

SEWA MENYEWAWA TANAH PRODUKSI BATU BATA DESA ULU PULAU DITINJAU PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM

Sri Wahyuningsih^{1*}; Nur Linda Maharani²

¹ rambesriwahyuningsih@gmail.com; ² Nurlindamaharani86@gmail.com

^{1,2} Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Bengkulu, Indonesia

Received: April 2024

Revised: Mei 2024

Accepted: Mei 2024

ABSTRACT

The people of Ulu Pulau village often practice renting, one of which is renting land. And the implementation of land renting that occurs is that the land becomes the object of rent that is utilized by the lessee by taking the land material for the material to produce bricks. And this reality is very contrary to the nature of renting itself, namely that the object of the contract must not be damaged or reduced in substance. Actually, the practice of renting has deviations, where the lessee takes the land material for the raw material for making bricks, while in essence renting is the sale and purchase of the benefits of an object without any transfer of ownership rights. The Ulu Pulau community only knows the rental contract that occurs, but in reality, the contract that occurs contains another contract, namely the musyarakah contract, namely in the payment stage that occurs, namely profit sharing so that in essence it is a Multi Contract. For the purpose of this implementation, it is to inform the public about the Contract that Occurs according to the perspective of Islamic economics. And in the production of bricks, the brick manager uses other people's land, provides capital and skills in brick production. In its implementation, it must also be based on Islamic law so that no party is harmed and oppressed.

Keywords : *Leasing; Bricks; Islamic Economics.*

Pendahuluan

Dalam kehidupan umat manusia permasalahan ekonomi merupakan permasalahan yang sangat mendasar, terutama dalam aspek sosial bermasyarakat yang di dalamnya ada unsur ekonomis tersendiri. Seperti halnya Allah SWT menciptakan semua makhluk di muka bumi ini untuk saling bantu membantu satu sama lain. Tidak heran apabila kehidupan dalam masyarakat sangatlah dibutuhkan, karena bagaimanapun juga satu orang (individu) atau satu kelompok membutuhkan individu lain atau kelompok lain, misalnya menyerahkan sesuatu yang bisa diambil manfaat dengan jalan penggantian.

Dalam bermuamalah seperti halnya sebuah kerjasama antara dua belah pihak yang saling bantu-membantu agar mendapatkan keuntungan bersama dan tidak berbuat dzalim antara kedua belah pihak. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya manusia senantiasa terlibat dalam suatu akad atau hubungan muamalah. 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.

Salah satu kegiatan muamalah yang tidak luput dari perjanjian adanya akad adalah kegiatan sewa menyewa. Dalam Ekonomi Islam Sewa – Menyewa disebut Dengan “*Al-Ijarah*” yang berasal dari kata “*al-Ajru*” menurut bahasa artinya adalah “*Al-*

*Corresponding Author

Iwadh”Dalam bahasa Indonesia di artikan sebagai 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”.

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.

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.

Masyarakat di Desa Ulu Pulau Kecamatan Bantan Kabupaten Bengkalis telah banyak yang mempraktikkan atau menerapkan hubungan sewa-menyewa. Salah satunya objek sewa-menyewa tanah. Sewa-menyewa tanah di sini bukanlah sewa-menyewa untuk ditanami ataupun bercocok tanam, tetapi sewa-menyewa tanah yang digunakan untuk memproduksi batu bata yang dimana zat atau tanahnya diambil untuk bahan baku batu bata. Sedangkan tanah yang biasa untuk produksi batu bata adalah lahan tanah perkebunan atau lahan tanah kosong yang tidak dimanfaatkan oleh pemilik tanah. Disisi lain, terdapat orang yang mempunyai lahan tetapi tidak bisa untuk memanfaatkan lahan yang ia miliki. Disebabkan oleh kurangnya waktu biaya ataupun keahlian untuk mengolah lahan tersebut agar menjadi lahan yang bermanfaat seperti bangsal batu bata. Disinilah terjadinya kejadian saling menguntungkan, antara orang yang mempunyai keahlian dengan orang yang mempunyai lahan.

Pelaksanaan sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Ulu Pulau Kecamatan Bantan Kabupaten Bengkalis 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 atau berkurang dzatnya).

Berdasarkan hasil survei diperoleh fakta bahwa transaksi sewa tanah dilakukan dengan jangka waktu yang tidak jelas. Bahkan tidak ada kesepakatan jangka waktu sewa dalam perjanjian atau bisa dikatakan hanya memperkirakan (spekulasi) kapan masa sewa tersebut selesai, dengan melihat lubang galian tanah batu bata. Selama jangka waktu yang disepakati pembayaran sewa tanah tersebut dilakukan dikemudian hari atau tidak dibayar tunai serta tidak ada uang muka pembayaran.

