

**PRAKTIK SEWA MENYEWAWA TANAH UNTUK PEMBUATAN  
BATU BATA DITINJAU MENURUT HUKUM ISLAM**  
**(Studi Kasus Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten  
Bantul)**

**Dika Maharani dan Dr. Maesyaroh M.A.**

*Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Jl. Lingkar Selatan, Tamantirto,  
Kasihlan, Bantul, Yogyakarta, 55183.*

[dikamaharani37@gmail.com](mailto:dikamaharani37@gmail.com)

[sarohdimyati@gmail.com](mailto:sarohdimyati@gmail.com)

***Abstrak***

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan praktik sewa menyewa tanah yang digunakan untuk pembuatan batu bata di Desa Wirokerten, serta Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa yang digunakan untuk pembuatan batu bata di Desa Wirokerten. Jenis Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) yang bersifat kualitatif. Penelitian kualitatif dengan menggunakan purposive sampling yaitu sampel dengan pertimbangan tertentu dan tujuan tertentu. Data dalam Penelitian ini dikumpulkan melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Adapun responden dalam penelitian ini berjumlah 6 (enam) orang. Responden tersebut diantaranya yaitu 4 (empat) orang pihak penyewa tanah dan 2 (dua) orang pihak pemilik tanah. Data-data tersebut kemudian dianalisis dengan cara mereduksi data, menyajikan data dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad sewa menyewa tanah dalam pembuatan batu bata di Desa Wirokerten, yaitu ada dua macam pelaksanaan akad yang terjadi. Pertama, akad sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata. Kedua, sewa menyewa yang disertai dengan pengambilan material tanah untuk pembuatan batu bata, dalam hal ini pemilik tanah membatasi kedalaman untuk pengerukan yaitu ( $\pm 60$  cm). Menurut tinjauan hukum Islam mengenai akad sewa menyewa tanah di Desa Wirokerten, Dilihat dari rukun dan syarat sewa menyewa, praktik akad yang terjadi sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Sehingga, akad yang dilakukan masyarakat di Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul dalam pembuatan batu bata dianggap sah dalam pandangan hukum Islam.*

***Kata Kunci:*** Sewa Menyewa Tanah, Hukum Islam.

***Abstract***

*The research is aimed to determine the implementation of land lease for brick making in Wirokerten Village, as well as an overview of Islamic Law toward the practices of brick making in Wirokerten Village. The research type is a field research and the method is a qualitative method which is using purposive sampling with certain consideration and certain purpose in choosing sample object. The data in this study were consisting of observation, interview, and documentation. The respondents in this study amounted to 6 people. The respondents are 4 (four) land tenants and 2 (two) landowners.*

*The data are analyzed by reducing data, presenting data and conclusions. The results showed that the contract of land lease to brick making in Wirokerten Village, there are two kinds of contract implementation. First, the land lease contract for the production of bricks. Second, the lease includes the taking of material for brick making. the case the landowner gives the depth limits to dredging that is  $\pm 60$  cm. According to the Islamic law perspective regarding the contract of land lease in Wirokerten Village, and according to the pillars and the terms of the lease provide that the contracting practices were accordance with the provisions of Islamic law. Thus, the lease contracts which did by the community in Wirokerten Village, Banguntapan District, Bantul Regency in the brick making is sah (valid) on Islamic law view.*

**Keywords:** *Rent Land, Islamic Law.*

## **PENDAHULUAN**

Islam merupakan agama yang telah sempurna dan bersifat universal.<sup>1</sup> Universalitas Islam mempunyai makna yaitu berlaku untuk semua manusia, semua bangsa dan substansi yang ajarannya membawa kebaikan bagi kehidupan manusia. Selain itu, Islam juga merupakan agama yang kekal dan berlaku dari zaman dahulu sampai ke zaman yang akan datang atau sampai hari kiamat kelak.

Ajaran Islam mengandung tentang persoalan manusia dan juga tentang persoalan kehidupan, tidak hanya mengatur tentang kehidupan manusia dengan Allah SWT saja, tetapi juga mengatur tentang hubungan antara manusia dengan sesama dalam lingkungannya. Kedua hubungan tersebut tidak dapat dipisahkan. Apabila hubungan manusia dengan Tuhannya semakin akrab maka semakin kuat pula hubungan dengan yang lainnya.

Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat hidup sendiri. Manusia selalu membutuhkan bantuan orang lain dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, maka dari itu manusia senantiasa terlibat dalam suatu akad atau hubungan *muāmalah*.<sup>2</sup> *Muāmalah* berasal dari kata ‘*āmala – yu’āmilu – mu’āmalah*’ sama dengan *wazan : fā’ala – yufā’ilu – mufā’alah*, artinya saling bertindak, saling berbuat, dan saling mengamalkan. Sedangkan *muāmalah* menurut istilah yaitu peraturan Allah untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi dalam pergaulan sosial.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Mawar Jannati Al Fasiri. 2016, *Praktik Ekonomi Islam pada BMT El-amanah Kec. Tukdana Kab. Indramayu*, IAIN Syeh Nurjati : Cirebon, Edisi 1 Vol. 1.

<sup>2</sup> Samsuardi dan Muhammad Maulana. 2013, *Analisis Sewa Menyewa Paralel pada Perusahaan Rent Car CV.Harkat dalam Perspektif Ekonomi Islam*, (IAIN Ar-Raniry Banda Aceh : Fakultas Syariah) Vol. 2, No. 2.

<sup>3</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta ; Rajawali Pers,2011), hal. 1-2

*Muāmalah* merupakan hubungan antara manusia dengan manusia, yang mempunyai sifat elastis dan dapat berubah sesuai tuntutan perkembangan zaman dan tempat. Sebagaimana didefinisikan yang diungkapkan oleh Idris Ahmad “*Muāmalah* berarti hubungan manusia dengan manusia dalam usahanya untuk mendapatkan keperluan jasmaninya dengan cara yang paling baik”.<sup>4</sup> Bentuk *muāmalah* untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari diantaranya yaitu *al-bāi*, *mudharabah*, *musyarakah*, serta *ijārah*.

Salah satu bentuk *muāmalah* yang paling umum dikenal dalam fiqh *muāmalah* yaitu hukum *ijārah* (sewa menyewa). Secara etimologi, kata *ijarah* berasal dari kata *ajru* yang berarti *iwadh* (pengganti). Oleh karena itu, *tsawab* (pahala) disebut juga dengan *ajru* (upah).<sup>5</sup> Dalam syari’at Islam sewa menyewa itu dinamakan dengan *ijārah* yaitu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.<sup>6</sup>

*Ijārah* dalam arti luas bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Jadi menjual manfaatnya bukan bendanya.<sup>7</sup> Dewan Syari’ah Nasional mengatakan bahwa *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>8</sup> Dari definisi yang telah dikemukakan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa *ijārah* (sewa menyewa) adalah suatu akad yang berarti pengambilan manfaat untuk sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan.

Lahirnya sewa tanah ini, pada dasarnya untuk menampung kebutuhan ekonomi khususnya bagi kaum kecil atau kaum buruh, yang pada awalnya memberikan kemudahan untuk para pemilik tanah dalam memenuhi kebutuhannya dengan jalan yaitu menyewakan tanahnya pertahun kepada mereka yang membutuhkan. Dan penerima sewa tersebut bersedia untuk menyewa tanah selama tanah itu masih bisa digunakan dan diambil manfaatnya. Akan tetapi, apabila tanah tersebut telah habis digunakan, maka berakhirlah akad sewa tanah tersebut. Berakhirnya akad sewa tanah tersebut didasari oleh

---

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> Yan Tirtobisono dan Ekrom.Z, *Kamus Bahasa Arab-Indonesia*, (Bandung : Apollo Lestari, 2000), hal. 12.s

<sup>6</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 4, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), hal. 203.

<sup>7</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 29.

<sup>8</sup> Muhammad Ikhsan Kurniawan, Neneng Nurhasanah, N Eva Fauziah, *Analisis Konsep Ijarah Terhadap Pengelolaan Usaha Angkutan Kota di Bandung*, Universitas Islam Bandung, Volume 3, No.2, Tahun 2017.

habisnya objek atau rusaknya dzat dari objek tersebut yaitu habisnya tanah pekarangan guna untuk pembuatan batu bata. Dalam hal ini, terlihat sangat jelas adanya suatu kerusakan atau batil dalam akad sewa tanah pekarangan tersebut, walaupun kedua belah pihak menyadari adanya hal tersebut.

