

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

a) Pengertian Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Istilah *kompilasi* berasal dari kata *compare* yang mempunyai arti mengumpulkan bersama-sama, seperti mengumpulkan peraturan-peraturan yang tersebar dimana-mana. Pengertian hukum menurut *Oxford English Dictionary* ialah kumpulan aturan, perundang-undangan atau hukum kebiasaan, dimana suatu negara atau masyarakat mengakuinya sebagai sesuatu yang mempunyai kekuatan mengikat terhadap warganya.¹

Ekonomi syariah ialah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang perorangan, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial menurut prinsip syariah.²

b) Lahirnya Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Lahirnya KHES berawal dari terbitnya Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama (UUPA). Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 ini memperluas kewenangan Pengadilan Agama sesuai dengan perkembangan hukum dan kebutuhan umat Islam di Indonesia saat ini. Dengan perluasan kewenangan tersebut, kini Pengadilan Agama tidak hanya mempunyai kewenangan dalam menyelesaikan sengketa di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf dan shadaqah saja, tetapi juga menangani permohonan pengangkatan anak (adopsi) dan menyelesaikan sengketa dalam zakat, infaq, dan sengketa hak milik dan keperdataan lainnya antara sesama muslim dan ekonomi

¹ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), 376.

² M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), 3.

syariah. Kaitannya dengan wewenang baru Pengadilan Agama ini dalam pasal 49 UUPA dirubah menjadi:

Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

- a. Perkawinan;
- b. Waris;
- c. Wasiat;
- d. Hibah;
- e. Wakaf;
- f. Zakat;
- g. Infaq;
- h. Shadaqah; dan
- i. Ekonomi syariah.³

Penjelasan untuk huruf i (ekonomi syariah):

Yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilakukan menurut prinsip syariah, antara lain:

- a. Bank syariah;
- b. Lembaga keuangan mikro syariah;
- c. Asuransi syariah;
- d. Resuransi syariah;
- e. Reksadana syariah;
- f. Obligasi dan surat berharga berjangka menengah syariah;
- g. Sekuritas syariah;
- h. Pembiayaan syariah;
- i. Pegadaian syariah;
- j. Dana pensiun lembaga keuangan syariah; dan
- k. Bisnis syariah.

³ Badilag, *Undang-Undang Peradilan Agama* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), 5.

Setelah Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tersebut diundangkan maka Ketua MA membentuk Tim Penyusunan KHES berdasarkan surat keputusan Nomor: MA/097/SK/X/2006 tanggal 20 Oktober 2006 yang diketuai oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan S.H.,S.I.P., M.Hum. Tugas dari tim tersebut secara umum adalah menghimpun dan mengolah bahan (materi) yang diperlukan, menyusun draft naskah, menyelenggarakan diskusi dan seminar yang mengkaji draft naskah tersebut dengan lembaga, ulama dan para pakar, menyempurnakan naskah, dan melaporkan hasil penyusunan tersebut kepada Ketua Mahkamah Agung RI.⁴

Langkah-langkah atau tahapan yang sudah ditempuh oleh tim tersebut ialah:

1. Menyesuaikan pola pikir (*united legal opinion*) dalam bentuk seminar ekonomi syariah di Hotel Sahid Kusuma Solo pada tanggal 21-23 April 2006 dan di Hotel Sahid Yogyakarta pada tanggal 4-6 Juni 2006. Pembicara dalam dua seminar tersebut adalah para pakar ekonomi syariah, baik dari perguruan tinggi, DSN/MUI, Basyarnas, dan para praktisi perbankan syariah (Bank Muamalat) serta para hakim dari lingkungan peradilan umum dan peradilan agama.
2. Mencari format yang ideal (*united legal frame work*) dalam bentuk pertemuan dengan Bank Indonesia dalam rangka mencari masukan tentang segala hal yang berlaku pada BI terhadap ekonomi syariah sejauh mana pembinaan yang telah dilakukan oleh BI terhadap perbankan syariah. Acara tersebut dilaksanakan di Hotel Bidakara Jakarta pada tanggal 7 Juni 2006. Selain itu juga telah dilaksanakan Semiloka tentang ekonomi syariah di Hotel Grand Alia Cikini Jakarta tanggal 20 November 2006. Pembicara dalam acara tersebut adalah para pakar ekonomi syariah dari BI, Pusat Komunikasi

⁴ Badilag, *Undang-Undang Peradilan Agama*, 7.