Bapak Suryanto membenarkan pernyataan tersebut bahwa pembayaran sewa tertunda tersebut dilakukan setelah batu terjual dan pada saat batu bata sudah terjual, Dari keterangan Bapak Suyahno sebagaimana dalam pembayaran sewa tidak ada uang

muka atau pembayaran sewa tertunda. Dalam praktik sewa menyewa menurut ekonomi Islam, pembayaran sewa hanya boleh dilakukan secara tunai, maupun menggunakan uang muka dan setelahnya boleh dengan sistim angsur. Sedangkan pada transaksi pembayaran sewa tanah untuk produksi batu bata tersebut bertentangan dengan pengertian sewa menyewa menurut syariat Islam. Dimana hal tersebut memberikan dampak kerugian dari segi waktu dan materi. Dalam praktik sewa tanah tersebut, akad menggunakan perjanjian sewa menyewa tanah, bukan transaksi jual beli. Dalam sewa menyewa hak atas kepemilikan objek sewa tidak berpindah, tetapi hanya mengambil hak guna kemanfaatan dari objek sewanya saja. Jadi jika transaksi tersebut merupakan jual beli lahan tanah maka harus jelas ukuran tanah yang akan digali dari segi luas dan kedalaman serta kepemilikan atas objek tersebut juga berpindah kepada pihak kedua. Sedangkan dalam sewa tanah untuk produksi batu bata tersebut tidak ada kejelasan ukuran penggalian tanah atau disebut spekulasi atau perkiraan.

Metode Penelitian

Penelitian ini digunakan penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan yaitu suatu penelitian yang dilakukan di Lokasi Desa Ulu Pulau untuk menyelidiki akad yang terjadi dalam produksi Batu bata. Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini ada 3 teknik yaitu: 1) Observasi dengan analisis turun langsung ke lapangan ke tempat produksi batu bata (Bedeng) tanah yang disewa untuk produksi batu bata. 2) wawancara untuk memperoleh data yang ada kaitannya dalam penelitian ini. Wawancara tersebut dilakukan kepada Bapak Suyahno dan Bapak Kamili (pemilik lahan),¹ guna mengetahui bagaimana sistem sewa tanah yang digunakan untuk produksi batu bata di desa Ulu Pulau Bantan Bengkalis Riau Tersebut. 3) Dokumentasi Dokumentasi digunakan untuk menggali data yang terkait dengan gambaran umum desa Ulu Pulau Kecamatan Bantan tentang sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata yang terjadi di desa tersebut. Dokumen yang diperoleh profil desa Ulu Pulau, dokumen – dokumen, dan buku literatur. Dalam Penelitian ini ada 2 jenis pengambilan data, yaitu data primer dan data sekunder. objek dalam penelitian ini adalah permasalahan yang terjadi dilapangan terkait dengan praktik sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata di Desa Ulu Pulau ditinjau dari Ekonomi Islam. Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif untuk menganalisis fenomena yang terjadi dalam suatu perjanjian sewa menyewa tanah untuk diproduksi batu bata. penelitian menggunakan metode analisis data untuk menganalisis tentang sewa menyewa tanah yang digunakan untuk produksi batu bata. Dalam mendeskripsikan hal tersebut akan dilakukan uji beda terhadap akad sewa menyewa tanah yang di praktekkan di desa Ulu Pulau dengan pandangan akad ekonomi Islam tentang sewa menyewa.

Hasil dan Pembahasan

¹ Kamili. (2022, Juni sabtu). Pemilik tanah . (n.l. maharani, Interviewer)

Sewa – Menyewa

Sewa adalah jenis Akad atau kontrak mengambil Manfaat dari metode penggantian. Dalam bahasa Arab disebut Dengan “Al-Ijarah” berasal dari kata “al-Ajru” menurut bahasa artinya adalah “Al-Iwadh” Dalam bahasa Indonesia di artikan sebagai ganti dan upah.²

Ijarah adalah suatu akad sewa menyewa yang jelas manfaat dan tujuannya, objek sewa dapat diserahkan terimakan, dan dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa atau upah yang telah disepakati. Dan pada “hakekatnya ijarah adalah penjualan manfaat”.³

Dasar hukum sewa menyewa pada al- quraan yang terdapat dalam surah Ath-thalaq:6 yang artinya “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya”. yang menunjukkan adanya jasa yang diberikan sehingga berkewajiban membayar upah (*fee*) secara patut. Dalam hal ini termasuk didalamnya jasa penyewaan. Upah dalam ayat ini disebutkan dalam bentuk umum, mencakup semua jenis sewa – menyewa (*ijarah*).⁴

Hadits riwayat dari Ibnu Aisyah ra.: “Nabi Saw bersama Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang mahir dari Bani al-Dail kemudian dari Bani Abdu bin Adi.” (HR Bukhari). Hadis ini menunjukkan bahwa sewa – menyewa atau *ijarah* hukumnya boleh. Hal itu dipahami dari hadis *fi’liyah* Nabi Saw yang menyewa dan memberikan upahnya kepada penunjuk jalan yang memandu perjalanan beliau bersama Abu Bakar ra. Sebab Nabi Muhammad saw merupakan suri teladan yang baik untuk diikuti.⁵

