

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan. Ketika yang satu membutuhkan dan tidak memiliki apa yang mereka butuhkan, yang lain dapat membantu mencapainya. Manusia dalam memenuhi kebutuhannya tidak dapat bekerja sendiri, harus berbaur dengan orang lain. Islam sebagai agama yang realistis, artinya syariat Islam tidak mengabaikan realitas dalam setiap situasi yang sah dan terlarang, juga tidak mengabaikan realitas dalam setiap sistem dan hukum yang ditetapkan olehnya, baik individu, keluarga, masyarakat, negara, maupun manusia.¹

Islam telah menjadikan falsafah ekonominya berpihak pada upaya melakukan kegiatan ekonomi dengan berpegang pada perintah dan larangan Tuhan Yang Maha Esa yang dilandasi oleh kesadaran akan hubungan manusia dengan Tuhan Yang Maha Esa. Dengan kata lain, al-Qur'an merupakan gagasan yang digunakan untuk membangun organisasi urusan umat Islam dalam masyarakat. Mereka juga terikat oleh hukum Syariah, jadi mereka diperbolehkan apa yang diizinkan Islam.²

Islam merupakan agama yang mengatur sisi kehidupan manusia yang bersumber dari Qur'an dan As-Sunnah. Oleh karena itu segala hidup dan kehidupan manusia harus bersandar kepada kedua sumber tersebut. Mulai dari Ibadah, muamalah, syariah dan sebagainya. Disamping kedua sumber tersebut, ada sumber lain yaitu ijtihad para ulama. Karena dengan Ijtihad permasalahan yang tidak terdapat pada Qur'an dan As-Sunnah dapat menjadi jelas.

Allah SWT menciptakan semua makhluk di muka bumi ini untuk saling bantu membantu, tolong menolong, tukar menukar keperluan dalam segala urusan. Dari rasa saling membutuhkan ini maka akan tercipta tatanan kehidupan yang kompleks dan memerlukan aturan hukum yang mengikat. Dalam Islam

¹ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghaila Indonesia, 2012), h. 3.

² Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 21.

hukum yang mengatur hubungan antar sesama manusia dikenal dengan istilah hukum muamalat. Telah diperjelas juga di dalam Al-Quran sebagai berikut:

وَابْتَغِ فِيمَا آتَاكَ اللَّهُ الدَّارَ الْآخِرَةَ ۖ وَلَا تَنْسَ نَصِيبَكَ مِنَ الدُّنْيَا ۗ وَأَحْسِنَ كَمَا

أَحْسَنَ اللَّهُ إِلَيْكَ ۖ وَلَا تَبْغِ الْفَسَادَ فِي الْأَرْضِ ۗ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْمُفْسِدِينَ ﴿٧٧﴾

Artinya : “dan carilah pada apa yang telah dianugerahkan Allah kepadamu (kebahagiaan) negeri akhirat, dan janganlah kamu melupakan bahagianmu dari (kenikmatan) duniawi dan berbuat baiklah (kepada orang lain) sebagaimana Allah telah berbuat baik, kepadamu, dan janganlah kamu berbuat kerusakan di (muka) bumi. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berbuat kerusakan.”³

Dalam kehidupan bermuamalah manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan hidup. Kebutuhan manusia yang tidak terbatas akan tetapi alat pemenuhan kebutuhan yang terbatas mendorong manusia untuk selalu berusaha mencari sumber kebutuhan.

Apabila manusia hanya mengandalkan dirinya sendiri, tentulah pemenuhan kebutuhan tidak akan terwujud, dengan demikian manusia harus saling tolong menolong dan saling bertukar keperluan melalui kerjasama atau sesuai dengan hukum Allah SWT. Seperti firman Allah SWT dalam di dalam Al-Quran surat Al Maidah ayat 2 yaitu :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَحْلُوْا شَعْبِرَ اللّٰهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا اَهْدٰى وَلَا الْقَلْبِدَ وَلَا

ءَامِيْنَ اَلْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُوْنَ فَضْلًا مِّنْ رَبِّهِمْ وَرِضْوَانًا ۗ وَاِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوْا ۗ وَلَا تَجْرِمْنٰكُمْ

شَنَّانًا ۗ قَوْمٍ اَنْ صَدُوْكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ اَنْ تَعْتَدُوْا ۗ وَتَعَاوَنُوْا عَلٰى الْبِرِّ وَالتَّقْوٰى ۗ وَلَا

تَعَاوَنُوْا عَلٰى الْاِثْمِ وَالْعُدْوٰنِ ۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۗ اِنَّ اللّٰهَ شَدِيْدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

³ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al Qur'an Al Karim dan Terjemahnya* (Surabaya: Halim Publishing & Distributing, 2014), h. 394.

Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi’ar-syi’ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keredhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, Maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.*”⁴

Ayat di atas menjelaskan bahwa manusia membutuhkan manusia yang lain dalam menjalankan kehidupan, maka tidak dapat dipungkiri akan terjadi kerja sama dalam mencapai sebuah tujuan. Seperti jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, dan lain sebagainya. Banyak aspek kerja sama di atas semata mata hanya untuk memenuhi kebutuhan hidup agar lebih baik.

Berbagai macam transaksi yang dilakukan masyarakat seperti jual beli, *Hiwalah* (pemindahan hutang), *Rahn* (pinjaman dengan jaminan), *Ijarah* (sewa-menyewa dan Upah), *Syirkah* (kerja sama), *Musaqah* (kerja sama pemeliharaan pertanian), *Al Wadi’ah* (barang titipan), dan lain-lain harus saling melengkapi satu sama lain. Apalagi setelah munculnya orde baru Negara Indonesia sedang genjar-genjarnya melaksanakan pembangunan disegala bidang jasmani dan rohani. Jadi tidak hanya transaksi jual beli saja yang dilakukan masyarakat tetapi transaksi lainnya sekarang banyak diminati apalagi dengan sistem *ijarah*. Sewa menyewa (*Ijarah*) adalah bagian dari fikih muamalah.

Zainudin Alim mengemukakan bahwa kata Fiqih (fikih dalam bahasa Indonesia) secara etimologis artinya paham, pengertian dan pengetahuan. Fiqih secara terminologi adalah hukum-hukum syara’ yang bersifat praktis (*amaliyah*) yang diperoleh dari dalil-dalil yang terperinci. Secara etimologi *muamalah* berasal dari kata: “*aamala-yuaamilu-mu’amalataan*” sama dengan wazan “*faa’alayu faa’ilu-mufaa’alatan*” artinya saling berbuat, dan saling mengamalkan.

⁴ *Ibid.*, h. 106.

Al-Fikri dalam kitabnya, “*Al-Muamalah al-Madiyah wa al-Adabiyah*” menyatakan, bahwa muamalah dibagi menjadi dua bagian, sebagai berikut,

1. *Al-muamalah al-madiyah*; yaitu muamalah yang mengkaji dari segi objeknya. Sebagian ulama’ berpendapat, bahwa muamalah *al-madiyah* adalah muamalah yang bersifat kebendaan, karena objek fikih muamalah meliputi benda halal, haram, dan *syubhat* untuk diperjualbelikan; benda-benda yang membahayakan; dan benda yang mendatangkan kemaslahatan bagi manusia.
2. *Al-mu’amalah al-adabiyah*; yaitu muamalah yang ditinjau dari segi cara tukar-menukar benda yang bersumber dari panca indera manusia. Unsur penegaknya adalah hak dan kewajiban, misalnya jujur, hasud, dengki, dan dendam.

Berdasarkan pembagian fikih muamalah tersebut diatas, maka ruang lingkup fikih muamalah terbagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut :

1. Ruang lingkup *muamalah adabiyah* ialah ijab qabul, saling meridhai, tidak ada keterpaksaan dari salah satu pihak, hak dan kewajiban, kejujuran pedagang, penipuan indera manusia yang ada berkaitan dengan peredaran harta dalam hidup bermasyarakat.
2. Ruang lingkup *muamalah madiyah* ialah jual beli (*al-bai’al al-tijarah*), gadai (*al-rahn*), jaminan dan tanggungan (*kafalan dan dlamam*), pemindahan utang (*hiwalah*), jatuh bangkrut (*taflis*), kembali bertindak (*al-hajru*), perseroan atau perkongsian (*al-syirkah*), perseroan harta guna pakai (*al-ariyah*), barang titipan (*al-wadiyah*), barang temuan (*al-luqathah*), dan lain-lain.⁵

Ismail yustanto dan Muhammad Karebet Widjajakusuma mendefinisikan serangkaian aktivitas bisnis dalam bentuknya yang tidak di batasi jumlah (kuantitas) kepemilikan hartanya (barang atau jasa) termasuk profit, namun di batasi dengan cara memperoleh dan pendayagunaan hartanya (ada aturan halal dan haram).⁶ Suatu usaha yang dilakukan oleh seorang pelaku bisnis pada umumnya tidak ingin mengalami kerugian. Jadi dapat dipahami bahwa sewa

⁵ Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 5.

