

**Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata
Dalam Perspektif Hukum Islam**

(Study di Desa Negeri Sakti Kec.Gedong Tataan Kab.Pesawaran)



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna**

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh

Muhamad Yusup

Npm: 1321030153

Program Study

:

Mu'amalah

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN INTAN LAMPUNG
1439 H /2017 M**

**AKAD SEWA MENYEWA TANAH UNTUK PEMBUATAN
BATU BATA DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

(Study di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran)

SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

dalam Ilmu Syari'ah

Oleh:

Muhamad Yusup

Npm: 1321030153

Program Study : Mu'amalah

Pembimbing I : Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag.

Pembimbing II : Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H.

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)

RADEN INTANLAMPUNG

1439 H / 2017 M

ABSTRAK

Salah satu kegiatan *mu'amalah* adalah sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan suatu bentuk adanya interaksi sesama manusia, sebagai usaha bagi manusia tersebut untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam ajaran Islam sewa menyewa harus sesuai dengan syariat Islam, baik dari segi syarat ataupun rukunnya. Sewa menyewa yang tidak memenuhi syarat dan rukun sewa menyewa akan berakibat tidak sahnya sewa menyewa yang dilakukan. Sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata merupakan salah satu aktifitas sewa menyewa yang dilakukan masyarakat di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran, yang mana aktifitas sewa menyewa ini disebabkan oleh sebagian masyarakat yang memiliki lahan pertanian namun mempunyai kendala untuk menggarapnya. Sehingga mereka menyewakan tanahnya untuk dijadikan objek sewa dalam pembuatan material batu bata. tanah yang menjadi objek sewa dimanfaatkan oleh pihak penyewa dengan jalan diambil material tanahnya. Tanah tersebut kemudian digunakan untuk memproduksi batu bata. kenyataan ini sangat bertentangan dengan hakikat sewa menyewa yaitu sendiri yaitu jual beli atas manfaat suatu objek akad tanpa adanya pemindahan hak kepemilikan (objek akad tidak boleh rusak/berkurang dzatnya).

Permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini yaitu bagaimana pelaksanaan akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Negeri Sakti kec. Gedong Tataan kab. Pesawaran, dan bagaimana pelaksanaan akad sewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Negeri Sakti kec. Gedong Tataan kab. Pesawaran dalam perspektif Hukum Islam. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan kenyataan yang terjadi dalam sewa menyewa tanah pertanian di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran, sehingga tidak menimbulkan keraguan pada salah satu pihak untuk melakukan transaksi sewa menyewa.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat kualitatif. Sasaran wawancaranya adalah seluruh pihak yang terlibat dalam sewa menyewa tanah pertanian. Pengumpulan data menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan analisisnya menggunakan analisa kualitatif (non statistik) yang bersifat deskriptif kualitatif, dengan menggunakan cara berfikir deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa akad sewa menyewa tanah dalam pembuatan batu bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran yaitu ada dua macam pelaksanaan akad yang terjadi. *Pertama*, akad

sewa menyewa tanah untuk pendirian tobong batu bata, pembuatan batu bata, penjemuran batu bata, dan sebagai tempat untuk proses pembakaran batu bata. Hanya sebatas itu, karena kepemilikan tanah sesungguhnya masih berada di tangan pemilik lahan. *Kedua*, akad jual beli dalam pengambilan material tanah untuk pembuatan batu bata. Menurut perspektif hukum Islam mengenai akad sewa menyewa tanah pertanian di Desa negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran menggunakan multi akad yaitu akad sewa menyewa dan akad jual beli. Dilihat dari syarat dan rukun sewa menyewa, praktik akad yang terjadi sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Dan jika dilihat dari akad jual beli, rukun dan syarat yang terjadi juga sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Sehingga, akad yang dilakukan masyarakat di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran dalam pembuatan batu bata dianggap sah dalam pandangan hukum Islam.





KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Alamat : Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung telp. (0721)703260

PERSETUJUAN

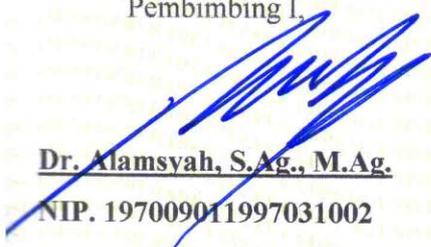
Tim pembimbing telah membimbing dan mengoreksi skripsi sebagaimana mestinya terhadap skripsi saudara:

Nama : **Muhamad Yusup**
NPM : **1321030153**
Jurusan : **Mu'amalah**
Fakultas : **Syari'ah**
Judul Skripsi : **Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Dalam Perspektif Hukum Islam (Study di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran)**

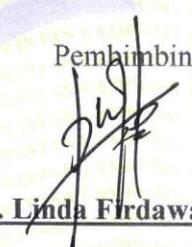
MENYETUJUI

untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

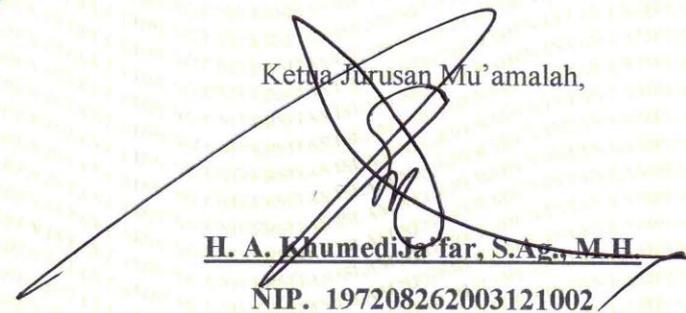
Pembimbing I,


Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag.
NIP. 197009011997031002

Pembimbing II,


Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H.
NIP. 197112041997032003

Ketua Jurusan Mu'amalah,


H. A. Khumedi Jafar, S.Ag., M.H.
NIP. 197208262003121002



**KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat : Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung telp. (0721)703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul: **Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Dalam Perspektif Hukum Islam** (Study di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran) disusun oleh **Muhamad Yusup**, NPM **1321030153**, Jurusan **Mu'amalah**, telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung pada hari/tanggal : 19 oktober 2017.

TIM MUNAQASYAH

Ketua : Drs. Ahmad Jalaluddin, S.H., M.M.

(.....)

Sekretaris : Khoiruddin, M.Si.

(.....)

Penguji I : Drs. H. Irwantoni, M.Hum.

(.....)

Penguji II : Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag.

(.....)

Dekan Fakultas Syari'ah

Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung



Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag.

NIP. 197009011997031002

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

.....

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka, diantara kamu.....*” (Q.S. An-Nisaa’: 29)¹



¹Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Bandung, CV. Diponegoro, 2006. h.122.

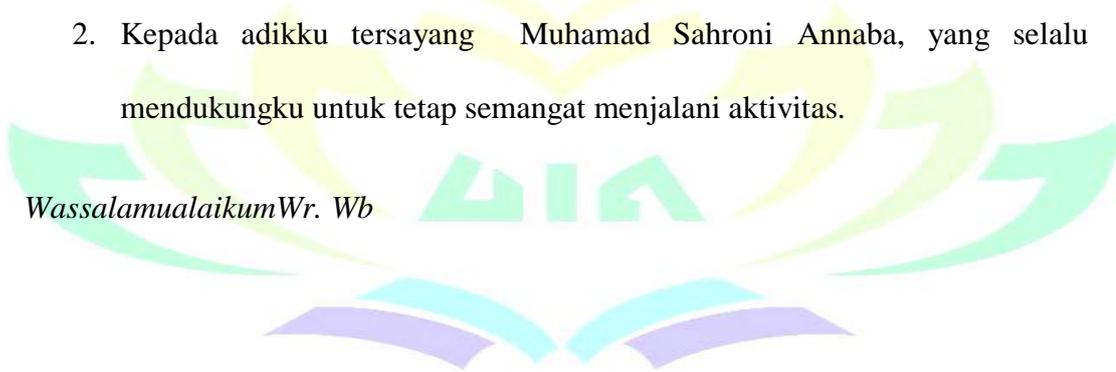
PERSEMBAHAN

Assalamualaikum Wr. Wb

Dengan segala kerendahan hati tak henti-hentinya saya ucapkan rasa syukur kepada Allah SWT atas karunia dan barakah-Nya sehingga saya bisa menyelesaikan karya ini. Sebagai tanda bakti dan cinta yang tulus, kupersembahkan karya tulis ini kepada:

1. Kepada Ayahanda tercinta Bapak Sapdi dan Ibunda tercinta Dadi yang selalu senantiasa berdo'a, mencurahkan kasih sayang tiada henti, memberikan motivasi dan dengan sabar menantikan keberhasilanku, sehingga menghantarkanku meraih gelar sarjana.
2. Kepada adikku tersayang Muhamad Sahroni Annaba, yang selalu mendukungku untuk tetap semangat menjalani aktivitas.

WassalamualaikumWr. Wb



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Muhamad Yusup dilahirkan di Pura Mekar Kec. Gedung Surian Kab. Lampung Barat, pada tanggal 01 Agustus 1995 yang merupakan anak pertama dari dua bersaudara pasangan Bapak Sapdi dan Ibu Dati.

Riwayat pendidikan sebagai berikut:

1. SD Negeri 1 Pura Mekar, Kec. Gedung Surian Kab. Lampung Barat lulus pada tahun 2007.
2. Melanjutkan pendidikan di SMP Negeri 1 Gedung Surian, Kec. Gedung Surian Kab. Lampung Barat lulus pada tahun 2010.
3. Melanjutkan pendidikan di SMA Negeri 1 Kebun Tebu Kab. Lampung Barat lulus pada tahun 2013.
4. Kemudian pada tahun 2013 meneruskan pendidikan S-1 di Fakultas Syaria'ah Universitas Islam Negeri (UIN) RadenIntan Lampung.

Selama menjadi siswa dan mahasiswa pernah mengikuti berbagai kegiatan intra maupun ekstra. Pernah menjadi anggota organisasi siswa sekolah di SMA N 1 Kebun Tebu Lampung Barat dan kader HMI komisariat Syaria'ah UIN Raden Intan Lampung.

Bandar Lampung , Juni 2017

Muhamad Yusup

Npm.1321030153

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat Taufiq dan kenikmatan berupa ilmu pengetahuan, kesehatan, dan hidayah-Nya. Tidak lupa sholawat serta salam semoga selalu tercurah kepada suri tauladan kita Nabi besar Muhammad SAW. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul **“Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Dalam Perspektif Hukum Islam (Study di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran)”**.

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang ilmu Syari'ah jurusan Mu'amalah pada Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini dari bantuan berbagai pihak. Karena itu dengan segala kerendahan hati penulis menghanturkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah serta selaku pembimbing I;
2. H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag., M.H selaku ketua Jurusan dan Khoiruddin. M.S.I. selaku sekretaris Jurusan Mu'amalah UIN Raden Intan Lampung;
3. Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H. selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dalam membimbing, mengarahkan dan memotivasi;

4. Bapak/Ibu dosen di Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah ikhlas memberikan ilmu pengetahuan guna bekal di hari nanti;
5. Staf Jurusan yang telah memberi motivasi dan kemudahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi;
6. Kepala perpustakaan UIN Raden Intan Lampung dan pengelola perpustakaan yang telah memberikan informasi, data, referensi dan lain-lain;
7. Kepada orang tua angkatku Bapak Mardani dan Mamak Rosmawati, beserta keluarga besar. dan Tri Rusanti khususnya yang selalu menemani dan memberikan semangat, motivasi, dan do'anya hingga terselesaikannya karya ini;
8. Sahabat seperjuanganku M.Mukhlis, R. Kahfi, Vivi Ermasela, Ali Muchtarom, Apri Yanto, dan masih banyak lagi yang lain angkatan 2013. Terimakasih atas dukungan dan bantuannya, kalian adalah motivasiku, semoga kita selalu menjadi sahabat dan saudara untuk selamanya;
9. Kepada semua pihak terkait yang ada di Desa Negeri Sakti kec. Gedong Tataan kab. Pesawaran yang bersedia untuk membantu memberikan informasi yang berkaitan dengan permasalahan Skripsi ini;
10. Almamater Kebanggaan Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian dan tulisan ini masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu kepada para pembaca kiranya dapat memberikan masukan dan saran-saran, guna melengkapi tulisan ini.

Kepada Allah SWT penulis memohon ampun. Semoga Allah mengampuni dosa, kesalahan kita dan meridhoi amal baik dan jasa dari semua pihak yang membantu penyelesaian skripsi ini, serta kepada setiap pembaca semoga memperoleh manfaat.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Bandar Lampung, Agustus 2017

Muhamad Yusup
NPM. 1321030153



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
PERSETUJUAN	iii
PENGESAHAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul.....	1
B. Alasan Memilih Judul.....	3
C. Latar Belakang Masalah	3
D. Rumusan Masalah.....	8
E. Tujuan dan kegunaan penelitian	8
F. Metode Penelitian.....	9
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Multi Akad.....	14
1. Pengertian Multi Akad.....	14
2. Landasan Hukum Multi Akad.....	17
3. Macam-Macam Multi Akad.....	19
4. Rukun Dan Syarat Akad	21
5. Berakhirnya Akad	23
B. Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam	25
1. Pengertian Sewa Menyewa	25
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	28
3. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa	29

4. Hak Dan Kewajiban Penyewa Dan Yang Menyewakan Barang	37
5. Batal dan Berakhirnya Sewa Menyewa	38
6. Pengembalian Sewaan	40
7. Risiko Dan Hal-Hal Yang Berkaitan Dengan Sewa-Menyewa Tanah	41
C. Jual Beli Menurut Hukum Islam	43
1. Pengertian Jual Beli	43
2. Dasar Hukum Jual Beli	44
3. Rukun Dan Syarat Jual Beli	45
4. Jual Beli <i>Gharar</i>	48

BAB III LAPORAN PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	51
1. Profil Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran	51
2. Kondisi Geografis Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran	56
3. Kondisi demografi Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran	58
4. Kondisi Sosial Budaya Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran	59
5. Struktur Organisasi Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran	59
B. Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran	62

BAB IV ANALISIS DATA

A. Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Tanah Dalam Pembuatan Batu Bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran	68
B. Perspektif Hukum Islam tentang Akad Sewa Menyewa Tanah untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran	72

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	81
B. Saran	82

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

1. Sejarah Kepemimpinan Desa Negeri Sakti dari Awal Berdirinya Desa hingga Sekarang.....	53
2. Lahan Permukiman Desa Negeri Sakti Tahun 2015.....	57
3. Jumlah Penduduk Desa Negeri Sakti.....	58
4. Mata Pencaharian Penduduk Desa NegeriSakti.....	58
5. Tingkat Pendidikan Masyarakat Desa Negeri Sakti.....	59
6. Data Perangkat Desa Negeri Sakti Periode 2013 – 2019.....	60
7. Data Anggota Badan Permusyawaratan DesaNegeri Sakti Periode 2013 – 2019	60
8. Data Kepala Dusun Desa Negeri Sakti Periode 2013 – 2019	61
9. Data Ketua Rt Desa Negeri Sakti Periode 2016 -2021	61



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebagai kerangka awal guna mendapatkan gambaran yang jelas dan memudahkan dalam skripsi ini. Maka perlu adanya uraian terhadap penegasan arti dan makna dari beberapa istilah yang terkait dengan tujuan skripsi ini. Dengan penegasan tersebut diharapkan tidak akan terjadi kesalah pahaman terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang di gunakan, disamping itu langkah ini merupakan proses penekanan terhadap pokok permasalahan yang akan di bahas.

