

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERBEDAAN
DALAM PENETAPAN HARGA SEWA MENYEWA
TANAH LADANG
(Studi di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang
Bandar Lampung)**

SKRIPSI

Oleh :

**AMAYLIA ARANJANI
NPM : 1921030178**



Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1445 H / 2023 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERBEDAAN
DALAM PENETAPAN HARGA SEWA MENYEWA
TANAH LADANG
(Studi di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang
Bandar Lampung)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi
Syarat-Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh :

AMAYLIA ARANJANI

NPM : 1921030178

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Pembimbing I : Prof. Dr. Erina Pane, S.H., M.Hum.

Pembimbing II : Eti Karini, S.H., M.Hum.

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1445 H / 2023 M**

ABSTRAK

Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri tanpa adanya bantuan orang lain, yang senantiasa terlibat dalam akad atau hubungan muamalah. Salah satu akad yang sering dilakukan oleh manusia adalah sewa menyewa. Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu kenikmatan/manfaat barang kepada pihak yang lainnya dengan waktu yang telah ditentukan dan dengan pembayaran suatu harga. Sewa secara istilah yaitu akad atas beberapa manfaat atas penggantian.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana perbedaan dalam penetapan harga sewa menyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis, dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap perbedaan harga sewa menyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana perbedaan dalam penetapan harga sewa menyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis dan untuk menganalisis bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap perbedaan dalam penetapan harga sewa menyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu deskriptif kualitatif, dengan sumber data primer yang langsung diperoleh dari para penyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis dan juga pemilik tanah ladang di Kelurahan Way Kandis. Sedangkan data sekunder diperoleh dari rujukan kepustakaan berupa buku-buku, hasil penelitian seperti jurnal, skripsi dan sumber lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini. Metode pengumpulan data yang dilakukan penulis menggunakan teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa harga sewa tanah ladang yang ditentukan ini berdasarkan letak tanah ladang yang disewa oleh pihak penyewa yang berlaku di ladang tersebut. Pemilik tanah ladang dalam menetapkan harga sewa tanah ladang tersebut melihat dari sisi letak tanah yang strategis dan adanya perbedaan harga tersebut dilakukan untuk membantu penyewa yang harganya lebih rendah karena harga sewaan yang lebih rendah memiliki lokasi tanah yang sulit dijangkau untuk akses masuk kendaraan angkutan hasil panen, sumber air dan hasil panen yang sulit mencapai target sehingga dengan adanya ditetapkan harga sewaan yang lebih rendah dapat

membantu meringankan pembayaran harga sewaan dan kebutuhan sehari-hari para penyewa dapat terpenuhi. Kemudian apabila dianalisis berdasarkan hukum Islam, penetapan harga sewa dilakukan untuk kepentingan para penyewanya, dalam hal ini agar tercipta keadilan bersama dan hal ini telah memenuhi syarat penetapan harga oleh hukum Islam yang bersifat adil. Sehingga penetapan harga sewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung hukumnya diperbolehkan (*Mubah*).

Kata Kunci: Hukum Islam, Akad, Sewa-Menyewa (*Ijarah*).



ABSTRACT

Humans are social creatures who cannot live alone without the help of other people, who are always involved in contracts or muamalah relationships. One of the contracts that people often make is renting. Leasing is an agreement, where one party binds himself to provide the enjoyment/benefits of goods to another party for a predetermined time and with payment of a price. Lease in terms of terms is a contract for several benefits in return.

The problem in this research is how there are differences in determining rental prices for field land in Way Kandis Village, and how Islamic law reviews differences in rental prices for field land in Way Kandis Village, Tanjung Senang District, Bandar Lampung. The purpose of this research is to find out the differences in determining rental prices for agricultural land in Way Kandis Village and to analyze how Islamic law views differences in determining rental prices for agricultural land in Way Kandis Village, Tanjung Senang District, Bandar Lampung. This type of research is field research. The method used in this research is descriptive qualitative, with primary data sources directly obtained from renters of farm land in Way Kandis Village and also farm land owners in Way Kandis Village. Meanwhile, secondary data was obtained from literature references in the form of books, research results such as journals, theses and other sources related to this research. The data collection method used by the author uses interview, observation and documentation techniques.

The results of the research show that the rental price for the field land determined is based on the location of the field land rented by the tenant in force on the field. When determining the rental price for agricultural land, land owners look at the strategic location of the land and the difference in price is done to help tenants whose prices are lower because the lower rental price has land locations that are difficult to reach for access for vehicles transporting the harvest. water sources and crop yields are difficult to reach targets, so setting a lower rental price can help reduce rental price payments and the daily needs of tenants can be met. Then, if analyzed based on Islamic law, the rental price is determined for the benefit of the tenants, in this case to create mutual justice and this fulfills the requirements for pricing determined by Islamic law which is fair. So that fixing the rental price for agricultural land in Way Kandis Village, Tanjung Senang District, Bandar Lampung is legally permissible (Mubah).

Keywords: *Islamic Law, Contract, Lease (Ijarah).*

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Amaylia Aranjani
Npm : 1921030178
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam terhadap Perbedaan dalam Penetapan Harga Sewa Menyewa Tanah Ladang”**. Adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusunan sendiri, bukan duplikasi dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun. Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 18 Juli 2023



Amaylia Aranjani
NPM : 1921030178



KEMENTERIAN AGAMA

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Let.Kol. H. Suratmin Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung Telp (0721) 703260

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam terhadap Perbedaan dalam Penetapan Harga Sewa Menyewa Tanah Ladang (Studi di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung)
Nama : Amaylia Aranjani
NPM : 1921030178
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Fakultas : Syari'ah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqasahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasah
Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. Erina Pane, S.H., M.Hum.

Eti Karini, S.H., M.Hum.

NIP. 197005022000032001

NIP. 197308162003122003

Mengetahui

Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

Khoiruddin, M.S.I.

NIP.197807252009121002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Let.Kol. H. Suratmin Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung Telp (0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam terhadap Perbedaan dalam Penetapan Harga Sewa Menyewa Tanah Ladang (Studi di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung)”** disusun oleh, **AMAYLIA ARANJANI NPM: 1921030178** Program Studi **Hukum Ekonomi Syari’ah (Muamalah)**. Telah diujikan dalam sidang Munaqasah di Fakultas Syari’ah UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal: **Jum’at, 11 Agustus 2023**.

TIM PENGUJI

Ketua : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si. (.....)

Sekretaris : Alan Yati, S.H., M.H. (.....)

Penguji I : Marwin, S.H., M.H. (.....)

Penguji II : Prof. Dr. Erina Pane, S.H., M.Hum. (.....)

Penguji III : Eti Karini, S.H., M.Hum. (.....)

Mengetahui
Dekan Fakultas Syari’ah

Dr. Efa Redrah Nur, M.H.
NPM: 6908081993032002

MOTTO

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيَقُومَ
الْأَنسُ بِالْقِسْطِ وَأَنْزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ وَمَنْفَعٌ لِلنَّاسِ وَلِيَعْلَمَ اللَّهُ
مَنْ يَنْصُرُهُ وَرُسُلَهُ بِالْغَيْبِ إِنَّ اللَّهَ قَوِيٌّ عَزِيزٌ ﴿٢٥﴾

“Sungguh, Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan bukti-bukti yang nyata dan kami turunkan bersama mereka kitab dan neraca (keadilan) agar manusia dapat berlaku adil. Dan Kami menciptakan besi yang mempunyai kekuatan, hebat dan banyak manfaat bagi manusia, dan agar Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)-Nya dan rasul-rasul-Nya walaupun (Allah) tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Mahakuat, Maha Perkasa.”

(QS. Al-Hadid : 25)



PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim

Puji syukur atas nikmat dan karunia yang telah Allah SWT berikan sehingga karya tulis ini dapat terselesaikan. Karya tulis ini dengan bangga saya persembahkan untuk :

1. Orang tua tercinta Bapak Senenis Hardiyanto dan Ibu Rasmien yang telah memberikan dukungan moril dan materil sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Untuk saudara kandungku Gilang Pratama, Dani Darmadi dan adikku tersayang Ahmad Zalali Ashidiqy yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Almamater Tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung



RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Amaylia Aranjani dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 18 Mei 2001 yang merupakan anak ke tiga dari empat bersaudara, putri dari Bapak Senenis Hardiyanto dan Ibu Rasmen.

1. Tingkat Pendidikan Dasar di SDN 1 Way Kandis, Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung, Lulus pada tahun 2013
2. Tingkat Pendidikan Menengah Pertama di SMP PGRI 6 Bandar Lampung, Lulus pada tahun 2016
3. Tingkat Pendidikan Menengah Atas di SMA Negeri 15 Bandar Lampung, Lulus pada tahun 2019
4. Pendidikan Tingkat Perguruan Tinggi pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung

Bandar Lampung, 18 Juli 2023

Amaylia Aranjani
NPM : 1921030178

KATA PENGANTAR

Puji syukur selalu kita panjatkan atas kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, hidayah serta kasih sayang-Nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada nabi besar Muhammad Saw. Dan semoga kita mendapatkan syafaat beliau di hari akhir nanti.

Dengan penuh rasa syukur dan bahagia, saya dapat menulis hingga selesai skripsi ini dengan judul, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Perbedaan dalam Penetapan Harga Sewa Menyewa Tanah Ladang”. Skripsi ini disusun guna memenuhi tugas sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum (S.H.) dari program studi Hukum Ekonomi Syariah (*Mu’amalah*) Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

Penulis ucapkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang telah banyak memberikan dorongan dan motivasi untuk penyusunan skripsi ini. Dalam hal ini penulis menyadari bahwa banyak sekali bantuan dari berbagai pihak, untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. H. Wan Jamaluddin Z, M.Ag., Ph.D Selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H. Selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I. Selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) dan Ibu Susi Nurkholidah, M.H. Selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah).
4. Ibu Prof. Dr. Erina Pane, S.H., M.Hum. Selaku pembimbing skripsi I dan Ibu Eti Karini, S.H., M.Hum. Selaku pembimbing skripsi II yang mana telah membantu dan senantiasa membimbing penulis hingga skripsi ini terselesaikan.
5. Bapak/Ibu Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Syariah yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis dan juga seluruh Staf Kasubbag yang telah membantu selama masa perkuliahan.

6. Seluruh pegawai perpustakaan Fakultas Syariah maupun perpustakaan pusat UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan fasilitas dalam menyediakan referensi yang dibutuhkan.
7. Teman-teman terkasih angkatan 2019 khususnya muamalah C, yang selalu memberikan dukungan, saran, doa dan nasihatnya.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, penulis hanya bisa mendoakan semoga semua yang telah diberikan kepada penulis bisa bermanfaat bagi pembaca.

Bandar Lampung, 18 Juli 2023

Amaylia Aranjani
NPM : 1921030178



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK.....	ii
SURAT PERNYATAAN	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
MOTTO.....	viii
PERSEMBAHAN.....	ix
RIWAYAT HIDUP	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang Masalah	2
C. Fokus dan Subfokus Penelitian	5
D. Rumusan Masalah	5
E. Tujuan Penelitian.....	5
F. Manfaat Penelitian.....	6
G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan	7
H. Metode Penelitian.....	9
I. Sistematika Pembahasan	13

BAB II LANDASAN TEORI

A. Akad dalam Hukum Islam.....	15
1. Pengertian dan Dasar Hukum Akad.....	15
2. Unsur-Unsur Akad.....	18
3. Rukun dan Syarat Akad	18
4. Macam-Macam Akad	24
5. Sah dan Batalnya Akad.....	28
6. Akibat Hukum Akad.....	37
7. Berakhirnya Akad	39
B. Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>).....	41
1. Pengertian Sewa Menyewa.....	41
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	44
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa	46

4. Macam-Macam Sewa Menyewa.....	47
5. Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak dalam Sewa Menyewa.....	49
6. Batal atau Berakhirnya Sewa Menyewa	50
7. Manfaat dan Hikmah Sewa Menyewa	51

BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	53
1. Sejarah Kelurahan Way Kandis.....	53
2. Kondisi Geografis Kelurahan Way Kandis.....	54
3. Visi dan Misi Kelurahan Way Kandis	55
B. Praktik Sewa Menyewa Tanah Ladang di Kelurahan Way Kandis	56

BAB IV ANALISIS PENELITIAN

A. Perbedaan dalam Penetapan Harga Sewa Menyewa Tanah Ladang di Kelurahan Way Kandis	65
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perbedaan dalam Penetapan Harga Sewa Menyewa Tanah Ladang di Kelurahan Way Kandis	66

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	69
B. Rekomendasi	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 : Silsilah Kepemimpinan Desa Way Kandis 54



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Izin Penelitian Dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung
- Lampiran 2 Surat Izin Penelitian Dari Pemilik Tanah Ladang
- Lampiran 3 Pedoman Wawancara
- Lampiran 4 Surat Keterangan Wawancara
- Lampiran 5 Dokumentasi Wawancara
- Lampiran 6 Blangko Konsultasi Skripsi
- Lampiran 7 Surat Keterangan Sitasi Dari Rumah Jurnal
- Lampiran 8 Surat Keterangan Hasil Cek Turnitin Dari Perpustakaan Pusat



BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Skripsi ini berjudul **“Tinjauan Hukum Islam terhadap Perbedaan dalam Penetapan Harga Sewa Menyewa Tanah Ladang”**. Penulis akan menjelaskan maksud dari judul skripsi ini agar tidak menimbulkan kesalahpahaman bagi pembaca dalam memahami judul tersebut. Adapun istilah-istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini, sebagai berikut :

1. Tinjauan adalah hasil meninjau; pandangan; pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya),¹ artinya dalam judul proposal skripsi ini adalah meninjau lebih jauh bagaimana pandangan hukum Islam terhadap perbedaan dalam penetapan harga sewa menyewa tanah ladang.
2. Hukum Islam merupakan peraturan ataupun larangan berdasarkan wahyu Allah dan sunnah rasul tentang tingkah laku manusia yang diakui dan diyakini mengikat semua yang beragama islam.²
3. Penetapan harga adalah suatu proses untuk menentukan seberapa besar pendapatan yang akan diperoleh atau diterima oleh perusahaan dari produk atau jasa yang dihasilkan.³
4. Sewa Menyewa adalah memberikan suatu barang atau benda kepada pihak penyewa untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama dan pihak penyewa melakukan pembayaran harga sewa tertentu kepada pemilik barang.⁴

¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa* (Jakarta: Gramedia, 2011), 1470.