Ekonomi Syariah (PKES), MUI, Ikatan Para Ahli Ekonomi Syariah dan para praktisi hukum.

3. Melaksanakan kajian pustaka (*library research*) yang disesuaikan dengan pembagian empat kelompok diatas. Untuk melengkapi referensi, Tim KHES telah melakukan studi banding ke Pusat Kajian Ekonomi Islam Universitas Islam Internasional Kuala Lumpur, Pusat *Takaful* Malaysia Kuala Lumpur, Lembaga Keuangan Islam dan Lembaga Penyelesaian Sengketa Perbankan di Kuala Lumpur tanggal 16-20 November 2006. Studi banding juga dilaksanakan ke Pusat Pengkajian Hukum Ekonomi Islam Universitas Islam Internasional Islamabad, *Shariah Court* Pakistan, Mizan Bank Islamabad Pakistan, Bank Islam Pakistan dan beberapa lembaga keuangan syariah di Pakistan. Kunjungan ini dilaksanakan tanggal 25-27 Juni 2007.
4. Tahap pengolahan dan analisis bahan juga data-data yang telah terkumpul. Draft KHES yang disusun dalam tahap pertama sebanyak 1015 pasal dilaksanakan selama empat bulan. Kemudian diadakan pembahasan dan diskusi tentang isi materi draft KHES tersebut.⁵

Dengan lahirnya KHES berarti mempositifkan dan mengunifikasikan hukum ekonomi syariah di Indonesia. Seandainya KHES tidak disusun maka hakim pengadilan agama ketika memutus perkara ekonomi syariah merujuk pada kitab-kitab fiqh yang tersebar dalam berbagai madzhab karena tidak ada rujukan hukum positif yang bersifat unifikalif, sehingga terjadilah disparitas dalam putusan antara pengadilan dengan pengadilan yang lain, antara hakim yang satu dengan hakim yang lain. Benar-benar berlaku ungkapan *different judge*

⁵ Abdul Mughits, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam Tinjauan Hukum Islam* (Yogyakarta: Al-Mawarid, 2008), 144-145.

different sentence. Lain hakim lain pendapat dan putusannya. KHES telah mengalami penyesuaian ketentuan syariah yang sudah ada.⁶

c) Sumber-Sumber Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Yang dimaksud sumber hukum disini yaitu sumber hukum Islam dan sumber lainnya yang dijadikan rujukan dalam penyusunan KHES. Sebagaimana diketahui bahwa sumber hukum dibagi menjadi dua, yaitu (1) sumber hukum yang disepakati (*masadir al-ahkam al muttafaq alaiha*) atau biasa disebut sumber-sumber utama yaitu Al-Qur'an, Sunnah, Ijma', dan Qiyas; serta (2) sumber hukum yang diperselisihkan (*masadir al-ahkam al-mukhtalaf fiha*) yaitu Istihsan, Maslahah Mursalah, Urf, Istishab, Mazhab Sahabi, Syar'u Man Qablana dan Dalalah al-Iqtiran. Dalam penyusunan KHES, nampak sekali merujuk ke banyak sumber, disamping sumber pokok juga sumber pendukung.