Pada sub bab ini penulis akan menjelaskan maksud dari judul skripsi ini tentang “Akad Sewa Menyewa Tanah dalam Pembuatan Batu Bata Perspektif Hukum Islam (Study di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran)”. Untuk itu perlu di uraikan pengertian dari istilah-istilah judul tersebut sebagai berikut:

1. Akad menurut istilah (terminologi) yaitu perikatan *ijab* dan *kabul* yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.²
2. Sewa menyewa adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk di ambil manfaat suatu objek akad tanpa adanya pemindahan hak kepemilikan (objek akad tidak boleh rusak/ berkurang dzatnya)dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menerima, dimana orang yang menerima barangitu harus memberikan imbalan

²Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 46.

sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.³

3. Tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.⁴
4. Hukum Islam merupakan rangkaian dari kata “Hukum” dan kata “Islam” kedua kata itu secara terpisah merupakan kata yang digunakan dalam bahasa arab dan banyak terdapat dalam Al-Quran dan juga dalam Bahasa Indonesia baku. Hukum Islam yaitu seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini mengikat semua yang beragama Islam.⁵Hukum Islam, adalah

مَجْمُوعٌ مَّحَاوَلَاتِ الْفُقَهَاءِ لِتَطْبِيقِ الشَّرِيعَةِ عَلَى حَاجَاتِ الْمُجْتَمَعِ.

“Koleksi daya upaya para ahli hukum (fuqaha), untuk menetapkan syari’at atas kebutuhan masyarakat”.⁶

Hukum Islam adalah agama yang komprehensif (*rahmatil lil’alamin*) yang mengatur semua aspek kehidupan manusia yang telah disampaikan oleh Rasulullah, Muhammad saw. Salah satu bidang yang diatur adalah masalah aturan atau hukum, baik yang berlaku secara individual maupun sosial, atau lebih tepatnya, Islam mengatur kehidupan bermasyarakat.⁷Hukum

³Khumedi Ja’far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame:2015), h.178.

⁴ “Pengertian dari Tanah” (On-line), tersedia di <http://kbbi.web.id> (4 Januari 2017).

⁵ Amir Syarifuddin, *garis-garis besar fiqh* (jakarta: kencana prenada media group, 2010), h .9.

⁶ Hasby Ash-Shiddieqy, *Falsafah Hukum Islam*, Jakarta: Bulan Bintang, 1975, h.41.

⁷ Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik Dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia Pustaka Utama,2011), h.1248.

Islam dalam arti *fiqh* adalah koleksi daya upaya oleh para ahli untuk menerapkan syari'at atas kebutuhan masyarakat.⁸

Jadi, yang dimaksud dari skripsi ini adalah penelitian secara ilmiah tentang akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Negeri Sakti Kecamatan Gedong Tataan Kabupaten Pesawaran.

B. Alasan Memilih Judul

1. Fakta di lapangan terkait dengan praktik sewa menyewa yang dilakukan karena adanya ketidaksesuaian mengenai makna sewa yang sesungguhnya dengan praktek yang terjadi di lapangan.
2. Di samping itu juga ada relevansinya dengan disiplin ilmu yang penulis pelajari sebagai mahasiswa Syari'ah Prodi *Muamalah*.

C. Latar Belakang Masalah

Muamalah adalah salah satu bagian dari hukum Islam yang mengatur beberapa hal yang berhubungan secara langsung dengan tata cara hidup antar manusia dalam kehidupan sehari-hari. Menurut Ad-Dimyati, *Muamalah* adalah aktifitas untuk menghasilkan duniawi, supaya menjadi sebab suksesnya masalah ukhrowi. Sedangkan menurut Muhammad Yusuf Musa, *fiqh Muamalah* adalah peraturan-peraturan Allah SWT yang diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia.⁹

Dari pengertian *Muamalah* tersebut, maka sangat jelas bahwa *Muamalah* mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sebab dapat mengenai

⁸Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh*, Jilid I (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997), h.5.

⁹Hendi Suhendi, *Op.cit.*, h. 1-2.

segala aspek kehidupan. Misalnya, bidang agama, politik, hukum, ekonomi, pendidikan, sosial-budaya dan sebagainya.

Kegiatan *muamalah* tidak terlepas dari perjanjian/pertalian yang dinamakan akad. Akad dalam terminologi artinya perikatan *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.¹⁰ Menurut Ahmad Azhar Basyir, akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibenarkan syara' dan menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.¹¹ Dari uraian tersebut dapat dipahami bahwa setiap 'aqdi (persetujuan) mencakup tiga tahap yaitu perjanjian, persetujuan kedua belah pihak, dan perikatan.

Salah satu kegiatan *muamalah* yang tidak luput dari perjanjian adanya akad adalah kegiatan sewa menyewa. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayara sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.¹²

Dalam Islam, kegiatan sewa menyewa disebut dengan *Ijarah*. *Al-Ijarah* berasal dari kata *Al-Ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *Al-Iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesia adalah ganti dan upah. *Ijarah* adalah menukar sesuatu dengan adanya imbalan, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-

¹⁰ *Ibid*, h. 46.

¹¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Perikatan Islam di Indonesia*, h. 65.

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal 1548.

menyewa dan upah-mengupah. Sewa-menyewa adalah “menjual manfaat”, dan upah-mengupah adalah “menjual tenaga atau kekuatan”.¹³

Sewa menyewa merupakan pemberian sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk di ambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah di sepakati bersama oleh 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.¹⁴

Dasar Hukum *Ijarah* atau rujukan *Ijarah* adalah Al-Qur’an, dan As-Sunnah.

Allah SWT telah berfirman :

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ (٣٢)

Artinya:

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (QS. Az-Zukhruf : 32)

Dasar Hukum *Ijarah* dalam As-Sunnah yaitu:

قَالَ قَيْسُ بْنُ خُظَّالَةَ عَنْ: الْوَرِقِ قَوْلًا ذَهَبًا لِأَرْضِ ضِكْرَاءَ عَنَّا خَيْبَرًا فَعَسَّأْتُ،
فَقَالَ: بِأَسْبِهَا، بِمَا وَسَلَّمَ عَلَيْهَا اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَعَلَىٰ أَهْلِ بَيْتِهِ وَسَلَّمَ وَنَالِ النَّاسِ كَانَانِمَا
الْجَدَاوِ لِأَقْبَالِوَالْمَادِيَانَا تَعَلَى، الزَّرِّ عِمْنَا شِيَاءَ، هَذَا يَسْلَمُو هَذَا فِيهِ لَكَ، وَ
هَذَا يَهْلِكُو هَذَا يَسْلَمُ، هَذَا الْإِكْرَاءُ لِلنَّاسِ يَكُونُ، عَنْهُ جَرَفَلَدَاكَ، شَيْءٌ فَأَمَّا

¹³ Hendi Suhendi, *Opcit.* hlm, 114-115.

¹⁴ Khumedi Ja'far, *Loc, Cit.* hlm. 178.

بِهِمْ أَسْفَلَ مَضْمُونًا مَعْلُومًا. (رواه مسلم)¹⁵

Artinya:

“Dari Hanzhala bin Qais berkata: Saya bertanya kepada Rafi bin Khadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata: Tidak apa-apa, adalah orang-orang di jaman Rasulullah saw menyewakan bumi dengan barang-barang yang tumbuh di perjalanan air dan yang tumbuh di pangkal-pangkal selokan dan dengan beberapa macam dari tumbuh-tumbuhan lalu binasa ini, selamat itu dan selamat itu dan binasa yang itu, sedangkan orang yang tidak melakukan penyewaan kecuali melakukan demikian, oleh karma itu kemudian dilarangnya, apapun sesuatu yang dimaklumkan ditanggung, maka tidak apa-apa”. (HR. Muslim)

Untuk *Ijarah* yang sah, ada unsur-unsur penting yang terdiri dari penyewa dan yang menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhisyarat berpartisipasi dalam kontrak *Ijarah* dan harus ada harga sewa yang pasti.¹⁶

Objek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan terimakan, berikut segala manfaatnya. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *Ijarah* mestilah berupa sesuatu yang *mubah*, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama.¹⁷ Sewa menyewa ini pula bisa saja batal (*Fasakh*) karena beberapa sebab yaitu diantaranya terjadinya cacat pada barang sewaan, rusaknya barang yang disewakan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesai pekerjaannya.¹⁸

¹⁵Imam Abi Khusain Muslim Bin Hajar Qosir Nisaburiy, *Sahih Muslim*, h. 175.

¹⁶A. Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996, h. 471.

¹⁷Helmi Karim, *fiqh Muamalah*(Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), h. 35.

¹⁸*Ibid.* h. 122.

Tanah tidak luput dari objek yang disewakan dalam akad Sewa menyewa. Mengingat fungsi tanah sangat bermanfaat untuk manusia. Sebagai tempat untuk mendirikan bangunan, sebagai tempat tumbuhnya pepohonan yang akan dikonsumsi dan digunakan oleh seluruh makhluk hidup, bahkan dapat digunakan sebagai bahan baku untuk pembuatan batu bata sebagai material dasar pendirian bangunan. Maka tidak heran, banyak tanah yang disewakan untuk pembuatan batu bata.

Lahirnya sewa tanah ini, pada dasarnya untuk menampung kebutuhan ekonomi khususnya kaum buruh atau kaum kecil, yang selanjutnya memberikan kemudahan pada para pemilik tanah dalam memenuhi kebutuhannya dengan jalan menyewakan tanahnya kepada mereka yang membutuhkan. Disisi lain ada orang yang menganggurkan tanahnya karena tidak memiliki waktu untuk mengolahnya serta keterbatasan biaya untuk mengolah kebun miliknya. Hal ini dikarenakan mereka memiliki pekerjaan lain seperti, pedagang, buruh, PNS (Pegawai Negeri Sipil) dan profesi lainnya. Hal inilah yang menjadi latar belakang terjadinya praktik sewa menyewa tanah di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran. adanya dua keadaan dan dua kepentingan berbeda yang dapat saling menguntungkan satu sama lain.

Pelaksanaan sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran yang terjadi adalah tanah yang menjadi objek sewa dimanfaatkan oleh pihak penyewa dengan jalan diambil material tanahnya. Tanah tersebut kemudian digunakan untuk memproduksi batu bata. kenyataan ini sangat bertentangan dengan hakikat sewa menyewaitu sendiri yaitu jual beli atas

manfaat suatu objek akad tanpa adanya pemindahan hak kepemilikan (objek akad tidak boleh rusak/ berkurang dzatnya).¹⁹

Melihat fenomena yang terjadi dalam praktik sewa tanah pertanian yang digunakan untuk membuat batu bata tersebut, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut serta membahas bagaimana praktik sewa tanah yang digunakan untuk membuat batu bata dan menuangkannya dalam skripsi yang berjudul: “Akad Sewa Menyewa Tanah dalam Pembuatan Batu Bata Perspektif Hukum Islam di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran.”

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran?
2. Bagaimana Perspektif Hukum Islam terhadap akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran?
- 3.

E. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

Dari rumusan masalah yang dibuat di atas dapat di ambil tujuan dan kegunaan penelitian sebagai berikut:

¹⁹ Abdurrahman Ghazali dkk, *Fiqih Muamalah*, Jakarta :Perdana Media Group, 2010, h. 277.

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menjelaskan bagaimana akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran.
- b. Untuk menjelaskan bagaimana perspektif hukum Islam tentang akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran, sehingga menjadi solusi di masa yang akan datang terhadap akad sewa menyewa di desa tersebut secara khusus dan wilayah lain pada umumnya.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Secara Teoritis, penelitian ini sangat bermanfaat, karena dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai praktik sewa menyewa yang terus berkembang dimasyarakat, serta diharapkan mampu memberikan pemahaman mengenai praktik sewa menyewa yang sesuai dengan syari'at Islam.
- b. Secara praktis, penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar S.H pada Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini berjenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan. Penelitian lapangan ini pada hakikatnya merupakan metode untuk

menemukan secara spesifik dan realistis tentang apa yang sedang terjadi ditengah-tengah masyarakat. Penelitian dilakukan di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Di mana Penelitian bertujuan untuk menganalisa apa-apa yang saat ini berlaku atau gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.²⁰

3. Sumber Data

Fokus penelitian ini lebih mengarah pada persoalan penentuan hukum yang terkait dengan praktik akad sewa menyewa tanah yang melatarbelakangi Faktor-faktor dalam hal tersebut. Oleh karena itu sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti. Dalam hal ini data tersebut diperoleh peneliti bersumber dari pelaku pelaksanaan sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Negeri Sakti kec. Gedong Tataan kab. Pesawaran.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu sumber informasi yang menjadi bahan penunjang dan melengkapi dalam melakukan suatu analisis. Sumber data sekunder

²⁰Susiadi, *Metodologi Penelitian*, Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2015, h. 4.

dalam penelitian ini meliputi sumber-sumber yang dapat memberikan data pendukung seperti buku, dokumentasi maupun arsip serta seluruh data yang berhubungan dengan penelitian tersebut.

4. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan objek penelitian dengan ciri yang sama. Populasi diartikan sebagai wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan untuk di pelajari dan kemudian ditarik kesimpulan. Adapun yang menjadi populasi penelitian ini adalah tiga pemilik tanah dan dua pengusahabatu bata (berjumlah lima orang) yang melakukan praktik sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Negeri Sakti kec. Gedong Tataan kab. Pesawaran.

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dapat mewakili populasi. Menurut Suharsimi Arikunto, sebagai perkiraan apabila populasi penelitian berjumlah kurang dari 100 maka sampel yang diambil adalah semua, namun apabila populasi penelitian berjumlah kurang dari 100 maka sampel yang diambil adalah semua, namun apabila populasi penelitian berjumlah lebih dari 100 maka sampel dapat diambil antara 10-15% atau 20-25%.

Dari pernyataan diatas penulis menggunakan penelitian populasi karena populasi dalam penelitian ini kurang dari 100.

5. Metode Pengumpulan Data

- a. Observasi

Observasi adalah cara dan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian. Observasi yang dilakukan yaitu dengan melakukan pengamatan-pengamatan terhadap pelaksanaan akad sewa menyewa tanah yang digunakan dalam pembuatan batu bata.

b. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian dilapangan (lokasi). Dengan cara peneliti melakukan tanya jawab dengan pengusaha batu bata dengan sistematis dan berdasarkan pada masalah yang dibahas atau diteliti. Pada praktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk diajukan secara langsung kepada pembuat bata terkait bagaimana praktik pelaksanaan akad sewa tanah yang digunakan dalam pembuatan batu bata, yang selanjutnya akan ditinjau dari hukum Islam.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, agenda dan sebagainya.

6. Metode Pengolahan Data

1. Pemeriksaan data (*editing*)

Pemeriksaan data atau *editing* adalah pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan, karena kemungkinan data yang masuk atau (*raw data*) terkumpul itu tidak logis dan meragukan. Tujuannya yaitu untuk menghilangkan kesalahan-kesalahan yang terdapat pada pencatatan

dilapangan dan bersifat koreksi, sehingga kekurangannya dapat dilengkapi dan diperbaiki.

2. Penandaan data (*coding*), yaitu memberi tanda kode terhadap pertanyaan-pertanyaan yang lebih diajukan, hal ini dimaksud untuk mempermudah waktu mengadakan tabulasi dan analisa.
3. Rekonstruksi data (*reconducting*) yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan, logis sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan.²¹

7. Analisa Data

Setelah data diperoleh, selanjutnya data tersebut akan dianalisa secara kualitatif. Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan kajian penelitian. Analisis tersebut bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan akad sewa menyewa tanah dalam pembuatan batu bata, tujuannya agar dapat dilihat dari sudut pandang hukum Islam, yaitu agar dapat memberikan pemahaman mengenai akad sewa menyewa sebagaimana yang ada dalam hukum Islam.