Dilihat dari segi sosial dan ekonomi, akad sewa tanah pertanian atau tanah pekarangan ini sangat berkembang pesat. Karena semakin meningkatnya kebutuhan ekonomi dan segi sosial bagi kaum buruh, yang membuat akad sewa tanah ini diminati banyak orang khususnya di Desa Wirokerten. Di sisi lain ada orang yang menganggurkan tanahnya karena tidak memiliki waktu untuk mengolahnya serta keterbatasan biaya untuk mengolah tanah milik sendiri. Hal ini dikarenakan pemilik tanah memiliki pekerjaan lain seperti pedagang, PNS (Pegawai Negeri Sipil) dan profesi lainnya.

Akad sewa tanah pertanian atau tanah pekarangan yang berkembang di Desa Wirokerten dengan sistem sewa secara umum yaitu sistem sewa dengan pembayaran sewa yang ditentukan kedua belah pihak namun dalam pembuatan batu bata tidak ada sistem bagi hasil dengan pemilik tanah. Namun menurut arti yang sebenarnya, sewa adalah menjual manfaat tanpa merusak objek sewa tersebut dengan kata lain menimbulkan kerusakan pada dzat yang menjadi objek sewa. Tetapi pada praktiknya, sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul ini tidak sesuai dengan arti sewa yang sebenarnya.

Dalam praktik sewa menyewa tanah yang digunakan untuk membuat batu bata tersebut, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut serta membahas bagaimana praktik sewa menyewa tanah yang digunakan untuk membuat batu bata dan menuangkannya dalam skripsi yang berjudul: Praktik Sewa Menyewa Tanah untuk Pembuatan Batu Bata Ditinjau menurut Hukum Islam (Studi Kasus: Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul)

Tujuan dari penelitian ini diantaranya adalah: Pertama, untuk menjelaskan bagaimana praktik sewa menyewa tanah yang digunakan untuk pembuatan batu bata di Desa Wirokerten. Kedua, untuk menjelaskan bagaimana tinjauan hukum Islam tentang akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Wirokerten.

Penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan dan pustaka ke Islaman terutama dalam bidang muamalah khususnya pengetahuan tentang praktik sewa tanah dalam pembuatan batu bata dan juga sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak

yang menjalankan akad sewa tanah tersebut. Bukan sekedar kesepakatan antara kedua belah pihak dan objek yang telah ditentukan tetapi para pihak juga harus mengetahui apakah praktik sewa tanah tersebut telah sesuai dengan arti sewa yang sebenarnya atau tidak.

## KERANGKA TEORI

Dalam penelitian ini peneliti membahas mengenai Sewa menyewa (*Ijārah*), pengertian dari sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali dengan perkataan lain dengan terjadinya *ijārah*, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan bukan barangnya. Seperti yang dikatakan Wahbah Az-Zuhaili, bahwa *Ijārah* adalah penjualan manfaat bukan penjualan barang.

Dasar-dasar hukum atas rujukan *ijārah* adalah Al-Qur'an, sunah dan *ijmā'* para ulama. Mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Pada masa sahabat, telah ber*ijmā'*, bahwa *ijārah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi umat manusia.<sup>9</sup> Juhur ulama berpendapat bahwa rukun sewa menyewa ada empat, Adapun rukunnya yaitu Dua pihak yang melakukan akad, Adanya ijab Kabul, Imbalan atau Upah, dan Objek Sewa.<sup>10</sup> Setelah rukun terpenuhi maka harus terpenuhi pula syarat sahnya sewa menyewa. Adapun syarat-syarat tersebut yaitu Bagi penyewa dan yang menyewakan, Adanya Kerelaan kedua belah pihak, Imbalan atau upah dan Objek Sewa. Pembagian *ijārah* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *ijārah* tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, akad ijarah ada dua jenis yaitu *ijārah* atas manfaat dan *ijārah* atas pekerjaan.<sup>11</sup> Jika *ijārah* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, maka akad yang sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran tersebut dan tidak adanya ketentuan penangguhannya.<sup>12</sup> *Ijārah* merupakan suatu akad yang lazim, yaitu suatu akad yang tidak

---

<sup>9</sup> Rahmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, Bandung : Pustaka Setia, 2001, hal. 124.

