

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad Ijarah (Sewa Menyewa)

1. Pengertian Akad Ijarah

Kata akad berasal dari bahasa Arab *al-'aqd* dalam bentuk jamak disebut *al -'uqud* yang berarti ikatan atau simpul tali. Kata *al-'aqd* juga memiliki arti perjanjian, perikatan (*ar-rabth*) dan permufakatan (*al-ittifad*).¹

Pengertian akad secara istilah terbagi pada pengertian umum dan khusus. Akad dalam pengertian umum menurut fuqaha Malakiyah. Syafii'iyah dan Hanabilah adalah segala yang diinginkan manusia untuk mengerjakannya, baik bersumber dari keringinan satu pihak seperti wakaf, pembebasan, talak, atau bersumber dari dua pihak, seperti jual beli, ijarah, wakalah dan rahn. Sedangkan pengertian akad secara khusus adalah ikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang disyariatkan yang memberikan pengaruh terhadap objeknya.²

Secara istilah pengertian akad menurut pendapat para ahli yaitu sebagai berikut :

- a. Menurut Ibnu Abidin akad adalah perikatan yang diterapkan dengan ijab dan kabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.

¹ Hasbi Ash Shidqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Jakarta : Bulan Bintang, 1984), 8

² Abdul Rahman Ghazali *Al Fiqh Muamalah* (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), 50

- b. Menurut Al- Kamal Ibnu Humam, akad adalah hubungan ucapan salah seorang melakukan akad kepada yang lainnya sesuai syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.³
- c. Menurut Mardani, akad berarti ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari suatu segi maupun dua segi.
- d. Menurut Oni syahroni , akad adalah setiap perilaku yang melahirkan hak atau mengalihkan atau mengubah atau mengakhiri hak, baik itu bersumber dari satu pihak ataupun dua pihak
- e. Menurut Rozalinda akad merupakan ikatanm antara ijab dan kabul yang menunjukkan adanya kerelaan para pihak dan memunculkan akibat hukum terhadap objek yang diakadkan.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 ayat (1), akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Akad dalam transaksi syariah adalah suatu perikatan yang tidak mengandung gharar (penipuan), maysir (perjudian), riba (bunga), zulmu (penganiayaan), rishwah (suap), barang haram dan maksiat. ⁴

Sedangkan ijarah berasal dari kata *al-ajru* dan berarti kompensasi, pengganti, ganjaratan, keuntungan atau nilai tandingnya (al-iwad).

Kata ijarah juga berarti balasan, tebusan atau pahala. Secara bahasa,

³ Mardani ,*Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada,2015),144

⁴ Ahamad Ifham , *Ini Loh Bank Syariah ! Mmemahami Bank Syariah Dengan Mudah* (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), 15

menurut Wahbah al-Zuhaily seperti yang dikutip oleh Rozalinda dalam bukunya Fikh Ekonomi Syariah, menjelaskan bahwa ijarah menurut bahasa yaiatu Bay'ul manfi'ah yang berarti jual beli manfaat.

Secara istilah pengertian ijarah menurut pendapat para ulama dan para ahli ekonomi syariah anantara lain:

- a. Menurut ulama Hanafiyah, ijarah adalah transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan
- b. Menurut ulama Syafi'iyah, ijarah adalah transaksi terhadap sesuatu manfaat yang dimaksud , tertentu. Bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.
- c. Menurut Adiwarmen A. Karim, Ijarah didefinisikan sebagai hak memanfaatkan aset dengan membayar imbalan tertentu

Menurut fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 13 April tahun 2000 tentang pembiayaan ijarah , yang dimaksudkan dengan ijarah adalah pemindahan hak pakai atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dari beberapa definisi akad dan definisi ijarah di atas, dapat di tarik kesimpulan bahwa akad ijarah adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara salah satu pihak dan diterima oleh pihak lainnya untuk melakukan transaksi terhadap pengalihan manfaat atas suatu barang atau jasa dengan pembayaran upah sebagai gantinya dan dalam jangka

waktu yang telah ditentukan, tanpa diikuti dengan pengalihan kepemilikan barang tersebut. Dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut mu'jir, orang yang menyewa disebut musta'jir, benda yang disewakan disebut ma'jur dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut ajran atau ujah.⁵

2. Dasar Hukum Akad Ijarah

Hukum asal akad ijarah menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat Al- qura'an, hadis nabi dan ketetapan ijma' ulama. Adapun dasar hukum tentang kebolehan akad ijarah adalah sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

1). Surah Al-Baqarah (2) Ayat 233;

﴿وَالْوَالِدَتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِيمَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوهُمَا أُولَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ - ٢٣٣﴾

Artinya : Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memebrikan pembayarn menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Mahaa melihat apa yang kamu kerjakan.⁶

⁵ Suharwardi K Lubis dan Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), 156.