⁶ Muhammad Ismail Yusanto dan Muhammad Karebet Widjajakusuma, *Menggagas Bisnis Islami* (Jakarta: Gema Insani Press, 2003), h. 18.

menyewa adalah suatu kegiatan usaha yang sifatnya mencari keuntungan, tetapi ada pula yang tidak bermotif keuntungan (nirlaba, *non profit motive*).⁷

Salah satu sifat sosial manusia dalam muamalah adalah sewa menyewa. Dalam kegiatan muamalah, sewa menyewa tidak hanya bentuk transaksi namun terdapat unsur tolong-menolong antar manusia. Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan atau manfaat dari suatu barang, selama suatu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya.⁸ Islam adalah agama yang mudah atau tidak menyulitkan yang meliputi segala aspek kehidupan termasuk masalah jual beli dan sewa menyewa.

Jadi transaksi sewa menyewa atau *ijarah* ini termasuk dalam ruang lingkup *muamalah madiyah* karena dari segi objeknya. Perbuatan sewa-menyewa pada dasarnya menyangkut beberapa hal diantaranya :

- a. *Aqid* (penyewa dan orang yang menyewa)
- b. Barang yang disewakan
- c. Cara melakukan sewa-menyewa dan lain-lain

Pada sistem ekonomi Islam, Al-Qur`an, Al-Hadits menjadi landasan bagi setiap kegiatan (kerangka kerja) yang dilakukan, dimana kedua kerangka kerja yang dijabarkan oleh Al-Qur`an dan Al-Hadits tersebut dalam dua bagian : *bagian pertama*, berkaitan dengan tujuan yang dicanangkan Islam kepada muslim, sementara *bagian yang kedua* berkenan dengan seperangkat ukuran yang digariskan oleh Islam untuk mencapai tujuan tersebut, kedermawanan, kebijakan dan kemakmuran demi keberhasilan di dunia dan akhirat.⁹ Untuk mencapai tujuan tersebut syari`at Islam telah memberikan pokok-pokok aturan didalam melaksanakan hubungan pekerjaan atau aktivitas ekonomi untuk memenuhi kebutuhan manusia seperti saling tolong-menolong, saling menguntungkan dan tidak merugikan satu dengan yang lainnya.

⁷ Indriyono Gito Sudarmo, *Pengantar Bisnis*, cet. Ke-2 (Yogyakarta : BFEE, 2003), h. 3.

⁸ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Pramita, 2008), h. 381.

⁹ Aprilya Erly Noviantoro, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewan Menyewa Penggarapan Lahan Pertanian Di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal", *Skripsi* (Semarang: UIN WALISONGO Semarang, 2018), h. 6.

Dasar hukum yang menjadi landasan akad *ijarah* adalah al-Qur'an, al-Hadis dan *ijma* para ulama. Di samping itu banyak yang bisa dijadikan legitimasi yuridis dari akad ini, dengan pertimbangan-pertimbangan rasional dan pertimbangan historis akad ini telah berkembang sesuai perkembangan jaman dan pola masyarakat.

Kegiatan *muamalah* tidak terlepas dari perjanjian/pertalian yang dinamakan akad. Akad 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-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 oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang

¹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 1-2.

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

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

¹³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 114-115.

menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.¹⁴

Pengertian *Ijarah* secara bahasa menurut Wahbah Az-Zuhaili :

الإجارة في اللغة : بيع المنفعة¹⁵

“Sewa menyewa secara bahasa yaitu membeli manfaat”

Pengertian *ijarah* secara istilah menurut Wahbah Az-Zuhaili :

الإجارة في الشرعي هو عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للتبادل والاباحة

بعوض معلوم¹⁶.

“Sewa menyewa pada syara’ ialah transaksi atas manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu.”

Menurut Muhammad al Syarbini al-Khatib, yang dimaksud dengan *Ijarah* adalah :

تمليك منفعة بعوض بشروط¹⁷

“Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat”.