<sup>10</sup> Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: Bualan Bintang, 1974, hal. 26-29

<sup>11</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqih al-Islam wa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyie dkk, Depok : Gema Insani, 2011, hal. 411.

<sup>12</sup> Hendi suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2010, hal. 121.

boleh ada pembatalan pada salah satu pihak, baik orang yang menyewakan barang atau penyewa.<sup>13</sup>

Mazhab Hambali berpendapat, bahwa ketika *ijārah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerahkannya, seperti barang titipan.<sup>14</sup> 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, dengan tidak jelasnya penggunaan tanah itu dalam perjanjian, dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antara pemilik tanah dengan pihak penyewa dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak.<sup>15</sup>

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (field research) dengan metode pendekatan kualitatif. Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh data yang lengkap dan valid mengenai praktik sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul. Objek penelitian ini adalah masyarakat di Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul. Adapun subjek dalam penelitian ini adalah pihak penyewa tanah dan pihak pemilik tanah.

Teknik Pengambilan sampel menggunakan teknik *Purposive Sampling*. *Purposive sampling* merupakan sampel dengan pertimbangan tertentu dan tujuan tertentu. Tujuan menggunakan metode ini adalah untuk mempermudah peneliti dalam melakukan wawancara dengan responden, karena responden yang dituju sudah jelas.<sup>16</sup> Adapun sampel yang dipilih pada penelitian ini adalah 2 (dua) pemilik tanah, dan 4 (empat) penyewa tanah.

Sumber data penelitian terbagi menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder. Dalam penelitian ini data primer diperoleh dari data hasil wawancara langsung dengan pihak penyewa dan pemilik tanah di Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul. Dalam penelitian ini data sekunder diperoleh dari data-data yang ada di Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul yang berkaitan dengan

---

<sup>13</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010, hal. 338.

<sup>14</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011, hal. 173.

<sup>15</sup> Chairuman Pasariibu Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993, hal. 56.

<sup>16</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabets. 2016, hal. 85.

jumlah penduduk, jumlah penyewa tanah, luas wilayah Desa Wirokerten, dan data-data lain yang berkaitan dengan profil Desa Wirokerten.

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara (*interview*), dan dokumentasi. Tahap selanjutnya adalah pengecekan ulang data-data yang diperoleh selama penelitian. Kebenaran atau keabsahan data dalam penelitian kualitatif dapat ditentukan dari uji kredibilitas. Ada beberapa uji kredibilitas, namun peneliti menggunakan uji triangulasi. Triangulasi merupakan teknik pemeriksaan keabsahan data untuk membandingkan data hasil pengamatan sebelumnya dengan data yang diperoleh ketika penelitian.<sup>17</sup> Teknik keabsahan data dalam penelitian ini menggunakan triangulasi teknik. Triangulasi teknik adalah suatu teknik keabsahan data dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda.

Setelah melakukan uji triangulasi, tahap selanjutnya adalah menganalisis data. Teknik analisis data merupakan proses untuk mencari, mengelompokkan dan menyusun data-data yang diperoleh dari hasil observasi, wawancara, dan catatan lapangan maupun dokumentasi. Pada penelitian ini, analisis data yang digunakan yaitu *data reduction*, *data displayed*, dan *Conclusion Drawing/Verification*.

Reduksi Data (*Data Reduction*) yaitu suatu cara untuk merangkum dan memilih hal-hal yang penting. Data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan akan memudahkan peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya. Ketika data dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan pihak penyewa tanah dan pemilik tanah terkumpul, maka peneliti akan merangkum dan membuang data-data yang tidak perlu.

Penyajian Data (*Data Displayed*) penelitian kualitatif berbeda dengan penelitian kuantitatif yaitu dengan membuat uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart*, dan sebagainya. Dalam penelitian kualitatif, yang paling sering digunakan dalam penyajian data adalah dengan membuat teks naratif. Penyajian data ini dapat memudahkan peneliti untuk memahami apa yang terjadi, dan melakukan langkah kerja selanjutnya.<sup>18</sup>

Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi (*Conclusion Drawing/Verification*) adalah proses terakhir setelah mereduksi data dan penyajian data. Penarikan kesimpulan dalam

---

<sup>17</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hal. 330.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 341.

