama, hukum akad dipecah jadi 2 ialah akad yang sah serta akad yang tidak sah. Akad yang sah ialah akad yang terkabul seluruh akad serta rukunnya, sebaliknya akad yang tidak sah ialah akad yang tidak terlaksana ketentuan serta rukunnya. Akad yang tidak terlaksana ketentuan serta rukunnya dikenal akad fasid ataupun batil.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Kesepakatan atau akad, tercantum akad sewa sewa atau ijarah memunculkan hak serta peranan para pihak yang membuatnya. Di dasar ini ialah hak- hak serta peranan para pihak dalam akad sewa- menyewa, selaku selanjutnya:

- 1). Pihak owner obyek akad sewa-menyewa maupun pihak yang menyewakan.
 - a) Beliau harus memberikan benda yang disewakan pada sang penyewa
 - b) Menjaga benda yang disewakan sedemikian akibatnya benda itu bisa digunakan buat kebutuhan yang dimaksudkan
 - c) Membagikan sang penyewa kenikmatan atau khasiat atas benda yang disewakan sepanjang durasi berlangsungnya sewa- menyewa
 - d) Menanggung sang penyewa kepada seluruh cacat dari benda yang disewakan, yang merintang konsumsi barang

e) Beliau berkuasa atas duit menyewa yang besarnya cocok dengan yang sudah diperjanjikan

f) Menyambut kembali benda obyek akad di akhir periode menyewa.

2). Pihak penyewa.

a) Beliau harus mengenakan benda yang disewa selaku ayah rumah yang bagus, cocok dengan tujuan yang diserahkan pada benda itu bagi akad sewanya, ataupun bila tidak terdapat sesuatu akad hal itu, bagi tujuan yang dipersangkakan karena dengan kondisi.

b) Melunasi harga menyewa cocok durasi yang sudah ditentukan

c) dia berkuasa menyambut khasiat dari benda yang disewanya.

d) Menerima ubah kehilangan, bila ada cacat pada benda yang disewa

e) Tidak memperoleh kendala dari pihak lain sepanjang menggunakan benda yang disewa.

Tiap- tiap pihak dalam suatu akad wajib silih penuhi hasil. Dalam kondisi sewa- menyewa ini berbentuk membagikan suatu(memberikan benda menyewa atau melunasi duit menyewa), melakukan suatu(menjaga benda yang disewakan alhasil bisa digunakan, untuk penyewa merupakan jadi ayah rumah yang bagus), serta tidak melakukan suatu(penyewa dilarang memakai benda sewaan buat kebutuhan lain diluar yang diperjanjikan, sebaliknya untuk yang menyewakan dilarang sepanjang durasi sewa mengganti bentuk ataupun tataan benda yang disewakan).

Terdapatnya wanprestasi dapat menimbulkan terdapatnya pembatalan akad, serta dalam keadaan khusus dapat memunculkan desakan ubah

kehilangan untuk pihak yang dibebani. Bisa pula terdapat desakan ganti rugi serta pembatalan akad sekalian.²⁴

5. Macam-macam ijarah

Akad ijarah dipandang dari sudut obyeknya, dibagi jadi 2 berbagai ialah: yang bertabiat guna atas sesuatu barang ataupun benda serta yang bertabiat guna atas profesi(pelayanan). Al- Ijarah yang bertabiat guna atas barang, ilustrasinya merupakan sewa menyewa rumah, gerai, alat transportasi, busana, serta perhiasan. Bila khasiat yang dibolehkannya syara' buat dipergunakan, hingga para ulama fiqh sependapat menerangkan bisa dijadikan subjek sewa menyewa.²⁵

Ijarah yang bersifat guna atas profesi(pelayanan) yakni dengan metode memperkerjakan seorang buat melaksanakan sesuatu profesi. Al- ijarah semacam ini bagi para ulama fiqh, ketetapanannya bisa bila tipe profesi itu nyata, semacam pegawai gedung, juru jahit, pegawai pabrik, serta juru sepatu. Al- ijarah yang bersifat individu, semacam membayar seseorang pembantu rumah tangga, serta yang bersifat sindikat, ialah seorang ataupun sekawanan orang yang menjual jasanya buat kebutuhan orang banyak, semacam juru sepatu, pegawai pabrik, serta juru jahit. Kedua wujud al- ijarah kepada profesi ini(pegawai, juru, serta pembantu), bagi para ulama fiqh, ketetapanannya bisa. Terpaut dengan perihal ini, tercantum sewa kepada guna atas buatan seorang

²⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016), 73-74.

²⁵ Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 124.

yang berbentuk hak kekayaan intelektual(HAKI), semacam hak membuat, merek bisnis, logo serta serupanya.