² Amir Syarifuddin, *Garis -Garis Besar Fiqh* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 9.

³ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Gramedia, 2008), 1045.

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2019), 345.

5. Tanah ladang adalah suatu lahan pertanian yang biasanya digunakan untuk tujuan pertanian seperti bercocok tanam, lahan buatan yang tersisa sebagai tanah kosong atau tanah subur.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud penulis pada judul skripsi tentang “Tinjauan Hukum Islam terhadap Perbedaan dalam Penetapan Harga Sewa Menyewa Tanah Ladang” adalah untuk melakukan tinjauan tentang perbedaan dalam penetapan harga sewa menyewa tanah ladang dalam pandangan Hukum Islam.

B. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial dalam memenuhi kebutuhannya memerlukan orang lain karena manusia adalah makhluk sosial yang diciptakan Allah Swt. Hubungan manusia sebagai makhluk sosial ini dikenal dengan istilah Mu’amalah. Mu’amalah adalah aturan hukum Allah untuk mengatur manusia dalam urusan duniawi dan pergaulan sosial.⁵

Syariat Islam secara garis besar terbagi kepada, pertama, fiqh ibadah meliputi aturan tentang shalat, puasa, zakat, haji, nazar, dan sebagainya yang bertujuan untuk mengatur hubungan antara manusia dengan Tuhannya. Berbeda dengan fiqh muamalat yang mengatur hubungan antara manusia dengan sesamanya, seperti perikatan, sanksi hukum dan aturan lain, agar terwujud ketertiban dan keadilan, baik secara perorangan maupun kemasyarakatan.⁶ Fiqh muamalah mengatur tentang hubungan manusia antara satu dengan yang lain, seperti halnya jual beli, sewa-menyewa, hibah dan lain sebagainya.

Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri tanpa adanya bantuan orang lain, yang senantiasa terlibat dalam akad atau hubungan muamalah. Salah satu akad yang sering dilakukan oleh manusia adalah sewa menyewa.

⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Muamalat: Hukum Perdata Islam* (Yogyakarta: UII Press, 2000), 11.

⁶ Ahmad rofiq, *Hukum Islam di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2003), 10.

Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu kenikmatan/manfaat barang kepada pihak yang lainnya dengan waktu yang telah ditentukan dan dengan pembayaran suatu harga. Sewa secara istilah yaitu akad atas beberapa manfaat atas penggantian.⁷

Islam sebagai agama yang realistis, artinya hukum Islam tidak mengabaikan kenyataan dalam setiap perkara yang dihalalkan dan diharamkannya, juga tidak mengabaikan dalam setiap peraturan dan hukum yang telah ditetapkan.⁸ Dalam Islam sewa menyewa diperbolehkan karena mengandung unsur tolong menolong dalam kebaikan sesama manusia, bahkan hal ini dianjurkan dalam Islam. Segala bentuk kerjasama diperbolehkan selama tidak melanggar ajaran agama dan tidak merugikan suatu pihak manapun.

Salah satu dasar hukum dari sewa menyewa ialah QS. Az-Zukhruf : 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي
 الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ
 بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

Dalam ayat ini terdapat pengingat dari Allah terhadap hikmah mengapa Dia melebihkan sebagian hamba di atas sebagian yang

⁷ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008), 381.

⁸ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 184.

lain di dunia, yaitu agar sebagian dapat dimanfaatkan oleh orang lain dengan mendapat upah. Jika seandainya manusia semuanya sama kaya, dan sebagiannya tidak membutuhkan yang lain, maka tentu banyak masalah mereka yang hilang.

Dalam sewa menyewa terdapat rukun dan syarat yang sesuai dengan Islam, salah satu syarat yang harus dipenuhi berkaitan dengan manfaat atau objek *ijarah* yaitu manfaat yang dijadikan objek *ijarah* harus diketahui dengan pasti, mulai dari bentuk, sifat, tempat dan waktu. Sewa menyewa adalah hal yang lumrah sering terjadi diberbagai daerah dengan ketentuan pada masing-masing daerah yang berbeda-beda.⁹

Khususnya sewa menyewa yang terjadi di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung, jika dilihat lebih dekat maka ada suatu hal yang menarik untuk dikaji. Sewa menyewa tanah ladang yang terjadi saat ini di Kelurahan Way Kandis dilakukan oleh 10 orang penyewa dan 2 pemberi sewa yang akadnya secara lisan. Tanah ladang ini dimanfaatkan untuk menanam sayuran, tanaman yang biasanya penyewa tanah ladang tanam yaitu berupa sayuran seperti, sawi, selada, rampai, kangkung dan lain-lain dengan jangka waktu panen sayuran rata-rata 1 bulan. Sewa menyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis biasanya masa sewanya adalah tahunan tentunya dengan biaya sewa yang telah disepakati dan tentunya sudah biasa dilakukan di Kelurahan Way Kandis, biaya sewanya yaitu Rp. 500.000 1 rantai (20m x 20m) selama 1 tahun. Namun ada beberapa penyewa yang harga sewanya berbeda dari penyewa lainnya, yaitu biaya sewanya Rp. 700.000 1 rantai sedangkan untuk luas, bentuk, waktu dan manfaatnya sama seperti penyewa yang lain.

Dapat dilihat gambaran di atas, bahwa sewa menyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis terdapat perbedaan dalam penetapan harga sewa yang dapat menimbulkan ketidakadilan bagi penyewa yang lain.

⁹ Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 103.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti dengan mengambil judul **“Tinjauan Hukum Islam terhadap Perbedaan dalam Penetapan Harga Sewa Menyewa Tanah Ladang (Studi di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung)”**.

C. Fokus dan Subfokus Penelitian

Fokus penelitian memberikan batasan dalam studi dari pengumpulan data, sehingga penelitian ini akan fokus dalam memahami masalah yang menjadi tujuan penelitian. Melalui fokus penelitian ini suatu informasi di lapangan dapat dipilah-pilah sesuai konteks permasalahannya, sehingga rumusan masalah ini saling berkaitan. Fokus penelitian pada skripsi ini adalah :

1. Perbedaan dalam penetapan harga sewa menyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung.
2. Tinjauan hukum Islam terhadap perbedaan dalam penetapan harga sewa menyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, dapat dirumuskan beberapa masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana perbedaan dalam penetapan harga sewa menyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap perbedaan dalam penetapan harga sewa menyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung ?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana perbedaan dalam penetapan harga sewa menyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap perbedaan dalam penetapan harga sewa menyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung.

F. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian di atas, maka penulis melakukan penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat yang baik secara teoritis maupun secara praktis dalam praktiknya untuk memperluas pengetahuan masyarakat. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Manfaat penelitian yang dilakukan peneliti dapat menambah, memperdalam, memperluas pengetahuan serta memberikan pemahaman mengenai cara berfikir masyarakat khususnya dalam penentuan harga sewa menyewa tanah ladang agar dapat dilakukan sesuai dengan pandangan hukum Islam. Sedangkan bagi peneliti sendiri dapat digunakan sebagai tambahan keilmuan yang diperoleh peneliti dan dapat bermanfaat bagi pembaca dalam membaca penelitian ini yaitu dapat dilakukan sebagai landasan atau bahan referensi bagi peneliti selanjutnya yang sejenis ataupun berkaitan dengan penelitian ini.

2. Secara Praktis

Manfaat penelitian yang dilakukan peneliti dapat memberikan wawasan bagi pemberi sewa dan penyewa dalam penetapan harga sewa menyewa yang dilakukan agar sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam syariat Islam serta dapat melakukan penetapan harga sewa menyewa yang benar sehingga tidak merugikan masing-masing pihak.

G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan

Dalam penelitian ini, penulis mencantumkan beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh pihak lain sebagai bahan rujukan dalam mengembangkan materi yang ada dalam penelitian yang dibuat penulis. Beberapa penelitian sebelumnya yang terkait dengan penelitian ini adalah :

1. Penelitian Skripsi yang berjudul “Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen” (Studi di Desa Sudimampir Kecamatan Balongan Kabupaten Indramayu), oleh Aisah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta Tahun 2020. Penelitian ini menyatakan bahwa dalam praktik sewa menyewa dengan menggunakan sistem hasil panen sebagai pembayaran yang dilakukan oleh masyarakat jika dilihat dari segi unsur dan syarat sudah memenuhi. Akan tetapi dalam praktik sewa menyewa tanah terdapat aspek wanprestasi dimana pihak penyewa tidak menyanggupi apa yang disanggupi, faktor yang menjadi penyebab pihak penyewa tidak mampu membayar sewa dikarenakan terjadinya gagal panen. Dan pihak yang dirugikan boleh meminta ganti rugi kepada pihak yang melakukan wanprestasi.¹⁰

Dapat dilihat dalam penelitian pertama, peneliti dapat menjelaskan bahwa terdapat persamaan dan perbedaan dalam fokus penelitian yang dilakukan, Adapun persamaan dari kedua penelitian sama-sama meneliti tentang sewa menyewa tanah. Perbedaannya terletak pada fokus penelitian yang dilakukan, penelitian yang dilakukan oleh Aisah pada sewa menyewa tanah pembayarannya menggunakan sistem hasil panen dan masalah yang sering terjadi yaitu disaat penyewa mengalami gagal panen sehingga penyewa kesulitan dalam membayar sewa tersebut. Sedangkan dalam penelitian yang sedang penulis lakukan pada sewa menyewa tanah

¹⁰ Aisah, “Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen (Studi di Desa Sudimampir Kecamatan Balongan Kabupaten Indramayu)” (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta, 2020).

pembayarannya menggunakan sistem tahunan sehingga penyewa tidak merasa kesulitan saat membayar sewa karena penyewa sudah melakukan beberapa kali panen dalam setahun.

2. Penelitian Skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto”, oleh Nur Rohman Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Ampel Surabaya Tahun 2018. Penelitian ini menyatakan bahwa kegiatan sewa-menyewa tanah yang dilakukan untuk pembuatan batu bata di desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto dilihat dari syarat dan rukun sewa-menyewa, praktik akad yang terjadi tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Tinjauan hukum Islam terhadap sewa-menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto adalah tidak sah, Karena tanah yang disewakan diambil zatnya tanah tersebut sehingga menjadikan tanah berkurang dan rusak.¹¹

Dapat dilihat dalam penelitian kedua, peneliti dapat menjelaskan bahwa terdapat persamaan dan perbedaan dalam fokus penelitian yang dilakukan, Adapun persamaan dari kedua penelitian sama-sama meneliti tentang sewa menyewa tanah. Perbedaannya terletak pada fokus penelitian yang dilakukan, penelitian yang dilakukan oleh Nur Rohman pada sewa menyewa tanah yang digunakan untuk pembuatan batu bata. Sedangkan dalam penelitian yang sedang penulis lakukan pada sewa menyewa tanah yang digunakan untuk lahan pertanian.

3. Penelitian Skripsi yang berjudul ”Sewa Menyewa Sawah dengan Sistem Bayar Musim Panen Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)” (Studi di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan), oleh Inayatur Rohmah Sa’idah Universitas Islam Negeri Maulana Malik

¹¹ Nur Rohman, “Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto” (Skripsi, Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Ampel Surabaya, 2018), 59.

Ibrahim Malang Tahun 2019. Penelitian ini menyatakan bahwa kegiatan sewa menyewa sawah yang dilakukan dengan sistem bayar dimusim panen yang dilakukan di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan sudah memenuhi rukun serta syarat yang ditentukan oleh KHES tersebut.¹²

Dapat dilihat dalam penelitian ketiga, peneliti dapat menjelaskan bahwa terdapat persamaan dan perbedaan dalam fokus penelitian yang dilakukan, Adapun persamaan dari kedua penelitian sama-sama menggunakan teori sewa-menyewa dalam penelitiannya. Perbedaannya dapat dilihat dari tinjauan yang digunakan, penelitian yang dilakukan oleh Inayatur Rohmah Sa'idah yaitu dalam penelitiannya tinjauan yang digunakan KHES. Sedangkan dalam penelitian yang sedang penulis lakukan menggunakan tinjauan Hukum Islam.

H. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) adalah penelitian yang dilakukan dalam kehidupan yang sebenarnya.¹³ Mengingat jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan maka dalam pengumpulan data-data penulis menggali data-data yang bersumber dari lokasi penelitian.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analisis*, yang merupakan penggambaran objek tertentu dan menjelaskan perihai yang terkait atau secara sistematis fakta-fakta dan karakteristik populasi tertentu dalam bidang tertentu secara fakta dan cermat.¹⁴ Data yang dikumpulkan berupa gambaran, dan bukan angka-angka. Dalam hal ini peneliti

¹² Inayatur Rohmah Sa'idah, "Sewa Menyewa Sawah dengan Sistem Bayar Musim Panen Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) (Studi di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan)" (Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019).

¹³ Susiadi, *Metodologi Penelitian* (Bandar Lampung: Permatanet, 2014), 10.

¹⁴ Susiadi, *Metodologi Penelitian* (Bandar Lampung: Permatanet, 2014), 10.

akan mendeskripsikan penelitian yang berkaitan dengan sistem sewa-menyewa tanah ladang.

2. Sumber Data

Sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini ada dua, yaitu sebagai berikut :

a. Sumber Data Primer

Data Primer adalah data yang dikumpulkan oleh peneliti dari hasil pertanyaan wawancara.¹⁵ Sumber data primer yang diperoleh untuk penelitian ini yaitu hasil dari wawancara secara langsung kepada pemberi sewa dan penyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang tersusun serta sudah dijadikan dalam bentuk dokumen-dokumen. Adapun sumber data sekundernya yaitu buku-buku yang terkait dengan sewa-menyewa, penetapan harga (Ta'sir), fikih muamalah, al-Qur'an, dan hadist.¹⁶

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi bukan sekedar jumlah yang ada pada obyek dan subyek yang dipelajari, tetapi meliputi seluruh karakteristik/sifat yang dimiliki oleh obyek atau subyek itu.¹⁷ Dalam hal ini yang menjadi populasi penelitian ini adalah pihak-pihak yang terlibat dalam sewa-menyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang

¹⁵ Sandu Siyoto dan Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), 68.

¹⁶ *Ibid*, 69.

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017).

Bandar Lampung yang berjumlah 2 orang pemberi sewa dan 10 orang penyewa tanah ladang.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari karakteristik dan jumlah yang dimiliki oleh populasi, apa yang dipelajari dari sampel itu kesimpulannya akan dapat diberlakukan untuk populasi.¹⁸ Karena sebagian penyewa memiliki harga sewaan yang sama, jadi untuk penelitian ini peneliti mengambil sampel sejumlah 1 orang pemberi sewa dan 5 orang penyewa tanah ladang di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan kelengkapan informasi yang sesuai dengan fokus penelitian maka yang dijadikan teknik pengumpulan data adalah sebagai berikut :

a. Teknik Wawancara (Interview)

Wawancara (interview) adalah kegiatan tanya-jawab secara lisan untuk memperoleh informasi. Bentuk informasi yang diperoleh dinyatakan dalam tulisan atau direkam secara audio, visual, atau audio visual.¹⁹ Wawancara merupakan kegiatan utama dalam kajian pengamatan. Peneliti akan terjun langsung kelapangan untuk melakukan tanya jawab kepada pihak yang berkaitan dengan sewa-menyewa tanah ladang tersebut.

b. Teknik Observasi

Observasi adalah proses pencatatan dan pengamatan mengenai gejala-gejala yang diteliti. Observasi menjadi teknik pengumpulan data yang sesuai dengan tujuan penelitian, yang direncanakan dan dicatat secara sistematis.

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017).

¹⁹ M. Sidik Priadana dan Denok Sunarsi, *Metode Penelitian Kuantitatif* (Tangerang: Pascal Books, 2021), 193.

c. Teknik Dokumentasi

Dokumentasi adalah sebuah cara yang dilakukan untuk menyediakan dokumen-dokumen dengan menggunakan bukti yang akurat dari pencatatan sumber-sumber informasi khusus dari karangan/ tulisan, wasiat, buku, undang-undang, dan sebagainya.

5. Pengolahan Data

Dalam pengolahan data, peneliti menggunakan beberapa cara yaitu :

- a. *Editing* (pemeriksaan data) yaitu pengoreksian atau pengecekan data yang telah dikumpulkan, karena ada kemungkinan data yang dikumpulkan tidak logis dan meragukan.²⁰
- b. *Sistemazing* (sistematika data) yaitu menyusun kembali data yang sudah didapatkan dalam penelitian secara sistematis, terarah dan beraturan sesuai dengan data yang diperoleh.

6. Analisis Data

Pengaturan secara sistematis catatan lapangan yang telah diperoleh dari wawancara, observasi serta bahan lain agar peneliti dapat melaporkan hasil penelitian. Analisis data meliputi kegiatan pelacakan, pengorganisasian, pemecahan dan sistesis, pencarian pola serta penentuan bagian-bagian akan dilaporkan sesuai dengan fokus penelitian. Analisis data dilakukan secara berkelanjutan, terus menerus dan berulang-ulang. Analisis data dilakukan selama proses pengumpulan dan setelah data dikumpulkan secara keseluruhan. Beriringan dengan pengumpulan data, dilakukan analisis (interpretasi) dengan maksud mempertajam fokus pengamatan serta memperdalam masalah yang relevan dengan pokok permasalahan yang diteliti.²¹

²⁰ Iqbal Hasan, *Metodologi Penelitian* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), 85.

²¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), 85.

Metode analisis data dalam penelitian ini disesuaikan dengan kajian penelitian, yaitu menggunakan metode *deskriptif kualitatif* berdasarkan teori *ijarah*. Di mana melalui penurunan dan penafsiran data yang ada serta menggambarkan secara umum subjek yang diselidiki dengan cara menelaah dan menganalisis suatu data yang bersifat umum, kemudian diolah untuk mendapatkan data yang bersifat khusus.

I. Sistematika Pembahasan

BAB I. PENDAHULUAN

BAB ini berisi tentang penjelasan mengenai penegasan judul, latar belakang masalah, fokus dan subfokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II. LANDASAN TEORI

BAB ini berisi tentang penjelasan mengenai landasan teori yang digunakan untuk menganalisa permasalahan yang di angkat dalam penelitian ini. Pada bab ini berisi tentang landasan teori yang berkaitan dengan praktik sewa menyewa (*ijarah*) dalam tinjauan hukum Islam.

BAB III. DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

BAB ini berisi tentang penjelasan mengenai gambaran umum lokasi penelitian dan Praktik Sewa Menyewa Tanah Ladang di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung.

BAB IV. ANALISIS PENELITIAN

BAB ini berisi tentang penjelasan mengenai analisis terhadap Perbedaan dalam Penetapan Harga Sewa Menyewa Tanah Ladang dan Tinjauan Hukum Islam terhadap Perbedaan dalam Penetapan Harga Sewa Menyewa Tanah Ladang di Kelurahan Way Kandis Kecamatan Tanjung Senang Bandar Lampung.

BAB V. PENUTUP

BAB ini berisi tentang penjelasan mengenai kesimpulan dan rekomendasi. Kesimpulan memuat secara singkat seluruh hasil penelitian yang berhubungan dengan masalah penelitian yang diperoleh berdasarkan hasil analisis data yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya. Rekomendasi atau saran dirumuskan berdasarkan hasil penelitian, berisi langkah-langkah apa yang perlu diambil oleh para pihak terkait dengan hasil penelitian yang bersangkutan. Saran diarahkan pada dua hal, yaitu :

- 1) Saran dalam usaha memperluas hasil penelitian, misalnya disarankan perlunya diadakan penelitian lanjutan.
- 2) Saran untuk menentukan kebijakan di bidang-bidang terkait dengan masalah atau fokus penelitian.



BAB II LANDASAN TEORI

A. Akad dalam Hukum Islam

1. Pengertian dan Dasar Hukum Akad

Akad dalam bahasa Arab dikenal dengan istilah *al-'aqd*, yang secara etimologi berarti, perjanjian dan pemufakatan. Mayoritas fuqaha mengartikan *al-'aqd* sebagai kombinasi antara *ijab* dan *qabul*, kombinasi tersebut menciptakan makna atau tujuan yang diinginkan dengan akibat-akibat nyatanya. Maka dari itu akad menurut Syamsul Anwar adalah bersatunya *ijab* dan *qabul* sebagai pernyataan kehendak oleh kedua pihak atau lebih untuk membuat hukum mengenai objek akadnya.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), pengertian akad didefinisikan sebagai kesepakatan antara kedua belah pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Istilah “*akad*” dalam hukum Islam, disebut “perjanjian” dalam hukum Indonesia. Pengertian perjanjian dijelaskan pada pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi “suatu perbuatan yang dilakukan antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Sedangkan menurut Munir Fuady, pengertian kontrak atau perjanjian adalah suatu perangkat hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang saling mengikat diri dengan yang lainnya atau diantara keduanya saling mengikatkan diri yang menimbulkan kewajiban satu sama lain, untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.²²

²² Moh Ainun Najib1 dan Trianah Sofiani, “Penyelesaian Wanprestasi Akibat Itikad Tidak Baik Pada Perjanjian Kerjasama (Ijarah) Antara Pengusaha Batik Dengan Pengrajin Batik Di Kota Pekalongan,” *el-hisbah Journal Of Islamic Economic Law*, 2022, 4.

Pada zaman pra modern terdapat perbedaan pendapat. Sebagian besar *fuqaha* memang memisahkan secara tegas kehendak sepihak dari akad, akan tetapi sebagian lain menjadikan akad meliputi juga kehendak sepihak. Bahkan ketika berbicara tentang aneka ragam akad khusus mereka tidak membedakan antara akad dan kehendak sepihak sehingga mereka membahas pelepasan hak, wasiat dan wakaf bersama-sama dengan pembahasan mengenai jual beli, sewa-menyewa dan semacamnya, serta mendiskusikan apakah hibah memerlukan ijab dan kabul atau cukup ijab saja. Ketiga, tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum.²³

Lebih tegas lagi tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad. Akibat hukum akad dalam hukum Islam disebut hukum akad (*hukum Al'aqd*). Tujuan akad untuk akad bernama sudah ditentukan secara umum oleh pembuat hukum syariah. Sementara tujuan akad untuk akad tidak bernama ditentukan oleh para pihak sendiri sesuai dengai maksud mereka menutup akad. Tujuan akad bernama dapat dikategorikan menjadi lima, yaitu:

- a. Pemindahan milik dengan imbalan ataupun tanpa imbalan (*at-tamlik*),
- b. Melakukan pekerjaan (*Al-'amal*),
- c. Melakukan persekutuan (*Al-isytirak*),
- d. Melakukan pendelegasian (*At-tafwidh*),
- e. Melakukan penjaminan (*At-tausiq*).²⁴

Dasar Hukum Akad merupakan cara yang diridhai Allah dan harus ditegakkan isinya. Hal ini sebagaimana dijelaskan di Al-qur'an dalam surah Ali Imran ayat 76 yang berbunyi :

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

²³ Sholikul Hadi, *Fiqh Muamalah* (Kudus: Nora Interprise, 2011), 45.

²⁴ *Ibid.*

“(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) Nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.” (Ali Imran : 76

Dan dalam surah Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أَحَلَّتْ لَكُمْ
بَهِيمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ
وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكَّمٌ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (QS. Al-Maidah: 1)

Kata akad berasal dari bahasa Arab *Al-aqdu* dalam bentuk jamak disebut *Al-uquud* yang berarti ikatan atau simpul tali. Menurut para ulama fiqh, kata akad didefinisikan sebagai hubungan antara ijab dan kabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum dalam objek perikatan. Rumusan akad di atas mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak untuk mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus.

Akad ini diwujudkan pertama, dalam ijab dan kabul. Kedua, sesuai dengan kehendak syariat. Ketiga, adanya akibat hukum pada objek perikatan. Akad (ikatan, keputusan, atau

penguatan) atau perjanjian atau transaksi dapat diartikan sebagai kemitraan yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah.²⁵

2. Unsur-Unsur Akad

Sebuah perbuatan dapat disebut akad jika didalamnya terkandung unsur-unsur sebagai berikut :

a. Pertalian *ijab* dan *qabul*

Pertalian *ijab* dan *qabul* merupakan cerminan dari keterkaitan kehendak dari para pihak, sehingga *ijab* dan *qabul* menjadi salah satu unsur dalam sebuah akad. Karna akad tidak akan terbentuk apabila pernyataan kehendak (*ijab* dan *qabul*) dari masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain.

b. Dibenarkan oleh *syara*'

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariat. Pelaksanaan akad, tujuan akad, maupun objek akad tidak boleh bertentangan dengan syariat. Jika bertentangan, maka akibatnya menjadi akad tersebut tidak sah.

c. Mempunyai akibat hukum

Tujuan akad sendiri adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Maksudnya yaitu mencapai apa yang akan diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad, sehingga para pihak memiliki tanggungan masing-masing atau yang disebut dengan hak dan kewajiban.²⁶

3. Rukun dan Syarat Akad

Setiap akad harus memenuhi rukun dan syarat sahnya. Rukun akad yang dimaksud adalah unsur yang harus ada dan merupakan esensi dalam setiap kontrak. Jika salah satu rukun tidak ada, menurut hukum perdata Islam kontrak dipandang

²⁵ Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam* (Jakarta: Ichtisar Baru Van Hoeve, 1996), 63.