penelitian kualitatif mungkin dapat menjawab rumusan masalah diawal tetapi mungkin juga tidak, karena masalah dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif hanya bersifat sementara dan akan berkembang ataupun mengalami perubahan setelah penelitian berada dilapangan.<sup>19</sup> Apabila kesimpulan didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten pada saat penelitian, maka kesimpulan yang dikemukakan diawal tersebut merupakan kesimpulan yang kredibel atau dapat dipercaya.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pelaksanaan Sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata merupakan praktik pembuatan batu bata di Desa Wirokerten yang sudah ada sejak dahulu turun temurun sampai sekarang bisa dikatakan sebagai adat yang terjadi di Desa Wirokerten. Masyarakat Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul juga sudah terbiasa menggunakan akad sewa menyewa dalam melakukan kegiatan ekonominya. Akad Ijarah ini digunakan masyarakat Desa Wirokerten dalam sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata.

Masyarakat Desa Wirokerten pada akadnya menggunakan sewa menyewa. Pemahaman masyarakat tentang sewa tanah untuk pembuatan batu bata yang mereka lakukan yaitu pada hakekatnya masyarakat Desa Wirokerten memahami akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata itu. Mereka menggunakan kata sewa menyewa karena didasari oleh tanah yang masih tersisa setelah digunakan untuk pembuatan batu bata.

Pelaksanaan sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten ada dua hal. Yang pertama yaitu sewa menyewa tanah sebagai lahan guna untuk pembuatan batu bata. Bahan bakunya didapatkan dari tanah lain yang bukan dari tanah sewa. Kedua yaitu sewa menyewa tanah guna untuk lahan pembuatan batu bata yang disertai pengambilan material tanah sebagai bahan baku pembuatan batu bata. Praktik sewa menyewa yang kedua ini menunjukkan bahwa tanah yang menjadi objek akad diambil material tanahnya sebagai bahan baku pembuatan batu bata.

Pembuatan batu bata ini bahan bakunya adalah tanah liat yang dilakukan dengan cara menggali tanah dan mengolahnya dengan proses yang ada sehingga menjadi batu

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 345.

bata merah. Batu bata ini kemudian siap digunakan untuk membangun sebuah bangunan. Pengambilan material tanah ini tentu mengurangi zat dari objek akad itu sendiri, dimana pelaksanaan sewa menyewa yang terjadi di Desa Wirokerten menunjukkan bahwa selain pengambilan material objek akad, adanya pengambilan manfaat terhadap objek akad tersebut. Manfaat yang dimaksud adalah manfaat penggunaan tanah sebagai lahan atau tempat pembuatan batu bata.

Pada praktik sewa menyewa dalam pengambilan material tanah ini, apabila pihak penyewa menemukan tanah yang masih bagus untuk dijadikan batu bata walaupun kedalaman pengerukan tanah sudah mencapai sedalam  $\pm 30$  cm atau 1 cangkulan, maka pihak penyewa 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 ( $\pm 60$  cm), hal itu guna menghindari kerugian pemilik dari ketidaksuburan tanah. Dan persyaratan dari pemilik itupun disetujui oleh penyewa lahan.

Akad sewa menyewa tanah yang dilakukan di masyarakat Desa Wirokerten biasanya secara lisan menggunakan bahasa sehari-hari yang mudah dipahami. Pada waktu melakukan akad sewa menyewa antara pemilik tanah dengan penyewa tanah, mereka membuat perjanjian secara lisan atas dasar saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, kedua belah pihak 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.

Akad yang dilakukan antara kedua belah pihak dengan cara mengucapkan kata-kata kesepakatan saja, tanpa adanya bukti tertulis sebagai dasar hukum yang kuat apabila dikemudian hari terjadi perselisihan. Hal tersebut merupakan adat kebiasaan yang ada di masyarakat Desa Wirokerten. Akad dilakukan secara lisan karena sudah ada rasa saling percaya antara kedua belah pihak dimana pihak yang bersangkutan biasanya merupakan kerabat, tetangga dan orang-orang terdekat mereka. Sehingga para pihak berfikir tidak akan timbul perselisihan di kemudian hari.

Penentuan harga sewa menyewa merupakan hal yang sangat penting dalam setiap transaksi agar dapat mencapai kata sepakat. Dalam penentuan uang sewa terhadap tanah

untuk pembuatan batu bata di Desa Wirokerten ketika transaksi dijelaskan dengan sangat jelas, agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam perjanjian sewa-menyewa.