⁶ Qs. al Baqarah (2): 233.

2). Surah Al-Qhashas (28) Ayat 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 yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.⁷

b. Sunnah

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: اخْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحُجَّامَ أَجْرَهُ

Artinya : “Dari Ibnu Abbas r.a. Nabi saw. Berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya. (HR. Al-Bukhari).”⁸

3. Rukun dan Syarat akad Ijarah

Suatu akad hanya terbentuk jika terpenuhi rukun dan syaratnya.

Adapun rukun dan syarat akaf iajrah yaitu sebagai berikut :

a. Rukun

Rukun merupakan hal yang sangat esensial, apabila rukun tidak terpenuhi atau salah satu diantaranya tidak sempurna (cacat), maka suatu perjanjian tidak sah (batal).⁹ Rukun akad ijarah terdiri atas

- 1) *Aqidain* (pihak-pihak yang berakad), terdiri dari mu’jir (pihak yang menyewakan) dan musta’jir (pihak yang menyewakan)
- 2) *Ma’qud alayh* (objek akad), terdiri dari ujah (imbalan sewa) dan manafi (manfaat sewa)

⁷ QS. al Qhasas (28), 26.

⁸ Suharwardi K Lubis dan Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), 156.

⁹ Yahya Husnan Manshur, *Ulasan Nadhom Qowaid Fiqhiyyah Al-Faroid Al- Bahiyyah* (Jombang : Pustakan al –Muhibbin, 2009) ,88.

3) *Sighat al-'aqd* (pernyataan kehendak para pihak), terdiri dari ijab dan kabul.

4) *Maqsud al- aqd* (tujuan akad) yaitu tujuan atau maksud dari suatu akad, misalnya dalam jual beli maksud pokoknya adalah terjadinya pemindahan kepemilikan.

b. Syarat

1) *Aqidain* (pihak- pihak yang berakad)

Dalam Komplikasi Hukum Ekonomi Syaroah pasa; 20 ayat (1) disebutkan bahwa pihak-pihak yang berakad disebut juga dengan subjek akad (subjek hukum). Subjek akad dapat berbentuk orang perorangan atau bentuk badan hukum yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Adapun syarat subjek akad ijarah yaitu:

a) Baligh dan berakal. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanbaliah. Oleh sebab itu, bagi orang yang belum baligh dan tidak berakal seperti anak kecil dan orang gila, transaksinya menjadi tidak sah. Berbeda dengan ulama Hanafiyah dan Malikiyah, bahwa kedua orang yang bertransaksi tidak harus berusia baligh, namun anak yang mumayyiz (yang bisa membedakan) boleh melakukan transaksi ijarah dengan syarat adanya persetujuan dari walinya.¹⁰

b) *An taradin*, artinya kedua belah pihak berbuat atas kemauan sendiri dan rela melakukan akad ijarah. Tidak dibenarkan melakukan akad ijarah

¹⁰ *Ibid*

karena salah satu pihak ataupun dari pihak lain. Apabila di dalam akad ijarah terdapat unsur pemaksaan, maka akad ijarah tersebut tidak sah. ¹¹

2) *Ma'qud ' alaih* (objek akad) adalah obyek transaksi,sesuatu dimana transaksi dilakukan diatasnya,sehingga akan terdapat implikasi hokum tertentu.