Perujukan kepada Al-Qur'an, Sunnah, Ijma' dan Qiyas dapat dilihat dari ketentuan-ketentuan mengenai akad, harta, jual beli dll. Adapun perujukan terhadap sumber yang diperselisihkan dapat dilihat dari kasus per kasus. Dalam penggunaan dalil istihsan, dapat dilihat dari kebolehan jua beli pesanan (*bai' as-salam*) dan istisna', meskipun hal itu pernah dipraktekkan pada masa sahabat. Dalil maslahat atau istislah, urf juga sudah banyak dijumpai dalam pasal-pasal KHES.

d) Dasar dan Tujuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) disusun sebagai respon terhadap perkembangan baru dalam hukum muamalat dalam bentuk praktek-praktek ekonomi syariah melalui lembaga keuangan syariah yang memerlukan payung hukum. Secara konstitusional, KHES disusun sebagai respon terhadap UU No. 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (UUPA), yang memperluas kewenangan Peradilan Agama, seperti

⁶ Rudi Hermawan, *Buku Ajar Hukum Ekonomi Islam* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2017), 7.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Dengan kata lain, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah merupakan upaya “positifisasi” hukum muamalat dalam kehidupan umat Islam di Indonesia yang secara konstitusional sudah dijamin oleh sistem konstitusi Indonesia.

Adapun dasar dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara. Tujuan dari KHES yaitu:

- a. Hakim peradilan dalam lingkungan peradilan agama yang memeriksa, mengadili, menyelesaikan perkara yang berkaitan dengan ekonomi syariah, mempergunakan sebagai pedoman prinsip syariah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- b. Mempergunakan sebagai pedoman prinsip syariah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), tidak mengurangi tanggungjawab hakim untuk mengadili dan menemukan hukum untuk menjamin putusan yang adil dan benar.⁷

B. Akad Ijarah (Sewa Menyewa)

a) Pengertian Akad Ijarah (Sewa Menyewa)

Akad berasal dari kata *al-'aqd* yang artinya ikatan, mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*). Sedangkan akad secara terminologi fiqh (hukum Islam) ialah perikatan antara ijab (penawaran) dengan qabul (penerimaan) sesuai dengan syara' yang mengutamakan keridhoan atau kerelaan dari kedua belah pihak (Farooqi, 2006).

Jumhur Ulama mendefinisikan akad sebagai bentuk pertalian antara ijab dan qabul yang dibenarkan oleh syara' sehingga menyebabkan akibat hukum terhadap objeknya. Definisi akad menurut Mas'adi ialah pertemuan antara ijab dan qabul sebagai pernyataan

⁷ Abdul Mughits, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam Tinjauan Hukum Islam*, 157-158.

kehendak dari kedua belah pihak atau lebih yang mengakibatkan suatu akibat hukum pada objeknya.⁸

Secara bahasa *ijarah* berasal dari kata “*al-ajru*” yang artinya “*al-iwadu*” (ganti) dan karena itu “*ath-thawab*” atau pahala disebut *ajru* (upah). Hanafiyah berpendapat bahwa *ijarah* ialah akad yang membolehkan atas kepemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari objek yang disewa dengan imbalan. Menurut pendapat Malikiyah dan Hanabilah, *ijarah* ialah membuat kepemilikan atas manfaat yang mubah dalam waktu tertentu dengan bayaran.⁹ Pendapat ulama Syafi’iyah mengenai *ijarah* ialah akad atas suatu manfaat yang dimaksud, ditentukan, dibolehkan dan dapat menerima pemanfaatan juga kebolehan dengan imbalan tertentu.¹⁰ Sedangkan menurut Syafi’i Antonio, *ijarah* ialah pemindahan hak guna atas barang maupun jasa melalui sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.¹¹

Jadi, akad *ijarah* adalah akad pemindahan hak pakai atas barang dan jasa dalam kurun waktu tertentu disertai dengan bayaran atau upah sewa yang tidak diikuti oleh pemindahan hak milik dari objek yang disewa. Substansi akad *ijarah* terdapat pada pengambilan manfaat atas barang dan jasa yang disewa yang dibarengi dengan pemberian upah dalam waktu tertentu.

b) Dasar Hukum Ijarah

1. Al-Qur’an

QS. Al-Baqarah (2) ayat 233

⁸ Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 31-32.