Dari segi penentuan harga, untuk sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten tidak jauh berbeda dengan penawaran jual beli pada umumnya, yaitu kedua belah pihak sama-sama mencari keuntungan baik itu pihak penyewa tanah maupun pemilik tanah. Dari tawar-menawar yang terjadi di masyarakat Desa Wirokerten maka akan didapat harga yang pas menurut kesepakatan antara kedua belah pihak. Harga dari kesepakatan para pihak pada umumnya, di masyarakat Desa Wirokerten menggunakan harga yang sudah awam yaitu Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per meter persegi. Sedangkan harga sewa tanah yang hanya menyewa lahan untuk pembuatan batu bata saja pertahun Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah). Untuk proses pembayarannya mereka menggunakan cara pembayaran kontan dan dibayarkan diawal perjanjian sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata.

Pada praktik sewa menyewa dalam menjalankan jangka waktu sewa, pihak penyewa tanah sudah memberi tahu berapa lama beliau 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.

Dalam hal ini, peneliti akan menganalisis mengenai rukun dan syarat akad sewa menyewa. Rukun dari sewa menyewa ada 4. Yaitu dua pihak yang melakukan akad, adanya Ijab Kabul, adanya imbalan atas sewa, dan objek/benda yang di *ijārah* kan. 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 Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul:

1. Dua pihak yang melakukan akad.

Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak hukum. Cakap bertindak hukum artinya memiliki kemampuan untuk dapat membedakan mana hal yang baik dan mana yang buruk (berakal) serta dewasa (baligh).

Dua pihak yang melakukan akad dalam praktik sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang dilakukan masyarakat Desa Wirokerten yaitu pihak penyewa tanah (IRPTB1, IRPTB2, IRPTB3 dan IRPTB4) dan pihak pemilik tanah (IRPT1 dan IRPT2). Mereka semua yang melakukan akad sewa menyewa sudah baligh dan cakap dalam bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggung jawabkan.

## 2. Adanya ijab Kabul.

Sewa menyewa dapat terlaksana karena adanya akad. Akad tersebut dapat dilakukan dalam bentuk perkataan maupun pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa.

Akad berisi ijab dan kabul. Ijab dan Kabul merupakan ungkapan antara kedua belah pihak dalam melaksanakan sewa menyewa barang atau benda. Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan keinginannya dalam melaksanakan akad. Sedangkan Kabul adalah perkataan yang keluar dari pihak lain sesudah adanya ijab untuk menerangkan persetujuan.

Dalam praktik sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Desa Wirokerten yaitu adanya 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.

## 3. Imbalan/Upah.

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang sewa disebut dengan *ujrāh*. Pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa, dimana antara kedua belah pihak melakukan tawar menawar. Pada dasarnya *ujrāh* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana terjadi dalam transaksi jual beli. *Ujrāh* dapat dilakukan di awal atau di akhir masa sewa atau saat perjanjian tersebut berakhir. Hal tersebut diperbolehkan apabila kedua belah pihak sepakat tanpa adanya unsur paksaan.

Sangat jelas bahwa imbalan sewa atau bayaran dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Wirokerten ini berupa uang, yang berarti dibolehkan dalam hukum Islam. Imbalan sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang terjadi di masyarakat Desa Wirokerten ini dibayarkan diawal perjanjian secara kontan.

#### 4. Objek sewa

Sayyid sabiq menjelaskan bahwa objek sewa dapat berupa manfaat dari barang atau benda dan orang (jasa). Contoh manfaat jasa adalah pekerja bangunan, penjahit, atau jasa sejenisnya. Objek sewa menyewa adalah manfaat, dimana dalam penggunaan manfaat tersebut tidak menjadikan hilang atau berubahnya objek sewa. Tidak sah menyewakan makanan apabila makanan tersebut dimakan sehingga menyebabkan habisnya benda sewa tersebut. Hal ini karena dalam perjanjian sewa menyewa adalah pemilikan manfaat, bukan perjanjian pemilikan benda tersebut.<sup>20</sup>

Dalam Perjanjian Sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten yaitu adanya Manfaat dari transaksi ini karena pada dasarnya sewa menyewa tanah untuk mencari penghasilan dalam bentuk pembuatan batu bata. Hal ini merupakan yang dibolehkan dalam agama Islam.