²⁶ Moh Ainun Najib1 dan Trianah Sofiani, "Penyelesaian Wanprestasi Akibat Itikad Tidak Baik Pada Perjanjian Kerjasama (Ijarah) Antara Pengusaha Batik Dengan Pengrajin Batik Di Kota Pekalongan," *el-hisbah Journal Of Islamic Economic Law*, 2022, 5-4.

tidak pernah ada. Sedangkan syarat adalah suatu sifat yang mesti ada pada setiap rukun, tetapi bukan merupakan esensi akad.²⁷ Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Rumah, misalnya, terbentuk karena adanya unsur-unsur yang membentuknya, yaitu fondasi, tiang, lantai, dinding, atap dan seterusnya. Dalam konsepsi hukum Islam, unsur-unsur yang membentuk sesuatu itu disebut rukun. Akad juga terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat yaitu:

- a. Para pihak yang membuat akad (*al-'uqidan*)
- b. Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-'aqd*)
- c. Objek akad (*mahallul-'aqd*)
- d. Tujuan akad (*matudhu al-'ayd*).

Rukun yang disebutkan di atas harus ada untuk terjadinya akad. Kita tidak mungkin membayangkan terciptanya suatu akad apabila tidak ada pihak yang membuat akad, atau tidak ada pernyataan kehendak untuk berakad, atau tidak ada objek akad, atau tidak ada tujuannya. Hanya saja dalam kaitan ini perlu dicatat bahwa sesungguhnya para ahli hukum Islam sepakat bahwa rukun adalah unsur yang membentuk substansi sesuatu. Akan Tetapi, ketika pengertian itu diterapkan secara nyata kepada akad, terjadi perbedaan tentang unsur mana saja yang merupakan bagian yang membentuk akad. Apakah para pihak dan objek akad yang merupakan suatu unsur luar dari akad merupakan rukun. Dalam hal ini *jumhur* (mayoritas) ahli hukum Islam memandang demikian.

Bagi Mazhab Hanafi yang dimaksud dengan rukun akad adalah unsur-unsur pokok yang membentuk akad. Akad sendiri adalah pertemuan kehendak para pihak dan kehendak itu diungkapkan melalui yang berupa ucapan atau bentuk ungkapan lain dari masing-masing pihak. Oleh karena itu,

²⁷ Oni Sahroni dan Hasanuddin, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah* (Depok: Raja Grafindo, 2017), 25.

unsur pokok yang membentuk akad itu hanyalah pernyataan kehendak pernyataan kehendak masing-masing pihak berupa ijab dan kabul. Adapun para pihak dan objek akad adalah suatu unsur luar, tidak merupakan esensi akad, dan karena itu bukan rukun akad.²⁸

Namun mazhab ini mengakui bahwa unsur para pihak dan objek itu harus ada untuk terbentuknya akad. Tetapi unsur-unsur ini berada di luar akad, sehingga tidak dinamakan rukun. Rukun hanyalah substansi internal yang membentuk akad, yaitu ijab dan kabul saja. Sebenarnya, secara substansial kedua pandangan di atas tidak berbeda, karena ahli-ahli hukum Hanafi, yang menyatakan rukun akad hanyalah ijab dan kabul saja, mengakui bahwa tidak mungkin ada akad tanpa adanya para pihak yang membuatnya dan tanpa adanya objek akad. Perbedaan hanya terletak dalam cara pandang saja, tidak menyangkut substansi akad.

Suatu akad baru terbentuk bila terpenuhi rukun unsurnya. Adapun unsur akad yaitu :

a. Para pihak yang membuat akad (*al-'uqidan*)

Para pihak yang membuat atau disebut juga dengan subjek akad. Subjek akad, dapat berbentuk orang perorang dan dapat juga dalam bentuk badan hukum. Adapun syarat subjek akad tersebut, yaitu:

- 1) Seseorang yang *mukallaf*, yaitu orang yang telah kedudukan tertentu sehingga dia dibebani kewajiban-kewajiban tertentu. Patokan atau ukuran dalam penentuan *mukallaf* ini biasanya dengan ukuran baligh, yaitu telah mencapai umur tertentu sesuai ketentuan undang-undang, atau ditandai dengan datangnya tanda-tanda kedewasaan, seperti menstruasi pada wanita dan perubahan suara dan mimpi pada pria dan ukuran yang kedua adalah aqil yaitu tidak cacat akal

²⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 95-97.

pikiran. Kegunaan dari penentuan mukallat ini adalah sebagai dasar pembebanan kewajiban.

- 2) Badan hukum yang dimaksud dengan badan hukum suatu persekutuan (*syirkah*) yang dibentuk berdasarkan hukum dan memiliki tanggung jawab kehartaan yang terpisah dari pendirinya.²⁹
- b. Pernyataan kehendak para pihak (*shighat 'aqd*)

Shighat akad atau *ijab kabul* (serah terima), yaitu perkataan yang menunjukkan kepada kedua belah pihak.

Syarat *shighat 'aqd* di antaranya, yaitu :

- 1) *Jala'ulma'na* (dinyatakan dengan ungkapan yang jelas dan pasti maknanya), sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- 2) *Tawafuq/tathabuq bainal ijab wal Kabul* (persesuaian antara ijab dan kabul).
- 3) *Jazmul iradataini* (ijab dan kabul mencerminkan kehendak masing-masing pihak secara pasti, mantap) tidak menunjukkan adanya unsur keraguan dan paksaan.
- 4) *Ittishad al-Kabul bil-hijab*, di mana kedua pihak dapat hadir dalam suatu majlis.

- c. Objek akad (*mahallul'aqd*).

Syarat objek akad, yaitu :

- 1) Halal menurut *syara'*
 - 2) Bermanfaat (bukan merusak atau digunakan untuk merusak)
 - 3) Dimiliki sendiri atau atas kuasa pemilik
 - 4) Dapat diserahterimakan (benda dalam kekuasaan)
 - 5) Dengan harga jelas
- d. Tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*).

Syarat akad atau *maudhu'u 'aqd* atau dalam istilah hukum perjanjian disebut Prestasi. Tujuan ini sesuai

²⁹ Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2006), 15.

dengan jenis akadnya, seperti tujuan dalam jual beli (*buyu'/ba'i*) ialah menyerahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan ganti/bayaran (*iwadh*), dalam hibah ialah menyerahkan barang kepada penerima hibah (*mauhub*) tanpa ganti (*iwadh*) dan pada akad sewa (*ijarah*) ialah memberikan manfaat dengan ganti (*iwadh*).³⁰

Dalam KUH Perdata hal ini merupakan suatu prestasi (hal yang dapat dituntut oleh satu pihak kepada pihak lainnya), yang dirumuskan dengan menyerahkan barang, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Syarat-syarat dari tujuan akad atau prestasi ini yaitu :

- 1) Baru ada pada saat dilaksanakan akad
- 2) Berlangsung adanya hingga berakhirnya akad
- 3) Tujuan akad harus dibenarkan *syara'*

Di samping rukun, syarat akad juga harus terpenuhi agar akad itu sah. Adapun syarat-syarat itu adalah:³¹

a. Syarat adanya sebuah akad (*Syarth Al-In-Iqod*)

Syarat adanya akad adalah sesuatu yang mesti ada agar keberadaan suatu akad diakui *syara'*, syarat ini terbagi dua, yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum adalah syarat yang harus ada pada setiap akad. Syarat umum ada tiga, yaitu:

- 1) Syarat-syarat yang harus dipenuhi pada lima rukun akad yaitu, *shighat*, objek akad (*maqud alaih*), para pihak yang berakad (*aqidain*), tujuan pokok akad, dan kesepakatan.
- 2) Akad itu bukan akad yang terlarang, seperti mengandung unsur *khilaf* atau pertentangan,

³⁰ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Depok: Raja Grafindo Persada, 2017), 147.

³¹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Fajar Interpretama Mandiri, 2012), 74.

dilakukan di bawah *ikrah* atau paksaan, *tagrir* atau penipuan, dan *ghubn* atau penyamaran.

- 3) Akad itu harus bermanfaat. Adapun syarat khusus adanya sebuah akad adalah syarat tambahan yang harus dipenuhi oleh suatu akad khusus seperti adanya saksi dalam akad.
- b. Syarat sah akad

Secara umum para *fuqaha* menyatakan bahwa syarat sahnya akad adalah tidak terdapatnya lima hal merusak sahnya (*mufsid*) dalam akad, yaitu:

- 1) Ketidakjelasan jenis yang menyebabkan pertengkaran (*al-Jilalah*)
- 2) Adanya paksaan (*ikrah*)
- 3) Membatasi kepemilikan terhadap suatu barang (*tauqif*)
- 4) Terdapat unsur tipuan (*gharar*)
- 5) Terdapat bahaya dalam pelaksanaan akad (*dharar*)

- c. Syarat berlakunya (*nafidz*) akad.

Syarat ini bermaksud berlangsungnya akad tidak tergantung pada izin orang lain. Syarat berlakunya sebuah akad yaitu:³²

- 1) Adanya kepemilikan terhadap barang atau adanya otoritas (*Al-Wilayah*) untuk mengadakan akad, baik secara langsung ataupun perwakilan.
 - 2) Pada barang atau jasa tersebut tidak terdapat hak orang.
- d. Syarat adanya kekuatan hukum (*Luzum Abad*)

Suatu akad baru bersifat mengikat apabila ia terbebas dari segala macam hak *khiyar* (hak untuk meneruskan atau membatalkan transaksi).

³² Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer: Hukum Perjanjian Ekonomi, Bisnis Dan Sosial* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 25.

4. Macam-Macam Akad

Akad terbagi kepada beberapa macam, yaitu dilihat dari keabsahannya, maka akad terbagi kepada tiga kategori:

- a. Akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat- syaratnya. Akad yang disepakati dalam perjanjian, tidak mengandung unsur *ghalat* atau *khilaf*, dilakukan di bawah ikrah atau paksaan, taghrir atau tipuan atau penyamaran.
- b. Akad yang *fasad* adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat- syaratnya, tetapi terdapat segi atau hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan masalah.
- c. Akad yang batal adalah akad yang kurang rukun dan atau syarat-syaratnya.

Dilihat dari penamaannya, maka akad dibagi menjadi dua, yaitu:³³

- a. Akad Bernama (*Al-Uqud Al-Musamma*)

Yaitu merupakan akad yang penamaannya telah disebutkan dan diterangkan ketentuannya oleh *syara'*.

- b. Akad Tidak Bernama (*Al-'Uqud Ghair Al-Musamma*)

Yaitu merupakan akad yang belum dinamai *syara'*, tetapi muncul dalam perjalanan sejarah umat Islam yang disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan zaman, seperti: *Istishna'*, *Ba'ial-wafa* *Ba'iistijrar* *Ba'ialtaahir*. Akad-akad tidak bernama ini biasanya didasarkan pada dalil hukum berupa *'urf*, *istihsan*, *qiyas*, dan *masalah mursalah*. Akan tetapi, akhirnya ini menjadi bernama.

Dilihat dari zatnya, maka akad dibagi kepada dua, yaitu:³⁴

- a. Akad Terhadap Benda yang Berwujud (*'Ainiyyah*)

Sesuatu akad dianggap sah apabila benda atau objek akad tersebut telah diserahkan. Apabila objek akad ini tidak atau belum diserahkan, maka akad ini dianggap keabsahannya belum sempurna.

³³ Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 44.

³⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 76-77.

- b. Akad Terhadap Benda Tidak Berwujud (*Ghairal al-'Ainiyyah*).

Sesuatu akad dianggap sah setelah terjadinya *shighat* (ijab qabul) sekalipun objek akadnya belum diserahkan terimakan.

Dilihat dari kedudukannya, maka akad dibagi kepada dua bagian, yaitu:

- a. Akad pokok (*Al-'aqdal-ashli*)

Akad pokok yaitu akad berdiri sendiri yang keberadaannya tidak tergantung kepada suatu hal lain. Termasuk ke dalam jenis ini adalah semua akad yang keberadaannya karena dirinya sendiri, seperti akad jual beli, sewa menyewa, penitipan, dan seterusnya.

- b. Akad asesoir (*Al-'aqd at-taba'i*)

Akad asesoir adalah akad yang keberadaannya tidak berdiri sendiri, melainkan tergantung kepada suatu hak yang menjadi dasar ada dan tidaknya atau sah dan tidak sahnya akad tersebut. Termasuk dalam kategori ini adalah akad penanggungan (*al-kafalah*) akad gadai (*al-rahn*). Kedua akad ini merupakan perjanjian untuk menjamin, karena itu keduanya tidak ada apabila hak-hak yang dijamin tidak ada. Terhadap akad jenis ini berlaku kaidah hukum Islam yang berbunyi "suatu yang mengikuti mengikuti" (*at-tabi' tabi'*). Artinya perjanjian asesoir ini yang mengikuti kepada pinjaman pokok, hukumnya mengikuti perjanjian pokok tersebut.