Metode berpikir dalam penulisan ini menggunakan metode berfikir deduktif, yaitu metode yang mempelajari suatu gejala yang umum untuk mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku dilapangan yang lebih khusus mengenai fenomena yang diselidiki.²²

²¹Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: Bumi Aksara, 2008, h. 24-78.

²² Sutrisno Hadi, *Metode Research, Jilid 1*, Yogyakarta: Yayasan Penerbit, Fakultas Psikologi UGM, 1981, h. 36.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Multi Akad

1. Pengertian Multi Akad

Multi dalam bahasa Indonesia berarti (1) banyak; lebih dari satu; lebih dari dua; (2) berlipat ganda.¹ Dengan demikian, multi akad dalam bahasa Indonesia berarti akad berganda atau akad yang banyak, lebih dari satu.

Kata akad berasal dari kata *al-'aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*).² Bisa juga berarti kontrak (perjanjian yang tercatat).³ Sedangkan menurut al-Sayyid Sabiq akad berarti ikatan atau kesepakatan.⁴

Secara *etimologi* akad adalah ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.⁵

Menurut istilah terminologi yang dimaksud dengan akad adalah:⁶

إِرْتِبَاطٌ لِإِجَابٍ بِقَبُولٍ عَلَى وَجْهِ مَشْرُوعٍ يُثْبِتُ التَّرَاضِيَّ

“Perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara’ yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.”

مَجْمُوعُ إِجَابِ أَحَدِ الطَّرَفَيْنِ مَعَ قَبُولِ الْأُخْرَى وَالْكَلامُ الْوَاحِدُ الْقَائِمُ مَقَامَهُمَا

¹Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1996), Edisi Kedua, h. 671.

²Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, h.68.

³A. Warson Al Munawir, *Kamus Arab Indonesia al-Munawir*, Yogyakarta: Ponpes Al Munawir, 1984, h. 1023.

⁴Al-Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, jilid 3, Beirut: Dar Al-Fikr, Cet. Ke-3, 1983, h.127

⁵Wahbah Al-Juhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Beirut: Dar Al-Fikr, 1989, h. 80.

⁶Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011. h. 43.

“Berkumpulnya serah terima diantara kedua belah pihak atau perkataan seseorang yang berpengaruh pada kedua pihak.”

مَجْمُوعُ إِجَابٍ وَالْقَبُولِ إِدْعَائِقَوْمٌ مَقَامَهُمَا مَحَ ذَلِكَ الْإِرْتِبَاطُ الْحُكْمِيِّ

“Berkumpulnya persyaratan serah terima atau sesuatu yang menunjukkan adanya serah terima yang disertai dengan kekuatan hukum.”

رَبَطُ أَجْزَاعِ التَّصَرُّفِ بِالْإِجَابِ وَالْقَبُولِ شَرْعًا

“Ikatan atas bagian-bagian tasharruf menurut syara’ dengan cara serah terima.”

Perkataan ‘*aqdu* mengacu terjadinya dua perjanjian atau lebih, yaitu apabila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, maka terjadilah perikatan dua buah janji (‘*ahdu*) dari dua orang yang mempunyai hubungan yang satu dengan yang lain disebut perikatan (‘*aqad*).⁷

Sedangkan menurut istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al ’uqûd al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al’uqûdal-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-’uqûd* (bentuk jamak dari ‘*aqd*) dan *almurakkabah*. Kata ‘*aqd* sudah dijelaskan secara khusus pada bagian sebelumnya. Sedangkan kata *Al-murakkabah* (*murakkab*). Secara etimologi berarti *al-jam’u*, yakni mengumpulkan atau menghimpun.⁸ Kata *murakkab* sendiri berasal dari kata "*rakkaba-yurakkibu-*

⁷Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010. h. 44-45.

⁸Hasanudin, “Multi Akad dalam Transaksi Syari’ah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syari’ah di Indonesia: Konsep dan Ketentuan (Dhawabith) Dalam Perspektif Fiqh.” *Ciputat*, 28 Mei 2009/3 Jumadil Akhir 1430, h. 2.

tarkiban" yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan yang di bawah.⁹

Sedangkan *murakkab* menurut pengertian para ulama fikih adalah sebagai berikut:

- a. Himpunan beberapa hal sehingga disebut dengan satu nama. Seseorang menjadikan beberapa hal menjadi satu hal (satu nama) dikatakan sebagai melakukan penggabungan (*tarkîb*).
- b. Sesuatu yang dibuat dari dua atau beberapa bagian, sebagai kebalikan dari sesuatu yang sederhana (*tunggal/basîth*) yang tidak memiliki bagian-bagian.
- c. Meletakkan sesuatu di atas sesuatu lain atau menggabungkan sesuatu dengan yang lainnya.¹⁰

Pengertian pertama lebih dekat dan pas untuk menjelaskan maksud *al-'uqûd al-murakkabah* dalam konteks fikih muamalah. Karena itu, akad *murakkab* menurut Nazih Hammad adalah: "*Kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, wakalah, qardh, muzara'ah, sahrâf (penukaran mata uang), syirkah, mudharabah, dst. sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang*

⁹ *Ibid*, h. 2.

¹⁰ *Ibid*, h.3.

tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad."¹¹

2. Landasan Hukum Multi Akad

Hukum asal dari syara' adalah bolehnya melakukan transaksi multi akad, selama setiap akad yang membangunnya ketika dilakukan sendiri-sendiri hukumnya boleh dan tidak ada dalil yang melarangnya. Ketika ada dalil yang melarang, maka dalil itu tidak diberlakukan secara umum, tetapi mengecualikan pada kasus yang diharamkan menurut dalil itu. Karena itu, kasus itu dikatakan sebagai pengecualian atas kaidah umum yang berlaku yaitu mengenai kebebasan melakukan akad dan menjalankan perjanjian yang telah disepakati.

Demikian pula dengan Ibn al-Qayyim, ia berpendapat bahwa hukum asal dari akad dan syarat adalah sah, kecuali yang dibatalkan atau dilarang oleh agama.

Karena hukum asalnya adalah boleh, maka setiap akad dan syarat yang belum dijelaskan keharamannya oleh Allah tidak bisa dinyatakan sebagai haram. Allah telah menjelaskan yang haram secara rinci, karenanya setiap akad yang dinyatakan haram harus jelas keharamannya seperti apa dan bagaimana. Tidaklah boleh mengharamkan yang telah dihalalkan oleh Allah atau dimaafkan, begitu pula tidak boleh menghalalkan yang telah diharamkan oleh-Nya.

¹¹ *Ibid*, h.13-14.

Pendapat ini didasarkan pada beberapa nash yang menunjukkan kebolehan multi akad dan akad secara umum. Pertama firman Allah dalam surat al-Mâidah ayat 1 yang artinya:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ.....

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman penuhilah olehmu akad-akad”..... (QS. Al-Mâidah : 1)

Dalam ayat ini Allah memerintahkan agar orang yang beriman memenuhi akad antar mereka. Kata akad ini disebutkan secara umum, tidak menunjuk pada akad tertentu. Artinya, secara prinsip semua akad diperbolehkan oleh Allah dan orang mukmin wajib memenuhi akad itu. Karena itu, al-Jashash menafsirkan ayat ini bahwa orang mukmin dituntut memenuhi akad-akad, termasuk akad jual beli, sewa menyewa, nikah, dan segala yang termasuk dalam kategori akad. Jika ada perbedaan mengenai boleh tidaknya suatu akad, sah dan berlakunya suatu nadzar, ayat di atas dapat dijadikan dalil, karena keumuman ayat menunjukkan kebolehan segala bentuk akad, termasuk akad penjaminan (*kafâlah*), sewa menyewa, jual beli, dan sebagainya.¹²

Hukum asal *syara*” adalah bolehnya melakukan transaksi multi akad, selama setiap akad yang membangunnya ketika dilakukan sendiri-sendiri hukumnya boleh dan tidak ada dalil yang melarangnya. Ketika ada dalil yang melarang, maka dalil itu tidak diberlakukan secara umum, tetapi mengecualikan pada kasus yang diharamkan menurut dalil itu. Karena itu, kasus yang dikatakan sebagai pengecualian atas kaidah umum yang berlaku

¹² *Ibid*, h.15.

yaitu mengenai kebebasan melakukan akad dan menjalankan perjanjian yang telah disepakati. Kalangan Malikiyah dan Ibn Taimiyah berpendapat bahwa multi akad merupakan jalan keluar dan kemudahan yang diperbolehkan dan disyariatkan selama mengandung manfaat dan tidak dilarang agama. Karena hukum asalnya adalah sahnya syarat untuk semua akad selama tidak bertentangan dengan agama dan bermanfaat bagi semua manusia.¹³

3. Macam-Macam Multi Akad

Al-Imrani membagi multi akad dalam lima macam, yaitu *al-,uqud al-mutaqabilah*, *al uqud al-mujtami'ah*, *al-,uqud al-mutanaqidhah wa al-mutadhadah wa al-mutanafiyah*, *al-uqud al-mukhtalifah*, *al-uqud al mutajanisah*. Dari lima macam itu, menurutnya, dua macam yang pertama: *al-uqud al- mutaqabilah*, *al-uqud al-mujtami'ah*, adalah multi akad yang umum dipakai. Berikut penjelasan dari lima macam multi akad tersebut :¹⁴

a. Akad Bergantung / Akad Bersyarat (*al-Uqud al-Mutaqabilah*)

Al-Mutaqabilah menurut bahasa berarti berhadapan. *Al-uqud al mutaqabilah* adalah multi akad dalam bentuk akad kedua merespon akad pertama, dimana kesempurnaan akad pertama bergantung pada sempurnanya akad melalui proses timbal balik. Dengan kata lain, akad satu bergantung dengan akad lainnya. Dalam tradisi fikih, model akad seperti ini sudah dikenal lama dan praktiknya sudah banyak. Banyak ulama telah membahas tema ini,

¹³Ali Amin Isfandiari, *Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapan Pada Lembaga Keuangan Syariah*, (Pekalongan: STAIN Pekalongan), h. 223.

¹⁴ *Ibid.* h. 214

baik yang berkaitan dengan hukumnya, atau model pertukarannya; misalnya antara akad pertukaran (*mu'awadhah*) dengan akad *tabarru'*, antara akad *tabarru'* dengan akad *tabarru'* atau akad pertukaran dengan akad pertukaran. Ulama biasa mendefinisikan model akad ini dengan akad bersyarat (*isytirath aqd bi aqd*)

b. Akad Terkumpul (*al-Uqud al-Mujtami'ah*)

Al-Uqud al-Mujtami'ah adalah multi akad yang terhimpun dalam satu akad. Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad. Multi akad yang *mujtami'ah* ini dapat terjadi dengan terhimpunnya dua akad yang memiliki akibat hukum berbeda di dalam satu akad terhadap dua objek dengan satu harga, dua akad berbeda akibat hukum dalam satu akad terhadap dua objek dengan dua harga, atau dua akad dalam satu akad yang berbeda hukum atas satu objek dengan satu imbalan, baik dalam waktu yang sama atau waktu yang berbeda.

c. Akad berlawanan (*al-Uqud al-Mutanaqidhah wa al-Mutadhadah wa al-Mutanafiyah*)

Ketiga istilah *al-mutanaqidhah*, *al-mutadhadah*, *al-mutanafiyah* memiliki kesamaan bahwa ketiganya mengandung maksud adanya perbedaan. Tetapi ketiga istilah ini mengandung implikasi yang berbeda. *Mutanaqidhah* mengandung arti berlawanan, seperti pada contoh seseorang berkata sesuatu lalu berkata sesuatu lagi yang berlawanan dengan yang pertama. Seseorang mengatakan bahwa sesuatu benar, lalu berkata lagi sesuatu itu salah. Perkataan orang ini disebut *mutanaqidhah*, saling berlawanan. Dikatakan *mutanaqidhah*

karena antara satu dengan yang lainnya tidak saling mendukung, melainkan mematahkan.

d. Akad berbeda (*al-Uqud al-Mukhtalifah*)

Yang dimaksud dengan multi akad *mukhtalifah* adalah terhimpunnya dua akad atau lebih yang memiliki perbedaan semua akibat hukum diantara kedua akad itu atau sebagainya. Seperti perbedaan akibat hukum dalam akad jual beli dan sewa, dalam akad sewa diharuskan ada ketentuan waktu, sedangkan dalam jual beli sebaliknya. Contoh lain, akad *ijarah* dan *salam*. Dalam *salam*, harga salam harus diserahkan pada saat akad (*fi al-majlis*), sedangkan dalam *ijarah*, harga sewa tidak harus diserahkan pada saat akad.

e. Akad sejenis (*al-Uqud al-Mutajanisah*)

Al-uqud al-murakkabah al-mutanafisah adalah akad-akad yang mungkin dihimpun dalam satu akad, dengan tidak mempengaruhi di dalam hukum dan akibat hukumnya. Multi akad jenis ini dapat terdiri dari satu jenis akad seperti akad jual beli, atau dari beberapa jenis seperti akad jual beli dan sewa menyewa. Multi akad jenis akad ini dapat pula berbentuk dari dua akad yang memiliki hukum yang sama atau berbeda.

4. Rukun dan Syarat Akad

a. Rukun Dan Syarat Akad

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya.¹⁵

¹⁵ Syamsul Anwar, *Op.cit*, h. 95.

Dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah Bab III tentang Rukun, Syarat, Kategori Hukum, 'Aib, Akibat dan Penafsiran Akad.¹⁶

Bagian Pertama Rukun dan Syarat Akad

Pasal 22

Rukun akad terdiri atas :

- 1) Pihak-pihak yang berakad;
- 2) Obyek Akad.
- 3) Tujuan-pokok akad.
- 4) Kesepakatan.

Pasal 23

Pihak-pihak yang berakad adalah orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki percakapan dalam melakukan perbuatan hukum.

Pasal 24

Obyek adalah adalah amwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan masing-masing pihak.

Pasal 25

Akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing.

Bagian Kedua Kategori Hukum Akad

Pasal 26

Akad tidak sah apabila bertentangan dengan:

- a. Syari'at Islam;
- b. Peraturan Perundang-undangan;
- c. Ketertiban umum; dan/atau
- d. Kesusilaan.

Pasal 27

Hukum akad terbagi kedalam tiga kategori yaitu:

- a. Akad yang sah;
- b. Akad yang fasad/dapat dibatalkan;
- c. Akad yang batal/batal demi hukum.

¹⁶ Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. 2010. Buku ke-2 Tentang Akad. H, 16. Tersedia di <https://www.google.co.id/amp/s/infoislamicbanking.wordpress.com/2012/01/22/ebook-kompilasi-hukum-ekonomi-syariah/amp/> diakses pada 29 Oktober 2017

Pasal 28

- (1) Akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya;
- (2) Akad yang fasad adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya, tetapi terdapat segi atau hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan maslahat;
- (3) Akad yang batal adalah akad yang kurang rukun dan atau syarat-syaratnya

b. Hikmah Akad

Diadakannya akad dalam *Mu'amalah* antar sesama manusia tentu mempunyai hikmah, antara lain:¹⁷

- 1) Adanya ikatan yang kuat antara dua orang atau lebih didalam berinteraksi atau memiliki sesuatu.
- 2) Tidak dapat sembarangan dalam membatalkan suatu ikatan perjanjian, yang telah diatur secara *syar'i*.
- 3) Akad merupakan “payung hukum” didalam kepemilikan sesuatu sehingga pihak lain tidak dapat menggugat atau memilikannya.

5. Berakhirnya Akad

Akad dapat berakhir dengan pembatalan, meninggal dunia atau tanpa adanya izin dalam akad *mauquf* (ditangguhkan).¹⁸

Akad pula berakhir dengan *fasakh*,

- a. Berakhirnya akad dengan sebab *fasakh*. Akad *fasakh* dengan beberapa kondisi:

- 1) *Fasakh* dengan sebab akad *fasid* (rusak)

¹⁷Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 59.