Setelah rukun sewa menyewa terpenuhi maka harus terpenuhi pula syarat sahnya sewa menyewa agar transaksi sewa menyewa sah menurut Pandangan Hukum Islam, Adapun syarat-syarat tersebut adalah :

##### 1. Bagi penyewa dan yang menyewakan

Menurut mazhab Syafi'I dan mazhab Hanbali, Syarat bagi para pihak yang melaksanakan akad adalah berakal dan telah dewasa (baligh). Perjanjian tersebut tidak sah apabila yang melakukan akad tidak berakal atau belum baligh.

Dua pihak (pihak penyewa dan pemilik tanah) yang melakukan akad dalam praktik sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang dilakukan masyarakat Desa Wirokerten mereka semua yang melakukan akad sewa menyewa berakal dan telah dewasa (baligh). dan cakap dalam bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggung jawabkan.

##### 2. Adanya kerelaan kedua belah pihak

---

<sup>20</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah 13*, alih bahasa H.Kamaluddin A.Marzuki, cet. Ke-10, Bandung : Alma'arif,1996, hal. 15.

Masing-masing pihak menyatakan kerelaanya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa tidak sah dilakukan apabila mengandung unsur pemaksaan.

Kedua belah pihak yang melakukan praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan masyarakat di Desa Wirokerten atas dasar kemauan sendiri. Pihak penyewa tanah dan pihak yang menyewakan tanah mereka mengadakan perjanjian sewa menyewa ini tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan atas kerelaan serta kehendak sendiri.

### 3. Upah atau imbalan

Upah atau imbalan dalam fikih sunah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas. Jelas diketahui dapat dilakukan dengan menyaksikan atau menginformasikan ciri-cirinya. Intinya yaitu upah atau imbalan merupakan pembayaran harga atas manfaat.

Imbalan Sewa yaitu berupa benda yang diketahui serta dibolehkan memanfaatkannya. Sangat jelas bahwa imbalan sewa atau bayaran dalam perjanjian sewa menyewa ini berupa uang, yang berarti dibolehkan dalam hukum Islam. Imbalan sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang terjadi di masyarakat Desa Wirokerten ini dibayarkan diawal perjanjian secara kontan.

### 4. Objek sewa

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 yang 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 yang dibolehkan dalam agama Islam.

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 pemilik tanah.

- d) Manfaat dari objek yang disewakan dapat dipenuhi secara hakiki. Dalam praktik sewa menyewa manfaat dari tanah sudah jelas dapat digunakan sebagai bahan dasar pembuatan batu bata. Maka manfaat ini dapat dipenuhi secara hakiki.
- e) Jelas ukuran dan batas waktu sewa agar terhindar dari perselisihan. Dalam perjanjian awal sewa menyewa yang terjadi di Desa Wirokerten, telah disebutkan berapa lama waktu sewa tersebut, juga telah disepakati berapa dalamnya batasan tanah yang boleh dikeruk untuk diambil tanahnya guna untuk pembuatan batu bata.

Dengan demikian praktik sewa menyewa yang dilakukan masyarakat di Desa Wirokerten dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan masyarakat menurut penulis terkait dengan Rukun dan Syarat Sewa menyewa (*ijārah*) sudah memenuhi ketentuan hukum Islam.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Dari beberapa pembahasan dan analisis yang telah diuraikan, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa (*ijārah*) guna untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul terdapat dua macam pelaksanaan yang terjadi. Pertama, yaitu sewa menyewa tanah sebagai lahan untuk pembuatan batu bata saja. Bahan bakunya didapatkan dari tanah lain yang bukan dari tanah sewa. Kedua, yaitu sewa menyewa tanah untuk lahan pembuatan batu bata yang disertai dengan pengambilan material tanah sebagai bahan baku pembuatan batu bata. Perjanjian sewa menyewa yang terjadi di Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul adalah perjanjian yang didasari secara sukarela dan tidak terdapat unsur paksaan. Perjanjian tersebut terjadi sesuai dengan adat kebiasaan yang terjadi tanpa disertai bukti otentik seperti surat perjanjian diatas materai ataupun yang lainnya mereka hanya menggunakan rasa saling percaya satu sama lain. Perjanjian sewa ini dilakukan dengan menentukan harga sewa tanah dan tempat yang disewa, serta jangka waktu sewa menyewa tanah.