Dilihat dari segi unsur tempo dalam akad, maka akad dibagi kepada dua, yaitu:³⁵

- a. Akad bertempo (*Al-'aqdal-zamani*)

Akad bertempo adalah akad yang di dalamnya unsur waktu merupakan unsur asasi, dalam arti unsur unsur waktu merupakan bagian dari isi perjanjian.

³⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 77-78.

b. Akad tidak bertempo (*Al-'aqd al-fauri*)

Akad tidak bertempo adalah akad di mana unsur waktu tidak merupakan bagian dari isi perjanjian.

Dilihat dari segi terjadinya/keberlakuannya, maka akad dibagi menjadi tiga, yaitu:

a. Akad Konsensual (*Al-'aqd al-radha'i*)

Perjanjian yang bersifat konsensual adalah perjanjian yang terjadi hanya karena adanya pertemuan kehendak atau kesepakatan para pihak. Suatu akad yang untuk terciptanya cukup berdasarkan pada kesepakatan para pihak tanpa diperlukan formalitas-formalitas tertentu.

b. Akad Formalistik (*Al-'aqd al-syakli*)

Akad yang tunduk kepada syarat-syarat formalitas yang ditentukan oleh pembuat hukum, di mana apabila syarat-syarat itu tidak terpenuhi akad tidak sah.

c. Akad riil (*Al-'aqd al-'aini*)

Akad yang untuk terjadinya diharuskan adanya penyerahan objek. Apabila tidak dilakukan penyerahan, akad dianggap belum terjadi dan belum menimbulkan akibat hukum. Dengan kata lain, perjanjian yang bersifat riil adalah perjanjian yang nyata, karena adanya pertemuan kehendak juga masih perlu adanya pengalihan bendanya.

Dilihat dari segi sifat mengikatnya, maka akad dibagi kepada dua, yaitu:³⁶

a. Akad yang mengikat secara pasti (akad *lazim*), artinya tidak boleh di *fasakh* (dibatalkan secara sepihak).

Akad jenis ini dapat dibedakan menjadi dua macam lagi, yaitu pertama, akad mengikat kedua belah pihak seperti akad jual beli, sewa menyewa, perdamaian dan seterusnya. Dalam akad jual beli masing-masing pihak tidak dapat membatalkan perjanjian jual beli tanpa persetujuan pihak lain. Kedua, akad mengikat satu pihak, yaitu akad di mana salah satu pihak tidak dapat

³⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 36.

membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lain, akan tetapi pihak lain dapat membatalkannya tanpa persetujuan pihak pertama, seperti akad penanggungan (*kafalah*), gadai (*rahn*).

- b. Akad yang mengikat secara tidak pasti (akad tidak mengikat/ *ghairu lazim*), yaitu akad yang dapat di *fasakh* oleh dua pihak atau oleh satu pihak.

Dilihat dari bentuknya, akad dibagi kepada dua, yaitu:

- a. Akad tidak tertulis, yaitu akad yang dibuat secara lisan saja dan biasanya terjadi pada akad yang sederhana
- b. Akad tertulis, yaitu akad yang yang dituangkan dalam bentuk tulisan/akta baik akta autentik maupun akta di bawah tangan. Dilihat dari motif yang mendasarinya, akad dibagi kepada dua macam, yaitu:³⁷

1) Akad *Tabarru'*

Jenis akad yang berkaitan dengan transaksi non-profit transaksi yang tidak bertujuan untuk mendapatkan laba atau keuntungan. Yang termasuk dalam akad *tabarru'* ini adalah *al-gardh*, *al-rahn*, *hiwalah*, *wakalah*, *kafalah*, *wadi'ah*, *hibah*, *hadiah*, *wakaf*. dan *shadaqah*.

2) Akad *Mu'awadah* atau Akad *Tijarah*

Akad yang bertujuan untuk mendapatkan imbalan berupa keuntungan tertentu. Atau dengan kata lain akad ini menyangkut transaksi bisnis dengan motif untuk mendapatkan laba (*profit oriented*). Yang termasuk akad *mu'awadah* ini adalah akad berdasarkan akad jual beli (*ba'ialmurabahah*, akad *salam*, akad *istishna'*), akad berdasarkan akad bagi hasil (*al-mudharabah*, *al-musyarakah*), akad berdasarkan prinsip sewa menyewa (*ijarah* dan *ijarah muntahiya bit tamlik*).

³⁷ *Ibid*, 37.

Dilihat dari segi dilarang atau tidak dilarang oleh *syara'*, akad dibedakan menjadi dua, yaitu:³⁸

a. Akad *masyru'*.

Akad *masyru'* adalah akad yang dibenarkan oleh *syara'* untuk dibuat dan tidak ada larangan untuk menutupnya, seperti akad-akad yang sudah dikenal luas semisal jual beli, sewa menyewa, mudharabah dan sebagainya.

b. Akad *mammu'ah* (akad terlarang).

Akad terlarang adalah akad yang dilarang oleh *syara'* untuk dibuat seperti akad jual beli janin, akad donasi harta anak di bawah umur, akad yang bertentangan dengan akhlak Islam (kesusilaan) dan ketertiban umum seperti sewa menyewa untuk melakukan kejahatan, akad nikah *mut'ah*. Termasuk juga akad yang dilarang dalam beberapa mazhab adalah jual beli kembali (*ba'i al-inah*).

5. Sah dan Batalnya Akad

Suatu perjanjian (akad) tidak cukup hanya ada secara faktual tetapi keberadaannya juga harus sah secara *syar'i* (yuridis) agar perjanjian (akad) tersebut dapat melahirkan akibat-akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya. Untuk itu suatu akad harus memenuhi unsur-unsur pokok dan syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum. Hanya saja, syarat-syarat akad itu beragam macamnya. Ada syarat-syarat terbentuknya akad, ada syarat-syarat keabsahan akad, ada syarat-syarat berlakunya akibat hukum akad, dan ada syarat-syarat mengikatnya akad. Rukun (unsur) akad, seperti telah disinggung terdahulu, meliputi empat macam dalam doktrin hukum Islam kontemporer yaitu:³⁹

³⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 79.

³⁹ *Ibid*, 242.

- a. Para pihak yang membuat akad.
- b. Pernyataan kehendak atau pernyataan perizinan (yang meliputi ijab dan kabul).
- c. Objek akad.
- d. Tujuan akad.

Masing-masing rukun ini memerlukan syarat-syarat agar rukun tersebut dapat membentuk yang kemudian disebut syarat-syarat terbentuknya akad, yang keseluruhannya meliputi delapan macam, yaitu:

- a. *Tamyiz* (berakal)
- b. Berbilang pihak, kedua syarat ini merupakan syarat dari rukun pertama, yaitu para pihak yang membuat akad.
- c. Persesuaian ijab dan kabul.
- d. Kesatuan majlis akad; syarat (3) dan (4) merupakan syarat dari rukun kedua, yaitu pernyataan kehendak (perizinan, persetujuan, *ar-ridha*).
- e. Dapat diserahkan.
- f. Tertentu atau dapat ditentukan.
- g. Dapat diperdagangkan dan tiga syarat terakhir ini merupakan syarat dari rukun ketiga, yaitu objek akad.
- h. Tidak bertentangan dengan syarak.

Hanya saja, dengan terpenuhinya keempat rukun dan kedelapan syarat di atas, akad belum semuanya menjadi sah. Meskipun sudah terbentuk, namun harus dipenuhi beberapa kualifikasi lagi untuk sahnya akad, yaitu:⁴⁰

- a. Bebas dari *garar*.
- b. Bebas dari kerugian yang menyertai penyerahan.
- c. Bebas dari syarat-syarat *fasid*.
- d. Bebas dari riba untuk akad atas beban.

Adanya *garar*, adanya kerugian yang menyertai penyerahan, adanya syarat *fasid* dalam akad, dan adanya unsur riba (dan menurut jumhur adanya paksaan) membuat suatu akad menjadi *fasid* menurut mazhab Hanafi atau batal

⁴⁰ Chairuman Pasaribu dan Suharwadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 50.

menurut mazhab lainnya yang tidak membedakan fasid dan batal.⁴¹

Suatu akad menjadi sah apabila rukun-rukun dan syarat-syarat tersebut dipenuhi, dan tidak sah apabila rukun dan syarat yang dimaksud tidak dipenuhi. Akan tetapi, oleh karena syarat-syarat akad itu beragam jenisnya, maka kebatalan dan keabsahan akad menjadi bertingkat-tingkat sesuai dengan sejauh mana rukun dan syarat-syarat itu terpenuhi. Dalam mazhab Hanafi tingkat kebatalan dan keabsahan itu dibedakan menjadi lima peringkat yang sekaligus menggambarkan urutan akad dari yang paling tidak sah hingga kepada yang paling tinggi tingkat keabsahannya. Tingkat-tingkat tersebut adalah:

- a. Akad *batil*,
- b. Akad *fasid*,
- c. Akad *maukuf*,
- d. Akad *nafiz gair lazim*,
- e. Akad *nafiz lazim*.

Mazhab-mazhab lain tidak membedakan akad batal dan akad *fasid*, bagi mereka keduanya adalah sama, yaitu sama-sama merupakan akad yang batal dan tidak ada wujudnya sehingga tidak memberikan akibat hukum apa pun.⁴²

Keseluruhan akad dalam berbagai tingkat kebatalan dan keabsahan sebagaimana tersebut di atas dibedakan menjadi dua golongan pokok, yaitu:

- a. Akad yang tidak sah, yang meliputi akad batal dan akad *fasid*.
- b. Akad yang sah dengan tiga tingkatan, yaitu akad *maukuf*, akad *nafidz ghair lazim* (akad yang sudah dapat dilaksanakan akibat hukumnya, akan tetapi belum mengikat penuh karena salah satu pihak atau keduanya masih dapat membatalkannya secara sepihak) dan akad

⁴¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), 243.

⁴² Abd ar-Razzaq Hasan Faraj, *Nazhariyyah al-aqd al-Maukuf fi al-Fiqh al-Islami: Dirasah Muqaranah bi al-Qanun al-Madani* (Kairo: Dar an-Nahdhah al-Arabiyyah, 1996), 18.

nafidz lazim (akad yang sudah dapat dilaksanakan akibat hukumnya dan telah mengikat penuh). Akan tetapi, terdapat perbedaan pendapat tentang akad maukuf apakah termasuk kategori akad yang tidak sah ataukah digolongkan kepada akad yang sah.

Berikut ini akan dibahas empat peringkat akad yang belum mencapai tingkat akad sempurna yang memenuhi seluruh rukun dan syaratnya, yaitu akad *batil*, akad *fasid*, akad *maukuf* dan akad *nafidz gair lazim*. Adapun akad *nafidz lazim*, maka itu adalah akad yang mengikat secara penuh dan akan dibahas akibat-akibat hukum yang ditimbulkannya pada bab berikutnya.

Di sini hanya dibicarakan akad yang tidak memenuhi syarat-syaratnya secara sempurna.⁴³

a. Akad *Batil* (Batal)

Pengertian kata *batil* dalam bahasa Indonesia berasal dari kata Arab *bathil*, yang secara leksikal berarti sia-sia, hampa, tidak ada substansi dan hakikatnya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dinyatakan *batil* berarti batal, sia-sia tidak benar. Dan batal diartikan tidak berlaku, tidak sah, sia-sia. Jadi dalam Kamus Besar tersebut, batil dan batal sama artinya. Akan tetapi, dalam bahasa aslinya keduanya berbeda bentuknya, karena batal adalah bentuk masdar dan berarti kebatalan, sedang batil adalah kata sifat yang berarti tidak sah, tidak berlaku. Di sini digunakan kata batil sesuai dengan bentuk aslinya. Ahli-ahli hukum Hanafi mendefinisikan akad batil secara singkat. Sebagai akad yang secara syarak tidak sah pokok dan sifatnya yang dimaksud dengan akad yang pokoknya tidak memenuhi ketentuan *syara'* dan karena itu tidak sah adalah akad yang tidak memenuhi seluruh rukun yang tiga dan syarat terbentuknya akad yang tujuh, sebagaimana yang telah disebutkan. Apabila salah satu saja dari rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut tidak terpenuhi, maka akad itu disebut akad batil yang

⁴³ *Ibid*, 30.

tidak ada wujudnya. Apabila pokoknya tidak sah, otomatis tidak sah sifatnya.⁴⁴ Hukum akad batil, yaitu akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad, dapat diringkas sebagai berikut:

Pertama, bahwa akad tersebut tidak ada wujudnya secara syar'i (secara syar'i tidak pernah dianggap ada), dan oleh karena itu tidak melahirkan akibat hukum apa pun. Akad anak kecil atau orang tidak waras akalnya, atau akad yang objeknya benda berharga dalam pandangan syarak seperti narkoba atau benda mubah yang tidak bertuan adalah batil dan tidak menimbulkan akibat hukum apa pun.

Kedua, bahwa apabila telah dilaksanakan oleh para pihak, akad batil itu wajib dikembalikan kepada keadaan semula pada waktu sebelum dilaksanakannya akad batil tersebut.