¹⁸*Ibid*,h. 70.

Apabila terjadi akad fasid, seperti *bai'majhul* (jual beli yang objeknya tidak jelas), atau jual beli untuk waktu tertentu, maka jual beli itu wajib di fasakhkan oleh kedua belah pihak atau oleh hakim, kecuali terdapat penghalang untuk *menfasakhkan*, seperti barang yang telah dijual atau dihibahkan.

2) *Fasakh* dengan sebab *khiyar*

Terhadap orang yang punya hak *khiyar* boleh *menfasakhkan* akad. Akan tetapi pada *khiyar aibi* kalau sudah serah terima menurut Hanafiyah tidak boleh *menfasakhkan* akad, melainkan atas kerelaan atau berdasarkan keputusan hakim.

3) *Fasakh* dengan *iqalah* (menarik kembali)

Apabila salah satu pihak yang berakad merasa menyesal dikemudian hari, ia boleh menarik kembali akad yang dilakukan berdasarkan keridaan pihak lain.

4) *Fasakh* karena tidak ada *tanfiz* (enyerahan barang atau harga).

Misalnya, pada akad sewa menyewa barang rusak sebelum serah terima maka akad ini menjadi *fasakh*.

5) *Fasakh* karena jatuh tempo (habis waktu akad) atau terwujudnya tujuan akad.

Akad *fasakh* dan berakhir dengan sendirinya karena habisnya waktu akad atau telah terwujudnya tujuan akad, seperti akad *Ijarah* berakhir dengan habisnya waktu sewa.

b. Berakhirnya akad karena kematian

Akad berakhir karena kematian salah satu pihak yang berakad diantaranya *Ijarah*.

c. Berakhir akad karena tidak ada izin untuk akad *maukuf*.¹⁹

B. Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam

Menurut hukum Islam, Sewa menyewa (*Ijarah*) itu terbagi kepada dua bentuk, yaitu:²⁰

- 1) *Ijarah 'ain*, yakni *Ijarah* yang berhubungan dengan penyewaan benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan benda tersebut, baik benda bergerak, seperti menyewa kendaraan maupun benda tidak bergerak, seperti sewa rumah.
- 2) *Ijarah amal*, yakni *Ijarah* terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang diistilahkan dengan upah-mengupah. *Ijarah* ini digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atau jasa dari pekerjaan yang dilakukannya.

Jadi yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu *ijarah' ain* (sewa menyewa untuk manfaat suatu barang).

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa arab di istilahkan dengan "*Al-Ijarah*", berasal dari kata "*Al-Ajru*" menurut bahasa artinya ialah "*Al-Iwadh*".

Dalam bahasa indonesia diartikan ganti dan upah.²¹ Dalam kamus umum

¹⁹Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, h.61-62.

²⁰ *Ibid*, h.131.

²¹ Hendi Suhendi, *Op.Cit*, h.114.

bahasa Indonesia kata sewa mempunyai arti pemakaian sesuatu dengan membayar uang.²² Sedangkan menurut istilah, sewa (*al-ijarah*) adalah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran.²³

Dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 20 bab 1 Ketentuan Umum yang dimaksud dengan Ijarah adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.²⁴

Kelompok Hanafiyah mengartikan ijarah dengan akad yang berupa pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.²⁵

Ulama Madhab Maliki menjelaskan bahwa ijarah adalah dua kata yang semakna dan searti, hanya saja mereka mengatur dalam pemberian nama dari perjanjian atas manfaat manusia dan sebagian barang yang dipindahkan seperti bekas rumah tangga, pakaian dan bejana serta semisalnya dengan istilah ijarah.²⁶

²² WJS.Poerwadarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta : PT. Balai Pustaka, 1976, Cet X, h, 937.

²³ Masduha Abdurrahman, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Perdata Islam*, h. 97.

²⁴ Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama. *Op.Cit.* h.11.

²⁵ Helmi Karim, *fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada,1997. h.29.

²⁶ Muhamad Zuhaily, *Fiqh Empat Madzhab Jilid IV*, Jakarta: Gema Insani, 2011. h.170.

Hasbi Ash-shiddiqie mendefinisikan *Ijarah* sebagai akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.²⁷

Jumhur Ulama fikih berpendapat bahwa *Ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya melainkan bendanya.²⁸

Berdasarkan definisi-definisi di atas, bahwa sewa menyewa adalah memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan bayaran sebagai bayaran atas penggunaan manfaat atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.²⁹

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Sewa menyewa disyariatkan berdasarkan Al-Quran dan Sunnah.

- a. Dasar hukum sewa menyewa dalam Al-Quran Surat Az-Zukhruf ayat 32.

²⁷ Hasbi Asiddiqie, *pengantar fiqh Muamalah*, Semarang : PT. Pustaka Rizki Putra, 1999, h. 85-86.

²⁸ Rachmat Syafe'i, *Op.Cit*, h. 122.

²⁹ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame:2015), h. 178-179.

أَهُمْ يَسْمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ (٣٢)

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.³⁰(Q.S Az-Zukhruf : 32)

b. Dasar hukum sewa menyewa dalam as-Sunnah

قَالَ قَيْسُ بْنُ خَظَلَةَ عَنْ: الْوَرِقِ بْنِ الْأَزْهَبِ الْأُرْضِيِّ أَنَّ عُنْدَ حَبِيبَةَ أَيْعَسَاءُ،

فَقَالَ: بِأَسْبَهَالٍ، بِمَا وَسَلَّمَ عَلَيْهَا اللَّهُ صَلَاةَ النَّبِيِّ عَاهِدَ عَلَيْهِمْ أَجْرٌ وَنَالْنَا سَكَانًا نَمَّا

الْجَدَاوِ لِأَقْبَالِ الْمَادِيَاتِ تَعْلَى، الزَّرْعِ مِنْ أَشْيَاءِ، وَهَذَا يَسْلَمُو هَذَا فِيهِ لَكَ، وَ

هَذَا يَهْلِكُ هَذَا يَسْلَمُ، هَذَا الْإِكْرَاءُ لِلنَّاسِ يَكُونُ، عَنْهُزَجْرَ فَلِذَلِكَ، شَيْءٌ فَمَا

بِهِ أَسْفَلًا مَضْمُونًا مَعْلُومًا. (رواه مسلم)³¹

Artinya: “Dari Hanzhala bin Qais berkata: Saya bertanya kepada Rafi bin Khadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata: Tidak apa-apa, adalah orang-orang di jaman Rasulullah saw menyewakan bumi dengan barang-barang yang tumbuh di perjalanan air dan yang tumbuh di pangkal-pangkal selokan dan dengan beberapa macam dari tumbuh-tumbuhan lalu binasa ini, selamat itu dan selamat itu dan binasa yang itu, sedangkan orang yang tidak melakukan penyewaan kecuali melakukan demikian, oleh karma itu kemudian dilarangnya, apapun sesuatu yang dimaklumkan ditanggung, maka tidak apa-apa”. (HR. Muslim)

³⁰ Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Bandung, CV. Diponegoro, 2006. h. 26.

³¹ Imam Abi Khusain Muslim Bin Hajar Qosir Nisaburiy, *Sahih Muslim*, h. 175.

Dengan dua dasar hukum yaitu Al-Quran dan Hadits maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena kedua dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar hukum diatas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu maka manusia yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan.

3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Agar transaksi sewa-menyewa sah harus terpenuhi rukun dan syaratnya:

a. Rukun sewa menyewa

Dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah Bab X tentang Ijarah³²

Bagian Pertama Rukun Ijarah

Pasal 251

Rukun ijarah adalah:

- 1) Pihak yang menyewa
- 2) Pihak yang menyewakan
- 3) Benda yang diijarahkan
- 4) Akad.

Pasal 252

- (1) Sighat akad ijarah harus menggunakan kalimat yang jelas,
- (2) Akad ijarah dapat dilakukan dengan lisan, tulisan dan atau isyarat.

³² Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama.
Op.Cit. h. 69.

Pasal 253

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

Pasal 254

- (1) Akad *ijarah* dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang,
- (2) Para pihak yang melakukan akad ijarah tidak boleh membatalkannya hanya karena akad itu masih belum berlaku.

Pasal 255

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

Pasal 256

- (1) Jika pihak yang menyewa menjadi pemilik dari harta yang di ijarahkan, maka akad ijarah berahir dengan sendirinya.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga pada ijarah jama'i/ kolektif.

b. Syarat sewa menyewa

Syarat *Ijarah* terdiri empat macam yaitu syarat *al-inqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), syarat sah, dan syarat lazim.

1) Syarat terjadinya akad

Syarat *in'inqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan aqid, zat akad, dan tempat akad.

Ulama malikiyah berpendapat bahwa *tamyiz* adalah syarat *Ijarah* dan jual beli, sedangkan *baligh* adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung atas keridaan walinya. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus *mukallaf*, yaitu *baligh* dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.

2) *Syarat Pelaksanaan (an-nafadz)*

Agar *Ijarah* dapat terlaksana, barang harus dimiliki oleh ‘aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliah). Dengan demikian, *Ijarah al-fudhul* (*Ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *Ijarah*.

Dalam Buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada bagian kedua Tentang Syarat Pelaksanaan dan Penyelesaian *ijarah*³³ menyebutkan bahwa

Pasal 257

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

Pasal 258

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

Pasal 259

Pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya.

Pasal 260

- (1) Penggunaan benda *ijarahan* harus dicantumkan dalam akad *ijarah*.
- (2) Jika penggunaan *ijarahan* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka benda *ijarahan* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan

³³ *Ibid.* h. 70-71

Pasal 261

Jika salah satu akad dalam ijarah tidak ada, maka akad itu batal

Pasal 262

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

3) *Syarat sah sewa menyewa*

Untuk sahnya sewa menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut, yaitu apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya.

Unsur yang terpenting untuk diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (*berakal*). Imam *Asy-Syafi'i* dan *Hambali* menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa (*balig*), perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka adalah tidak sah, walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan mana yang buruk (*berakal*).³⁴

Keabsahan sewa menyewasagat berkaitan dengan *'aqid* (orang yang akad), *'ma'qud 'alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*nafs al-'aqad*), yaitu:

- a) *Adanya keridaan dari kedua belah pihak yang berakad*

³⁴ Chairuman Pasariibu Suhrawardi K. Lubis, *Op.Cit.* h. 53.

Syarat ini didasarkan pada firman Allah SWT.:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: “hai orang-orang yang beriman, jangan kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka. (Q.S. An-Nisa: 29)³⁵

b) *Ma'qud alaih bermanfaat dengan jelas*

Adanya kejelasan pada *ma'qud alaih* (barang) menghilangkan pertentangan diantara *'aqid*.

Diantara cara untuk mengetahui *ma'qud alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika sewa menyewa atas pekerjaan atau jasa seseorang.

(1) *Penjelasan manfaat*

Penjelasan dilakukan agar benda yang disewa benar-benar jelas. Tidak sah mengatakan, “saya sewakan salah satu dari rumah”.³⁶ Penggunaan benda ijarah harus dicantumkan dalam akad ijarah. Jika penggunaan benda ijarah tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka

³⁵Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Bandung, CV. Diponegoro, 2006.

³⁶Rachmat Syafe'i, *Op.Cit.* h. 125-129

benda ijarah digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.³⁷

(2) *Penjelasan waktu*

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal atau minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada sebab tidak ada dalil yang mengharuskan untuk membatasinya.³⁸

Ulama *Hanafiyah* tidak mensyaratka untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan ulama *Hanafiyah* mensyartkannya seabbila tidak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidak tahuan yang wajib dipenuhi.

(3) *Sewa bulanan*

Menurut ulama *Syafi'iyah*, seseorang tidak boleh menyatakan, “saya menyewakan rumah ini setiap bulan Rp 50.000,00” sebab pernyataan ini membutuhkan akad baru setiap kali membayar. Akad yang betul adalah dengan menyatakan, saya sewa selama sebulan”.

Sedangkan menurut Jumhur Ulama akad tersebut dipandang sah akad pada bulan pertama, sedangkan pada bulan sisanya bergantung pada pemakaiannya. Selain itu,

³⁷ Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama..
Op.Cit. h. 71.

³⁸Rachmat Syafe'i,*Op.Cit.* h. 125-129

yang paling penting adanya keridaan dan kesesuaian dengan uang sewa.

(4) *Penjelasan jenis pekerjaan*

Penjelasan tentang jenis pekerjaan sangat penting dan diperlukan ketika menyewa orang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan atau pertentangan.

(5) *Penjelasan waktu kerja*

Tentang batasa waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan pada akad.

c) *Ma'qud alaih (barang) harus dapat memenuhi secara syara'*

Dipandang tidak sah menyewa hewan untuk berbicara dengan anaknya, sebab itu sangat mustahil atau dipandang tidak sah menyewa seorang perempuan yang sedang haid untuk membersihkan mesjid sebab diharamkan syara'.

d) *Kemanfaatan dibolehkan menurut syara'*

Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan syara' seperti menyewakan rumah untuk ditempati atau menyewakan jaring untuk memburu, dan lain-lain.

Para ulama sepakat melarang *Ijarah*, baik benda ataupun orang untuk berbuat maksiat atau berbuat dosa.

e) *Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya*

Diantara contohnya adalah menyewa orang untuk shalat fardu, puasa, dan lain-lain. Juga dilarang menyewa istri sendiri untuk melayaninya sebab hal itu merupakan kewajiban si istri.

f) *Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang di sewa*

Tidak menyewakan diri untuk perbuatan ketaatan sebab manfaat dari ketaatan tersebut adalah untuk dirinya. Juga tidak mengambil manfaat dari sisa hasil pekerjaannya, seperti mengambil gandum dan mengambil bubuknya atau tepungnya untuk dirinya. Hal itu didasarkan pada hadis yang diriwayatkan oleh Daruquthni bahwa Rasulullah SAW. melarang untuk mengambil bekas gilingan gandum. Ulama *Syafi'iyah* menyepakatinya.

Ulama *Hanabilah* dan *Malikiyah* membolehkannya jika ukurannya jelas sebab hadis di atas dipandang tidak sah.

g) *Manfaat ma'qud alaih sesuai dengan keadaan yang umum*

Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon yang dimaksud dalam *Ijarah*.

4) ***Syarat barang sewaan (ma'qud alaih)***

Diantara syarat barang sewaan adalah dapat di pegang atau dikuasai.³⁹Dalam hal ini disyaratkan:

- 1) Barang yang disewakan harus bermanfaat.
- 2) Barang yang disewakan bukan termasuk barang yang dilarang oleh agama
- 3) Barang yang disewakan harus diketahui jenis, kadar dan sifatnya
- 4) Barang yang disewakan harus tahan lama atau kekal zatnya
- 5) Barang yang disewakan dapat diserahkan oleh pemilik barang kepada penyewa.⁴⁰

4. Hak dan Kewajiban Penyewa dan yang menyewakan barang

a. Hak penyewa barang

- 1) Memanfaatkan barang yang disewa.
- 2) Mendapatkan jaminan akan barang yang disewa.
- 3) Mendapatkan perlindungan hukum terhadap barang yang disewa.

b. Kewajiban penyewa barang

- 1) Menjaga keutuhan barang yang disewa atau tidak merusak barang yang disewa.
- 2) Memberikan bayaran atau uang sewaan terhadap barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan.

³⁹Rachmat Syafe'i, *Op.Cit.* h. 125-129

⁴⁰Khumedi Jakfar, *Op.Cit.* h. 180.

- 3) Memenuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan kedua belah pihak (yang menyewakan dan yang menyewa).⁴¹
- c. Hak yang menyewakan barang adalah menerima uang terhadap barang yang disewakan.
- d. Kewajiban penyewa barang adalah melepaskan barang yang disewakan.