Objek akad merupakan barang atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak, meliputi ujah (imbalan sewa) dan manafi '(manfaat sewa). Syarat objek akad ijarah yaitu :

- a) Objek akad ijarah harus ada manfaatnya (bukan merusak atau di gunakan untuk merusak). Manfaat merupakan sesuatu yang berharga, yang menurut kebiasaan dapat disewakan.
- b) manfaat dari objek akad ijarah harus sesuatu yang dibolehkan agama (tidak diharamkan), seperti menyewa rumah untuk didiami. Tidak diperbolehkan melakukan akad ijarah terhadap perbuatan maksiat, seperti menyewakan rumah untuk prositusi. Akad ijarah yang kemafaatannya tidak dibolehkan dalam hukum agama tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan.
- c) manfaat dari akad ijarah dapat dipenuhi secara hakiki, maka tidak boleh melakukan akad ijarah terhadap sesutu yang tidak dapat dipenuhi secara hakiki, seperti menyewa orang bisu untuk berbicara.
- d) objek akad ijarah adalah milik mu'jir sendiri atau atas kuasa pemiliknya

¹¹ Muhammad Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II Teori dan Praktik* (Jepara: Unisnu Press, 2019), 71.

- e) Ujah (imbalan sewa atau upah) tidak disyariatkan dari jenis yang diakadkan, misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah, upah mengerjakan sawah dengan sebidang sawah. Syarat seperti ini.

3) *Shigat al-aqad*

Adalah permulaan penjelasan yang keluar yang salah seseorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan qabul perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula, yang diucapkan setelah ijab.

4) *Maqsud al-aqad*

Adalah tujuan dan hukum yang mana suatu akad untuk tujuan tersebut. Antara akad satu dan akad yang bertujuan berbeda. Contoh: untuk akad jual beli tujuannya adalah pemindahan kepemilikan dari penjual kepada pembeli dengan imbalan. Sedangkan akad ijarah tujuannya adalah pemindahan pemilikan manfaat suatu barang dengan imbalan

4. Macam-macam akad ijarah

Dilihat dari segi objeknya, menurut ulama fiqh akad ijarah dibagi menjadi dua macam, yaitu :

a. Ijarah 'ain

Yakni akad ijarah yang berhubungan dengan penyewa benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan bendanya, baik benda bergerak seperti

menyewa kendaraan, maupun benda tidak bergerak seperti menyewa rumah.¹²

b. Ijarah amal

Yakni akad ijarah terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang diistilahkan dengan upah mengupah. Akad ijarah ini digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atau jasa dari pekerjaan yang dilakukannya.

5. Sifat akad ijarah

Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad ijarah, apakah akad ijarah tersebut bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak menurut ulama madhab Hanafi, akad ijarah bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang melakukan akad, seperti karena meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum (gila). Jumhur ulama berpendapat bahwa akad ijarah tersebut bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang yang menjadi objek akad ijarah tersebut tidak dapat dimanfaatkan.¹³

Menurut Madhazab Hanafi, apabila salah satu pihak yang melakukan akad ijarah meninggal dunia, maka akad ijarah tersebut menjadi batal, karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris adapun menurut jumhur ulama, manfaat boleh diwariskan karena termasuk harta (Al-mal)

¹² Ibid, 72

¹³ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer* (Jakarta : Prenadamedia Group, 2019), 116.

oleh karena itu, meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad ijarah tidak membatalkan akad ijarah tersebut.

6. *Hak dan kewajiban mu'jir dan musta'jir dalam akad ijarah*

Dalam akad ijarah terdapat hak yang didapatkan dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh mu'jir dan musta'jir.

a. Hak dan kewajiban bagi mu'jir yaitu :

- 1) Mu'jir berhak menerima ujah
- 2) Mu'jir berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi objek akad ijarah.
- 3) Mu'jir mengizinkan pemakaian barang yang disewakan kepada musta'jir
- 4) Mu'jir memelihara kebersihan barang yang disewakan, seperti memperbaiki kerusakan yang ada pada barang yang disewakannya, kecuali jika kerusakan tersebut ditimbulkan oleh musta'jir
- 5) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang di sewakan.

b. Hak dan kewajiban bagi musta'jir yaitu :

- a) Musta'jir berhak mengambil manfaat dari barang sewannya (ma'jur)
- b) Musta'jir diperbolehkan mengganti pemakaian sewaanannya oleh orang lain, sekalipun tidak seizin mu'jir, kecuali diwaktu sebelum akad telah ditentukan bahwa pengganti itu tidak boleh, maka tidak diperbolehkan adanya penggantian pemakai.