Syarat- syarat Akad ijarah bila terlaksana, hingga menjadi akad yang sah ialah:

- a. pemilik sewa bertanggung jawab buat sediakan asset(benda sewa) serta membolehkan untuk penyewa buat menikmati guna asset itu. Penyewa bertanggung jawab buat melindungi kesempurnaan asset yang disewa serta melunasi imbalan sewa. Peninggalan yang disewa merupakan tepercaya ditangan penyewa, bila asset cacat tanpa pelanggaran serta kelengahan penyewa, beliau tidak bertanggung jawab atas kehancuran itu. Bisa disyaratkan dalam kontrak perawatan asset dicoba oleh penyewa, dengan ketentuan imbalan sewa yang dibayar oleh penyewa wajib seimbang, dalam maksud jumlah sewa wajib memantulkan angka khasiat yang diperoleh dan bayaran yang dikeluarkan buat perawatan asset. Bagi Fatwa Dewan Syariah Nasional, perawatan benda sewa yang karakternya mudah merupakan tanggung jawab yang sewa. Dalam hukum adat, jika barang sewa rusak berat, maka tanggung jawab yang menyewakan, namun jika rusak ringan adalah tanggung jawab yang menyewa.²⁶
- b. Akad ijarah merupakan akad mengikat, akad ini tidak dapat dibatalkan melainkan terselip cacat ataupun lenyapnya nilai guna untuk kedua pihak. Bagi ulama Hanafiyah, wafatnya salah seseorang yang berjanji, hingga akadnya tertunda. Sebab akad al- ijarah bagi mereka tidak bisa diwariskan.

²⁶ Ibid., 125.

Sebaliknya bagi Jumhur Ulama, akad al- ijarah tidak tertunda dengan wafatnya salah seseorang yang berjanji, karna manfaat, bagi mereka bisa diwariskan serta al- ijarah serupa dengan jual beli, ialah mengikat kedua belah pihak yang berjanji.

- c. Akad ijarah selesai, bila antara durasi yang disetujui dalam akad al- ijarah sudah selesai. Bila yang disewakan itu rumah, hingga rumah itu dikembalikan pada pemiliknya, serta bila yang disewa itu merupakan pelayanan seorang, hingga beliau berwenang menerima upahnya. Kedua perihal ini disetujui oleh semua ulama fiqh.²⁷

6. Pembatalan dan berakhirnya ijarah

Ijarah merupakan tipe akad umum, ialah akad yang tidak mengizinkan terdapatnya fasakh pada salah satu pihak, sebab ijarah ialah akad pergantian, melainkan apabila mengalami keadaan yang mengharuskan fasakh. Ijarah hendak jadi tertunda fasakh apabila terdapat hal- perihal selaku selanjutnya:

- a. Terbentuknya cacat pada benda sewaan yang terjalin pada tangan penyewa
- b. Hancurnya benda yang disewakan, semacam rumah jadi ambruk dan sebagainya
- c. Hancurnya benda yang diupahkan ma' jur' alaih, semacam pakaian yang diupahkan buat dijahitkan
- d. Terpenuhinya guna yang diakadkan, berakhirnya waktu yang sudah ditetapkan serta selesainya pekerjaan

²⁷ Ibid., 126.

e. Bagi Hanafiyah, terjalin fasakh bila terdapat suatu yang tidak di idamkan terjalin, semacam yang sewa gerai buat bisnis, setelah itu dagangannya terdapat yang mencuri, hingga beliau dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.

Ikhtilaf al- mutabayi'ain/Khiyar Majlis (perselisihan dua orang yang melakukan transaksi jual- beli). Ialah menyandarkan suatu pada tempatnya yaitu tempat melangsungkan jual beli.²⁸ Seperti dalam hadist rosul:

الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَنْفَرَقَا

“Dua orang yang mengadakan jual beli, diperbolehkan melakukan khiyar selama keduanya belum berpisah dari tempat akad (HR. Bukhari dan Muslim)²⁹

Fuqaha' berbeda pendapat mengenai *Ikhtilaf al- mutabayi'ain*. negosiasi belum bersifat mengikat melainkan sehabis berakhir ataupun bersama memakai hak seleksi dan memilih melanjutkan bisnis.

Sedangkan itu, Hanafiyah, Malikiyah, serta beberapa fuqaha' Salaf beranggapan tidak terdapat khiyar majlis. Mereka beranggapan kalau khiyar itu dengan perkataan, bukan dengan tubuh.