5. Batal dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Ijarah adalah jenis akad yang lazim, yaitu akad tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *Ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*.⁴² *Ijarah* akan menjadi batal (*fasakh*) bila terdapat hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.

Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa. Dalam hal ini kerusakan diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukannya, barang sewaan disalah gunakan dan lain sebagainya. Dalam keadaan seperti itu pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak yang menyewa.

- b. Rusaknya barang yang disewa

⁴¹ Khumaidi Ja'far, *Op-Cit*, h. 181-182.

⁴² Sohari sahrani, *Op.Cit*, h.173.

Maksudnya bahwa barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

c. Masa sewa menyewa telah habis

Maksudnya bahwa masa sewa menyewa yang telah diperjanjikan sebagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan 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 menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dirampok orang atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka dalam hal seperti ini pihak penyewa dapat memintakan pembatalan perjanjian sewa menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya kepada pihak yang menyewakan.⁴³

6. Pengembalian Sewaan

Jika *Ijara* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan jika barang sewaan adalah benda tetap (*'iqar*), ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.

⁴³ Khumaidi Ja'far, *Op. Cit*, h. 183-185.

Mazhab Hambali berpendapat, bahwa ketika *Ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerahterimaknya, seperti barang titipan.⁴⁴

Adapun ketentuan pengembalian barang objek sewa-menyewa adalah sebagai berikut:

- a) Apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan/pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa menyewa kendaraan.
- b) Apabila objek sewa-meyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa didalamnya, misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.
- c) Jika yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa adalah barang yang berujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahka tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa diatasnya.

Dapat ditambahkan bahwa menurut mazhab Hambali: “manakala *Ijarah*” (sewa-menyewa) telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tiadak ada kemestian untuk mengembalikan atau menyerah terimaknya, seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang tidak

⁴⁴Sohari Sahrani, *Op.Cit*, h. 173.

menuntut jaminan, sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerahkannya”.

Pendapat mazhab Hambali diatas dapat diterima, sebab dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa, maka dengan sendirinya sewa-menyewa yang telah diikat sebelumnya telah berakhir, dan tidak diperlukan lagi suatu perbuatan hukum untuk memutuskan hubungan sewa-menyewa, dan dengan terlewatnya jangka waktu yang diperjanjikan otomatis hak untuk menikmati kemanfaatan atas benda itu kembali kepada pihak pemilik.⁴⁵

7. Risiko dan hal-hal yang berkaitan dengan Sewa Menyewa Tanah

a. Risiko

Dalam hal perjanjian sewa-menyewa, risiko mengenai barang yang dijadikan objek perjanjian sewa-menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan). Sebab penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang disewakan. Dengan kata lain, pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang atau benda, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada yang menyewakan.

Penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk memperbaikinya, kecuali apabila kerusakan barang itu dilakukan dengan sengaja, atau

⁴⁵ Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, *Op. Cit*, h. 59-60.

dalam pemakaian barang yang disewanya kurang pemeliharaan (sebagaimana lazimnya pemeliharaan barang seperti itu).⁴⁶

b. Sewa Menyewa Tanah

Sewa-menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pertapakan bangunan atau kepentingan lainnya.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam hal perjanjian sewa-menyewa tanah, sebagai berikut: untuk apakah tanah tersebut digunakan? Apabila tanah tersebut digunakan untuk lahan pertanian, maka harus diterangkan dalam perjanjian jenis apakah tanaman yang harus ditanam di tanah tersebut. Sebab jenis tanaman yang ditanam akan berpengaruh terhadap jangka waktu sewa-menyewa. Dengan sendirinya akan berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewanya.

Namun demikian dapat juga ditemukan bahwa keaneka ragam tanaman dapat juga dilakukan asal saja orang yang menyewakan (pemilik) mengizinkan tanahnya untuk ditanami apa saja yang dikehendaki oleh pihak penyewa, namun lazimnya bukan jenis tanaman tua.⁴⁷

Apabila dalam sewa-menyewa tanah tidak dijelaskan untuk apakah tanah tersebut digunakan, maka sewa-menyewa yang diadakan dinyatakan batal (fasid), sebab kegunaan tanah sangat beragam,

⁴⁶ Surahwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h.158.

⁴⁷ *Ibid*, Surahwardi K. Lubis, h.159.

dengan tidak jelasnya penggunaan tanah itu dalam perjanjian, dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antar pemilik tanah dengan pihak penyewa dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak.⁴⁸

C. Jual Beli Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Jual Beli

Secara bahasa *al-ba'i* (menjual) berarti “mempertukarkan sesuatu itu dengan sesuatu”. Ia merupakan sebuah nama yang mencakup pengertian terhadap kebalikannya yakni *al-shira'* (membeli). Demikianlah *al-bai'* sering diterjemahkan dengan “jual beli”.⁴⁹

Adapun secara etimologis, *bai'* berarti tukar menukar sesuatu. Sedangkan secara terminologis, *bai'* atau jual beli adalah transaksi tukar menukar (*mu'awadhah*) materi (*maliyah*) yang memberikan konsekuensi kepemilikan barang (*'ain*) atau jasa (*manfaah*) secara permanen (*mu'abad*).

Istilah jual beli atau *bai'* pada hakikatnya hanya berlaku dalam komoditi berupa barang, bukan jasa pada hakikatnya bukan termasuk materi. Kategorisasi jasa atau manfaat sebagai materi, hanya sebatas

⁴⁸ Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, *Op.Cit*, h. 56.

⁴⁹ Gufron. A Mas'adi, *Fiqh Mu'amalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada), 2002, H. 199.

mazaz, sebab eksistensinya bersifat abstrak , dan lebih dikarenakan demi keabsahan mengadakan transaksi jasa.⁵⁰

Jual beli merupakan suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela (kesepakatan) diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan *syara'* dan disepakati. Sesuai dengan ketetapan hukum yang dimaksud dengan ketentuan *syara'* ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga bila syarat-syarat dan rukun-rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak *syara'*.⁵¹

2. Dasar Hukum Jual Beli

a. Landasan Al-Qur'an

.....وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....

Artinya : "...Padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...." (Q.S. Al-Baqarah :275).⁵²

Dalam hukum Islam, transaksi jual beli dihalalkan Agama asalkan memenuhi syarat-syarat yang diperlukan. Hukum ini disepakati oleh seluruh ulama dan tidak ada perbedaan pendapat

3. ⁵⁰ Tim Laskar Pelangi, *Metedologii Fiqih Muamalah*(Kediri : Lirboyo Press, 2013), h. 2-

⁵¹ *Ibid.* h. 69.

⁵² *Ibid.* h. 63.

diantara mereka.⁵³ Hal ini dikarenakan al-Qur'an dengan tegas menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

b. Landasan Hadist

سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ
مَبْرُورٍ (رواه التَّوَلُو)

Artinya :*Dari Rifa'ah bin Rafi r.a bahwasanya Nabi Saw, ditanya : pencarian apakah yang paling baik? beliau menjawab : ialah orang yang bekerja dengan tangannya, dan tiap-tiap jual beli yang benar. (HR. Al-Bazzar disahkan oleh Al-Hakim).*⁵⁴

Hadist di atas menjelaskan *Baimmamrurin* jual beli yang benar yakni jual beli memenuhi rukun dan syaratnya serta tidak mengandung unsur kecurangan, penipuan, saling menjatuhkan dan riba.

3. Rukun Dan Syarat Jual Beli

Dalam Buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah Bab IV tentang Bai' .⁵⁵

Bagian pertama
Unsur bai'
Pasal 56

Unsur bai' terdiri atas :

- 1) Pihak-pihak.
- 2) Objek.
- 3) Kesepakatan.

Pasal 57

Pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

⁵³Hasbi Ash-Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*. (Jakarrta: Bulan Bintang), h. 336.

⁵⁴Ibnu Hajar Al-Asqalany, *Bulughul Maram*, Juz III, (Semarang: Nur Amaliyah, 1958), h. 196.

⁵⁵*Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Buku ke-2 , *Op.Cit.* h. 24

Pasal 58

Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang bergerak maupun yang tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.

Pasal 59

Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan isyarat. Kesepakatan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli yaitu:

a. Syarat bagi orang yang melakukan akad antara lain:⁵⁶

- 1) Berakal sehat
- 2) Dengan kehendak sendiri (Tidak dipaksa).
- 3) Keduanya tidak *Mubadzir* (Pemborosan)
- 4) *Baligh* (sudah dewasa)

b. Syarat objek yang diperjualbelikan:⁵⁷

- 1) Barang yang diperjualbelikan harus sudah ada
- 2) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diserahkan
- 3) Barang yang diperjualbelikan harus berupa barang memiliki nilai/harga tertentu
- 4) Barang yang diperjualbelikan harus halal
- 5) Barang yang diperjualbelikan harus diketahui oleh pembeli

⁵⁶Anggota IKAPI. *Hukum Perjainjian Islam di Indonesia*. 2010. (Yogyakarta:Gadjah Mada Universiti) h,41

⁵⁷ Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama.. *Op Cit*. H, 29

- 6) Kekhususan barang yang diperjualbelikan harus diketahui
- 7) Penunjukkan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang diperjualbelikan jika barang itu ada ditempat jual beli
- 8) Sifat barang yang diketahui langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut
- 9) Barang yang dijual harus ditentukan dengan pasti pada saat akad

c. Syarat *Ijab Qabul* (Kesepakatan):⁵⁸

Ijab qabul yaitu pernyataan atau perkataan kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sebagai gambaran kehendaknya dalam melakukan transaksi jual beli. Dalam Buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab IV tentang Bai' di sebutkan pada Bagian Kedua mengenai Kesepakatan Penjual dan Pembeli antara lain:⁵⁹

Kesepakatan Penjual dan Pembeli

Pasal 62

Penjual dan pembeli wajib menyepakati nilai objek jual-beli yang diwujudkan dalam harga.

Pasal 63

- (1) Penjual wajib menyerahkan objek jual-beli sesuai dengan harga yang telah di sepakati
- (2) Pembeli wajib menyerahkan uang atau benda yang setara nilainya dengan obyek jual-beli

Pasal 64

Jual-beli terjadi dan mengikat ketika objek jual-beli diterima pembeli, sekalipun tidak dinyatakan secara langsung.

⁵⁸Khumedi Ja'far, *Op.Cit.*, h. 148-149.

⁵⁹ Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama.. *Op Cit.* H, 26

Pasal 65

Penjual boleh menawarkan penjualan barang dengan harga borongan, dan persetujuan pembeli atas tawaran itu mengharuskannya untuk membeli keseluruhan barang dengan harga yang disepakati

Pasal 66

Pembeli tidak boleh memilah-milah benda dagangan yang diperjualbelikan dengan cara borongan dengan maksud membeli sebagiannya saja.

Pasal 67

Penjual dibolehkan menawarkan beberapa jenis barang dagangan secara terpisah dengan harga yang berbeda.

4. Jual Beli *Gharar*

Secara bahasa, *gharar* berarti hal yang tidak diketahui bahaya tertentu atau jual beli barang yang mengandung kesamaran. Menurut terminologi atau istilah fiqihnya, *gharar* diartikan oleh para Ulama ahli fiqih yaitu ketidaktahuan akibat satu perkara atau transaksi, atau ketidak jelasan antara baik dan buruknya atau jual beli yang mengandung kesamaran.⁶⁰

Jadi yang dimaksud dengan jual beli *gharar* adalah semua jual beli yang mengandung ketidak jelasan, seperti pertaruhan atau perjudian karena tidak dapat dipastikan jumlah dan ukurannya atau tidak mungkin diserahkan.⁶¹

Dalam suatu transaksi ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar jual beli tersebut dianggap sah secara *syar'i*. Syarat-syarat tersebut antara lain yaitu harus terhindar dari ketidak jelasan, pemaksaan, pembatasan waktu, spekulasi, kerugian dan syarat-syarat lain yang dapat membatalkan suatu transaksi.

⁶⁰ Imam Az-Zabidi, *Ringkasan Shahih Al-Bukhari*, Bandung : Mizan Media Utama : 1997, h. 47.

⁶¹ Gufran A. Masadi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2002, h.133.

Ketidak jelasan yang dimaksud disini adalah ketidak jelasan yang berlebihan dalam transaksi atau menimbulkan konflik yang sulit untuk diselesaikan, yaitu sengketa yang disebabkan argumentasi kedua belah pihak yang sama-sama kuat karena adanya faktor ketidak jelasan, baik ketidak jelasan objek transaksi, harga, batasan waktu, maupun ketidak jelasan mengenai barang jaminan untuk pembayaran yang ditunda.⁶²

Dalam muamalah, suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh para pihak yang berakad. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi salah paham yang dapat menimbulkan sengketa. Jika objek tersebut berupa benda, maka benda tersebut harus jelas bentuk, fungsi, dan keadaannya. Jika terdapat cacat pada benda tersebutpun harus diberitahukan. Jika objek tersebut berupa jasa, harus jelas bahwa pihak yang memiliki sejauh mana kemampuan, keterampilan, dan kepandaiannya dalam bidang tersebut.⁶³

Dasar dari dilarangnya jual beli *gharar* adalah firman Allah SWT. dalam Q.S an-Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka.....*” (Q.S. An-Nisaa’: 29)⁶⁴

⁶² Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqih Al-Islami Waadilatuhu*, Cet.5, h. 3346.

⁶³ Gemala Dewi, Et.Al. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta : Kencana ,2007, H.61.

⁶⁴Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Bandung, CV. Diponegoro, 2006.

Ayat diatas menjelaskan bahwa keharaman untuk memakan harta sesama dengan jalan yang batil (yang dilarang). Kecuali dengan perniagaan, seperti jual beli, sewa menyewa, dan lain sebagainya yang disyariatkan.



BAB III

LAPORAN PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Profil Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran

a. Sejarah desa

Secara kronologis sejarah berdirinya Desa Negeri Sakti, dapat disusun sebagai berikut:

- 1) Disekitar abad ke 10 Masehi (Lebih Kurang tahun 1001 M) terjadi perpindahan penduduk dari daerah Skala Berak yang diperkirakan terletak diperbatasan daerah Krui dan Palembang, untuk mencari pemukiman baru yang subur yaitu ke arah timur. Setelah melakukan perjalanan yang cukup panjang, maka wilayah pinggiran sungai dipilih sebagai tempat tinggal yang pertama yaitu pinggiran sungai sekampung, dan tempat tersebut sering mendapat gangguan dari suku asli (Suku Anak Dalam) maka terjadilah perpindahan penduduk ke arah timur lagi dipinggir sungai Way Ratai, terjadi sekitar Abad ke 15 (Tahun 1540) pada tempat tersebut didirikan perkampungan yang diberikan nama Kampung Negeri Ratu, yang akhirnya beralih nama menjadi Desa Negeri Sakti sampai sekarang.
- 2) Pada permulaan abad ke 17, Kerajaan Banten jatuh ke tangan V.O.C dari Pemerintahan Kolonial Belanda, Daerah Lampung yang

terkenal dengan penghasil Lada, yang pada waktu itu termasuk dalam Wilayah Kerajaan Banten juga menjadi objek monopoli perdagangan Lada oleh V.O.C tetapi dalam Pemerintahan Daerah Lampung (termasuk Desa Negeri Sakti) tetap dalam Pemerintahan Adat. Hal ini berlangsung terus menerus sampai jatuhnya Pemerintahan Administrasi Hindia Belanda, hingga akhirnya Indonesia Merdeka.

- 3) Setelah Indonesia merdeka dan perkembangan sistem Kemerdekaan semakin sempurna, Desa Negeri Sakti berusaha untuk menyesuaikan sesuai dengan ketentuan yang ada. Desa Negeri Sakti merupakan desa yang sangat luas hingga batas desa sampai dengan KM.21 (sekarang Desa Taman Sari) dan dalam perkembangannya hingga saat ini sudah terpecah menjadi beberapa desa.