Ijma’ atau kesepakatan, Semua umat Islam telah sepakat mengenai di syari’atkan ijarah, tak seorangpun ulama yang membantah kesepakatan ijma ini, Bahwa tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (Ijma’) ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal ini tidak dianggap. Sebagaimana yang telah di ungkapkan oleh Sayid Sabiq, dan atas disyariatkan sewa – menyewa umat Islam telah sepakat, dan tidak dianggap (serius), pendapat orang yang berbeda dengan kesepakatan ijma’ para ulama mengenai diperbolehkannya⁶ Sewa – menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulama’ pun yang membantah kesepakatan (ijma’) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan. Melaksanakan akad sewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi Rukun dan syaratnya.⁷ Rukun sewa menyewa antara lain :

1. Orang yang berakad
2. sewa atau imbalan
3. manfaat
4. shighat (ijab dan Qabul).

Syarat akad sewa menyewa yaitu ;

1. Kedua orang yang berakad dan saling ridha
2. manfaat sesuatu yang diakadkan diketahui secara sempurna sehingga dapat mencegah terjadi persengkataan

² Yusuf, M. (2017). Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata dalam Perspektif Hukum Islam. *Ekonomi*, 14.

³ Prasetyawati, H. (2019). Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata Perspektif Ekonomi Islam. *JEkonomi*, 20.

⁴ Permana, i. (2020). *Hadist Ahkam Ekonomi*. Jakarta : AMZAH.

⁵ Suryanto. (2022, juni 2022). penyewa tanah . (n. l. maharani, Interviewer)

⁶ Al-hasyim, s. a. (1993). *syarah mukhtaarul ahaadiist*. Bandung: Sinar baru.

⁷ Sabiq, s. (2013). *fiqih sunah* . jakarta: tinta abadi gemilang.

3. sesuatu yang diakadkan bisa diambil manfaatnya secara sempurna dan secara syar'i.
4. Barang yang disewakan bisa diserahkan bersama manfaat yang dimuatkan sesuai dengan yang diperjanjikan.
5. Manfaat yang diakadkan hukumnya mubah, bukan haram dan wajib.

Akad Sewa atau ijarah menurut para ulama fiqih hukumnya boleh terdapat 2 macam yaitu;

1. Ijarah yang bersifat manfaat seperti sewa rumah, toko, kendaraan, pakaian. Dan Manfaat ini yang dibolehkan syar'a.
2. Ijarah yang bersifat pekerjaan seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik atau pekerjaan yang mendapat imbalan atau upah.

Akad Sewa bisa terjadi pembatalan dan berakhirnya sewa menyewa antara lain :⁸

1. Muncul cacat yang sebelumnya tidak ada pada barang sewaan.
2. Rusaknya barang sewaan yang ditentukan
3. Rusaknya sesuatu yang diupahkan

Pembiayaan Musyarakah

Musyarakah merupakan akad bagi hasil ketika dua atau lebih pengusaha pemilik dana/modal kerja sama sebagai mitra usaha, membiayai investasi usaha baru atau yang sudah berjalan. Mitra usaha pemilik modal berhak ikut serta dalam manajemen perusahaan, tetapi itu tidak merupakan keharusan. Para pihak dapat membagi pekerjaan mengelola usaha sesuai kesepakatan dan mereka juga dapat meminta gaji/upah untuk tenaga dan keahlian yang mereka curahkan untuk usaha tersebut.⁹

Dasar Hukum Musyarakah pada al-qur'an dalam surat Al-Maidah ayat 2 Artinya: *"Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong menolong dalam dosa dan pelanggaran..."*. Ayat tersebut menjelaskan bahwa semua perbuatan dan sikap hidup membawa kebaikan kepada seseorang (individu) atau kelompok masyarakat digolongkan kepada perbuatan baik dan taqwa dengan syarat perbuatan tersebut didasari dengan niat yang ikhlas. Tolong menolong merupakan satu bentuk perkongsian, dan harapan bahwa semua pribadi muslim adalah sosok yang bisa berguna/menjadi partner bersama-sama dengan muslim lainnya.

Hadist Dari abu Hurairah Saw bersabda: *Allah SWT berfirman "Aku adalah kongsi ketiga dari dua orang yang berkongsi selama salah seorang kongsi tidak menghinati kongsinya apabila ia menghinatinya, maka Aku keluar dari perkongsian itu". (HR Abu Daud)*. Allah SWT akan memberikan berkah atas harta perkumpulan dan memelihara keduanya (mitra kerja) selama mereka menjaga hubungan baik dan tidak saling mengkhianati. Apabila salah seorang berlaku curang niscaya Allah SWT akan mencabut berkah dari hartanya.¹⁰

Ijma Ibnu Qudamah dalam kitabnya, al-Mughni, telah berkata, "kaum muslimin telah berkonsensus terhadap legitimasi musyarakah secara global walaupun terdapat perbedaan pendapat dalam beberapa elemennya."