⁹ Mahmudatus Sa’diyah, *Fiqh Muamalah II (Teori dan Praktik)* (Jawa Tengah: Unisnu Press, 2019), 71-72.

¹⁰ Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2018), 56.

¹¹ Mahmudatus Sa’diyah, *Fiqh Muamalah II (Teori dan Praktik)*, 72.

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

Artinya: “Dan apabila kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak berdosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran yang layak. Bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu lakukan.”

Inti dari tafsir ayat diatas adalah dibolehkannya menyewa jasa orang lain buat menyusui anaknya, dengan syarat memberikan gaji yang sepadan. Uraian tersebut menunjukkan jasa yang diberikan orang lain dan terdapat kewajiban untuk membayar upah yang layak atas pekerjaan yang telah diterima.

QS. Al-Qashash (28) ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: Salah satu dari dua wanita tersebut berkata: ”Wahai ayahku terimalah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita) sebab sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat dan bisa dipercaya”.

Ayat tersebut mengacu pada kebenaran akad *ijarah* yang menerangkan bahwa seseorang yang mempunyai kelebihan dalam bentuk benda bisa memberikan manfaat dan upah atas manfaat yang telah diperoleh. Dalam hal ini tujuan sewa menyewa dimaksudkan untuk saling membantu dalam hal kebaikan.

2. Hadits

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya: “Bahwasanya Nabi Muhammad SAW bersabda: Berikanlah gaji kepada para pekerja sebelum kering keringatnya”. (Hadits Riwayat Ibnu Majah dari Abdullah bin Umar).

Hadits diatas relevansi dengan praktik akad ijarah yang dilakukan pada masa sekarang yaitu terdapat kewajiban untuk melakukan pembayaran uang sewa sesuai dengan kesepakatan atau batas waktu yang sudah ditetapkan, dan tidak memperlambat pembayaran upah dari batas waktu yang sudah ditentukan.

3. *Ijma'*

Ijma' sahabat bersepakat untuk membolehkan penggunaan akad *ijarah*, hal tersebut didasarkan atas keperluan masyarakat akan jasa-jasa tertentu seperti halnya keperluan akan barang. Saat suatu akad jual beli dibolehkan, maka sudah menjadi kewajiban untuk membolehkan akad *ijarah* dalam mengambil manfaat atas barang dan jasa. Hakikat *ijarah* sama dengan jual beli, tetapi hanya untuk objek manfaat dan jasa.

c) Rukun dan Syarat Ijarah

Rukun ijarah yaitu:

1. *Aqidani*, terdiri dari *mu'jir* (pemberi sewa) dan *musta'jir* (penyewa)
2. *Shighat* (ijab qabul)
3. Objek akad (upah dan manfaat).¹²

Syarat sewa menyewa (*ijarah*) antara lain:

1. Kedua belah pihak harus sama-sama baligh, berakal, dan ridho untuk melakukan sewa menyewa.
2. Harus jelas tentang objek yang diperjanjikan (barang atau benda yang disewakan disaksikan sendiri oleh *musta'jir* termasuk berapa lama masa sewa dan besar biaya sewa yang diperjanjikan).
3. Objek sewa dapat diserahterimakan.¹³
4. Objek *ijarah* dapat berupa jasa (dokter, karyawan, buruh, dll) dan dapat berupa manfaat atas suatu barang (sawah untuk ditanami,

¹² Harun, *Fiqh Muamalah*, 122-124.

¹³ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 53.

mobil untuk mengangkut orang/barang, dan rumah untuk ditempati).