Desa Negeri Sakti sampai saat ini masih tetap diakui dalam kerukunan Adat Lampung dan termasuk dalam Marga Pubian. Dari keterangan yang dapat dipercaya, dapat bahwa Tokoh-Tokoh Pendiri Desa Sakti adalah :

- a) Pangeran Tihang
- b) Haji Abdur Rani
- c) Raja Marga, dan
- d) Lajoran Batin, serta tokoh-tokoh lainnya.

Desa Negeri Sakti yang memiliki tanah subur, dalam perkembangan selanjutnya didatangi oleh suku-suku lainnya seperti suku Jawa, suku

Sunda, suku Madura, suku Padang dan sebagainya. Adapun kelompok masyarakat Lampung yang masih dominant sampai sekarang adalah :

- a) Kelompok Menyarakat dan
- b) Kelompok Tamba Pupus

Perpaduan antara penduduk pendatang dengan penduduk asli tidaklah menghambat kegiatan dan hubungan sosial masyarakat sehari-hari, dalam tata cara pergaulan masyarakat Desa Negeri Sakti, yang berpedoman pada pepatah yang diwariskan oleh orang tua kampung terdahulu, yaitu (dalam bahasa daerah).

Sanak Negeri Sakti

Mak gekhring kacak gaboghr

Hukum ni nimbang ramni

Makai sai benochr-benochr

**Tabel 3.1 Sejarah Kepemimpinan Desa Negeri Sakti dari Awal Berdirinya
Desa hingga Sekarang**

NO	NAMA	PERIODE JABATAN	KETERANGAN
1	Kelompok Menyarakat dan Tamba Pupus	Tahun 1880	
2	Pangeran Tihang (Umar Bin Duku Ratu)	Tahun 1880 s/d Tahun 1891	
3	Mangku Bumi	Tahun 1891 s/d Tahun 1900	
4	Haji Abdur Rani (Ratu Paksi)	Tahun 1900 s/d Tahun 1915	
5	Lajoran Batin	Tahun 1915 s/d Tahun 1922	

6	Raja Marga (Abdul Manaf Bin Umar Pr. Tihang)	Tahun 1922 s/d Tahun 1929	
7	KiyaiRatuMarga	Tahun 1929 s/d Tahun 1936	
8	Hi. MurniSusunanRatu Bin Abdul Manaf Raja Marga	Tahun 1936 s/d Tahun 1943	
9	RatuSakti	Tahun 1943 s/d Tahun 1956	
10	M. Dahro P. Bandar	Tahun 1956 s/d Tahun 1968	
11	Subari	Januari s/d Juni 1968	Penjabat Kepala Kampung/Desa Selama 6 bulan
12	M. Dahro P. Bandar	Tahun 1968 s/d Tahun 1979	
13	SyamsuddinDahro	Tahun 1979 s/d Tahun 1998	
14	ZainalAbidin, SE	Tahun 1998 s/d Tahun 2007	
15	Sahbuddin	Tahun 2007 s/d Tahun 2013	
16	Gema Sukma Jaya	Tahun 2013 s/d Sekarang	

Sumber: Profil Desa Negeri Sakti tahun 2015

b. Visi Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tatan Kab. Pesawaran

Visi Desa Negeri Sakti tahun 2016 – 2021 adalah “**Terwujudnya DesaMandiri, Aman dan Sejahtera**“. Secara khusus, *dijabarkan* makna dari visi pembangunan Desayang sangat diperlukan untuk membangun kesamaan persepsi, sikap(komitmen), dan perilaku

(partisipasi) segenap pemangku kepentingan (*stakeholders*) dalam setiap tahapan proses pembangunan selama enam tahun kedepan

c. Misi Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran

Untuk menjabarkan Visi Desa Negeri Sakti agar bisa terwujud maka diperlukan misi sebagai dasar menjalankan roda pemerintahan.

Adapun Misi Desa Negeri Sakti adalah sbb:

1) Pembangunan Fisik

- a) Melaksanakan pembangunan infrastruktur dengan berpedoman pada RPJM Desa
- b) Pembangunan yang merata di seluruh wilayah kedesusan sesuai dengan kebutuhan

2) Pembangunan Non Fisik

a) Bidang Pemerintahan

1. Penataan ulang kelembagaan dan aparatur desa melalui penciptaan etos kerja yang sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku
2. Meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan kegiatan-kegiatan pembangunan di masyarakat yang didanai oleh APBN, APBD Provinsi dan APBD Kabupaten
3. Evaluasi menyeluruh terhadap Peraturan Desa yang tidak berorientasi pada kualitas dan kesejahteraan masyarakat
4. Meningkatkan pendapatan pajak bumi bangunan
5. Meningkatkan hasil perekonomian masyarakat

6. Meningkatkan sumber daya manusia
 7. Meningkatkan Taraf kesehatan masyarakat
 8. Meningkatkan pendapatan masyarakat.
 9. Menyelenggarakan urusan pemerintahan secara profesional, tertib administrasi dan keuangan.
 10. Meningkatkan kesadaran hukum.
- b) Bidang Sosmas
1. Bekerjasama dengan Lembaga Masyarakat, Tokoh-tokoh Masyarakat, Tokoh Agama, Tokoh Pemuda dalam membina kehidupan masyarakat yang lebih baik
 2. Meningkatkan peran pemuda melalui Karang Taruna, dan organisasi kepemudaan lainnya
 3. Meningkatkan pemberdayaan perempuan
 4. Menumbuhkan kewirausahaan untuk menciptakan ekonomi kreatif
- c) Bidang Keagamaan
1. Meningkatkan kegiatan keagamaan melalui majlis-majlis taklim agar tercipta ukhuwah Islamiyah
 2. Menjaga dan melanjutkan kegiatan keagamaan yang telah menjadi tradisi masyarakat

2. Kondisi Geografis Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran

Batas wilayah Negeri Sakti meliputi:

- a. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Kurungan Nyawa
- b. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Sukabanjar dan sebagian dengan Desa Marga taqwa, Negara Ratu & Desa Haji Mena (Lampung Selatan)
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Bernung
- d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Sungai Langka

Secara geografis Desa Negeri Sakti merupakan salah satu Desa di Kecamatan Gedong Tataan yang mempunyai luas wilayah mencapai \pm 1.327,04 Ha. Dengan jumlah penduduk Desa Negeri Sakti sebanyak 5.362 Jiwa. Desa Negeri Sakti berada pada ketinggian \pm 140 mdl (Longitude $5^{\circ}22'17''S$ Latitude $105^{\circ}10'31''E$) dan curah hujan \pm 2.264 – 2.868 mm, rata-rata suhu udara 26° – 31° celcius. Bentuk wilayah berombak hanya 1%. Desa Negeri Sakti terletak di sebelah Timur Kecamatan Gedong Tataan yang apabila ditempuh dengan memakai kendaraan hanya menghabiskan waktu selama \pm 10 menit.

Secara umum Desa Negeri Sakti memiliki luas wilayah 1.327,04 ha dan terdiri dari tanah darat dan tanah sawah dengan perincian sebagai berikut :

**Tabel 3.2 Lahan Permukiman Desa Negeri Sakti
Tahun 2015**

Tanah Sawah	Luas	Tanah Kering	Luas
1. Sawah Irigasi Teknis	15 ha	1. Tegal / Ladang	287,04 ha
2. Sawah Irigasi ½ teknis		2. Pemukiman	850 ha
3. Sawah tadah hujan	15 ha	3. Pekarangan	70 ha
4. Sawah Irigasi Non PU	35 ha	4. Kolam	15 ha

		5. Tidak Diusahakan	-
		6. Tanaman Kayu	20 ha

Sumber: Profil Desa Negeri Sakti tahun 2015

3. Kondisi Demografi Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran

Jumlah penduduk Desa Negeri Sakti sebanyak **5.361** jiwa dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 3.3 Jumlah Penduduk Desa Negeri Sakti

NO	Nama Dusun	Jumlah KK	Jumlah Jiwa		Total
			Laki-Laki	Perempuan	
1	Negeri Ampai	254	483	489	972
2	Negeri Tua	98	211	199	410
3	Srimenanti	155	295	300	595
4	Srimulyo	243	489	456	945
5	Banjar Negeri	133	256	269	525
6	Curup	78	162	151	313
7	Sinar Negeri	226	481	430	911
8	Solehuddin	180	344	346	690
	TOTAL	1367	2721	2640	5361

Sumber data: Profil Desa Tahun 2015

Tabel 3.4 Mata Pencapaian Penduduk Desa Negeri Sakti

No	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1.	Petani	175 orang
2.	Buruh Tani / Buruh Harian Lepas	452 orang
3.	Pegawai Negeri Sipil	113 orang
4.	Pedagang	309 orang
5.	Peternakan	65 orang
6.	Swasta	213 orang
7.	Jasa	6 orang
8.	Pengrajin	17 orang
9.	Pekerja seni	2 orang
10.	TNI/POLRI	35 orang
11.	Pensiunan	140 orang
12.	Lainnya	85 orang

Sumber : Profil Desa Negeri Sakti 2015

4. Kondisi Sosial Budaya Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab.

Pesawaran

Tabel 3.5 Tingkat Pendidikan Masyarakat Desa Negeri Sakti

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1.	Tk	150
2.	Sd/Sederajat	200
4.	Smp/Sederajat	250
5.	Sma/Sederajat	100
6.	Akademi/D1 – D3	35
7.	S1	40
8.	S2	3

Sumber : Data umum Desa NegeriSakti

5. Struktur Organisasi Pemerintahan Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran

Bagan Struktur Organisasi Pemerintahan Desa Negeri Sakti



Tabel 3.6 Data Perangkat Desa Negeri Sakti

Periode 2013 - 2019

NO	Nama	Jabatan	Tmpt/Tgl Lahir	Pddkn	Nmr.Sk
1	Gema Sukma Jaya	Kepala Desa	Negeri Sakti, 28 Mei 1973	Slta	178/Iv.06/Hk/2013
2	Tohari	Sekretaris Desa	Garuntang, 4 Maret 1977	Slta	140/008/V.01.12/Iv/2015
3	Ahmad Hairun, Sp	Kaur Pemerintahan	Kemu, 7 Juli 1968	S1	140/002/V.01.12/Ii/2015
4	Nursyah Zaili	Kaur Pembangunan	Negeri Sakti, 29-03-1970	Slta	
5	Rosidar	Kaur Kesra	Negeri Sakti, 10 Juni 1972	Slta	140/005/V.01.12/Vii/2015
6	Naiti Ayu Riskanti	Kaur Keuangan	Pemanggilan, 21 November 1978	Slta	140/005/V.01.12/Vii/2015
7	Nanda Aprillita	Kaur Umum	Curup, 01-04-1997	Slta	

*Sumber : Profil Desa NegeriSakti 2015***Tabel 3.7 Data Anggota Badan Permusyawaratan Desa Negeri Sakti**

Periode 2013 - 2019

No	Nama	Jabatan
1	Burhanuddin, Sp	Ketua
2	Ahmad Yani	Wakil Ketua
3	Totok Suyamto	Sekretaris
4	Ibrahim, S.Tp	Anggota
5	M. Zaelani Idrus, Sh	Anggota
6	Rozali	Anggota
7	Subehan	Anggota
8	Erda Holik	Anggota
9	Hiriyanto	Anggota
10	Herizal Bastian	Anggota
11	Musli Supriyadi	Anggota

Sumber : Profil DesaNegeriSakti 2015

Tabel 3.8 Data Kepala Dusun Desa Negeri Sakti

Periode 2013 - 2019

NO	NAMA	JABATAN
1	Zaimi Alwi	Kadus Negeri Ampai
2	Syahrudin	Kadus Negeri Tua
3	Hendri Dunan	Kadus Srimenanti
4	Suhendra	Kadus Srimulyo
5	Devi Apridiyan	Kadus Banjar Negeri
6	Ropiyudin	Kadus Curup
7	Idham Halik	Kadus Sinar Negeri
8	Sukmono	Kadus Solehudin

Sumber : Profil DesaNegeriSakti 2015

Tabel 3.9 Data Ketua Rt Desa Negeri Sakti

Periode 2016 -2021

NO	NAMA	JABATAN
1	Aliansyah	Ketua Rt 001 Negeri Ampai
2	Sahidir	Ketua Rt 002 Negeri Ampai
3	Rohanan	Ketua Rt 003 Negeri Ampai
4	Rohmat	Ketua Rt 004 Negri Tua
5	Eri Joni	Ketua Rt 005 Negeri Tua
6	Zulkifli Ahmad	Ketua Rt 006 Sri Menanti
7	Suyitno	Ketua Rt 007 Sri Menanti
8	Suntama	Ketua Rt 008 Srimulyo
9	Rohman	Ketua Rt 009 Srimulyo
10	Erdi Syah Adi	Ketua Rt 010 Srimulyo
11	Hermansyah	Ketua 011 Banjar Negeri
12	Romadhon Haryanto	Ketua Rt 012 Banjar Negeri
13	Nurin	Ketua Rt 013 Curup
14	Hidayat	Ketua Rt 014 Curup
15	Beby Santoso	Ketua Rt 015 Sinar Negeri
16	Iqbal Wahyudi	Ketua Rt 016 Sinar Negeri
17	Ponidi	Ketua Rt 017 Sinar Negeri
18	Misdi	Ketua Rt 018 Solehudin
19	Suwandi	Ketua Rt 019 Solehudin
20	Haris Padilah	Ketua Rt 020 Solehudin

Sumber : Profil Desa NegeriSakti 2015

Pelayanan Organisasi Pemerintah Desa, BPD, Lembaga Kemasyarakatan Desa Negeri Sakti memberikan pelayanan kepada masyarakat Desa Masyarakat yang mengacu kepada pembangunan masyarakat. Dengan pelayanan sebagai berikut:

1. Kepala Desa dan Sekretaris Desa dibantu Kepala Urusan
2. Diluar jam kerja apabila ada masyarakat yang membutuhkan pelayanan surat-surat tetap dilayani.
3. Meningkatkan kedisiplinan para Perangkat Desa dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya masing-masing.
4. Menyalurkan dan menyampaikan bantuan yang diterima dari Pemerintah kepada warga sesuai dengan program bantuanyang ada.
5. Meningkatkan berbagai macam kegiatan baik kegiatan Pemerintahan, Pembangunan, ataupun kegiatankemasyarakatan.
6. Memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat yangmembutuhkan.

B. Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Negeri Sakti Kec.Gedong Tataan Kab.Pesawaran

Pelaksanaan akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran, merupakan hal yang biasa terjadi di masyarakat pada umumnya. Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran , dalam sektor pertanian memiliki tanah yang subur untuk bercocok tanam khususnya hasil bumi seperti tanaman coklat (kakao).

Tanaman coklat (kakao) yang biasanya tumbuh subur di desa negeri sakti tersebut, sekarang banyak dikeluhkan masyarakat karna penghasilannya sudah mulai berkurang, akhir-akhir ini pada musim panen tiba petani banyak yang mengeluh akibat hasil dari kebun mereka berkurang, padahal perawatan tanamannya sudah cukup maksimal. tetapi masih saja terserang penyakit, mulai dari penyakit pada bunga, buah coklat (kakao) muda hingga gagal panen akibat buahnya busuk.

Rusaknya hasil buah coklat (kakao), sehingga menyebabkan pemilik mendapatkan sedikit buah coklat (kakao) pada musim panen. Maka tidak sedikit petani yang memilih jalan pintas untuk menyewakan lahan pertanian kebun coklat (kakao) walaupun dengan jalan harus menebangi pohon coklat (kakao) tersebut.