Melaksanakan akad musyarakah baru dianggap sah apabila telah memenuhi Rukun dan syaratnya antara lain :¹¹

1. Ijab dan Kabul

⁸ H.idri. (2017). *Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Kencana.

⁹ Ascara. (2001). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali.

¹⁰ Al-'asqani, A. h. (2013). *Bulughul Maram*. Jogjakarta: Hikmah Pustaka.

¹¹ Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.

Ijab dan Kabul harus dinyatakan dengan jelas dalam akad dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Penawaran dan permintaan harus jelas dituangkan dalam tujuan akad.
 - b. Penerimaan dan penawaran dilakukan pada saat kontrak.
 - c. Akad dituangkan secara tertulis.
2. Pihak yang Berserikat
- a. Kompeten
 - b. Menyediakan dana sesuai dengan kontrak dan pekerjaan / proyek usaha.
 - c. Memiliki hak untuk ikut mengelola bisnis yang sedang dibiayai atau memberi kuasa kepada mitra kerjanya untuk mengelolanya.
 - d. Tidak diizinkan menggunakan dana untuk kepentingan sendiri
3. Objek Akad
- a. Modal Modal dapat berupa uang tunai atau aset yang dapat dinilai. Bila modal tetapi dalam bentuk aset, maka aset ini sebelum kontrak harus dinilai dan disepakati oleh masing-masing mitra.
 - b. Modal tidak boleh dipinjamkan atau dihadiahkan ke pihak lain.
 - c. Pada prinsipnya bank syariah tidak harus minta agunan, akan tetapi untuk menghindari wanprestasi, maka bank syariah diperkenankan meminta agunan dari nasabah/mitra kerja.
4. Kerja
- a. Partisipasi kerja dapat dilakukan bersama-sama dengan porsi kerja yang tidak harus sama, atau salah satu mitra memberi kuasa kepada mitra kerja lainnya untuk mengelola usahanya.
 - b. Kedudukan masing-masing mitra harus bertuang dalam kontrak.
 - c. Keuntungan/Kerugian
 - a) Jumlah keuntungan harus dikuantifikasikan.
 - b) Pembagian keuntungan harus jelas dan bertuang dalam kontrak. Bila rugi, maka kerugian akan ditanggung oleh masing-masing mitra berdasarkan porsi modal yang diserahkan.

Multi Akad

Multi dalam bahasa Indonesia berarti (1) banyak; lebih dari satu; lebih dari dua; (2) berlipat ganda.¹² Dengan demikian, multi akad dalam bahasa Indonesia berarti akad berganda atau akad yang banyak, lebih dari satu.

Menurut istilah terminologi yang dimaksud dengan akad adalah Perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak, Berkumpulnya serah terima diantara kedua belah pihak atau perkataan seseorang yang berpengaruh pada kedua pihak, Berkumpulnya persyaratan serah terima atau sesuatu yang menunjukkan adanya serah terima yang disertai dengan kekuatan hukum, Ikatan atas bagian-bagian tasharruf menurut syara' dengan cara serah terima.¹³

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.

¹² Penyusun, t. (1996). *kamus besar bahasa indonesia* . Jakarta: Balai Pustaka.

¹³ Abdullah, s. s. (2011). *fikih muamalah*. bogor: Ghalia Indonesia.

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. 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.¹⁴

Praktek Akad Sewa menyewa tanah di Desa Ulu Pulau

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab kabul, ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama.¹⁵ Akad sewa menyewa bermanfaat untuk memperbaiki perekonomian masyarakat selain untuk membantu dan tolong menolong antar satu sama lain. Masyarakat Desa Ulu Pulau menggunakan Akad sewa menyewa salah satunya dalam sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata, tetapi pemahaman akad sewa menyewa disini yaitu jual beli tanah untuk produksi batu bata. Berbeda dengan pemahaman jual beli sebenarnya, Karena menurut masyarakat jual beli tanah yaitu jual beli disertai dengan sertifikat tanah beserta berpindahnya hak kepemilikan tanah. Sedangkan yang memproduksi batu bata masyarakat hanya mengambil volume tanah untuk produksi batu bata.

Adapun hak dan kewajiban sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata di Desa Ulu Pulau Kec. Bantan Kab. Bengkalis antara lain:

1. Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan/harga sewa terhadap apa yang disewakan sesuai dengan kesepakatan akad yaitu pada saat terjualnya batu bata
2. Perawatan objek sewa dibebankan kepada penyewa tanah
3. Orang yang menyewa berhak penuh atas manfaat objek sewa, yaitu mengambil volume tanah untuk produksi batu bata yang sudah disepakati oleh pemilik lahan atau yang menyewakan.
4. Setelah terjadinya kesepakatan, maka orang yang menyewakan tidak berhak menarik kembali tanah yang disewakan
5. Bila terjadi bencana/kerugian maka hal itu menjadi tanggung jawab bersama.

Sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat Ulu Pulau untuk produksi batu bata yaitu untuk tempat produksi batu bata sekaligus diambilnya volume tanah untuk produksi batu bata. Proses akad sewa menyewa ini atau kesepakatan perjanjian dilakukan secara kekeluargaan yang dihadiri oleh pemilik tanah dan pihak penyewa, terkadang ada saksi dan terkadang tanpa saksi. Antara penyewa dengan pemilik tanah hanya menggunakan prinsip kepercayaan satu sama lain, karena bertetangga ataupun saudara sendiri.

Syarat sewa menyewa yang ditetapkan oleh pihak – pihak yang bekerja sama yaitu pemilik tanah dan penyewa tanah untuk produksi batu bata di Desa Ulu Pulau Kec Bantan Kab. Begkalis adalah adanya keridaan dari kedua belah pihak atau kesepakatan, kejelasan manfaat tanah yang disewa yaitu kedua belah pihak harus tau agar tidak ada kerugian satu sama lain, kemudian kemanfaatan objek sewa dibolehkan menurut syara'

¹⁴ Isfandiar, a. a. (2019). Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapan Pada Lembaga Keuangan Syariah . *Ekonomi*, 223.

¹⁵ Drs. Harun, M. (2017). Fiqh Muamalah . *Ekonomi*, 32.

contonya tanah yang menjadi objek sewa yang digunakan untuk produksi batu bata bukan untuk tempat maksiat. Kemudian syarat barang sewaan harus bermanfaat, barang disewakan barang yang tidak dilarang oleh agama, barang yang disewakan dapat diserahkan oleh pemilik kepada penyewa.

Untuk mengetahui akad sewa menyewa tanah yang digunakan untuk produksi batu bata di Desa Ulu Pulau, peneliti melakukan wawancara kepada salah satu penyewa dan pemilik tanah dengan tujuan mengetahui sejauh mana permasalahan yang muncul yang berkaitan dengan sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata.

Hasil Wawancara kepada penyewa tanah atau pengelola tanah untuk produksi batu bata

Bapak Suryanto adalah salah satu pihak pengelola atau penyewa lahan produksi batu bata. Luas tanah yang disewa bapak Suryanto kurang lebih sekitar 1 Jalur atau 170 m², hanya saja untuk penggalian lubang untuk produksi batu bata hanya mengandalkan saling percaya satu sama lain dan menurut bapak Suryanto penggalian tanah diberhentikan jika diperkirakan sudah cukup dalam lubang galiannya. Untuk jangka waktu sewa menyewa tanah tidak ada kejelasan hanya saja menggunakan *spekulasi* atau perkiraan. Adapun alasan beliau untuk memilih menyewa lahan untuk produksi batu bata karena minimnya modal usaha dan lahan beliau, serta tanah yang disewa merupakan milik bapak Kamili yang masih tetangga dari bapak Suryanto. (suryanto, 2022)

Berdasarkan pemaparan Bapak Suryanto sistem sewa menyewa tanah di sini menggunakan sistem bagi hasil, tetapi untuk biaya sewa pihak pemilik lahan hanya mendapatkan pembayaran sewa lebih sedikit dibandingkan dengan pihak penyewa. Hal ini karena pihak pemilik lahan terima pendapatan bersih 30% sedangkan pihak penyewa terima 70% yang masih pendapatan kotor yang dikarenakan pihak penyewa mengeluarkan modal yang cukup besar untuk produksi batu bata. Harga batu bata sekarang Rp. 550/keping, dan untuk penyewa memperoleh 70% dari sekali bakar batu bata yang sekali bakar mendapatkan Kurang lebih 22.000 keping, yaitu :

$$22.000 \text{ keping} \times 70\% = 15.400 \text{ keping}$$

$$15.400 \text{ keping} \times \text{Rp. } 550/\text{keping} = \text{Rp. } 8.470.000$$

Untuk 70% pendapatan kotor yang diterima penyewa masuk dalam upah pekerja, mesin cetak batu bata, kayu bakar, dan pengeluaran makanan pekerja, bapak Suryanto memiliki 5 orang pekerja dan untuk upah pekerja dihitung berdasarkan perkeping batu bata. Upah pekerja cetak batu bata Rp. 100/keping, upah pekerja bakar batu bata Rp.25/keping, upah pekerja langsir atau nyusun batu bata di tempat pembakaran Rp.35/keping, dan upah pekerja yang mengeluarkan batu bata dari pembakaran Rp.50/keping. Jadi jumlah upah pekerja yang dikeluarkan bapak Suryanto Rp.160/keping. Sedangkan untuk mesin cetak batu bata bukan milik sendiri melainkan bapak suryanto menyewa mesin tersebut, untuk pembayaran sewa mesin dihitung dari perkepingan batu bata dengan Rp.50/keping. Mesin cetak batu bata memerlukan solar dan oli kotor yang ditanggung penyewa dan oli – oli mesin ditanggung oleh pemilik, dan untuk 1000 keping batu memerlukan 1 liter Solar dan ½ liter Oli kotor. Kemudian untuk kayu yang digunakan untuk proses pembakaran batu bata membutuhkan sebanyak 3 lori dalam sekali bakar dan untuk haraga kayu 1 lori Rp.220.000. Untuk biaya makanan pekerjaan tidak ada kejelasan dan hanya menggunakan *spekulasi* atau perkiraan. Dan untuk pendapatan bersih yang diterima penyewa kurang lebih sekitar Rp.1.000.000. (suryanto, 2022)