Menurut Syafi’i Antoni, Sewa menyewa adalah akad pemindahan hak guna atau barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.¹⁸

Dasar Hukum *Ijarah* atau rujukan *Ijarah* adalah Al-Qur’an,

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ

بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣١﴾

¹⁴ 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.

¹⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami Wa Adillatuhu*, Juz V (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), h. 3803.

¹⁶ *Ibid.*, h. 3804.

¹⁷ Muhammad al-Syarbini Khatib, *al-Iqna’ fi Hall al-Alfadz Abi Syuja’* (Indonesia: Dar al-Ihya al-Kutub al-‘Arabiyah, t.t.), h. 70.

¹⁸ Muhammad Syafi’i Antoni, *Bank Syari’ah: Wawancara Ulama Dan Cendekiawan* (Jakarta: Tazkia Institute, 1999), h. 155.

Artinya : “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian 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.”¹⁹

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.²⁰

Objek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan, 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.²¹ 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.²²

Adapun tujuan disyariatkannya sewa menyewa itu adalah untuk memberi keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak dapat bekerja. Di pihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang, dengan adanya sewa menyewa keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat.

Salah satu syarat sewa menyewa itu yaitu manfaat yang menjadi objek sewa menyewa harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidaklah sah.

¹⁹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al Quran Al Karim dan Terjemahnya*, h. 491.

²⁰ Doi A. Rahman I., *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), h. 471.

²¹ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), h. 35.

²² *Ibid.*, h. 122.

Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu ditangan penyewanya.²³

Sebagian besar kegiatan ekonomi manusia bergantung langsung pada tanah. Islam memandang tanah sebagai salah satu material produksi yang paling penting. Tanah sangat dibutuhkan oleh manusia baik sebagai tempat tinggal maupun untuk mencari nafkah dengan menggarapnya.²⁴ Adapun dengan menyewakan tanah kepada orang lain dengan menggunakan akad *ijarah* sebagai bentuk transaksi dalam pertukaran manfaat atau jasa.

Tanah tidak lepas dari obyek yang disewakan dalam kontrak sewa. Mengingat fungsi tanah sangat bermanfaat bagi manusia. Sebagai tempat untuk membangun bangunan, sebagai tempat menanam pohon yang akan dikonsumsi dan digunakan oleh semua makhluk hidup, bahkan dapat digunakan sebagai bahan baku pembuatan batu bata sebagai bahan dasar konstruksi bangunan. Maka jangan heran, banyak sekali tanah yang disewakan untuk pembuatan batu bata.

Lahirnya sewa tanah ini pada dasarnya untuk mengakomodir kebutuhan ekonomi, khususnya para pekerja atau golongan kecil, yang pada gilirannya memudahkan pemilik tanah untuk memenuhi kebutuhannya dengan menyewakan tanahnya kepada pihak yang membutuhkan. Di sisi lain, ada masyarakat yang menganggur karena tidak punya waktu untuk mengolahnya dan keterbatasan dana untuk mengolah kebunnya. Hal ini dikarenakan mereka memiliki pekerjaan lain seperti pedagang, buruh, PNS (Pegawai Negeri Sipil) dan profesi lainnya. Hal inilah yang melatarbelakangi terjadinya praktek persewaan tanah di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai. Ada dua keadaan dan dua kepentingan yang berbeda yang dapat saling menguntungkan satu sama lain.

Pelaksanaan sewa tanah yang terjadi di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai yang terjadi adalah tanah yang menjadi obyek sewa digunakan oleh penyewa dengan mengambil material tanah. Tanah tersebut kemudian digunakan untuk memproduksi batu bata. Kenyataan ini sangat bertentangan dengan hakikat sewa menyewa itu sendiri yaitu jual beli atas

²³ Abdul Rachman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenada Media, 2010), h. 278-279.