Di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran sudah tidak asing lagi dalam hal menyewakan lahan tanah pertanian coklat (kakao) untuk dijadikan tolong batu bata. Informan pertama yang peneliti temui dari pihak yang menyewakan atau memberi sewa adalah Bapak Saleh, beliau adalah sosok petani sekaligus pegawai di luar kota. Beliau mengatakan:

“Awalnya tanah ini kebun coklat, berhubung sekarang ini buah coklat lagi musim penyakit, buahnya juga tidak maksimal, dapat uang sedikit waktu panen. lebih baik saya sewakan saja tanah ini, kebetulan di desa ini, menyewakan tanah untuk pembuatan batu bata sudah bukan hal baru lagi. nanti jugakan saya dapat bayaran sewa dari tanah tersebut. lumayan uangnya, daripada mengharapkan hasil coklat yang tidak menentu. Kebetulan, saya juga tidak punya waktu luang untuk mengurus kebun ini, karena saya bekerja, makannya saya putuskan untuk menyewakan kebun ini.”¹

¹ Saleh, (pemilik tanah) *Wawancara, Pesawaran, 13 Mei 2017.*

Transaksi sewa menyewa lahan sering dilakukan oleh Bapak Saleh dengan penyewa yang notabennya adalah tetangganya sendiri. Maka dari itu transaksi sewa menyewa lahan beliau dan pihak penyewa sudah saling percaya dan tidak memiliki banyak persyaratan, yang terpenting bagi keduanya adalah kejelasan masa sewa serta kejelasan harga sewa.

Pernyataan selanjutnya disampaikan oleh Bapak Paten beliau memberikan pernyataan perihal akad sewa menyewa lahan. Beliau merupakan warga asli Desa Negeri Sakti yang sekaligus pemilik lahan yang disewakan kepada masyarakat setempat:

“saya menyewakan lahan tanah saya yang masih banyak pohon coklat dan tanaman tumpang sari lainnya. Soalnya lokasi tanah saya itu bagus untuk dijadikan bahan dasar pembuatan batu bata dan banyak yang nyari, kalau mau sewa biasanya hanya bilang saja mau sewa tanah, terus menyebutkan luas dan harganya saja setelah itu tawar menawar.”²

Dalam istilah akad sewa ini terkadang tidak menggunakan istilah sewa lahan atau tanah namun menggunakan istilah sewa tobong, selanjutnya beliau menambahkan proses pelaksanaan akad:

“jadi kalau mau menyewa tanah saya per-rantanya, luas tanahnya 20m x 20m, berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk sewa, lalu setelah itu menentukan harganya. penyewa membayar kepada saya secara kontan tinggal sebutkan tanah sebelah mana yang mau disewa. Karena Penyewa sudah tau tanah yang mau disewanya yang mana, jadi cukup itu saja.”

Mengenai kesepakatan dalam akad sewa menyewa tanah tidak ada penyebutan mengenai keadaan tanah, karena bagi para penyewa mengetahui secara jelas lokasi lahan tanpa harus memeriksa keadaan lahan yang sebenarnya itu sudah

²Bapak Paten, (pemilik tanah) Wawancara, Pesawaran, 14 Mei 2017.

dirasa cukup. Berlandaskan asas kepercayaan atau percaya antara satu sama yang lain kedua pihak melaksanakan transaksi sewa menyewa lahan tersebut.

Pernyataan informan ketiga ini tidak jauh berbeda dengan informan kedua dan pertama, informan ketiga adalah Bapak Roni Jabat, beliau merupakan asli pribumi Desa Negeri Sakti, beliau menyewakan tanahnya kepada orang lain karena beliau mempunyai pekerjaan di desa lain mengurus sebagian ladangnya, beliau juga mengaku tidak memiliki cukup modal untuk mengurus kebunnya sendiri. Beliau mengatakan:

“Saya memang menyewakan tanah karena saya tidak punya modal untuk merawat sendiri, lantaran saya mengurus ladang sendiri di Desa sebelah, lagian kalo saya menyewakan sebidang tanah saya, ladang sayapun jadi terawat dan hasilnya juga bisa memuaskan, dibandingkan saya mengurus dua-duanya, terus lahan saya terlantar semuanya kan mubazir, mendingan saya menyewakannya sama orang lain, udah cukup itu saja.”³

Tampak dari keterangan ketiga informan tersebut jelas bahwa mereka menyewakan tanahnya karena kebun yang digarap tidak menghasilkan hasil yang maksimal padahal perawatannya sudah cukup mengeluarkan modal yang banyak, mengakibatkan para petani tersebut menjadi enggan untuk ke kebun sehingga kebun mereka menjadi tidak terawat.

setelah peneliti menggali informasi dari pemilik lahan, kali ini peneliti menanyakan kepada penyewa lahan. informan pertama adalah Bapak Suwaji. Beliau adalah pembuat batu bata:

“Saya sudah dua kali menyewa lahan pertanian kebun coklat yang saya jadikan tempat pembuatan batu bata, untuk pembuatan batu bata saya mengambil langsung tanah dan mengeruk tanahnya di lahan yang saya sewa yang akan dijadikan sebagai bahan dasar batu bata, kebanyakan petani disini menyewakan kebun coklat miliknya, lantaran tidak terawat. jadi saya bisa

³ Roni Jabat, (pemilik tanah) Wawancara, Pesawaran. 14 Mei 2017.

dengan mudah mencari tempat untuk dijadikan tobong.harga sewanyapun cukup lumayan mahal, rata-rata sekitar 6 juta satu tahunnya seluas dua rante atau 40mx40m. Jadi biasanya kalo saya menyewa untuk membuat tobong itu sehabisnya tanah yang bagus yang akan dibuat sebagai bahan dasar batu bata, sekitar satu cangkul,kurang lebih \pm 30 cm walaupun masa sewa satu tahun sudah habis namun keseluruhan tanah belum sempat dikeruk maka sewa menjadi selesai karena waktu perjanjian sudah habis atau memilih untuk melakukan perpanjangan sewa.”⁴

Setelah dikonfirmasi mengenai pelaksanaan akad, bahwa pihak penyewa dalam hal ini Pak Suwaji menjelaskan terlebih dahulu maksud tujuan ia menyewa kebun untuk didirikan tobong bata dan sekaligus pengambilan material tanah untuk dibuat batu bata lalu dijual, setelah disetujui oleh pemilik lahan bahwa lahan tersebut ingin disewa, penyewa menentukan berapa luas lahan yang akan di sewa, berapa lama waktu penyewaan, lalu berapa banyak uang yang dibayarkan. Uang yang dibayarkan berdasarkan harga kelaziman yang berlaku di desa tersebut. Sewa berakhir ketika waktu sewa sudah habis, walaupun nantinya ada tanah dari seluas yang disewakan tersebut belum semuanya untuk dikeruk guna diambil materialnya. Penyewa tanah akan memilih memperpanjang masa sewa atau menyudahi masa sewa.

pernyataan selanjutnya dari Bapak Andi beliau menyatakan perihal transaksi sewa menyewa lahan:

“saya menyewa sebidang tanah kepada Bapak Roni, dengan alasan tanahnya diminta untuk dijadikan tobong bata dan harga sewanya dibayar setelah pembakaran bata, kurang lebih sekitar 2 bulan, jadi pada saat ia menawarkan tanah yang sudah tidak terawat tumbuhan coklatnya, dengan sewa setiap 2 bulanny saya membayar 1 juta saya setuju dan mau menyewa tanahnya.saya menyatakan bahwa kedalama tanahyang anntinya akansaya keruk untuk dibuat batu bata sekitar kurang lebih 1 cangkulan (30cm) dan akan terus saya gali jika material tanahnya masih bagus. Namun Bapak Roni meminta kepada

⁴ Suwaji, (pengusaha batu bata) Wawancara, Pesawaran 16 Mei 2017.

saya, bahwa boleh menggali lebih dari 1 cangkul jika material tanahnya bagus, namun jangan melebihi dari 2 cangkul (60 cm).

Hal yang dilakukan Bapak Andipun sama dengan informan pertama yaitu dengan kesepakatan kedua belah pihak tanpa memberikan penjelasan secara rinci mengenai luas tanah yang disewa, waktu sewa, dan harga sewa. Termasuk mengenai batasan kedalaman pengerukan tanah yang akan diambil.



BAB IV

ANALISIS DATA

A. Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran

Berdasarkan data yang penulis peroleh di lapangan tentang akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran dapat dianalisa sebagai berikut:

Dalam urusan *Muamalah* perlu memperhatikan kebaikan-kebaikan manusia yaitu sesuatu yang mendasar dalam syariat Islam dan merupakan salah satu asas hukum Islam, hal ini demi kemaslahatan umat manusia, memberikan manfaat dan meminimalisir kemudharatan bagi manusia. Oleh karena itu Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola perilaku manusia agar tindakannya tidak menimbulkan kemudharatan baik bagi dirinya sendiri maupun bagi pihak lain. Dengan demikian manusia dapat mengambil manfaat antara satu dengan yang lain dengan jalan yang sesuai dengan norma-norma Agama tanpa kecurangan dan kebatilan.

Salah satu bentuk mu'amalah yang sering terjadi yaitu sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan pemberian sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.

Cara pelaksanaan akad sewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya. Sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Negeri Sakti merupakan suatu akad sewa menyewa terhadap manfaat suatu lahan pertanian yang dijadikan tempat pembuatan batu bata/tobong (termasuk untuk menjemur bata serta membakar bata) dan tanahnya diambil sebagai bahan dasar pembuatan batu bata itu sendiri.

Dalam perjanjian (akad) sewa menyewa antara pemilik lahan dengan penyewa lahan, mereka membuat perjanjian secara lisan atas dasar saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam perjanjian tersebut, mereka akan menyepakati luasnya tanah yang akan dijadikan objek sewa, lalu lokasi tanah, berapa lama waktu yang diinginkan penyewa untuk menyewa tanah, dan berapa besarnya upah atas sewa tanah tersebut.

Pada praktik sewa menyewa dalam pengambilan materi tanah, apabila pihak penyewa menemukan tanah yang masih bagus untuk dijadikan batu bata walaupun kedalaman pengerukan tanah sudah mencapai sedalam ± 30 cm atau 1 cangkulan, maka pihak menyewa tanah akan tetap melakukan penggalian sampai tanah tersebut sudah tidak memenuhi standar dalam pembuatan batu bata (yaitu tanah sudah mengandung pasir ataupun kapur). Namun, terdapat batasan kedalaman penyewa dalam mengeruk tanah. Pemilik tanah membatasi kedalaman untuk pengerukan tanah yang masih bagus digunakan sedalam 2 cangkulan (± 60 cm), hal itu guna menghindari kerugian pemilik dari ketidaksuburan tanah. Dan persyaratan dari pemilik itupun disetujui oleh penyewa lahan.

Pada praktik sewa menyewa dalam menjalankan jangka waktu sewa, pihak penyewa tanah sudah memberi tahu berapa lama ia akan menyewa tanah tersebut. Pihak penyewa tanah memberi tahu bahwa bila dalam jangka waktu tersebut tanah yang disewa belum seluruhnya digali, maka hal itu merupakan resiko dari penyewa. Maka nantinya penyewa akan memilih untuk menyelesaikan sewa atau melanjutkan dan menambah waktu sewa serta menambah bayaran sewa. Hal itu tentunya sudah disepakati oleh kedua belah pihak.

Selanjutnya pada praktik pembayaran sewa yaitu terdapat perbedaan cara pembayaran antara penyewa satu dengan penyewa yang lain. Salah satu penyewa, membayar uang sewa sebanyak Rp 6.000.000 selama satu tahunnya yang dibayar kontan pada masa awal sewa. Sementara penyewa yang lain, membayar uang sewa setiap 2 bulan sekali sebanyak Rp1.000.000 sampai masa sewa habis. Pembayaran dilakukan tidak dengan catatan pembukuan, hanya berdasarkan atas asas saling percaya antara satu dengan yang lain.

Adapun kewajiban sewa menyewa lahan pertanian di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran yaitu sebagai berikut:

1. Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan/harga sewa terhadap apa yang disewakan.
2. Pembayaran dilakukan pada awal perjanjian sewa sebesar Rp. 6.000.000,00/tahun dan atau dua bulan sekali sebesar Rp.1.000.000,00 setelah pembakaran bata kering laku dijual.

3. Jangka waktu sewa tanah telah ditentukan diawal waktu perjanjian, jika waktu sewa telah habis namun tanah sewa belum selesai di gali maka hal itu menjadi resiko penyewa. Penyewa akan memilih untuk melanjutkan sewa serta menambah uang sewa atau menyudahi perjanjian sewa karena waktu sudah habis.
4. Orang yang menyewa berhak atas manfaat dari objek sewa, yaitu berhak mendirikan tobong dan mengeruk tanah yang dijadikan sebagai bahan dasar pembuatan batu bata.
5. Orang yang menyewa menjelaskan kedalaman pengerukan tanah sekitar ± 30 cm yang dijadikan bahan dasar batu bata, dan dijelaskan batasan kedalaman pengerukan tanah sebanyak 2 cangkulan (± 60 cm).
6. Setelah terjadinya kesepakatan, maka orang yang menyewakan tidak berhak mengambil kembali tanah yang disewakan pada saat berlangsungnya sewa.
7. Pemilik lahan memperbolehkan penyewa mengambil buah atau kayu dari tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut.

Pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan masyarakat di Desa Negeri Sakti kec. Gedong Tataan kab. Pesawaran sesuai dengan adat kebiasaan masyarakat setempat, biasanya perjanjian sewa menyewa hanya berdasarkan kepercayaan antara kedua belah pihak tanpa adanya bukti tertulis.

B. Perspektif Hukum Islam Tentang Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran.

Didalam hukum Islam sewa menyewa disebut dengan *Ijarah*, yang menurut bahasa yaitu imbalan (ganti) dan dapat pula berarti balasan, sedangkan menurut istilah suatu akad kemanfaatan dengan adanya suatu imbalan atau penggantian.

Sewa menyewa dalam Bahasa Arab di istilahkan dengan "*Al-Ijarah*", berasal dari kata "*Al-Ajru*" menurut bahasa artinya ialah "*Al-Iwadh*". Dalam Bahasa Indonesia diartikan ganti dan upah. Sedangkan menurut istilah, sewa (*al-ijarah*) adalah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran.

Kelompok Hanafiyah mengartikan *ijarah* dengan akad yang berupa pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.

Jumhur Ulama fikih berpendapat bahwa *Ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya melainkan bendanya.

Pengertian sewa, berbeda dengan pengertian jual beli. Dalam Islam, secara bahasa *al-ba'i* (menjual) berarti "mempertukarkan sesuatu itu dengan sesuatu". Ia merupakan sebuah nama yang mencakup pengertian terhadap kebalikannya yakni *al-shira'* (membeli). Demikianlah *al-bai'* sering diterjemahkan dengan "jual beli".

Adapun secara etimologis, *bai'* berarti tukar menukar sesuatu. Sedangkan secara terminologis, *bai'* atau jual beli adalah transaksi tukar menukar (*mu'awadhah*) materi (*maliyah*) yang memberikan konsekuensi kepemilikan barang (*'ain*) atau jasa (*manfaah*) secara permanen (*mu'abad*).

Peraktek sewa menyewa dalam pembuatan batu bata yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Negeri Sakti yaitu mereka menyewa tanah untuk dibuat tobong batu bata, yang nantinya diatas tanah tersebut akan didirikan bangunan untuk penjemuran bata, serta pembakaran batu bata dan tanah tersebut juga yang akan diambil untuk pembuatan material batu bata.

Menurut pandangan hukum Islam, praktik sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kabupaten Pesawaran belum memenuhi hakikat sewa sesungguhnya. Hakikat sewa dalam hukum Islam hanya boleh mengambil manfaat, bukan benda/objek sewanya. Namun, pada praktiknya mereka menyewa tanah bukan hanya dimanfaatkan untuk didirikan bangunan tobong batu bata, tetapi juga diambil material tanahnya dalam hal ini adanya pengambilan objek sewa.