- c) Musta'jir berkewajiban menyerahkan ujarah sebagaimana yang telah ditentukan dalam akad ijarah
- d) Musta'jir harus menjaga dan memelihara barang sewaan.
- e) Musta'jir harus memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ditimbulkannya, kecuali rusak dengan sendirinya.
- f) Musta'jir wajib mengganti kalau terjadi kerusakan pada barang sewaan karena kelalaiannya, kecuali kalau kerusakan itu bukan karena kelalaiannya sendiri.¹⁴

7. Pembayaran akad ijarah

- a. Menyewa untuk mengajarkan ilmu atau kerajinan diperbolehkan, karena Rasulullah SAW membebaskan tawanan perang badar dengan syarat mereka mengajari menulis sejumlah anak-anak Madinah.
- b. Jika seseorang menyewa sesuatu kemudian ia dilarang memanfaatkannya pada suatu waktu, maka uang sewa dipotong sesuai dengan masa ia dilarang memanfaatkannya. Jika penyewa tidak memanfaatkan apa yang disewanya karena kesalahan dirinya sendiri, ia tetap harus membayar uang sewa dengan utuh
- c. Uang sewa harus dilakukan dengan akad dan penyerahannya dilakukan setelah selesainya pemanfaatan sesuatu yang disewakan atau selesainya pekerjaan, kecuali jika disyaratkan uang sewa menyewa harus dibayar pada saat transaksi.¹⁵

¹⁴ Ahmad Ufham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah* (Jakarta : gramedia, 2008,23

¹⁵ ibid

8. Pembatalan dan berakhirnya akad ijarah

Akad ijarah dapat berakhir karena seba fasakh, yang dimaksud dengan fasakh (pemutusan) akad disini adalah melepaskan perikatan kontrak atau menghilangkan atau menghapuskan hukum akad secara total seakan-akan akad tidak pernah terjadi. Dengan faskh, para pihak yang berakad kembali ke status semula sebelum akad terjadi. Demikian pula objek akad Fasakh adakalanya wajib dan adakalanya jaiz (boleh). Fasakh wajib dilakukan dalam rangka menghormati ketentuan syariah, melindungi kepentingan (masalahah) umum maupun khusus, menghilangkan (bahaya, kerugian) dan menghindarkan perselisihan akibat pelanggaran terhadap syarat-syarat yang diterapkan syariah.¹⁶

Adapun hal-hal yang menyebabkan pembatalan dan berakhirnya akad ijarah adalah sebagai berikut :

- a. Terjadinya cacat pada barang yang menjadi objek akad ijarah ketika ditangan musta'jir. Adanya kerusakan pada barang yang menjadi objek akad ijarah ketika berada di tangan musta'jir, dimana kerusakan tersebut akibat kelalaian musta'jir sendiri. Misalnya, penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan. Dalam hal seperti itu, musta'jiir dapat meminta pembatalan.
- b. Rusaknya barang yang menjadi objek akad ijarah. Barang yang menjadi objek akad ijarah mengalami kerusakan, hilang atau musnah sehingga tidak dapat digunakan lagi sesuai dengan yang

¹⁶ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta : Prenadamedia Group. 2019), 115

diperjanjikan seperti ambruknya rumah yang disewa dan hilangnya kendaraan yang disewa.

- c. Rusaknya barang yang diupahkan. Barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan ijarah mengalami kerusakan. Dengan rusak atau musnahnya barang yang menyebabkan terjadinya akad ijarah, maka tujuan akad tidak akan mungkin terpenuhi lagi. Misalnya, A mengupahkan (akad ijarah ‘amal) kepada B untuk menjahit bakal celana. Kemudian bakal celana itu mengalami kerusakan, maka akad ijarah tersebut batal dengan sendirinya.
- d. Telah terpenuhinya manfaat atau telah terwujudnya tujuan yang diakakan sesuai dengan masa yang telah ditentukan. Seperti akad ijarah berakhir dengan habisnya waktu sewa menyewa (ijarah ain) dan selesainya pekerjaan ijarah (ijarah amal)
- e. Akad ijarah berakhir dengan iqalah (menarik kembali) apabila salah satu pihak yang berakad merasa menyesal dikemudian hari, ia boleh menarik kembali akad yang dilakukan berdasarkan keridhan pihak lain.