Ketiga, akad batil tidak berlaku pembenaran dengan cara memberi izin misalnya, karena transaksi tersebut didasarkan kepada akad yang sebenarnya tidak ada secara syar'i dan juga karena pembenaran hanya berlaku terhadap akad maukuf.

Keempat, akad batil tidak perlu difasakh (dilakukan pembatalan) karena akad ini sejak semula adalah batal dan tidak pernah ada.

Kelima, ketentuan lewat waktu (*at-taqadum*) tidak berlaku terhadap kebatalan.

b. Akad *Fasid*

Kata *fasid* berasal dari bahasa Arab dan merupakan kata sifat yang berarti rusak. Kata bendanya adalah *fasad* dan *mafsadah* yang berarti kerusakan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dinyatakan *fasid* yaitu suatu yang rusak, busuk (perbuatan, pekerjaan, isi hati).

Akad *fasid*, menurut ahli-ahli hukum, adalah akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah

⁴⁴ Ibn Nujaim dan al-Asybah wa an-Nazha'ir (Beirut: Dar Al-Kutub al-Ilmiyyah, 1985), 337.

sifatnya. Perbedaannya dengan akad *batil* adalah bahwa akad *batil* tidak sah baik pokok maupun sifatnya. Yang dimaksud dengan pokok di sini adalah rukun-rukun dan syarat-syarat terbentuknya akad, dan yang dimaksud dengan sifat adalah syarat-syarat keabsahan akad yang telah disebutkan terdahulu.

Jadi singkatnya akad *batil* adalah akad yang tidak memenuhi salah satu rukun atau syarat pembentukan akad. Sedangkan akad *fasid* adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad.⁴⁵

Pada dasarnya, akad *fasid* adalah akad tidak sah karena terlarang. Dan tidak menimbulkan akibat hukum bahkan masing-masing pihak dapat mengajukan pembelaan untuk tidak melaksanakannya dengan berdasarkan ketidaksahan tersebut, dan akad *fasid* wajib difasakh baik oleh para pihak maupun oleh hakim.

Sebelum terjadinya pelaksanaan (penyerahan objek), akad *fasid* tidak dapat memindahkan milik, dan dengan akad *fasid* pihak kedua tidak dapat menerima pemilikan atas objek. Masing-masing pihak tidak dapat memaksa pihak lainnya untuk melaksanakan dan masing-masing dapat mengajukan pembelaan dengan kefasid dan tersebut.

Sesudah terjadinya pelaksanaan akad (dalam pelaksanaan berupa penyerahan suatu benda, maka sesudah penyerahan benda dan diterima oleh pihak kedua), akad *fasid* mempunyai akibat hukum tertentu, yaitu, menurut mazhab Hanafi, dapat memindahkan hak milik. Hanya saja, hak milik ini bukan hak milik sempurna dan mutlak, melainkan suatu pemilikan dalam

⁴⁵ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Cet. Ke 3 (Jakarta: Raja Grafindo, 2002),

bentuk khusus, yaitu penerima dapat melakukan tindakan hukum terhadapnya, tetapi tidak dapat menikmatinya.⁴⁶

c. Akad *Maukuf*

Kata *maukuf* diambil dari kata bahasa Arab, *mauquf* yang berarti terhenti, tergantung, atau dihentikan. Ada kaitannya dengan kata *maukuf* yang berarti tempat perhentian sementara.

Akad *maukuf* adalah akad yang sah karena sudah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya maupun syarat keabsahannya, namun akibat hukumnya belum dapat dilaksanakan. Sebab belum dilaksanakannya adalah karena syarat dapat dilaksanakan akibat hukumnya belum dipenuhi, yaitu adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan, dan adanya kewenangan atas objek akad.⁴⁷

Sebab Akad Menjadi *Maukuf*. Pertama tidak adanya kewenangan yang cukup atas tindakan hukum yang dilakukan, dengan kata lain kekurangan kecakapan dan kedua Tidak adanya kewenangan yang cukup atas objek akad karena adanya hak orang lain pada objek tersebut.

Tidak adanya kewenangan cukup atas objek dan adanya hak orang lain terkait pada objek akad terjadi dalam beberapa bentuk. Di antara yang penting adalah bahwa pelaku tindakan tidak mempunyai hak milik atas objek yang karenanya ia melakukan tindakan hukum atau tidak mendapat pemberian kuasa (perwakilan) dari pemiliknya atau mendapat pemberian kuasa (perwakilan) namun tindakannya melampaui pemberian kuasa (perwakilan) yang diberikan kepadanya. Pelaku tindakan seperti ini disebut *al-fudhuli* (pelaku tanpa kewenangan).⁴⁸

⁴⁶ As Sansuri dan Mashadir al-Fiqh al-Islami (Kairo: Institut Studi Arab, Liga Arab, 1956), 157.

⁴⁷ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), 253.

⁴⁸ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah*, Cet Ke 2 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), 54.

Hukum Akad *Maukuf* yaitu sebelum adanya pembenaran oleh pihak yang berhak, hukum akad maukuf itu adalah sah, hanya saja akibat hukumnya digantungkan. Artinya akibat hukumnya masih ditangguhkan hingga akad itu dibenarkan atau sebaliknya dibatalkan (tidak diakui) oleh pihak yang berhak untuk memberikan ratifikasi atau pembatalan tersebut. Apabila sudah ada pembenaran dari pihak yang berhak, akibat hukumnya berlaku terhitung sejak dibuatnya akad tersebut, bukan sejak terbitnya pembenaran. Akan tetapi apabila pihak yang berhak tidak meratifikasi, maka akad tersebut batal demi hukum.

d. Akad Nafidz *Gair Lazim*

Pengertian *Nafidz* adalah kata bahasa Arab yang belum terserap ke dalam bahasa Indonesia, dan secara *harfiah* berarti berlaku dan terlaksana. Akad *nafidz* artinya adalah akad yang sudah dapat diberlakukan atau dilaksanakan akibat hukumnya. Namun disisi lain, meskipun para pihak telah memenuhi dua syarat tersebut sehingga akadnya telah *nafidz* (dapat dilaksanakan akibat hukumnya), masih ada kemungkinan bahwa akad tersebut belum mengikat secara penuh oleh karena masing-masing pihak atau salah satu dari mereka mempunyai apa yang disebut dengan hak-hak *khiyar* atau memang karena sifat asli dari akad itu memang tidak mengikat penuh.

Akad yang tidak mengikat penuh itu disebut *gair lazim* (tidak mengikat penuh) dalam arti masing-masing pihak atau salah satu mempunyai hak untuk *memfasakh* (membatalkan) akad secara sepihak karena alasan yang disebutkan di atas, akad yang telah memenuhi dua syarat dapat dilaksanakannya segera akibat hukum akad, namun akad itu terbuka untuk *difasakh* secara sepihak karena masing-masing atau salah satu pihak mempunyai hak *khiyar* tertentu atau karena memang sifat asli akad itu demikian disebut akad *nafidz gair lazim*. Hukum akad *nafidz gair lazim* yaitu pada dasarnya suatu perjanjian

(akad) apabila telah dibuat secara sah dan telah memenuhi syarat berlakunya akibat hukum akad, maka akad tersebut mengikat secara penuh dan tidak boleh salah satu pihak membatalkannya secara sepihak tanpa persetujuan pihak lain.

Akan tetapi terdapat beberapa macam akad yang memang sifat aslinya terbuka untuk *difasakh* secara sepihak oleh salah satu pihak tanpa persetujuan pihak lain. Di samping itu, terdapat pula akad yang salah satu pihak mempunyai hak *khiyar* (opsi) untuk meneruskan atau memfasakh akadnya, baik karena hak *khiyar* itu dimasukkan dalam perjanjian sebagai bagian dari klausulnya, maupun karena ditetapkan syarak. Ada banyak jenis *khiyar* dalam akad. Sebagiannya terkait dengan sifat akad sehingga membuat akad tidak mengikat secara penuh, antara lain yaitu.⁴⁹

Khiyar syarat, yaitu *khiyar* (hak opsi) yang disyaratkan oleh salah satu atau kedua pihak dalam akad bahwa mereka mempunyai hak untuk membatalkan akad dalam waktu tertentu dan jika tidak dibatalkan selama waktu itu, maka akadnya berlangsung (tidak batal). *Khiyar* syarat ini memberikan kesempatan kepada para pihak yang mensyaratkannya untuk memikirkan dan mempertimbangkan perjanjian bersangkutan lebih dalam untuk kemudian mengambil keputusan final.

Khiyar ini sesungguhnya merupakan perkecualian terhadap asas umum bahwa perjanjian timbal balik tidak dapat digantungkan kepada suatu syarat, dan *khiyar* syarat ini sesungguhnya adalah penggantungan akad kepada suatu syarat. Perkecualian ini dikarenakan adanya hadis Nabi Saw. yang membenarkan adanya *khiyar* syarat tersebut. Lama waktu *khiyar* syarat ini, dalam hadis disebutkan tiga hari, akan tetapi ijtihad para fukaha

⁴⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), 258.

menyatakan tergantung kepada kebutuhan, dan menurut penulis dapat diperjanjikan melalui kesepakatan.

Khiyar at-ta'yin (opsi penentuan), yaitu suatu opsi yang diajukan sebagai klausul dalam perjanjian biasanya oleh pihak kedua bahwa objek perjanjian itu terdiri beberapa macam yang dapat dipilih untuk ditentukan olehnya.⁵⁰

Khiyar ar-ru'yah (opsi setelah melihat), yaitu *khiyar* (opsi) yang dimiliki oleh pihak yang ketika melakukan transaksi belum mengetahui objeknya, sehingga ketika ia melihat objeknya ia mempunyai opsi untuk membatalkan akad atau meneruskannya. Berbeda dengan dua *khiyar* sebelumnya yang diperjanjikan para pihak, *khiyar* ini tidak diperjanjikan, melainkan merupakan ketentuan undang-undang syarak, yaitu karena oleh ketentuan hadis Nabi Saw. Syarat perjanjian yang menyangkut kesepakatan dan kecakapan disebut syarat subjektif, sedangkan yang berkenaan dengan hal tertentu dan sebab yang halal disebut syarat objektif.

6. Akibat Hukum Akad

a. Akibat hukum akad dalam kaitan dengan para pihak

Dalam berbagai hukuma perjanjian, apabila suatu perjanjian (akad) telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian Islam apabila telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya, maka perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum.⁵¹ Perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, dalam Pasal 1338 (1) KUH Perdata ditegaskan, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam hal orang-orang yang terikat oleh perjanjian itu bahwa

⁵⁰ *Ibid*, 259.

⁵¹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016),

pada dasarnya perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi, pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.⁵² Dalam hukum perjanjian Islam, seperti halnya dalam hukum lain, pada dasarnya akibat yang timbul dari suatu perjanjian (akad) hanya berlaku terhadap para pihak yang membuatnya dan tidak berlaku terhadap para pihak yang membuatnya dan tidak berlaku terhadap pihak lain di luar mereka.

Sebagaimana ditegaskan, bahwa pada dasarnya akibat-akibat hukum dari suatu akad hanya berlaku terhadap para pihak yang membuatnya. Namun dalam batas tertentu akibat hukum tersebut juga terkait terhadap para pengoper hak, para kreditor dan pihak ketiga.

b. Akibat hukum akad dalam kaitannya dengan isi.

Akibat hukum akad (perjanjian) dalam kaitan dengan isinya yang wajib dilaksanakan oleh pihak terkait. Untuk memenuhi akibat hukum yang timbul dari suatu perjanjian perlu dilakukan penentuan ruang lingkup isi perjanjian. Dalam menghadapi suatu akad, hakim atau ahli hukum tidak hanya berusaha menentukan apa yang menjadi maksud para pihak dengan menafsirkan akad itu, tetapi juga berusaha menentukan cakupan isi akad itu, yaitu cakupan prestasi yang menjadi hak salah satu pihak dan menjadi kewajiban pihak lain.

Suatu akad dengan ruang lingkup isinya, sebagaimana ditentukan penafsiran dan penentuan cakupan prestasi para pihak, mengikat untuk dipenuhi dan menjadi kewajiban para pihak untuk melaksanakannya sebagaimana dituntut oleh si akad tersebut. Akan tetapi, bisa terjadi bahwa isi akad itu tidak adil atau berisi klausul yang memberatkan karena lahir dari suatu perjanjian baku, dimana salah satu pihak tidak

⁵² Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 325.

mempunyai banyak pilihan dalam menentukan klausul tersebut.

7. Berakhirnya Akad

Berakhirnya ikatan yang mengikat antara yang berakad ini terjadi karena sesudah adanya akad. Tidak mungkin terjadi berakhir atau putusnya akad sebelum terjadinya akad. Dan akad yang batal adalah akad yang sama sekali tidak berpengaruh sama dengan anak yang lahir dalam keadaan meninggal. Akad yang putus adalah akad yang sudah sah adanya kemudian putus, baik dengan kehendak ataupun tidak. Apabila akad itu dirusakkan dengan kemauan sendiri dinamakan *fasakh*. Dan apabila akad rusak disebabkan sesuatu yang datang yang tidak kita hendaki, dinamakan *infasakh*.⁵³

Fasakh adakalanya wajib dan adakalanya boleh. *Fasakh* wajib dilakukan dalam rangka menghormati ketentuan syariah, melindungi kepentingan umum maupun khusus, menghilangkan bahaya, kerugian dan menghindari perselisihan akibat pelanggaran terhadap syarat-syarat yang ditetapkan syariah.