Pengambilan objek sewa/material tanah sejatinya telah diketahui oleh kedua belah pihak. Tanah tersebut akan diambil untuk dibuat batu bata dan akan dijual kepada konsumen. Penyewa membayarkan uang kepada pemilik lahan atas tanah yang disewa untuk didirikan tobong batu bata juga untuk diambil material tanahnya seluas perjanjian awal. Maka hal ini masuk ke dalam akad jual beli.

Dalam Islam, dikenal adanya multiakad. Sedangkan menurut istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari bahasa Arab yaitu *al 'uqûd al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al'uqûdal-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-'uqûd* (bentuk jamak dari *'aqd*) dan *al-murakkabah*. Kata *murakkab* sendiri berasal dari kata "*rakkaba-yurakkibu-tarkiban*" yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan yang di bawah.

Aqad murakkab menurut Nazih Hammad adalah: "Kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih seperti *jual beli* dengan *sewa menyewa*, *hibah*, *wakalah*, *qardh*, *muzara'ah*, *sahraf* (penukaran mata uang), *syirkah*, *mudharabah*, dst. sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad."

Sehingga jelaslah dari pengertian tersebut, bahwa sewa menyewa yang terjadi di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran untuk pembuatan batu bata hakekatnya adalah multi akad. Yaitu dua akad yang terhimpun menjadi satu. Akad yang *pertama*, mereka memakai akad sewa. Yaitu untuk menyewa tanah untuk tempat pendirian bangunan tobong batu bata, untuk tempat menjemur batu bata, serta tempat untuk membakar batu bata. Hanya sebatas itu, karena kepemilikan tanah sesungguhnya masih berada di tangan pemilik lahan. Akad yang *kedua*, mereka memakai akad jual beli, yaitu mereka menyepakati bahwa

material tanah tersebut diambil untuk pembuatan batu bata dan pihak pemilik lahan mendapatkan imbalan atas pengambilan tanah tersebut.

Hukum asal dari *syara'* adalah bolehnya melakukan transaksi multiakad, selama setiap akad yang membangunnya ketika dilakukan sendiri-sendiri hukumnya boleh dan tidak ada dalil yang melarangnya. Dalam hal ini, penulis akan menganalisis mengenai rukun dan syarat masing masing akad yang membangun multiakad. Yaitu akad sewa menyewa dan akad jual beli.

Dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Rukun dari sewa menyewa ada 4. Yaitu Pihak yang menyewa, pihak yang menyewakan, objek/benda yang diijaraskan, dan akad disampaikan dengan kalimat yang jelas. Agar transaksi sewa menyewa sah menurut Pandangan Hukum Islam, maka harus terpenuhinya rukun dari sewa menyewa. Berikut merupakan pandangan hukum Islam mengenai akad sewa tanah untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Negeri Sakti Kabupaten Pesawaran:

1. Dua orang yang berakad (*muajjir* dan *mustajir*)

- a. Terpenuhinya rukun sewa dalam hal Berakal dan *mumayyiz*.

Yang melakukan akad sewa menyewa ini adalah Bapak Saleh dan Bapak Paten (selaku pemilik tanah sewa) serta Bapak Suaji dan Bapak Andi (selaku penyewa tanah). Mereka semua sudah baligh dan cakap bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan.

- b. *An-Taradin* artinya kedua belah pihak melakukan atas dasar kemauan sendiri.

Pihak penyewa dan pihak yang disewak mengadakan perjanjian sewa menyewa ini tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan atas kerelaan serta kehendak sendiri. Maka unsur *An-Taradin* telah terpenuhi.

2. Barang yang disewakan

- a. Objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya.

Objek yang disewakan dalam hal ini adalah tanah. Walaupun tanah masuk kedalam unsur tidak bergerak, namun manfaat dan pengelolaan dari tanah tersebut dapat diserahkan.

- b. Manfaat dari objek disewakan harus sesuatu yang dibolehkan agama.

Manfaat dari transaksi sewa menyewa tanah ini yaitu untuk mencari penghasilan dalam bentuk pembuatan batu bata. Hal ini merupakan niaga yang dibolehkan agama.

- c. Manfaat dari objek yang disewakan harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari.

Semua pihak telah mengetahui bahwa tanah yang menjadi objek sewa akan dijual dalam bentuk batu bata, lalu uang yang dihasilkan untuk penyewa. Dan hal itu telah disetujui oleh kedua belah pihak, baik dari pihak penyewa maupun dari pihak pemberi sewa.

d. Manfaat dari objek yang disewakan dapat dipenuhi secara hakiki.

Manfaat dari tanah sudah jelas dapat dibuat sebagai bahan dasar batu bata. Maka manfaat ini dapat dipenuhi secara hakiki.

e. Jelas ukuran dan batas waktu sewa agar terhindar dari perselisihan.

Dalam perjanjian awal, telah disebutkan berapa lama sewa tersebut, juga telah disepakati berapa dalamnya batasan tanah yang boleh dikeruk untuk diambil guna pembuatan batu bata.

3. Imbalan Sewa

Imbalan berupa benda yang diketahui yang dibolehkan memanfaatkannya. Sangat jelas bahwa imbalan atau bayaran dalam sewa menyewa ini berupa uang, yang berarti dibolehkan dalam hukum Islam. Imbalan dibayarkan secara kontan.

4. *Sighat al-aqad* ialah ijab dan kabul.

Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan kabul ialah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab. Dalam hal ini, pihak penyewa tanah dan pihak yang menyewakan tanah berijab kabul secara langsung, karena tempat tinggal yang masih dalam jangkauan satu desa. Didalam ijab kabul ini, mereka bersepakat tentang hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban baik bagi penyewa serta pihak yang menyewakan, sekaligus menentukan besarnya harga sewa dan jangka waktu sewa.

Dalam prosesnya, menurut penulis terkait Rukun dan Syarat Sewa menyewa (*Ijarah*) sudah memenuhi ketentuan hukum Islam.

Selanjutnya yaitu Rukun dan syarat dilihat dari Akad Jual beli material tanah. dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Rukun atau Unsur jual beli (*bai'*) terdiri dari:

1. Pihak-pihak. Pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Dalam hal ini, pihak-pihak yang bertransaksi yaitu pihak penyewa tanah (dalam hal ini pembeli) dengan pihak yang menyewakan tanah (dalam hal ini penjual).

2. Objek. Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang bergerak maupun yang tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.

Dalam hal ini, objek yang menjadi transaksi jual beli yaitu tanah berupa benda yang tidak bergerak.

3. Kesepakatan. Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan isyarat. Kesepakatan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha.

Kesepakatan/Ijab Qabul dilakukan dengan lisan berdasarkan kebiasaan masyarakat setempat. Tujuan dari adanya kesepakatan ini yaitu untuk memenuhi kebutuhan hidup bagi pihak penyewa lahan (pembeli), dan untuk memanfaatkan kebun yang tidak memberikan hasil maksimal bagi pemilik lahan (penjual).

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli yaitu:

a. Syarat bagi orang yang melakukan akad antara lain:

- 1) Berakal sehat
- 2) Dengan kehendak sendiri (Tidak dipaksa).
- 3) Keduanya tidak *Mubadzir* (Pemborosan)
- 4) *Baligh* (sudah dewasa)

Semua unsur syarat bagi pihak yang melakukan akad sudah terpenuhi.

b. Syarat objek yang diperjualbelikan:

- 1) Barang yang diperjualbelikan harus sudah ada
- 2) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diserahkan
- 3) Barang yang diperjualbelikan harus berupa barang memiliki nilai/harga tertentu
- 4) Barang yang diperjualbelikan harus halal
- 5) Barang yang diperjualbelikan harus diketahui oleh pembeli
- 6) Kekhususan barang yang diperjualbelikan harus diketahui
- 7) Penunjuk dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang diperjualbelikan jika barang itu ada ditempat jual beli
- 8) Sifat barang yang diketahui langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut
- 9) Barang yang dijual harus ditentukan dengan pasti pada saat akad

Semua syarat objek yang pada transaksi jual beli telah terpenuhi. Dari pihak penyewa (dalam hal ini pembeli) dan juga pihak pemberi sewa (dalam hal ini penjual) telah mengetahui mengenai objek yang akan di

perjualbelikan, baik dari segi objek yang tersedia dan dapat diketahui, harga dari objek, maupun batasan dari syarat khusus untuk mengambil material objek jual beli tersebut. Sehingga terhindar dari unsur ketidakjelasan (*gharar*) dalam praktik jual beli.

c. Syarat *Ijab Qabul* (Kesepakatan):

Ijab qabul yaitu pernyataan atau perkataan kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sebagai gambaran kehendaknya dalam melakukan transaksi jual beli. Diantara syarat-syarat *ijab qabul* yaitu:

- 1) Tidak ada yang membatasi (memisahkan). Si pembeli tidak boleh diam saja setelah si penjual menyatakan *ijab*, atau sebaliknya.
- 2) Tidak diselingi dengan kata-kata lain antara *ijab* dan *qabul*.
- 3) Harus ada kesesuaian antara *ijab* dan *qabul*.
- 4) *Ijab* dan *qabul* harus jelas dan lengkap, artinya bahwa pernyataan *ijab* dan *qabul* harus jelas, lengkap dan pasti, serta tidak menimbulkan pemahaman lain.
- 5) *Ijab* dan *qabul* harus dapat diterima oleh kedua belah pihak.

Semua syarat dalam *Ijab Qabul* (Kesepakatan) terpenuhi oleh kedua belah pihak.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

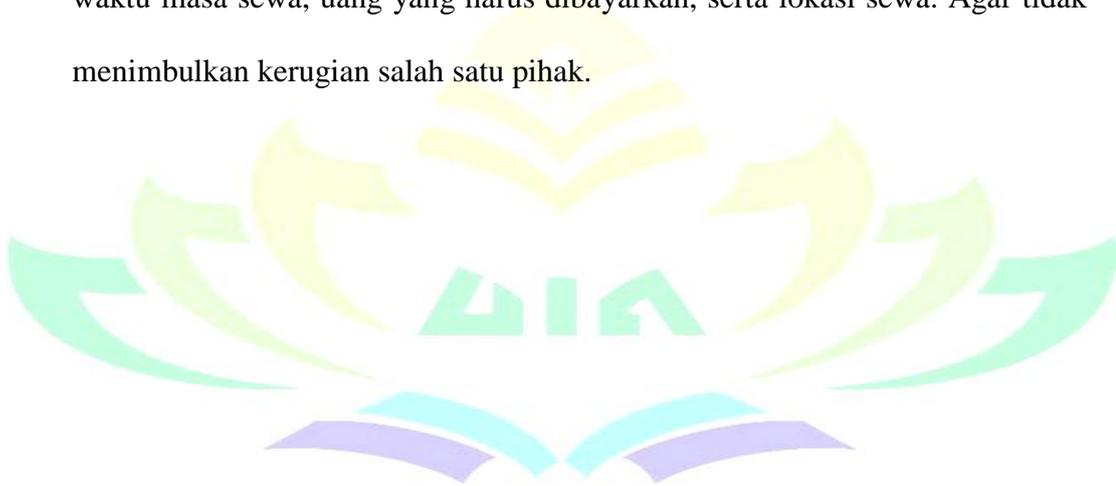
Berdasarkan pemaparan dan kajian pada bab-bab sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk produksi pembuatan batu bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran yang terjadi yaitu ada dua macam pelaksanaan akad. *Pertama*, akad sewa menyewa tanah untuk pendirian tobong batu bata, pembuatan batu bata, penjemuran batu bata, dan sebagai tempat untuk proses pembakaran batu bata. Hanya sebatas itu, karena kepemilikan tanah sesungguhnya masih berada di tangan pemilik lahan. *Kedua*, akad jual beli dalam pengambilan material tanah untuk pembuatan batu bata.
2. Perspektif hukum Islam mengenai akad sewa menyewa tanah di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran menggunakan multi akad yaitu akad sewa menyewa dan akad jual beli. Dilihat dari syarat dan rukun sewa menyewa, praktik akad yang terjadi sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Dan jika dilihat dari akad jual beli, rukun dan syarat yang terjadi juga sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Sehingga, akad yang dilakukan masyarakat di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran dalam pembuatan batu bata dianggap sah dalam pandangan hukum Islam.

B. Saran

Transaksi yang terjadi di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran tersebut sesungguhnya sudah baik karena tidak bertentangan dengan nash yang tegas dalam al-Qur'an dan al- Hadits, tetapi ada saran yang penulis paparkan. Penulis berharap saran ini dapat bermanfaat sebagaimana mestinya untuk para pihak yang melakukan transaksi (khususnya) dan para pembaca skripsi ini pada umumnya.

Saran penulis ini adalah Sebaiknya semua pihak yang terlibat harus memahami hakikat sewa yang sebenarnya. Pertahankan dalam membuat kesepakatan dengan jelas seperti ukuran kedalaman pengerukan tanah, jangka waktu masa sewa, uang yang harus dibayarkan, serta lokasi sewa. Agar tidak menimbulkan kerugian salah satu pihak.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman Ghazali dkk, *Fiqh Muamalah*, Jakarta :Perdana Media Group, 2010.
- Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996.
- Al-Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, jilid 3, Beirut: Dar Al-Fikr, Cet. Ke-3, 1983.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas Asas Perikatan Islam Di Indonesia*, Dikutip Dari Dr. Mardani, *Hukum Perikatan Syari'ah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Amir Syarifuddin, *garis-garis besar fiqh*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- A.Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996.
- A.Warson Al Munawir, *Kamus Arab Indonesia al-Munawir*, Yogyakarta: Pongpes Al Munawir, 1984.
- Chairuman Pasariibu Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Bandung, CV. Diponegoro, 2006.
- Hasanudin, “*Multi Akad dalam Transaksi Syari'ah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syari'ah di Indonesia: Konsep dan Ketentuan (Dhawabith) Dalam Perspektif Fiqh.*” Ciptat, 28 Mei 2009/3 Jumadil Akhir 1430.
- Hasby Ash-Shiddieqy, *Falsafah Hukum Islam*, Jakarta: Bulan Bintang, 1975.

Hasbi Asiddiqie, *pengantar fiqh Muamalah*, Semarang : PT. Pustaka Rizki Putra, 1999.

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Helmi Karim, *fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.

Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik Dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia Pustaka Utama, 2011.

Imam Abi Khusain Muslim Bin Hajar Qosir Nisaburiy, *Sahih Muslim*.

Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame:2015.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal 1548.

Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Buku ke-2 H, 16. Tersedia di <https://www.google.co.id/amp/s/infoislamicbanking.wordpress.com/2012/01/22/ebook-kompilasi-hukum-ekonomi-syariah/amp/> diakses pada 29 Oktober 2017.

Muhamad Zuhaily, *Fiqh Empat Madzhab Jilid IV*, Jakarta: Gema Insani, 2011.

Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: Bumi Aksara, 2008.

“Pengertian dari Tanah” (On-line), tersedia di <http://kbbi.web.id> (4 Januari 2017).

Pendapat ulama Syafi'iyah dan Hanabilah ini dikutip oleh Rachmat Syafe'I dalam bukunya *Fiqh Muamalah*. Lihat, Rachmat Syafe'I.

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

Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.

Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

Surahwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Susiadi, *Metodologi Penelitian*, Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2015.

Sutrisno Hadi, *Metode Research, Jilid 1*, Yogyakarta: Yayasan Penerbit, Fakultas Psikologi UGM, 1981.

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.

Wahbah Al-Juhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Beirut: Dar Al-Fikr, 1989.

WJS.Poerwadarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet X ,Jakarta : PT. Balai Pustaka, 1976.