Opini yang rajih(lebih kokoh) merupakan terdapatnya khiyar majlis sebab terdapatnya hadits- hadits shahih yang mendukungnya serta terdapatnya keinginan orang terhadapnya dan sudah dipraktikkan oleh para kawan Radhiyallahu' anhum

²⁸ Khairi miftakhul, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam pandangan 4 Madzab* (Yogyakarta:Maktabah Al-Hanif, 2009),88.

²⁹ Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Sunan Tirmidzi* (terj. Fachrurazi),(Jakarta Selatan: Pustaka Azzam, 2006), hlm. 31-32.

Obyek serta periode khiyar majlis ialah Khiyar majlis resmi pada jual beli, perdamaian(shulh), ijarah, serta wujud ubah mengubah lainnya yang menyangkut harta. Khiyar majlis ialah hak 2 orang yang melaksanakan bisnis(mutabayi' an). Hal syirkah, perwakilan, pesanan, pinjam- meminjam, hutang piutang, pendapatan, jamiinan, agun, serta pengangsuran pembebasan budak, hingga tidak sah hukum khiyar sebab bisa dibatalkan bila saja cocok yang dikehendaki. Begitu pula, untuk orang yang menanggung tidak sah khiyar sebab tercantum tindakan ikhlas. Adapun kaidah kaidah fiqih yang diterapkan dalam hal ini sebagai berikut:

الأصلُ في العُقْدِ رضَى الْمُتَعَا قَدَيْنِ وَتَبَيَّجْتُهُ مَا لِيَتْرَمَاهُ بِالتَّعَا قُدِ

Hukum pokok pada akad adalah kerelaan kedua belah pihak yang mengadakan akad dan hasilnya apa yang saling ditentukan dalam akad tersebut.

Arti kaidah diatas merupakan kalau tiap bisnis wajib didasarkan atas independensi serta keikhlasan, tidak terdapat faktor desakan ataupun kekesalan salah satu pihak, apabila itu terjalin hingga transaksinya tidak sah.³⁰ Ilustrasinya konsumen yang merasa terkecoh sebab dibebani oleh pedagang sebab barangnya ada cacat yang dirahasiakan.

البَاطِلُ لَا يَقْبَلُ الْإِجَارَةَ

“Akad yang batal tidak menjadi sah karena dibolehkan”

³⁰ Drs. H. Muhlish Usman, MA., *Kaidah-Kaidah Ushuliyah dan Fiqhiyyah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 1993), 184.

Akad yang gagal dalam hukum Islam disangka tidak ada ataupun tidak sempat terjalin. Oleh sebab itu, akad yang gagal senantiasa tidak legal meski diperoleh oleh salah satu pihak.³¹ Contohnya, badan keuangan syariah tidak bisa melaksanakan akad dengan badan finansial lain yang memakai sistem bunga, walaupun sistem bunga dibolehkan oleh pihak lain, sebab sistem bunga telah diklaim tabu oleh DSN, akad terkini legal bila badan finansial lain ingin memakai akad yang diberlakukan pada badan finansial syariah, ialah akad ataupun bisnis tanpa memakai sistem bunga.

إِذَا بَطَلَ الشَّيْءُ بَطَلَ مَا فِيهِ

“Apabila sesuatu akad batal, maka batal pula yang ada dalam tanggungannya.”

Contohnya, pedagang serta konsumen sudah melakukan akad jual beli. Sang konsumen sudah menyambut benda serta sang pedagang sudah menyambut duit. Setelah itu kedua belah pihak menghapuskan jual beli mulanya. Hingga, hak konsumen kepada benda jadi tertunda serta hak pedagang kepada harga benda jadi tertunda. Maksudnya, sang konsumen wajib mengembalikan barangnya serta sang pedagang wajib mengembalikan duit(harga barangnya).

Ada pula konflik dalam jual beli bila memandang dari history dalam dini akad ialah Bagi ulama hanabilah, ketentuan akad dalam jual beli merupakan terletak pada tempat yang serupa, tidak terpisah antara penawaran serta qabul, tidak berhubungan dengan suatu yang tidak berhubungan langsung dengan

³¹ Prof. H. A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih.*, (Jakarta, 2006), 131.

aktivitas jual beli yang lagi berjalan. d) Bagi syafiiyah, ketentuan akad dalam jual beli merupakan: (1) Berhadap- hadapan, penawaran qabul tidak terpisah, berpadanan antara penawaran serta qabul sempurna.(2) Ditunjukkan pada semua tubuh yang berjanji.(3) Qabul yang diucapkan oleh orang yang dituju dalam penawaran orang yang melafalkan qabul haruslah orang yang dibawa berbisnis oleh orang yang melafalkan penawaran ataupun delegasi yang berdaulat.(4) Wajib mengatakan benda serta harga.(5) Kala melafalkan sighat wajib bersama niat.(6) Artikulasi penawaran serta keikhlasan wajib sempurna.(7) Tidak mengkaitkan akad dengan suatu yang tidak terdapat hubungannya dengan bisnis jual beli.(8) Tidak berhubungan dengan durasi. 2) Pelaksana(Aqid) Dalam penerapan jual beli pelaksana akad butuh pula dicermati buat menggapai sahnya sesuatu akad.³²

