

Praktik Akad Sewa Tanah Untuk Produksi Bata Merah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah

(Studi Kasus di Desa Tanjungsari Kec. Karangpawitan Kab. Garut)

Enceng Iip Syaripudin¹Ahmad Setiawan Susanto²
STAI Al Musaddadiyah Garut
enceng.iip@stai-musaddadiyah.ac.id
ahmad.setiawan.1838@stai-musaddadiyah.ac.id
[DOI : 10.37968/jhesy.v1i1.166](https://doi.org/10.37968/jhesy.v1i1.166)

Abstrak

Dalam Islam mengatur berbagai aspek kehidupan manusia (*muamalah*), dalam hal ini yaitu tentang Praktik Akad Sewa tanah, dalam bermuamalah, Praktik Akad sering dilakukan dikalangan masyarakat muslim, namun dalam praktiknya masih ada yang perlu dibenahi agar sesuai Syari'ah.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Bagaimana praktek akad sewa tanah yang digunakan untuk produksi bata merah di Desa Tanjungsari Kecamatan Karangpawitan ? Bagaiman tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktek akad sewa tanah untuk produksi bata merah di Desa Tanjungsari Kecamatan Karangpawitan ? Dan tujuan dari penelitian ini yaitu Untuk menganalisis bagaimana praktek akad sewa tanah dalam produksi bata merah di Desa Tanjungsari Kecamatan karangpawitan, Dan untuk menganalisis pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktek sewa tanah dalam produksi bata merah di Desa Tanjungsari Kecamatan karangpawitan.

Adapun Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan penelitian lapangan (field research) dan pendekatan kualitatif.

Hasil dari penelitian, maka dapat disimpulkan: bahwa tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap akad sewa tanah untuk produksi bata merah di desa Tanjungsari secara rukun akad sewa menyewa sudah tepenuhi, Akan tetapi kalau melihat syarat akad ada yang tidak terpenuhi, yaitu tidak ada kepastian habisnya batas waktu sewa, maka secara Hukum Ekonomi Syari'ah akad tersebut tidak sesuai dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syari'ah, jadi akadnya fasid secara hukum.

Kata Kunci: *Akad, sewa, Ekonomi Syariah;*

Abstract

Islam regulates various aspects of human life (muamalah), including the practice of Lease Contracts for land. In conducting muamalah, Lease Contracts are often practiced among Muslim communities, yet there are still aspects that need improvement to align with Shariah principles.

The formulation of the problem in this research is: How is the practice of land lease contracts used for red brick production in Tanjungsari Village, Karangpawitan Sub-District? What is the Shariah Economic Law perspective on the practice of land lease contracts for red brick production in Tanjungsari Village, Karangpawitan Sub-District? The objective of this research is to analyze the practice of land lease contracts in red brick production in Tanjungsari Village, Karangpawitan Sub-District, and to analyze the Shariah Economic Law perspective on the practice of land lease contracts in red brick production in Tanjungsari Village, Karangpawitan Sub-District.

The research method used in this study is field research and a qualitative approach. The results of the research can be concluded as follows: the Shariah Economic Law perspective on the lease contract for red brick production in Tanjungsari Village meets the essential conditions of the lease contract. However, some conditions are not fulfilled, such as the lack of certainty regarding the end of the lease period. Therefore, according to Shariah Economic Law principles, the contract is not valid, making it invalid from a legal perspective.

Keywords: Contract, lease, Shariah Economics.

1. Pendahuluan

Islam merupakan ajaran Allah SWT yang sempurna dan mengatur seluruh aspek kehidupan manusia yang pada dasarnya mempunyai kebutuhan hidup yang beranekaragam, dalam usaha penuhan kebutuhan hidupnya selalu berusaha mencari yang terbaik. Sebagai mahluk sosial, tentunya manusia memerlukan peran dan bantuan pihak lain, salah satunya bantuan orang lain dalam bentuk tolong menolong dan kerjasama ekonomi (muamalah). Dalam kehidupan umat manusia permasalahan ekonomi merupakan permasalahan yang sangat mendasar terutama dalam aspek sosial bermasyarakat yang didalamnya ada unsur ekonomi tersendiri. (Kholid 2018)