5. Barang atau sesuatu yang disewakan mempunyai manfaat yang bisa dinikmati oleh penyewa, dan memiliki kadar juga waktu yang jelas.
6. Barang yang disewakan bentuknya harus tetap utuh mulai dari awal sewa dimulai sampai berakhirnya masa sewa sesuai dengan kesepakatan saat akad terjadi.¹⁴
7. Pembayaran uang sewa harus bernilai serta jelas dan hendaknya besaran uang sewa harus dirundingkan terlebih dulu dengan dua belah pihak.
8. Upah (*ujrah*) disyaratkan harus diketahui jumlahnya oleh dua belah pihak baik dalam sewa menyewa ataupun upah mengupah. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, apabila *mu'jir* sudah memberikan zat benda yang disewanya kepada *musta'jir* maka *mu'jir* berhak menerima bayarannya karena *musta'jir* telah menerima kegunaan atau manfaat dari zat yang disewanya.¹⁵

d) Macam-Macam Ijarah

Ijarah jika dilihat dari segi objeknya, dibagi menjadi dua yakni yang bersifat manfaat atas suatu benda dan yang bersifat manfaat atas pekerjaan atau jasa.

1. *Ijarah* yang bersifat manfaat atas benda, seperti sewa menyewa rumah tanah, toko, pakaian dan perhiasan. Jika pengambilan manfaat atas benda diperbolehkan oleh syara' maka ulama fiqh bersepakat membolehkan untuk dijadikan sebagai objek sewa menyewa.
2. *Ijarah* yang bersifat manfaat atas pekerjaan atau jasa yaitu dengan menyuruh seseorang untuk melakukan sebuah pekerjaan. Dalam hal ini, para ulama berpendapat bahwa boleh hukumnya kalau jenis pekerjaan itu jelas, seperti karyawan pabrik, penjahit, tukang

¹⁴ Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*, 57.

¹⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 400.

bangunan, dan sebagainya. *Ijarah* seperti ini yang bersifat pribadi seperti memberi upah kepada asisten rumah tangga, dan yang bersifat serikat seperti sekumpulan orang atau kelompok yang menjual jasanya guna kepentingan banyak orang seperti penjahit, tukang sepatu dan karyawan pabrik. Kedua bentuk *ijarah* tersebut menurut ulama fiqh hukumnya boleh.¹⁶

e) Hak dan Kewajiban dalam Ijarah

Pihak yang melakukan transaksi akad *ijarah* mempunyai hak dan kewajiban diantaranya yaitu:

1. *Mu'jir* memiliki kewajiban untuk memberikan aset barang yang disewa dan menjamin kalau terdapat kecacatan atas barang sewaan. Dalam hal penyediaan aset, *mu'jir* bisa membuat, membeli ataupun menyewakan barang termasuk memenuhi dan memfasilitasi penyewa dengan memberikan sarana yang dibutuhkan sesuai dengan manfaat yang akan didapat oleh *musta'jir*. Begitupun ketika terdapat kecacatan pada barang sewaan sehingga menyebabkan kerusakan atas manfaat maka pemberi sewa wajib untuk memberi tahu kecacatan tersebut pada penyewa, dan ketika kerusakan itu diketahui sesudah terjadinya akad, maka penyewa mempunyai hak untuk memilih antara membatalkan akad atau memperoleh potongan atas pembayaran biaya sewa.
2. Menurut Abdul Ghofur Anshori *musta'jir* berkewajiban untuk membayar uang sewa pada waktu yang sudah ditentukan dan menjaga keutuhan dari barang yang disewanya. Namun jika ada kerusakan pada barang sewaan yang tidak dibuat oleh *mu'jir*, maka ia tidak memiliki tanggung jawab atas kerusakan barang sewaan tersebut. Karena saat *mu'jir* telah mengizinkan *musta'jir* untuk mengambil manfaat atas barang yang disewa, ia tidak dianggap sebagai penjamin dari barang sewaan tersebut.

¹⁶ Harun, *Fiqh Muamalah*, 124-125.