Ulasan hal hukum akad bersyarat di dalam bisnis hendak berkisar pada perkataan nabi yang silih berlawanan hal ketentuan adapun hadist tersebut yakni :

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Janji perdamaian itu diperbolehkan di antara sesama muslim, kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, sesama muslim itu konsisten dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.(H.R Bukhori)³³

³² Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gava Media Pramata, 2000), 118.

³³ Muhammad bin Isma'il al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari* (Kairo: Makniz, tt.), hal. 747-748.; Muslim bin Hajjaj al-Naisaburi, *Shahih Muslim* (Kairo: Makniz, tt.), 821-823.

Seperti para ulama dan sabda Rasulullah ﷺ untuk penguatan akan suatu akad :

الْبَيِّنَةُ عَلَى الْمُدَّعِي، وَالْيَمِينُ عَلَى مَنْ أَنْكَرَ (السنن الكبرى للبيهقي
(ت التركي) 243 /21)

Artinya,

“Bukti adalah tanggungan penggugat dan sumpah adalah tanggungan orang yang meningkari.” (H.R. Al-Baihaqi)

Dari penjelasan hadist dan pendapat para ulama menjelaskan bahwa bahwa kita sebagai penjual maupun pembeli harus konsisten dengan apa yang akan kita bicarakan dan juga kita harus menggunakan cara-cara yang sekiranya baik dan bijaksana dalam bertransaksi.

7. Pengertian lahan sawah

Lahan sawah ialah salah satu karakteristik kehidupan warga konvensional yang biasa ditemukan di sebagian negeri yang beberapa besar penduduknya konsumsi beras selaku makan pokoknya, seperti di Asia (Asia Tenggara, Asia Selatan, serta Asia Timur). Lahan sawah yang ialah karakteristik kehidupan warga tradisional telah terdapat sejak era purba. Bukti- bukti kalau lahan sawah telah terdapat semenjak era purba bagi Rostam serta Anuar sudah dikaji oleh pakar arkeologi yang menginformasikan kalau pertanian tanah kebun dengan tumbuhan kuncinya antah diawali di India serta Tiongkok lebih dari 1. 000 tahun yang kemudian saat sebelum Kristen. Aktivitas pertanian tanah kebun dengan tumbuhan utama antah mulai dibesarkan ke area Asia yang lain, tercantum ke Indonesia. Sebab sebagian negeri Asia merasa beras sesuai

selaku santapan utama, kemajuan tanah kebun di negara- negara Asia lumayan cepat.

Tanah pertanian yang berbentuk tanah kebun umumnya dicirikan oleh terdapatnya pematang yang mengelilinginya dengan arti buat menghalangi antara aspek tanah kebun satu serta aspek kebun yang lain. Di sisi itu, pematang tanah terbuat pula guna tujuan menghindari pergi masuknya air dengan cara kelewatan alhasil situasi air bisa diatur cocok dengan keinginan. Karakteristik lain lahan sawah yakni tipe tumbuhan yang ditanam pada tanah kebun umumnya tumbuhan utama antah pada masa hujan serta tumbuhan palawija(kacang- kacang, jagung, umbi- umbian), sayur- mayur(kacang jauh, pakcoi, lombok serta bawang merah), ataupun buah- buahan(melon, pepaya dan semangka) serta tumbuhan yang lain.

Kehadiran lahan sawah mempunyai banyak guna, bagus buat kehidupan orang ataupun area. Guna tanah kebun untuk kehidupan orang tidak hanya selaku penghasil materi pangan, pula ialah salah satu pangkal pemasukan, tempat bertugas, tempat tamasya, tempat mencari ilmu, serta lain serupanya. Guna tanah kebun untuk area bisa diamati dari guna tanah kebun selaku tempat hidup bermacam belukar, tempat bertumbuh biak bermacam makhluk bernyawa hidup semacam cacing, bermacam serangga, burung, belut, ular, serta makhluk bernyawa yang lain, berfungsi dalam menghindari terbentuknya banjir, abrasi, ataupun tanah tanah gugur. Walaupun begitu, bila tidak diatur dengan bagus, tanah sawah pula bisa memunculkan akibat minus

kepada orang serta area, semacam kontaminasi air, tanah, serta hawa dampak pemakaian materi kimia serta mekanisasi pertanian