Tanah yang digali untuk diambil volume tanah untuk produksi batu bata menjadi berbentuk kolam, dan biasanya digunakan untuk kolam ikan ataupun keramba ikan nila,

ikan lele ataupun ikan gambus. Adapun proses pembuatan batu bata berdasarkan penjelasan beliau hingga batu bata tersebut siap dijual sebagai berikut:

1. Tahap pertama yaitu menggali tanah yang akan diambil volume tanah untuk membuat batu bata
2. Kemudian volume tanah yang diambil dikeringkan
3. Setelah itu volume tanah dimasukkan kedalam mesin cetak, lalu dicetak berbentuk persegi panjang.
4. Kemudian setelah dicetak batu bata dijemur dan setelah kering batu bata dipindah ke tempat pembakaran
5. Pembakaran batu bata kurang lebih 2 hari 1 malam, dan untuk pembakaran Api yang digunakan tidak boleh mati dan terus dijaga agar tidak mati. (suryanto, 2022)

Hasil wawancara kepada pihak pemilik lahan yang dijadikan produksi batu bata

Pemilik lahan adalah bapak kamili yaitu salah satu tetangga si penyewa tanah, adapun hal yang melatar belakangi beliau untuk menyewakan lahan tanahnya adalah tanah yang dimilikinya cukup luas sampai beliau tidak sempat untuk menggarap lahan tersebut, serta beliau tidak cukup balik talentannya dalam mengelola lahan kosong tersebut. Untuk jangka waktu sewa tanah sama seperti yang dikatakan oleh bapak Suryanto, bahwa jangka waktu sewa lahan tidak ada kejelasan dan menggunakan *spekulasi* atau perkiraan. Dalam proses akad sewa menyewa lahan beliau dan penyewa menggunakan prinsip kekeluargaan dan kepercayaan satu sama lain karena bertetangga dan lama saling kenal tidak ada perjanjian tertulis atau perjanjian hitam di atas putih. Sedangkan Biaya yang diterima oleh beliau dalam sewa lahan tanah untuk produksi batu bata yaitu 30% dari hasil sekali bakar batu bata yang sekali bakar mendapatkan 22.000 keping batu bata yaitu:

$$22.000 \text{ keping} \times 30\% = 6.600 \text{ keping batu bata}$$

Untuk batu bata yang diterima beliau 6.600 keping batu bata, dan untuk harga jual batu perkeping sekarang Rp. 550/keping batu bata yaitu:

$$6.600 \text{ keping} \times \text{Rp. } 550/\text{keping} = \text{Rp. } 3.630.000$$

Jadi jumlah uang yang diterima oleh beliau kurang lebih Rp.3.630.000 sekali bakar produksi batu bata. (kamili, 2022)¹⁶ Dan untuk satu bulan pembakaran produksi batu bata terjadi tidak menentu berapa kali terjadi karena tergantung pekerja produksi batu bata dan tergantung dengan cuaca. Pembayaran sewa yang diterima oleh beliau harus menunggu setelah batu bata laku terjual, sebagaimana dijelaskan oleh bapak kamili bahwa tidak ada uang muka dalam pembayaran sewa atau pembayaran sewa yang tertunda. Sedangkan didalam akad sewa menyewa menurut ekonomi islam, pembayaran sewa hanya boleh dilakukan secara tunai di awal akad atau disebut dengan *ijarah murni* dan boleh dengan sistem ansur dalam jangka waktu tertentu atau disebut dengan *ijrah muntahiya bittamlik*. (mustafa, 2014)¹⁷ Keuntungan dari bapak kamili menyewakan lahan tanahnya yaitu lubang hasil galian produksi batu bata bisa bermanfaat untuk pembuatan kolam atau keramba ikan lele, ikan nila, dan ikan gambus selagi kedalaman lubang sesuai, serta tidak ada pengeluaran biaya maupun tenaga lebih terhadap mengelola lahan tetapi justru menghasilkan uang meskipun biaya sewa belum sesuai dengan sistem pembayaran sewa menurut ekonomi islam. Sedangkan kerugian beliau adalah galian setelah masa sewa berakhir menjadi lahan yang tidak produktif dan

¹⁶ Kamili, s. d. (2022, juni sabtu). hak dan kewajiban sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata. (n. l. maharani, Interviewer)

¹⁷ Mustafa, i. (2014). Fikih Muamalah Kontemporer. *Ekonomi*, 97.

juga rugi dalam waktu dan materi yaitu pada pembayaran sewa yang tertunda. (kamili, 2022)