²⁴ Muhammad Sharif Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), h. 161- 163.

manfaat suatu objek akad tanpa adanya pemindahan hak kepemilikan (objek akad tidak boleh rusak/ berkurang dzatnya).²⁵

Terkait dengan hal di atas, Wahbah Az-Zuhaili berpendapat di dalam bukunya Juz V yaitu:

إذ استأجر شخص داراً أو حانوتاً ونحوهما من المنازل فله الانتفاع بها كيف شاء من السكنى بنفسه أو إسكان غير بالإجارة أم بالإعارة.²⁶

“jika seseorang menyewa rumah atau toko dan sebagainya, maka dia boleh memanfaatkannya sesuai dengan keinginannya, seperti menempatnya sendiri atau menyewakannya lagi kepada orang lain/memberikan izin orang lain untuk menempatnya dengan akad ijarah ataupun i'arah”

Jika konsep sewa menyewa, pendapat Wahbah Az-Zuhaili terkait dengan praktek yang terjadi di lapangan bahwa sewa menyewa harus memiliki kejelasan dan kejelasan untuk apa tanah yang disewakan, agar tidak terjadi kesalahan atau kesalahpahaman antara pemilik tanah dan bangunan dan penyewa. Namun dalam pelaksanaannya yang terjadi di Desa Melati II, Kecamatan Perbaungan, Kabupaten Serdang Bedagai, telah terjadi penyewaan tanah yang kemudian si penyewa mengambil zat tanah tersebut, kemudian menjadikannya sebagai bahan pembuatan batu bata, yang mana batu bata tersebut dijual dan keuntungannya diambil oleh pihak penyewa. Sementara itu, pemilik tanah merasa dirugikan karena tidak ada kesepakatan di awal perjanjian sewa.

Melihat fenomena yang terjadi dalam praktik persewaan lahan pertanian yang digunakan untuk membuat batu bata, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dan membahas bagaimana praktik persewaan lahan yang digunakan untuk membuat batu bata dan memasukkannya ke dalam tesis yang berjudul: **Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad Ijarah Lahan dan Bahan Pembuatan Batu Bata (Studi Kasus Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai)**

²⁵ Abdurrahman Ghazali dkk, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Perdana Media Group, 2010), h. 277.

²⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami Wa Adillatuh*, h. 3842.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, peneliti merumuskan permasalahan tesis ini pada pokok permasalahan. Ada beberapa pokok masalah yang menjadi focus dan titik pembahasan pada tesis ini sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik akad *ijarah* lahan yang dijadikan bahan pembuatan batu bata di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik akad *Ijarah* lahan yang dijadikan bahan pembuatan batu bata di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

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

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui bagaimana praktik akad *Ijarah* lahan yang dijadikan bahan pembuatan batu bata di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai.
 - b. Untuk mengetahui bagaimana perspektif hukum Islam tentang akad *Ijarah* lahan yang dijadikan bahan pembuatan batu bata di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai, sehingga menjadi solusi di masa yang akan datang terhadap akad *Ijarah* 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 *ijarah* yang terus berkembang di masyarakat, serta diharapkan mampu memberikan pemahaman mengenai praktik *Ijarah* yang sesuai dengan syari'at Islam.

- b. Secara praktis, penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar M.H pada Pascasarjana Universitas Islam Negeri (UIN) Sumatera Utara.

D. Kajian Terdahulu

Dalam kajian terdahulu ini penulis membaca karya-karya ilmiah berupa buku, jurnal maupun karya-karya ilmiah lainnya. Seperti buku milik Mardani dalam bukunya *Fiqh Ekonomi Syariah* menjelaskan mengenai pengertian ijarah. Menurutnya, *ijarah* adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Atau ijarah adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.²⁷

Jurnal dari Universitas Islam Riau milik Lolyta yang berjudul “Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah” dalam jurnal ini membahas tentang perbedaan pendapat para ulama mengenai penyewaan tanah. Menurut Ibnu Hazm menyewa tanah tidak diperbolehkan. Sedangkan menurut mayoritas ulama diperbolehkan menyewa tanah. Sewa tanah boleh tapi dengan cara muzara’ah. Karena dengan muzara’ah, penyewa dan pemilik tanah dapat beraliansi dengan hasil tanah, sedikit atau banyak. Sehingga tidak ada yang dirugikan antara kedua belah pihak dan dapat menempati konsep keadilan. Menurut Ibnu Hazm, persewaan tanah tidak boleh dalam bentuk apapun, baik untuk pertanian, bangunan atau untuk hal lain, maupun dalam hal waktu. Baik untuk jangka pendek maupun jangka panjang, dan juga tidak diperbolehkan menyewa dengan dinar atau dirham dan lain-lain. Jika ada banyak atau sedikit bangunan di atas tanah, bangunan tersebut dapat disewakan dan tanah tersebut termasuk dalam bangunan tetapi tidak termasuk dalam sewa sama sekali.²⁸ Jadi penyewaan tanah secara mutlak menurut Ibnu Hazm itu dilarang.