2. Berdasarkan analisis yang didapat oleh peneliti mengenai pandangan hukum Islam yang peneliti temukan, bahwa perjanjian sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul adalah sah karena telah memenuhi rukun dan syarat sewa menyewa.

### **Saran**

Saran peneliti ini adalah sebaiknya para pihak yang melakukan transaksi tidak hanya mengandalkan kepercayaan, namun juga menggunakan surat perjanjian secara tertulis untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Kepercayaan itu memang penting dalam setiap melakukan perjanjian, namun surat perjanjian dapat menjadi rujukan yang andil dalam menyelesaikan masalah.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **Buku**

- Ash-Shiddieqy, Hasbi. 1990, *Pengantar Fikih Muamalah*, Semarang : Pustaka Rizki Putra
- Karim, Helmi.1997, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Muslich, Ahmad Wardi. 2010, *Fikih Muamalat*, Jakarta: Amzah.
- Sabiq, Sayyid as-. 1987, *Fiqh Sunnah* 13, alih bahasa H.Kamaluddin A.Marzuki,cet.Ke 10 Bandung : Alma'arif
- Sugiyono. 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung : Alfabets
- Sugiyono. 2013, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, R&D*. Bandung: Alfabeta
- Suhendi, Hendi. 2010, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Syafe'I, Rahmat. 2001, *Fiqh Muamalah*, Bandung : Pustaka Setia.
- Yan Tirtobisono dan Ekrom.Z.2000, *Kamus Bahasa Arab-Indonesia*, Bandung: ApolloLestari
- Zuhaili, Wahbah az-. 2011, *Al-Fiqih al-Islam wa Adillatuhu*, Jilid V, alih bahasa AbdulHayyie al-Kattani, dkk. Depok : GEMA INSANI

#### **Jurnal**

- Cindi Kondo. 2013, Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (RUKO), *Lex Privatum*, Vol. 1, No.3.
- Clariesha Vetriani Pratiwi. 2013, Perjanjian Sewa Menyewa Kapal antara PT.Sebuku Nusantara Indonesia Perkasa (SNIP) dan Panapond Internasional (HK) CO, LTD, Universitas Diponegoro, Vol. 1, No. 2.
- Dedi Achmai Arifin, Emilda Kuspraningrum dan Erna Susanti. 2014, Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Rumah Sewa milik HJ. Siti Munjinah di Kelurahan Rawa Makmur Kecamatan Palaran), *Jurnal Brajaniti*, Vol. 3, No. 5
- Lolyta. 2014, Sewa menyewa tanah menurut Ibnu Hazm dalam Prespektif Fiqh Muamalah (Hukum Islam : Unniversitas Islam Riau) Vol XIV No. 1.

- Mawar Jannati Al Fasiri. 2016, Praktik Ekonomi Islam pada BMT El-Amanah Kec. Tukdana Kab. Indramayu, IAIN Syeh Nurjati : Cirebon, Edisi 1 Vol. 1.
- Minarti Wulandari, Deny Slamet Pribadi dan Nur Arifudin. 2014, Tinjauan tentang Perjanjian Sewa Menyewa Petak Pasar Tradisional Tangga Arung Kabupaten Kutai Kartanegara, Jurnal Brajaniti, Vol. 3, No. 6.
- Muhammad Ikhsan Kurniawan, Neneng Nurhasanah, N Eva Fauziah. 2017, Analisis Konsep Ijarah Terhadap Pengelolaan Usaha Angkutan Kota di Bandung, Universitas Islam Bandung, Vol. 3, No.2.
- Rahayu Subekti. 2007, Pemberian Hak Sewa Atas Tanah Kepada Petani Di Kawasan Situs Purbakala Dien, Yustisia, Edisi Nomor 71.
- Samuardi dan Muhammad Maulana. 2013, Analisis Sewa Menyewa Paralel pada Perusahaan Rent Car CV.Harkat dalam Perspektif Ekonomi Islam, (IAIN Ar Raniry Banda Aceh :Fakultas Syariah) Vol. 2, No.2.
- Sriono. 2013, Telaah Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa (Al-Ijarah) dalam perbankan Syariah, Labuhanbatu, Vol. 01, No. 01.