Fasakh terjadi karena hal-hal berikut:

a. Akad yang tidak lazim (*Jaiz*)

Akad yang dimaksud tidak lazim adalah akad yang memungkinkan pihak-pihak akad untuk membatalkan akad walaupun tanpa persetujuan pihak akad yang lain. Tetapi jika pembatalan ini merugikan pihak lain dan melanggar kesempatan, maka tidak boleh *difasakh*. Akad yang *jaiz* adakalanya bagi seluruh pihak akad dan adakalanya bagi salah satu pihak akad. Jadi dengan akad tidak lazim maka terbuka bagi pihak akad untuk

⁵³ Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Cet. Ke 4 (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), 89.

memfasakh atau membatalkan akad. Jika memilih *fasakh*, maka akadnya berakhir.⁵⁴

b. Fasakh karena *khiyar*

Hak *khiyar* ialah hak memilih untuk membatalkan atau meneruskan akad. Hak *khiyar* bisa berlaku sebelum atau sesudah kesepakatan ijab dan qobul. Bagi pemlik *khiyar*, baik *khiyar* syarat, *khiyar aib* maupun *khiyar ru'yah* dibolehkan untuk membatalkan akad semata-mata karena kehendaknya. Pembatalan melalui *khiyar* merupakan hak salah satu pihak, karena itu menjadi kewajiban pihak lain untuk memenuhinya.

Tanpa adanya hak *khiyar* atau kesepakatan kedua belah pihak, pembatalan dinyatakan tidak sah hukumnya. Namun syarat berlakunya *khiyar* ialah selama ada sebab tertentu yang terbukti dapat merugikan salah satu pihak sehingga merusak keridhaan.

c. Fasakh karena *iqalah*

Iqalah adalah pembatalan akad berdasarkan persetujuan kedua belah pihak, apabila salah satu pihak merasa menyesal dan ingin mengundurkan diri dari akad.⁵⁵

d. Fasakh karena tidak bisa dilaksanakan

Fasakh boleh dilakukan karena pihak lain tidak bisa melaksanakan kewajiban yang ditimbulkan atau akad tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang bersangkutan .

Menurut ulama fiqih, akad dapat berakhir apabila:

- a. Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu. Biasanya dalam sebuah perjanjian telah ditentukan saat kapan suatu perjanjian akan berakhir, sehingga dengan lampaunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir. Apabila masa perjanjian yang disepakati dan yang disebutkan dalam

⁵⁴ Oni Sahroni dan Hasanuddin, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Imlementasinya Dalam Ekonmi Syariah* (Depok: Raja Grafindo Persada, 2017), 186.

⁵⁵ *Ibid*, 190.

akad telah habis atau tujuan yang dimaksudkan oleh akad secara otomatis menjadi batal.

- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad bisa dianggap berakhir jika:
 - 1) Fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syarat tidak terpenuhi. Berlakunya khiyar syarat, khiyar aib, atau yang lainnya.
 - 2) Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.
 - 3) Tercapainya tujuan akad itu secara sempurna.
- d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Dalam hubungan ini ulama fiqh menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad.⁵⁶

Demikian jelaslah bahwa berakhirnya atau putusnnya suatu akad itu pada umumnya dikarenakan waktu yang telah ditentukan berakhir, adanya pembatalan dari salah satu pihak, disebabkan tidak terpenuhi salah satu syarat dalam akad dan disebabkan meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad.⁵⁷

B. Sewa Menyewa (*Ijarah*)

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Menurut etimologi, *ijarah* adalah menjual manfaat. Menurut terminologi syara'. *ijarah* diterjemahkan sebagai jual-beli jasa (upah-mengupah): mengambil manfaat tenaga manusia dan sewa-menyewa: mengambil manfaat dari barang. Dalam arti luas, *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Menurut bahasa, *ijarah* berarti upah atau ganti atau imbalan. Sedangkan lafaz *ijarah* mempunyai

⁵⁶ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Cet. Ke 2 (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 109.

⁵⁷ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah*, Cet. Ke 2 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), 61.

pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan sesuatu kegiatan atau upah karena melakukan sesuatu aktivitas.⁵⁸

Asas penting yang telah digariskan syariah dalam bermuamalah yang selalu dipegangi baik masa lalu, kini maupun akan datang. Lebih-lebih disaat keinginan dalam berekonomi untuk melakukan transaksi dengan menggunakan akad-akad syariah tumbuh dengan pesatnya.⁵⁹

Ijarah adalah “pemilikan jasa dari seseorang yang menyewakan (*mu'ajjir*) oleh orang yang menyewa (*musta'jir*), serta pemilik harta dari pihak *musta'jir* oleh seseorang *mua'jir*.”⁶⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan atas barang itu sendiri.⁶¹

Objek dari kegiatan *Ijarah* adalah jasa, baik jasa yang dihasilkan dari tenaga manusia maupun jasa yang di peroleh dari pemanfaatan barang.⁶²

Adapun menurut Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ijarah* adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah atas suatu barang tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan waktu tertentu atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula. Sedangkan menurut Muhammad Rawas Qalaji, sebagaimana dikutip oleh Muhammad Syafi'i Antonio, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa melalui pembayaran upah sewa

⁵⁸ Mardhiyah Hayati, “Pembiayaan Ijarah Multijasa Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Pendidikan (Kajian Terhadap Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 44/Dsn-Mui/Viii/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa),” *Asas* Vol.6, No.2 (Juli 2014): 80.

⁵⁹ Ruslan Abd Ghofur, “Akibat Hukum Dan Terminasi Akad Dalam Fiqh Muamalah,” *Asas* Vol. 2, No. 2 (Juli 2010): 2.

⁶⁰ Taquuddin An-Nabhani, *Membangun system ekonomi alternative perspektif Islam* (Surabaya: Risalah Gustu, 1996), 83.

⁶¹ *Fatwa DSN-MUI, no. 09/DSN-MUI/IV/2000, Tentang Pembiayaan Ijarah.*

⁶² Ascarya, *Akad dan Produk bank Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007) 75.

tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁶³

Menurut Hanafiyah, *Ijarah* adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan. Sedangkan menurut Malikiyah, *Ijarah* adalah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.⁶⁴ *Ijarah* merupakan akad kompensasi terhadap suatu manfaat barang atau jasa yang halal dan jelas. *Ijarah* adalah akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang ataupun jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut dengan sewa menyewa, sedangkan jika digunakan untuk mendapat tenaga kerja disebut upah mengupah.⁶⁵

Sebenarnya konsep *Ijarah* sama dengan konsep jual beli. Hanya saja, objek yang di perjualbelikan dalam *ijarah* adalah jasa, sedangkan dalam jual beli, yang di perjualbelikan adalah barang atau benda. *Ijarah* berasal dari kata *al-ajru*, berarti *al-iwadh* (upah atau ganti). Sedangkan *Ijarah* menurut bahasa, yaitu *bai' al-manfa'ah* yang berarti jual beli manfaat.⁶⁶

Beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa (*Ijarah*) adalah pengambilan manfaat sesuatu benda. Jadi, bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain, terjadinya sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut dengan perjanjian yang telah disepakati bersama orang yang menyewakan dan orang yang menerimanya. Dengan diteruskannya manfaat barang/benda

⁶³ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Depok: Rajawali Pers, 2017), 195.

⁶⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet. I (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 114.

⁶⁵ Adiwirman A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Edisi Kelima (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), 74.

⁶⁶ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 129.

maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya tersebut dengan rukun dan syarat tertentu.

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Masalah hukum boleh atau tidaknya transaksi sewa-menyewa sebenarnya hukum setiap kegiatan bermu'amalah adalah boleh. Landasan Hukum tentang perjanjian sewa menyewa dapat dijumpai dalam Al-Qur'an, hadis, dan Ijma. Penjelasan mengenai dasar hukum tersebut, yakni sebagai berikut :

a. Al-Qur'an

1) QS. Al-Qashash : 26

قَالَتْ إِحْدُهُمَا يَا بَتِ اسْتَأْجِرِيهِ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.”

2) QS. Az-Zukhruf : 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

b. Hadis

Diriwayatkan dari Ibn Abbas, Bahwa Rasulullah saw bersabda :

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِحْتَجِمَ وَأَعْطَى الْحُجَّامَ أَجْرَهُ

“Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.” (HR. Bukhari dan Muslim).

Dari Ibnu Umar, bahwa Rasulullah saw bersabda :

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَتَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringnya kering.” (HR. Ibn Majah).⁶⁷

c. Ijma

Selain Al-Qur’an dan Hadis, dasar hukum Ijarah adalah Ijma. Umat muslim pada masa sahabat telah ber-ijma bahwa ijarah diperbolehkan karena bermanfaat bagi manusia, semua ulama sepakat dan tidak ada seorang ulama yang membantah kesepakatan ijma ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat.⁶⁸

Mengenai Ijarah ini juga sudah mendapatkan ijma ulama, berupa kebolehan seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad ijarah atau perjanjian sewa-menyewa. Hal ini sejalan juga dengan prinsip muamalah, bahwa semua bentuk muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang melarangnya.

Adanya tiga dasar hukum yaitu Al-Qur’an, Al-Hadist, dan Ijma maka hukum diperbolehkannya sewa-menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum islam yang

⁶⁷ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 153.

⁶⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 117.

utama.⁶⁹ Demikian dasar hukum diatas maka hukum diperbolehkannya sewa-menyewa tersebut merupakan legalitas sumber hukum islam utama.

Beberapa sumber hukum di atas dapat dipahami bahwa sewa-menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri sebab manusia senantiasa memiliki keterbatasan dan kekurangan. Sehingga sewa-menyewa merupakan transaksi ekonomi yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Agar transaksi sewa-menyewa atau upah mengupah menjadi sah harus terpenuhi rukun dan syaratnya. Adapun perbedaan rukun dan syarat sewa menyewa menurut hukum Islam, rukun sewa menyewa adalah sesuatu yang merupakan bagian dari hakekat sewa menyewa, dan tidak akan terjadi sewa-menyewa tanpa terpenuhinya rukun tersebut, sedangkan syarat sewa menyewa ialah sesuatu yang mesti ada dalam sewa menyewa, tetapi tidak termasuk salah satu bagian dari hakekat sewa menyewa itu sendiri. Rukun *ijarah* adalah sebagai berikut :

a. Pelaku akad (*al-mu'jir* dan *al-musta'jir*)

Al-mu'jir yaitu orang yang menyerahkan barang sewaan dengan akad *ijarah* (pemberi sewa). Sedangkan yang dimaksud dengan *al-musta'jir* adalah orang yang menyewa (penyewa).

b. *Shighat* (*Ijab* dan *qabul*)

Shighat (*Ijab* dan *qabul*) yaitu harus ada kesepakatan *ijab* dan *qabul*. Hendaknya *Ijab* dan *Qabul* itu memakai kalimat yang biasa dipakai. *Ijab* dan *qabul* dalam sewa-menyewa merupakan segala sesuatu baik perkataan atau pernyataan lain yang menunjukkan adanya persetujuan kedua belah pihak, yaitu pihak yang menyewakan dengan

⁶⁹ Rachmad Syaifei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Cv Pustaka Setia, 2001)

pihak penyewa. Dalam Ijab dan qabul tidak diharuskan menggunakan kata-kata khusus, yang diperlukan adalah saling ridha (rela) antara kedua belah pihak.

- c. Objek akad sewa/manfaat dan sewa/upah (*ma'qud'alayh*)
Akad *ijarah* sebagaimana transaksi pertukaran lainnya, juga terdapat dua buah objek akad, yaitu benda/manfaat/pekerjaan dan uang sewa/upah. Sedangkan syarat-syarat *ijarah* adalah :
 - a. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*.
 - b. Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari.
 - c. Penyewa barang berhak memanfaatkan barang sewaan tersebut, baik untuk diri sendiri maupun untuk orang lain dengan cara menyewakan atau meminjamkan.
 - d. Objek *ijarah* dalam bentuk barang merupakan sesuatu yang dapat disewakan.
 - e. Imbalan sewa atau upah harus jelas, tertentu, dan bernilai.⁷⁰

4. Macam-Macam Sewa Menyewa

Dilihat dari segi objeknya *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam yaitu :

- a. Ijarah manfaat (*al-ijarah ala al-manfa'ah*), contohnya sewa-menyewa rumah, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Dalam hal ini *mu'ajjir* mempunyai benda-benda tertentu dan terjadi kesepakatan antara keduanya, dimana *mu'ajjir* mendapat imbalan tertentu dari benda tersebut dan mendapat manfaat dari benda tersebut.
- b. Ijarah yang bersifat pekerjaan (*al-ijarah ala al-a'mal*), yaitu dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Ijarah seperti ini menurut

⁷⁰ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013) 153.

ulama fiqh, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan buruh tani. *Mu'ajjir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain, kemudian *musta'jir* adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga, atau jasa tersebut dengan imbalan tertentu. *Mu'ajjir* mendapatkan upah atas tenaga yang ia keluarkan dan *musta'jir* mendapatkan tenaga atau jasa dari *mu'ajjir*.⁷¹

Dari pembagian ijarah seperti yang telah diterangkan sebelumnya, ada pembagian ijarah yang sedikit berbeda, pembagian ijarah ini terdapat dalam madzhab *Syafi'I*. Adapun pembagian ijarah menurut madzhab *Syafi'I* sebagai berikut :

- a. *Ijarah 'ain* adalah ijarah atas kegunaan barang yang sudah ditentukan, dalam ijarah ini ada dua syarat yang harus dipenuhi. *Pertama*, barang yang disewakan sudah tertentu, sebagai pembanding, tidak sah menyewakan salah satu dari dua rumah tanpa menentukan rumah yang dimaksud. *Kedua*, barang yang disewakan harus disaksikan oleh kedua belah pihak pada waktu akad, atau sebelum akad dengan catatan barang tersebut tidak diperkirakan rusak atau berubah.
- b. *Ijarah immah* adalah atas jasa atau manfaat yang ditanggung oleh pemilik, seperti menyewa mobil dengan tujuan kota tertentu, dalam hal ini jasa yang dikasihikan menjadi tanggungan pemilik mobil. Akad ini dalam madzhab *syafi'I* hampir sama dengan akad pesanan (salam). Yang harus diperhatikan dalam ijarah ini adalah upah atau ongkos harus dibayar dimuka, sama seperti akad pesanan.⁷²

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa adalah memberikan sesuatu barang atau benda yang telah disepakati bersama oleh

⁷¹ M. Ali Hasan, *Berbagai Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 236.