Jurnal dari Universitas Negeri Semarang milik Yuli Prasetyo Adhi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa Tanah untuk Usaha” dalam

²⁷ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari’ah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 245.

²⁸ Lolyta, “Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah”, *Jurnal Hukum Islam*, Vol. XIV No. 1 November 2014, h. 125-135

jurnal ini membahas tentang masyarakat kelurahan sekarang menggunakan tanah yang mereka miliki tidak lagi untuk pertanian tetapi digunakan dengan menyewakan tanah tersebut kepada orang lain untuk dijadikan tempat usaha. Hal ini dikarenakan keberadaan Universitas Negeri Semarang di tengah-tengah Desa Sekarang. Perjanjian sewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah tidak luput dari permasalahan yang timbul dalam pelaksanaannya dan kelangsungan perjanjian tersebut. Diantaranya adalah tidak adanya perjanjian tertulis sehingga masing-masing pihak tidak mengetahui hak dan kewajibannya. Selain itu, terdapat kendala akibat wanprestasi dari salah satu pihak. Cara untuk menyelesaikan masalah ini adalah dengan penyelesaian non-litigasi atau di luar pengadilan. Dengan cara musyawarah dan mufakat untuk mencapai mufakat kedua belah pihak agar tidak ada pihak yang dirugikan oleh salah satu pihak.²⁹

Penelitian milik Muhammad Ridha Sofyan, Mahasiswa UIN Ar-Raniry Banda Aceh tahun 2019 dengan judul “Analisis Perjanjian Sewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat Dalam Perspektif Hukum Islam” dalam skripsi ini membahas tentang sewa tanah untuk pembangunan pabrik batu bata yang merupakan salah satu kegiatan persewaan yang dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, dimana sebagian masyarakat yang memiliki tanah namun mengalami kendala dalam menggarapnya. Sehingga mereka menyewakan tanah tersebut untuk dijadikan objek sewa dalam pembuatan batu bata. Fakta ini bertentangan dengan sifat sewa menyewa itu sendiri, yaitu kerusakan objek sewa (tanah) yang dilakukan oleh beberapa penyewa dan jual beli manfaat objek kontrak tanpa adanya pemindahan hak milik. Permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini adalah bagaimana konsep pelaksanaan akad sewa tanah untuk pembangunan pabrik batu bata dan bagaimana perspektif hukum Islam mengenai pelaksanaan akad sewa tanah untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Barat. Kabupaten Aceh. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan realitas yang terjadi dalam persewaan tanah di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, agar tidak menimbulkan kerugian dan keraguan bagi salah satu pihak. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif lapangan. Pengumpulan data menggunakan

²⁹ Yuli Prasetyo Adhi, “Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Sewa Tanah untuk Usaha”, *Pandecta*, Volume 5, Nomor 2. Juli 2010, h. 174.

metode wawancara dan dokumentasi. Berdasarkan hasil penelitian, terdapat dua jenis pelaksanaan kontrak yang terjadi dalam kontrak sewa tanah untuk konstruksi batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat. Pertama, perjanjian sewa tanah untuk pembangunan pabrik batu bata, pengeringan batu bata, dan sebagai tempat proses pembakaran batu bata. Kedua, perjanjian jual beli dalam pengambilan material tanah untuk pembuatan batu bata. Menurut perspektif hukum Islam mengenai kontrak sewa tanah di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat menggunakan beberapa akad yaitu akad sewa dan akad jual beli. Dilihat dari syarat dan rukun sewa, praktik akad yang terjadi sudah sesuai dengan ketentuan syariat Islam.

Penelitian atas nama Zumrotunnisyak, Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, melakukan penelitian dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa tanah bengkok di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah*". Pokok permasalahan yang dibahas antara lain bagaimana praktik penyewaan tanah bengkok di desa umbrep, Bandar Jateng, apakah alasan yang menjadi latar di balik penyewaan tanah tersebut. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan, jenis penelitiannya adalah deskriptif analitik. Teknik penggunaan data meliputi dokumentasi, wawancara dan observasi. Dalam pembahasan skripsi menggunakan pendekatan normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik persewaan tanah bengkok di Desa Tumbrep merupakan praktik berdasarkan adat yang diturunkan secara turun temurun dan dipertahankan oleh masyarakat. Mengenai penyelesaian masalah jika perangkat desa mengundurkan diri sementara tanah bengkok masih disewakan, sewa berhenti karena didasarkan pada tradisi musim gugur gunung kalih ngalih. Hal ini bertentangan dengan prinsip keadilan dalam Islam karena penyewa telah membayar lunas tetapi tidak dapat menggunakan tanah dan tidak mendapatkan ganti rugi, hal ini termasuk dalam kategori memakan harta orang lain secara batil. Adat tersebut termasuk adat (*al-'urf*) yang fasid bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam dan terdapat kekurangan.