Pandangan Ekonomi Islam Akad Sewa Menyewa Tanah di Desa Ulu Pulau

Akad sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata tidaklah menyimpang terhadap pandangan hukum islam. Peneliti menganalisis pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata di Desa Ulu Pulau kecamatan Bantan Kabupaten Bengkalis, antara lain merujuk pada kaidah dasar mu'amalah yaitu: "*Pada Dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya*"

Umat islam diberi kelonggaran untuk melakukan segala jenis transaksi yang berarti di kaidah ini, selama tidak bertentangan dengan ketentuan – ketentuan syariah. Termasuk dalam sewa menyewa tanah ini, maka sewa menyewa tanah boleh dilakukan. Dalam ber-muamalah terdapat batasan batasan minimal yang harus terpenuhi, yaitu:

1. Objek akad adalah sesuatu yang dihalalkan
Objek akad dalam sewa menyewa haruslah objek yang halal dan bukan objek yang diharamkan dalam syariat islam,
2. Pihak-pihak terkait harus saling menyepakati Sebagaimana firman
Dalam akad sewa menyewa harus ada kesepakatan antara dua belah pihak agar tidak ada saling merugikan yaitu jangan sampai terjadinya saling memakan sesama harta dengan jalan yang batil
3. Tidak merugikan pihak yang berakad maupun orang lain

Dalam penelitian yang peneliti lakukan, tidak di temukan adanya problematika atau masalah dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah Karena kedua pihak telah sepakat untuk melakukan akad, dan tidak ada yang merasa dirugikan di awal perjanjian dan tidak adanya unsur penipuan didalam akad sewa menyewa maka muamalah dibolehkan Allah SAW. Bapak kamili pemilik lahan tanah menjelaskan, walaupun ada permasalahan mereka menyelesaikannya melalui musyawarah secara kekeluargaan.

Sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata yang terjadi di Desa Ulu Pulau Kecamatan Bantan Kabupaten Bengkalis belum sesuai dengan sewa menyewa menurut ekonomi islam, berdasarkan hasil wawancara peneliti terhadap pihak penyewa bapak Suryanto dan pihak yang menyewakan lahan bapak Kamili. Di dalam akad sewa tanah untuk produksi batu bata muncul fakta baru yaitu tidak ada kejelasan untuk jangka waktunya, karena hanya mengandalkan saling percaya serta sistem perkiraan atau *spekulasi* seberapa dalam lubang yang digali maka proses penggalian dihentikan. Kemudian sistem pembayarannya dilakukan di kemudian hari yaitu setelah batu bata laku terjual dengan arti tidak ada pembayaran sewa secara tunai maupun secara angsur. Untuk kesepakatannya dan perjanjian awal akad harus sangat jelas menyangkut objek sewa, luas lahan, pembayaran sewa dan jangka waktu sewa, sehingga pemilik lahan tidak merasa dirugikan oleh penyewa terhadap sistem yang terjadi pada sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata.

Pembayaran sewa tanah kepada pemilik lahan atas tanah yang disewa untuk produksi batu bata masuk ke dalam akad Musyarakah. 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 *almurakkabah*. Kata *murakkab* sendiri berasal dari kata "*rakkaba-yurakkibu-tarkiban*"

(aryanti, 2016) yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan yang di bawah.¹⁸

Sehingga jelaslah dari pengertian tersebut, bahwa sewa menyewa yang terjadi di Desa Ulu Pulau 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 bedeng batu bata, untuk produksi 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 Musyarakah, yaitu mereka menggunakan akad musyarakah untuk pembayaran sewa tanah yang disepakati awal perjanjian.

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 Musyarakah.

Dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Rukun dari sewa menyewa ada 4 Yaitu Pihak yang menyewa, pihak yang menyewakan, objek/benda yang diijarahkan, 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 Ulu Pulau :

1. Dua orang yang berakad (*muajjir dan mustajir*)
 - a. Terpenuhinya rukun sewa dalam hal Berakal dan *mumayyiiz*.
Yang melakukan akad sewa menyewa ini adalah Bapak Suryanto (selaku penyewa tanah) dan Bapak Kamili (selaku pemilik tanah sewa). Mereka semua sudah baligh dan cakap bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggung jawabkan.
 - b. *An-Taradin* artinya kedua belah pihak melakukan atas dasar kemauan sendiri. Pihak penyewa dan pihak yang disewakan 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 terimakan 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 terimakan.
 - b. Manfaat dari objek di sewakan 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 pembayaran sewa tanah yang terjadi akad musyarakah, material tanah menjadi bentuk batu bata yang akad dijual. Dan hal

¹⁸ Aryanti, y. (2016). Multi akad (al-uqud al- murakkabah) di Perbankan Syariah Perpektif Fiqh Muamalah. *ilmiah syariah*, 178.