⁷² Ibn Taimiyah dan Ibn Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akal dan Hikmah* (Jakarta: Pustaka Azzam, 1975), 57.

orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.

5. Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak dalam Sewa Menyewa

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

1. Hak dan Kewajiban pihak yang menyewakan
 - a. Pihak yang menyewakan berhak menerima segala harga sewanya.
 - b. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi objek sewa-menyewa.
 - c. Pihak yang menyewakan mengizinkan pemakaian barang yang disewakan kepada orang yang menyewanya.
 - d. Pihak yang menyewakan memelihara keberesan barang yang disewakannya seperti memperbaiki kerusakan yang ada pada barang yang disewakannya, kecuali apabila kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa.
2. Hak dan Kewajiban pihak penyewa
 - a. Penyewa barang diperbolehkan mengambil manfaat dari barang yang disewanya.
 - b. Penyewa berkewajiban menyerahkan uang pembayaran sewa sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.
 - c. Penyewa harus menjaga dan memelihara barang sewaan.
 - d. Penyewa harus memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ditimbulkannya kecuali rusak sendiri.
 - e. Penyewa wajib mengganti kalau terjadi kerusakan pada barang sewaan karena kelalaiannya kecuali

kalau kerusakan itu bukan karena kelalaiannya sendiri.⁷³

6. Batal atau Berakhirnya Sewa Menyewa

Ijarah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena ijarah merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh. Fasakh (pemutusan) disini adalah melepaskan perikatan kontrak atau menghilangkan atau menghapuskan hukum kontrak secara total seakan-akan kontrak tidak pernah terjadi. Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batal atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa yaitu :⁷⁴

a. Terjadinya aib (kecacatan) pada barang sewaan

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

b. Rusaknya barang yang disewa

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

c. Masa sewa menyewa telah habis

Masa sewa yang telah diperjanjikan sebagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan

⁷³ Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, Edisi 1 (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 240.

⁷⁴ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam: Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis* (Bandar Lampung: Permatanet, 2016), 139.

sendirinya perjanjian sewa menyewa telah berakhir (batal).

d. Adanya uzur

Maksud uzur disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau di rampok orang atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka dalam hal seperti ini pihak penyewa dapat memintakan pembatalan perjanjian sewa menyewa yang telah disediakan sebelumnya kepada pihak yang menyewakan.

7. Manfaat dan Hikmah Sewa Menyewa

Ijarah merupakan sarana bagi manusia untuk mempermudah merealisasikan manfaat yang mereka butuhkan meskipun mereka tidak memilikinya. Kebutuhan terhadap manfaat (jasa) seperti halnya kebutuhan terhadap barang-barang. Orang miskin membutuhkan harta dari orang kaya. Sebaliknya, orang kaya membutuhkan tenaga orang miskin. Memelihara kebutuhan manusia merupakan prinsip diberlakukannya transaksi. Oleh karena itu, ijarah sesuai dengan prinsip syari'ah islam.⁷⁵

Manfaat dan hikmah sewa menyewa sangatlah besar, karena sewa menyewa merupakan bentuk kebijaksanaan Allah SWT untuk hamba-hambanya. Karena semua manusia mempunyai kebutuhan untuk dipenuhi guna melanjutkan hidupnya seperti sandang, pangan, dan papan.

Adapun hikmah dari sewa menyewa antara lain sebagai berikut :

- a. Dapat ikut memenuhi hajat orang banyak.
- b. Menumbuhkan sikap saling tolong menolong dan kepedulian terhadap orang lain.

⁷⁵ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah: Dalam Pandangan 4 Madzhab* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2017), 316.

- c. Dapat menciptakan hubungan silaturahmi dan persaudaraan antara penyewa dan yang menyewakan.
- d. Dengan adanya sewa menyewa maka dapat melaksanakan kegiatan muamalah.
- e. Menghindari sifat barang yang mubazir.
- f. Dengan adanya sewa menyewa tersebut seseorang dapat menerima faedah daripada barang yang disewakan.⁷⁶



⁷⁶ *Ibid*, 140.

DAFTAR PUSTAKA

- Abd Ghofur, Ruslan. "Akibat Hukum Dan Terminasi Akad Dalam Fiqh Muamalah." *Asas* Vol. 2, No. 2 (Juli 2010): 2.
- Ahmad, Mustaq. *Etika Bisnis Dalam Islam, penerjemah Samson Rahman*. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2001.
- Ainun Najib1, Moh, dan Triannah Sofiani. "Penyelesaian Wanprestasi Akibat Itikad Tidak Baik Pada Perjanjian Kerjasama (Ijarah) Antara Pengusaha Batik Dengan Pengrajin Batik Di Kota Pekalongan." *el-hisbah Journal Of Islamic Economic Law*, 2022.
- Aisah. "Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen (Studi di Desa Sudimampir Kecamatan Balongan Kabupaten Indramayu)." Skripsi, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta, 2020.
- A.Karim, Adiwarmam. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan, Edisi Kelima*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- An-Nabhani, Taqyuddin. *Membangun system ekonomi alternative perspektif Islam*. Surabaya: Risalah Gustu, 1996.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- . *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Ascarya. *Akad dan Produk bank Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.
- Azhar Basyir, Ahmad. *Asas-Asas Muamalat: Hukum Perdata Islam*. Yogyakarta: UII Press, 2000.

- Azis Dahlan, Abdul. *Ensiklopedi Hukum Islam*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996.
- Dewi, Gemala. *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Djamil, Fathurrahman. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- . *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Fatwa DSN-MUI, no. 09/DSN-MUI/IV/2000, Tentang Pembiayaan Ijarah.*, t.t.
- Ghofur Anshori, Abdul. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.
- . *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.
- Hadi, Sholikul. *Fiqih Muamalah*. Kudus: Nora Interprise, 2011.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- . *Fiqih Muamalah*. Cet. Ke 2. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Hasan Faraj, Abd ar-Razzaq. *Nazhariyyah al-aqd al-Maukuf fi al-Fiqh al-Islami: Dirasah Muqaranah bi al-Qanun al-Madani*. Kairo: Dar an-Nahdhah al-Arabiyyah, 1996.
- Hasan, Iqbal. *Metodologi Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2002.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Hayati, Mardhiyah. “PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA SEBAGAI ALTERNATIF SUMBER PEMBIAYAAN

PENDIDIKAN (KAJIAN TERHADAP FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO. 44/DSN-MUI/VIII/2004 TENTANG PEMBIAYAAN MULTIJASA).” *Asas* Vol.6, No.2 (Juli 2014): 80.

Idri. *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. Edisi 1. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.

Ja'far, Khumedi. *Hukum Perdata Islam: Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis*. Bandar Lampung: Permatanet, 2016.

———. *Hukum Perdata Islam: Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis*. Bandar Lampung: Permatanet, 2016.

Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Cet. Ke 3. Jakarta: Raja Grafindo, 2002.

Ketut Oka Setiawan, I. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri, 2012.

———. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Depok: Raja Grafindo Persada, 2017.

———. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017.

———. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Depok: Rajawali Pers, 2017.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2019.

Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa. *Ensiklopedi Fiqh Muamalah: Dalam Pandangan 4 Madzhab*. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2017.

Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, Teungku. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Cet. Ke 4. Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001.

Mustofa, Imam. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.

Nawawi, Ismail. *Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.

———. *Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer: Hukum Perjanjian Ekonomi, Bisnis Dan Sosial*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.

Nujaim, Ibn, dan al-Asybah wa an-Nazha`ir. Beirut: Dar Al-Kutub al-Ilmiyyah, 1985.

(orang yang menyewa), Acis. “Pelaksanaan Ijab dan Qabul dalam Sewa Menyewa Tanah Ladang.” Wawancara dengan penulis, 17 Juni 2023.

———. “Terkait Adanya Perbedaan Harga Antara Sesama Penyewa.” Wawancara dengan penulis, 17 Juni 2023.

(orang yang menyewa), Andi. “Terkait Adanya Perbedaan Harga Antara Sesama Penyewa.” Wawancara dengan penulis, 17 Juni 2023.

(orang yang menyewa), Slamet. “Terkait Adanya Perbedaan Harga Antara Sesama Penyewa.” Wawancara dengan penulis, 17 Juni 2023.

(orang yang menyewa), Sumeh. “Terkait Adanya Perbedaan Harga Antara Sesama Penyewa.” Wawancara dengan penulis, 17 Juni 2023.

(orang yang menyewa), Wati. “Terkait Adanya Perbedaan Harga Antara Sesama Penyewa.” Wawancara dengan penulis, 17 Juni 2023.

Pasaribu, Chairuman, dan Suharwadi K. Lubis. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

(pemilik tanah ladang), Rojak. "Alasan ditetapkannya Harga Sewa Tanah Ladang yang Berbeda." Wawancara dengan penulis, 16 Juni 2023.

———. "Hak dan Kewajiban sebagai Penyewa Tanah Ladang dan Pemilik Tanah Ladang." Wawancara dengan penulis, 16 Juni 2023.

———. "Praktik dalam Penetapan Harga Sewa Tanah Ladang." Wawancara dengan penulis, 16 Juni 2023.

———. "Praktik Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Ladang". Wawancara dengan penulis, 16 Juni 2023.

———. Syarat Bagi Penyewa Tanah Ladang. Wawancara dengan penulis, 16 Juni 2023.

Pendidikan Nasional, Departemen. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Gramedia, 2008.

———. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Jakarta: Gramedia, 2011.

Priadana, M. Sidik, dan Denok Sunarsi. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Tangerang: Pascal Books, 2021.

Qusthoniah. "Tas'ir al-Jabari (Penetapan Harga oleh negara) Dalam Koridor Fiqh Dengan Mempertimbangkan Realitas Ekonomi." *Jurnal Syariah* Vol. II No. II (Oktober 2014): 82.

Rais (lurah desa way kandis), Rizkar. "Sejarah Desa Way Kandis". Wawancara dengan penulis, 14 Juni 2023.

Rivai Rizal, Veinthzal. *Ekonomi Mikro Islam*. Jakarta: Bumi Aksara, 2018.

rofiq, Ahmad. *Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 2003.

Rohmah Sa'idah, Inayatur. "Sewa Menyewa Sawah dengan Sistem Bayar Musim Panen Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) (Studi di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan)." Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019.

Rohman, Nur. "Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto." Skripsi, Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Ampel Surabaya, 2018.

Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah*. Cet Ke 2. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017.

———. *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah*. Cet. Ke 2. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017.

Sahroni, Oni, dan Hasanuddin. *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Imlementasinya Dalam Ekonmi Syariah*. Depok: Raja Grafindo Persada, 2017.

———. *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*. Depok: Raja Grafindo, 2017.

Sansuri, As, dan Mashadir al-Fiqh al-Islami. Kairo: Institut Studi Arab, Liga Arab, 1956.

Siyoto, Sandu, dan Ali Sodik. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.

Soimin, Soedharyo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

- Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2017.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Cet. I. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- . *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Susiadi. *Metodologi Penelitian*. Bandar Lampung: Permatanet, 2014.
- Syafei, Rachmad. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Cv Pustaka Setia, 2001.
- Syarifuddin, Amir. *Garis -Garis Besar Fiqh*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Taimiyah, Ibn, dan Ibn Qayim. *Hukum Islam Dalam Timbangan Akal dan Hikmah*. Jakarta: Pustaka Azzam, 1975.
- Utomo, Setiawan budi. *Fiqh Aktual (Jawaban Tuntas Masalah Kontemporer)*. Jakarta: Gema Insani, 2003.
- Wilya, Evra. “Ketentuan Hukum Islam Tentang At-Tas‘ir Al Jabari.” *Jurnal Ilmiah Al-Syir’a* Vol.11 No. 2 (2013): 7.