Dengan adanya kajian terdahulu tersebut jelas menjadi pembeda dengan penelitian yang penulis lakukan dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad Ijarah Lahan dan Bahan Pembuatan Batu Bata (Studi Kasus Desa Melati II Kec. Perbaungan Kab. Serdang Bedagai)*". Dalam penelitian ini, penulis meninjau tentang *Ijarah* lahan yang dijadikan sebagai bahan pembuatan batu bata dengan

tinjauan hukum islam. Maka dapat disimpulkan bahwa penelitian yang dilakukan penulis belum ada yang mengkajinya.

E. Tinjauan Pustaka

Menurut Ahmad Azhar Basyir dalam bukunya *wakaf, al-ijarah syirkah* mengemukakan, *ijarah* secara Bahasa berarti balasan atau timbangan yang diberikan sebagai upah atas pekerjaan. Secara istilah *ijarah* berarti suatu perjanjian tentang pemakaian atau pemungutan hasil suatu benda, binatang atau tenaga manusia. Misalnya menyewa rumah untuk tinggal, menyewa kerbau untuk membajak sawah, menyewa manusia untuk mengerjakan suatu pekerjaan dan sebagainya.³⁰

Menurut Gufron A. Mas'adi dalam bukunya *Fiqh muamalah kontekstual* mengemukakan, *ijarah* secara bahasa berarti upah dan sewa jasa atau imbalan. Sesungguhnya merupakan transaksi yang memperjualbelikan suatu harta benda.³¹

Menurut Helmi Karim, *ijarah* secara Bahasa berarti upah atau ganti atau imbalan, karena itu lafadz *ijarah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas kemanfaatan suatu benda atau imbalan suatu kegiatan atau upah karena melakukan aktifitas.³² Dalam arti luas, *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu, hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, bukan menjual 'ain dari suatu benda itu sendiri.

Ada perbedaan terjemahan kata *ijarah* dari Bahasa arab ke Bahasa Indonesia, antara sewa dan upah juga ada perbedaan makna operasional. Sewa biasanya digunakan untuk benda, seperti seorang mahasiswa menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah, sedangkan upah digunakan untuk tenaga, seperti karyawan yang berkerja di pabrik di bayar gajinya (upahnya.) satu kali dalam dua minggu, atau sekali dalam sebulan, dalam Bahasa arab upah dan sewa

³⁰ Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah Syirkah* (Bandung: Al-Ma'rif, 1995), h. 24.

³¹ Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 181.

³² Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), h. 113.

disebut *ijarah*.³³ Dalam konteks substansi pembahasan ini yang dimaksud dengan *ijarah* adalah upah. Definisi upah menurut Undang-undang No 13 tahun 2003 tentang ketenagakerjaan tercantum pada Pasal 1 ayat 30 yang berbunyi :

“Upah adalah hak pekerja/buruh yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk uang sebagai imbalan dari pengusaha atau pemberi kerja kepada pekerja/buruh yang ditetapkan dan dibayarkan menurut suatu perjanjian kerja, kesepakatan, atau peraturan perundang-undangan, termasuk tunjangan bagi pekerja atau buruh dan keluarganya atas suatu pekerjaan dan/atau jasa yang telah atau akan dilakukan”.³⁴

Menurut Dewan Peneliti Perubahan Nasional, upah adalah suatu penerimaan sebagai imbalan dari pemberi kepada penerima kerja untuk suatu pekerjaan atau jasa yang telah dan akan dilakukan, berfungsi sebagai jaminan kelangsungan hidup layak bagi kemanusiaan dan produksi, dinyatakan atau dinilai dalam bentuk uang yang ditetapkan menurut suatu persetujuan, undang-undang dan peraturan yang dibayarkan atas suatu perjanjian kerja antara pemberi dan penerima.