9. Pengembalian Objek Akad Ijarah

Jika akad ijarah telah berakhir musta’jir wajib mengembalikan barang yang menjadi objek akad ijarah kepada mu’jir. Adapun ketentuan pengembalian objek akad ijarah adalah:

- a. Apabila barang yang menjadi objek akad ijarah merupakan barang yang dapat dipindah (barang bergerak, seperti kendaraan, binatang

dan sejenisnya, maka musta'jir wajib menyerahkannya langsung kepada mu'jir

- b. Apabila objek akad ijarah berbentuk barang yang tidak dapat berpindah (barang yang tidak bergerak), seperti rumah, tanah, bangunan, maka musta'jir berkewajiban menyerahkan kepada mu'jir dalam kondisi kosong seperti keadaan semula
- c. Apabila yang menjadi objek ijarah adalah barang yang berwujud tanah, maka musta'jir wajib menyerahkan tanah tersebut kepada mu'jir dalam keadaan tidak ada tanaman musta'jir.¹⁷
- d. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tentram selama berlangsungnya sewa.

10. Adanya Penjelasan Waktu

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal dan minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada sebab tidak ada dalil yang mengharuskan untuk membatasinya. Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan ulama Syafi'iyah mensyaratkan sebab jika tidak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidak tahuan waktu yang wajib dipenuhi.

11. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Sebelum melakukan sewa menyewa atau ijarah biasanya dilakukan suatu perjanjian antara kedua belah pihak, sehingga masing-masing pihak

¹⁷ ibid

mendapatkan hak yang dikehendaki bersama. Perjanjian ini akan berlaku selama masa perjanjian yang telah disepakati belum berakhir, dan diantara salah satu pihak baik penyewa maupun orang yang menyewa tidak melakukan kewajibannya masing-masing sehingga menimbulkan pembatalan sewa menyewa. Apabila masa perjanjian itu telah habis, maka tidak berlaku lagi untuk masa berikutnya, dan barang sewaan tersebut harus dikembalikan lagi kepada pemiliknya.

Tanpa suatu perjanjian baru, sewa menyewa sudah dianggap berhenti atau berakhir, terkecuali bila ada keadaan yang memaksa untuk melanjutkan sewaan pada jangka waktu tertentu. Misalnya bila seseorang menyewa tanah pertanian selama setahun. Bila pada saat perjanjian sudah habis, ternyata masih ada tanaman yang belum diketam, maka untuk memberi kesempatan kepada penyewa menikmati hasil tanamannya, ia dapat memperpanjang waktu yang diperlukan tersebut. Sewa menyewa atau ijarah merupakan suatu jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena sewa menyewa adalah akad pertukaran, kecuali didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh.

B. Usaha Ayam Potong

1. Pengertian Ayam Potong

Ayam potong merupakan ayam yang mempunyai sifat tenang, bentuk tubuh besar, pertumbuhan cepat, kulit putih dan bulu merapat ke tubuh, tujuan pemeliharaan adalah bagaimana daging dapat dihasilkan

dalam waktu yang singkat tetapi dengan bobot yang maksimal, supaya jaringan daging tumbuh lebih cepat maka zat makanan protein haruslah diberikan secara maksimal. Rasun atau pakan diartikan sebagai salah satu atau campuran beberapa jenis bahan yang diberikan untuk seekor ternak selama sehari semalam.¹⁸ Pakan adalah campuran sebagai berbagai macam bahan organik dan anorganik yang diberikan kepada ternak untuk memenuhi kebutuhan zat-zat makan yang diperlukan bagi pertumbuhan, perkembangan dan reproduksi. Agar pertumbuhan dan produksi maksimal, jumlah dan kandungan zat-zat makanan yang diperlukan ternak harus memadai bukan hanya pakan yang harus memadai kandang juga harus strategi.¹⁹

Perkandangan pada ternak unggas merupakan kumpulan dari unit-unit kandang dalam dalam perternakan unggas secara ekstensif, kandang hanya berfungsi sebagai tempat istirahat atau tidur di malam hari dan bertelur. Pada pemeliharaan secara resmi intensif. Pada pemeliharaan secara insentif kandang berperan sangat besar sebagai tempat unggas untuk istirahat, kandang ayam digunakan untuk broding harus benar benar bersih, bebas dari mikroorganisme penyebab penyakit (patogenik), nyaman buat ayam dan terbebas dari gangguan yang menyebabkan ayam menjadi stres.