3. Berhubungan dengan pemeliharaan atas barang yang disewa, maka para pihak yang terkait dapat membuat kesepakatan untuk hak dan kewajiban sesuai dengan kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat. Contohnya seperti *musta'jir* dapat meminta kepada *mu'jir* untuk melakukan pemeliharaan benda atau barang sewaan guna memastikan penggunaan barang yang berkelanjutan atau guna memungkinkan agar barang sewaan tersebut dapat memberikan manfaat sehingga pemeliharaan dapat dilakukan secara rutin.¹⁷

f) Berakhirnya Akad Ijarah

Akad *ijarah* menjadi berakhir atau batal dikarenakan sebab berikut yaitu:

1. Salah satu pihak yang berakad wafat atau meninggal dunia.
2. Pembatalan akad ijarah dengan *iqalah* yakni menyelesaikan suatu perjanjian dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Salah satu sebabnya yaitu adanya aib atau kecacatan pada barang sewaan dan menyebabkan hilang atau berkurangnya manfaat atas barang yang disewa.
3. Barang yang disewakan rusak, hancur, atau mati. Apabila barang yang disewakan mengalami kerusakan saat masa sewa, maka perjanjian sewa menyewa menjadi gugur atau batal demi hukum serta pihak yang menyewakan yang harus menerima konsekuensi dan akibatnya.
4. Telah habisnya masa sewa tersebut kecuali terdapat uzur atau halangan. Ketika *ijarah* sudah berakhir, maka *musta'jir* harus mengembalikan barang yang disewanya tersebut dalam keadaan utuh seperti semula. Apabila barang yang disewa berupa sebidang tanah sawah yang ditanami padi, maka boleh ditangguhkan padinya

¹⁷ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer* (Jakarta Timur: Prenadamedia Group, 2019), 121-122.

dengan pembayaran yang sepadan dengan batas waktu yang telah ditentukan. Namun dalam hal ini *ijarah* dianggap belum selesai.¹⁸

g) Pengembalian Barang Sewaan

Menurut Sayyid Sabiq apabila akad *ijarah* sudah selesai, maka *musta'jir* berkewajiban untuk mengembalikan barang sewaan. Apabila barang itu berupa benda bergerak seperti kendaraan, binatang atau lainnya maka penyewa wajib mengembalikan secara langsung kepada pemiliknya. Dan apabila termasuk kategori benda yang tidak bergerak maka *musta'jir* wajib mengembalikan kepada *mu'jir* dalam keadaan kosong seperti sedia kala, maksudnya tidak terdapat harta pihak penyewa yang tertinggal didalamnya. Apabila yang menjadi objek sewa menyewa ialah benda berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib mengembalikan tanah tersebut kepada pemilik tanah dalam keadaan tidak ada tanaman dari pihak penyewa di atasnya. Menurut madzhab Hambali saat akad *ijarah* berakhir *musta'jir* wajib menyerahkan semua barang yang disewanya dan tidak wajib untuk mengembalikan dengan menyerahkan-terimaknya seperti barang titipan. Lalu mereka juga mengatakan apabila sesudah berakhirnya akad *ijarah* lalu didapati adanya kerusakan yang dilakukan secara tidak sengaja maka pihak penyewa tidak berkewajiban untuk mengganti ruginya.¹⁹

h) Akad Ijarah Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Adapun rukun *ijarah* dalam kompilasi hukum ekonomi syariah ialah sebagai berikut:

- a. Pasal 295
 - (1) *Musta'jir* (pihak yang menyewa)
 - (2) *Mu'ajir* (pihak yang menyewakan)
 - (3) *Ma'jur* (benda yang disewakan)
 - (4) Akad
- b. Pasal 296

¹⁸ Ahmad Wardih Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2013), 338.

¹⁹ Abdur Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), 284.

(1) *Shighat* akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas

(2) Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan/isyarat.

c. Pasal 297

Akad *ijarah* dapat diubah, diperpanjang, dan/atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.

d. Pasal 298

(1) Akad *ijarah* dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang.

(2) Para pihak yang melakukan akad *ijarah* tidak boleh membatalkannya hanya karena akad itu masih belum berlaku.

e. Pasal 299

Akad *ijarah* yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga.