Menurut PP No. 5 tahun 2003 upah memiliki hak pekerja yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk uang sebagai imbalan dari pengusaha kepada pekerja atas suatu pekerjaan atau jasa yang telah dilakukan ditetapkan dan dibayarkan menurut suatu perjanjian kerja, kesepakatan atau peraturan perundang-undangan termasuk tunjangan bagi pekerja dan keluarganya. Dari definisi di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa upah adalah suatu bentuk hak pekerja untuk mendapatkan imbalan yang bernilai dalam bentuk uang yang dibayarkan oleh pengusaha kepada pekerja atau jasa yang telah ditetapkan menurut persetujuan dan kesepakatan atas dasar perjanjian kerja.

Dari beberapa pendapat ulama dan mazhab serta pendapat praktisi hukum Islam diatas tidak ditemukan perbedaan yang mendasar tentang definisi *ijarah*, tetapi dapat dipahami ada yang mempertegas dan memperjelas tentang pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa sesuai dengan jangka waktu yang

³³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*. h. 113.

³⁴ *Undang-undang Ketenagakerjaan Lengkap* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 5.

ditentukan dan adanya imbalan atau upah serta tanpa adanya pemindahan kepemilikan. Dalam Bahasa yang lain, ijarah adalah sewa menyewa yang jelas manfaat dan tujuannya, dapat diserahkan terimakan, boleh dengan ganti (upah) yang telah diketahui,³⁵ seperti rumah untuk ditempati, mobil untuk dinaiki, sawah untuk digarap dan lain sebagainya.

الإجارة مشتقة من الأجر وهو العوض, ومنه سمي الثواب أجرا وفي الشرع : عقد على المنافع

بعوض³⁶

Artinya: “lafal ijarah diambil dari kata ajara yang berarti upah (ganti), oleh karena itu pahala disebut juga dengan istilah al-ajr Adapun dalam istilah syariat sewa menyewa adalah transaksi atas suatu manfaat dengan adanya ganti (upah).”

Maksudnya adalah bahwa barang yang disewakan dapat diambil manfaatnya sesuai dengan harga dan waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan, setiap apa yang diambil manfaatnya dengan keadaan masih tetap bendanya, boleh disewakan apabila manfaatnya dapat dipastikan dengan salah satu dari dua hal yaitu dengan waktu ataupun dengan pekerjaan.³⁷ Berdasarkan objeknya sewa menyewa terdiri dari: sewa menyewa dimana objek manfaat dari barang, seperti sewa mobil, sewa rumah, sewa toko, sewa lahan, sewa jasa, dan sebagainya, dan sewa menyewa dimana objeknya adalah manfaat dari tenaga seseorang, seperti jasa konsultan, pengacara, kru, dan sebagainya.

Sewa menyewa yang dimaksud dalam tulisan ini adalah sewa menyewa yang berkaitan dengan objek manfaat dari barang itu sendiri yaitu tanah yang diambil zatnya, kemudian dijadikan sebagai bahan pembuatan batu bata dan dijual. Dalam pelaksanaan sewa menyewa ini tidak sesuai dengan teori pelaksanaan sewa menyewa yang sebenarnya menurut, dikarenakan sipenyewa mengambil keuntungan manfaat dari objek yang disewa dengan mengambil zat tanah yang disewa kemudian dijadikan sebagai bahan pembuatan batu bata dan dijual dengan mengambil keuntungan dari hasil menjual zat tanah tersebut. Karena dalam kitab

³⁵ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Medan: Febi UINS-SU Press, 2018), h. 194.

³⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqhu as-Sunnah* (Beirut: Dar al-Fikr, 1938), h. 198.

³⁷ Musthafa Dibul Bigha, *Ihtisar Hukum-Hukum Islam* (Semarang: CV. Asy-Syifa', 1994), h. 520.

al-Fiqhu al-Islami Wa Adillatuhu tulisan Wahbah Az-Zuhaili boleh mememanfaatkannya sesuai dengan keinginannya, seperti menempatinya sendiri atau menyewakannya lagi kepada orang lain/memberikan izin orang lain untuk menempatinya dengan akad *ijarah*, akan tetapi jika tidak ada keterangan untuk apa tanah tersebut disewa, seperti pertanian, penanaman, membangun-bangunan, dan bahkan mengambil zatnya maka sewa menyewanya dikatakan fasid (tidak sah) karena manfaat tanah itu berbeda sesuai dengan tujuan penggunaannya.