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 terjadi akad musyarakah dan pembayaran berupa uang yang terjadi, 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 dilihat dari Akad Musyarakah anatara lain ijab dan qobul, pihak yang melakukan akad, objek akad, dan kerja. Akad musyarakah yang terjadi di Desa Ulu Pulau dalam produksi batu bata yaitu:

1. Ijab dan Kabul

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 Sistem Pembayaran biaya sewa tanah untuk produksi batu bata di Desa Ulu Pulau yang dilakukan yaitu dengan cara sistem bagi hasil jual batu bata atau akad musyarakah dengan ketentuan 30% untuk pemilik lahan dan 70% untuk pengelola atau penyewa lahan.

2. Pihak yang melakukan akad

Yang melakukan akad sewa menyewa ini adalah Bapak Suryanto (selaku penyewa tanah) dan Bapak Kamili (selaku pemilik tanah sewa). Mereka semua sudah baligh dan cakap bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggung jawabkan.

3. Objek Akad

Objek akad musyarakah yang terjadi dalam pembayaran sewa tanah yaitu berupa tanah yang dijadikan batu bata kemudian dijual, dan setelah batu bata terjadi maka terjadi sistem bagi hasil satu sama lain.

4. Kerja

Partisipasi kerja dapat dilakukan bersama-sama dengan porsi kerja yang tidak harus sama, atau salah satu mitra memberi kuasa kepada mitra kerja lainnya untuk

mengelola usahanya. Yang terjadi dalam akad musyarakah di dalam sewa tanah yaitu pemilik tanah memberi tanah kepada penyewa untuk mengelola tanah nya.

Kesimpulan

Pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk produksi pembuatan batu bata di Desa Ulu Pulau Kec. Bantan Kab. Bengkalis yang terjadi yaitu kurang tepat karena pemahaman masyarakat tentang akad yang terjadi salah karena kad yang terjadi sebenarnya yaitu akad musyarakah bukan akad sewa – menyewa karena dalam tahap pembayaran yang terjadi yaitu sistem bagi hasil (Akad Musyarakah). dalam produksi batu bata disini pengelola batu bata menggunakan tanah untuk orang lain, dimana pemilik tanah memberikan modal berupa tanah kepada pengelola yang memberikan modal dan skill dalam menggarapkan tanah untuk produksi batu bata. Perspektif ekonomi Islam mengenai akad sewa menyewa tanah di Desa Ulu Pulau Kec. Bantan Kab. Bengkalis kurang tepat. Dimana masyarakat desa ulu pulau hanya menegetahui istilah sewa menyewa, bukan sewa menyewa secara ekonomi islam yaitu *ijarah*. Tanah yang menjadikan objek sewa dalam akad dimanfaatkan pihak penyewa dengan mengambil material tanah untuk produksi batu bata. Sedangkan dalam ekonomi islam, sewa boleh dilakukan hanya dengan mengambil manfaat dari objek sewanya saja tanpa adanya pemindahan hak kepemilikan (objek tidak boleh rusak/berkurang zatnya).

Referensi

- Abdullah, s. s. (2011). *fikh muamalah*. bogor: Ghalia Indonesia.
- Al-'asqani, A. h. (2013). *Bulughul Maram*. Jogjakarta: Hikmah Pustaka.
- Al-hasyim, s. a. (1993). *syarah mukhtaarul ahaadiist*. Bandung: Sinar baru.
- Aryanti, y. (2016). Multi akad (al-uqud al- murakkabah) di Perbankan Syariah Perpektif Fiqh Muamalah. *ilmiah syariah*, 178.
- Ascara. (2001). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali.
- Drs. Harun, M. (2017). Fiqh Muamalah . *Ekonomi*, 32.
- H.idri. (2017). *Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Kencana.
- Isfandiar, a. a. (2019). Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapan Pada Lembaga Keuangan Syariah . *Ekonomi*, 223.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah* . Jakarta: Kencana.
- Kamili. (2022, Juni sabtu). Pemilik tanah . (n.l. maharani, Interviewer)
- Kamili, s. d. (2022, juni sabtu). hak dan kewajiban sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata. (n. l. maharani, Interviewer)
- Mustafa, i. (2014). Fikih Muamalah Kontemporer. *Ekonomi*, 97.
- Penyusun, t. (1996). *kamus besar bahasa indonesia* . Jakarta: Balai Pustaka.
- Permana, i. (2020). *Hadist Ahkam Ekonomi*. Jakarta : AMZAH.
- Prasetyawati, H. (2019). Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata Perspektif Ekonomi Islam . *JEkonomi*, 20.
- RI, d. a. (2000). *al- kamil al- qur'an dan terjemahan*. jakarta timur: CV Darus Sunnah.
- Sabiq, s. (2013). *fiqih sunah* . jakarta: tinta abadi gemilang.
- Suryanto. (2022, juni 2022). penyewa tanah . (n. l. maharani, Interviewer)
- Tehuayo, R. (2018). Sewa Menyewa (ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah. *Ekonomi*, 88.
- Yusuf, M. (2017). Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata dalam Perspektif Hukum Islam. *Ekonomi*, 14.