Kebutuhan ruang selama pemeliharaan sangat dipengaruhi oleh umur ayam. Semakin bertambah umur ayam kebutuhan ruang per

¹⁸ Muhammad Rasyaf, *Panduan Beternak Ayam Pedaging* (Jakarta : Penebar Swadaya, 2008), 3

¹⁹ Siti Nur Aida, *Langkah Kaya Dengan Bisnis Ternak Ayam Boiler* (Jogjakarta: Penerbit KBM Indobesia, 2020), 32.

ekornya semakin bertambah. Dengan kata lain, kepadatan ayam berkurang dari 60-70 ekor/m² pada umur 1-4 hari menjadi 8 ekor/m² pada umur 21-35 hari. Berikut ini data lengkapnya.²⁰

Tabel 2.1 Kebutuhan ruang selama pemeliharaan

Umur (Hari)	Luas lantai
1-4	60-70
5-8	25-45
9-12	25-30
13-16	15-20
17-20	10-12
21-35	8

Sumber : Roni Fadhila, *Beternak Ayam Boiler*

Hal yang tidak kalah penting dalam menentukan lokasi peternakan adalah lahan tersebut masih memungkinkan untuk memperluas kandang. Hal ini diperlukan jika suatu saat usaha berkembang dengan baik dan tentu saja populasinya pun bertambah. Dengan demikian, lokasi peternakan mengomplek untuk memudahkan pengawasan , memudahkan panen dan menekan biaya kontrol.²¹

2. Macam-macam Sistem Usaha Peternak

a. Peternak Mandiri

Peternak non mitra (Mandiri) adalah peternak yang mampu menyelenggarakan usaha ternak dengan modal sendiri dan bebas menjualnya ke pasar. Seluruh kerugian dan keuntungan ditanggung

²⁰ Roni Fadhila, *Beternak Ayam Boiler* (Jakarta : PT Agromedia Pustaka,2013),99.

²¹ Wawan Hendriyanto, *Panduan Beternak dan Berbisnis Ayam Petelur* (Yogyakarta:laksana.2019), 45

sendiri. Pendapatan peternak ayam potong baik mandiri maupun pola kemitraan sangat dipengaruhi oleh kombinasi penggunaan faktor-faktor produksi yaitu bibit ayam (DOC) , pakan, obat-obatan ,vitamin dan vaksin tenaga kerja, biaya listrik, bahan bakar serta investasi kandang dan peralatan. Peternak non mitra prinsipnya menyediakan seluruh input produksi dari modal sendiri dan bebas memasarkan produknya. Pengambilan keputusan mencakup kapan mulai beternak dan memanen ternaknya, serta seluruh keuntungan dan resiko ditanggung sepenuhnya oleh peternak. Adapun ciri-ciri peternak mandiri adalah mampu membuat keputusan sendiri tentang:

- 1) Perencanaan usaha peternak
- 2) Menemukan fasilitas perkandangan
- 3) Menentukan jenis jumlah saptonak (sarana produksi ternak) yang akan digunakan
- 4) Menentukan saat penebaran DOC di dalam kandang.
- 5) Menentukan manajemen produksi
- 6) Menentukan tempat dan harga penjualan hasil produksi.²²

Alasan peternak beralih menjadi kemitraan, yaitu :

- 1) Mengurangi resiko kegagalan/ kerugian
- 2) Kekurangan Modal Usaha
- 3) Untuk memperoleh jaminan kepastian penghasilan
- 4) Untuk memperoleh jaminan kepastian dalam pemasaran

²² Hinsia Siahian, *Manajemen Risiko Pada Perusahaan dan Birokrasi* (Jakarta: PT Elex Media ,2017),100

Peternak mandiri prinsipnya menyediakan seluruh input produksi dari modal sendiri dan bebas memasarkan produknya. Pegembalian keputusan mencakup kapan memulai beternak dan memanen ternaknya, serta seluruh keuntungan dan resiko ditanggung sepenuhnya oleh peternak.