Mengenai syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijarah* diatur dalam pasal berikut:

a. Pasal 301

Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.

b. Pasal 302

Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh.

c. Pasal 303

Mu'ajir haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya.

d. Pasal 304

(1) Penggunaan *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad *ijarah*.

(2) Apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma'jur* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.

e. Pasal 305

Apabila salah satu syarat dalam akad *ijarah* tidak ada, maka akad itu batal.

f. Pasal 306

- (1) Uang ijarah tidak harus dibayar apabila akad ijarahnya batal.
- (2) Harga ijarah yang wajar/*ujrah al-mitsli* adalah harga ijarah yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.²⁰

C. Tanah Sawah

Tanah sawah ialah tanah yang biasanya dipakai untuk menanam padi sawah. Dalam hal ini tanah sawah mencakup semua tanah yang ada di zona iklim dengan temperatur yang sesuai untuk menanam padi paling tidak sekali dalam setahun (sesuai dengan tersedianya kapasitas air untuk menggenangi tanaman padi di sawah tersebut). Jadi temperatur dan air menjadi komponen utama dalam kesuburan tanah.²¹ Menurut Puslitbang sawah ialah sebidang lahan pertanian dengan kondisi basah dan kadar air didalamnya selalu diatas kapasitas lapang. Sedangkan menurut Sarwono tanah sawah ialah lahan yang digunakan untuk bercocok tanam padi secara terus menerus sepanjang tahun ataupun bergiliran dengan tanaman palawija.

Tanah sawah sudah ada sejak zaman purba menurut Rustam dan Anuar yang disertai bukti-bukti yang sudah dikaji oleh arkeolog bahwa tanah pertanian dengan padi sebagai tanaman utamanya dimulai di Cina dan India lebih dari 1000 tahun lalu Sebelum Masehi. Kemudian pertanian dengan padi sebagai tanaman pokoknya mulai dikembangkan di kawasan Asia lainnya termasuk juga Indonesia. Sebab beberapa negara Asia merasa cocok dengan menjadikan beras sebagai makanan utama maka perkembangan tanah sawah di kawasan Asia cukup pesat.

Tanah sawah biasanya dicirikan dengan adanya pematang atau pembatas dengan tujuan agar membatasi antara bidang sawah yang satu dengan lainnya. Pembatas lahan juga bertujuan untuk mencegah keluar masuknya air secara berlebihan sampai kondisi air bisa diatur sesuai keperluan. Ciri lain tanah sawah yaitu jenis tanaman yang ditanam pada

²⁰ M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Depok: Kencana, 2017), 86-89.

²¹ Fitra Syawal Harahap, *Rehabilitasi Tanah Sawah Menggunakan Kompos Sawah* (Malang: Literasi Nusantara, 2021), 10.

umumnya tanaman pokok padi saat musim hujan juga tanaman palawija (jagung, kacang-kacangan, umbi-umbian), sayuran seperti sawi, kacang panjang dan buah-buahan seperti papaya dan melon.²²

Manfaat dari adanya tanah sawah itu sendiri dapat bersifat individu maupun global/umum. Manfaat secara individu yaitu tanah sawah dapat memberikan penghasilan bagi petani maupun pengusaha pertanian. Sedangkan manfaat secara umum dapat digunakan sebagai media penghasil bahan pangan untuk konsumsi masyarakat luas, sebagai penyehatan lingkungan maupun sebagai sarana gotong royong bagi masyarakat pedesaan serta dapat digunakan untuk tujuan rekreasi dan menenangkan pikiran. Oleh karena itu dengan banyaknya fungsi tanah sawah maka sawah dapat dikatakan sebagai salah satu sumber daya yang multifungsi karena memiliki banyak manfaat bagi masyarakat luas.²³

²² Sudrajat, *Mengenal Lahan Sawah dan Memahami Multifungsinya Bagi Manusia dan Lingkungan* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), 1.

²³ Sudrajat, *Mengenal Lahan Sawah dan Memahami Multifungsinya Bagi Manusia dan Lingkungan*, 7.