b. Kemitraan

Kemitraan adalah pola kerjasama antara perusahaan peternak selaku mitra usaha ini dengan peternak rakyat selaku mitra usaha plasma, yang dituangkan dalam bentuk ikatan kerja sama melalui kemitraan diharapkan terjadi kesejahteraan hubungan anantara peternak dengan mitra usaha inti sehingga memeperluat posisi tawar peternak, berkurangnya resiko usaha dan terjaminnya pasar yang pada akhirnya meningkatkan pendapatan peternak. Kemitraan dimaksudkan sebagai uapaya pengembangan usaha yang dilandasi kerjasama antara perusahaan dan peternak rakyat dan pada dasarnya merupakan kerjasama (vertikal partnership). Kerjasama tersebut mengandung pengertian bahwa kedua belah pihak harus memperoleh keuntungan dan manfaat. Peternak pola kemitraan (sistem kontrak harga) adalah peternak yang menyelenggarakan usaha ternak dengan pola kerja sama antara perusahaan inti dengan peternak sebagai plasma dimana kontrak telah disepakati harga output dan input yang telah ditetapkan oleh perusahaan inti. Peternak selisi dari perhitungan input dan output. Peternak plasma yang mengikuti pola kemitraan cukup dengan

menyediakan kandang, tenaga kerja, peralatan, listrik dan air, sedangkan bibit (DOC), pakan dan obat-obatan, bimbingan teknis serta pemasaran disediakan oleh perusahaan inti akan memotong utang peternak plasam berupa DOC, pakan dan obat-obatan. Apabila terjadi kerugian, maka yang menanggung resiko adalah perusahaan sebatas biaya DOC, pakan dan obat-obatan . plasma akan memperoleh bonus, apabila *feed Conversion Rati* (FCR) lebih rendah dari yang ditetapkan oleh inti. Sedangkan bagi peternak non mitra, seluruh biaya operasi dan investasi serta pemasaran diusahakan sendiri. Keberhasilan kemitraan usaha sangat ditentukan oleh adanya kepatuhan dinatara yang bermitra dalam menjalankan etika bisnisnya. Pelaku –pelaku yang terlibat langsung dalam kemitraan harus memiliki dasar-dasar etika bisnis yang dipahami dan dianut bersama sebagai titik tolak dalam menjalankan kemitraaan. Kegagalan kemitraan pada umumnya disebabkan oleh fondasi dari kemitraan yang kurang kuat dan hanya didasari oleh balas kasihan semata- mata atas dasar paksaan oleh pihak lain bukan atas kebutuhan untuk maju dan berkembang bersama dari pihak-pihak yang bermitra. Kalau kemitraan tidak didasari oleh etika bisnis (nilai, moral, sikap dan perilaku) yang baik, maka dapat menyebabkan kemitraan tersebut tidak dapat berjalan dengan baik. Suatu pola kemitraan yang ideal mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:²³

²³ ibid

- 1) Pola tersebut mampu mengakomodasi kepentingan ekonomi peternak rakyat dan inti melalui secara progresif.
- 2) Pola kemitraan mampu mencapai efisiensi dan perbaikan kinerja sistem secara keseluruhan.
- 3) Mampu meredam gejolak yang bersumber dari faktor eksternal dan mengolah resiko yang mungkin timbul serta mampu memanfaatkan peluang-peluang yang ada.

Pola kemitraan ayam potong tidak dapat dipisahkan dari sejarah perkembangan industri ayam porong di Indonesia, bahkan pola kemitraan tersebut dialihkan dari sejarah industri ayam ras sebagai salah satu solusi untuk menciptakan harmonisasi antara pola kemitraan ayam potong tidak dapat dipisahkan dari sejarah perkembangan industri ayam potong di Indonesia. Bahkan pola kemitraan tersebut dilahirkan dari sejarah industri ayam ras sebagai salah satu solusi untuk menciptakan harmonisasi antara pelaku ekonomi dan ayam potong pedaging. Dalam usaha peternak ayam rakyat khususnya untuk budidaya ayam potong kebijakan yang ditempuh adalah mengutamakan usaha budidaya bagi peternak rakyat, perorangan, kelompok maupun koperasi, sesuai dengan keppress No 22 tahun 1990.²⁴

²⁴ ibid