Dalam Islam dibahas mengenai hukum yang ada hubungannya dengan perbuatan manusia. Hukum tersebut mengatur dua hal, yakni hukum ibadah dan hukum muamalah. Hukum ibadah mengatur tentang hubungan manusia dengan Tuhannya, seperti wajibnya shalat, zakat, dan puasa. Hukum muamalah mengatur hubungan antara manusia dengan yang lainnya, seperti jual beli, sewa menyewa, hutang piutang, dan murabahah sebagai kajian ilmu fiqh.(Wajdi and Lubis 2021)

Pada muamalah, Islam memandang akad sewa merupakan sarana tolong menolong antar sesama manusia yang saling menguntungkan kedua belah pihak. Orang yang sedang melakukan kerjasama melalui akad sewa menyewa tidak dilihat sebagai orang yang sedang mencari keuntungan semata, akan tetapi juga dipandang sebagai orang yang sedang membantu saudaranya. Bagi penyewa, ia sedang memenuhi kebutuhan apa yang dibutuhkan oleh pemilik barang atau lahan, sedangkan bagi pemilik barang atau lahan ia sedang memenuhi kebutuhan akan keuntungan yang sedang dicari penyewa. Pada akad sewa menyewa ini kedua pihak mendapatkan keuntungan dan tidak merugikan salah satu pihak.

Perjanjian akad mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Akad bisa menjadi dasar dari sekian banyak kegiatan yang dilakukan oleh manusia. Melalui akad seorang lelaki menikahi seorang perempuan, dan melalui akad pula berbagai kegiatan bisnis dan usaha dapat dilakukan oleh manusia, termasuk kegiatan sewa menyewa. Dalam aktivitas bisnis menjaga kemurnian perikatan (akad) merupakan suatu keharusan, karena ia yang mengantarkan keberhasilan kerjasama bisnis.(Hasan 2018)

Secara umum, sewa menyewa merupakan hak atas pemanfaatan suatu barang atau jasa dimana pihak pertama menyewakan barang atau jasa kepada pihak kedua yakni penyewa. Orang yang menyewakan suatu manfaat kepada orang lain disebut dengan *muajjir* dan pihak lain yang menyewa manfaat disebut *musta'jur*. Sedangkan manfaat yang disewakan disebut dengan *ma'jur*. Adapun sesuatu yang dibayarkan sebagai ganti

manfaat disebut dengan *ajr* atau *ujroh* "upah". Ketika akad *ijarah* telah terjadi maka *musta'jir* sudah berhak atas manfaat, dan orang yang menyewakan sudah berhak atas upah sebagai pengganti manfaat yang disewakan karena *ijarah* termasuk jenis transaksi tukar menukar.(Syaripudin 2018), Syeh Ibrohim Bajuurii dalam kitabnya Al Bajuuri, menyebutkan bahwa dalam perjanjian akad tersebut haruslah ada pernyataan ijab dan qabul dari kedua belah pihak.(Syafaruddin 2009).

Masyarakat pada umumnya hanya mengetahui istilah sewa menyewa berupa barang atau tanah yang kemudian barang atau tanah tersebut bisa diambil manfaatnya oleh penyewa tanpa merusak barangnya itu sendiri. Tetapi di zaman modern sekarang ini, seiring dengan berbagai macam bentuk pemanfaatan tanah, banyak masyarakat yang melakukan akad sewa menyewa tanah untuk kemudian diproduksi menjadi bata merah. Tanah yang menjadi objek sewa dalam akad dimanfaatkan oleh pihak penyewa dengan mengambil material tanahnya yang kemudian digunakan untuk memproduksi bata merah. Sedangkan dalam ekonomi islam, sewa boleh dilakukan hanya dengan mengambil manfaatnya saja dari objek sewanya tanpa pemindahan hak kepemilikan tanah tersebut, juga objek akad tidak boleh rusak atau berkurang satunya. Seperti persoalan yang terjadi di Desa Tanjungsari Kecamatan Karangpawitan, dengan kondisi alam sebagian besar merupakan kebun dan tanah tadi hujan yang sangat cocok jika dijadikan pembuatan bata merah yang sekarang ini memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi seiring dengan kebutuhan masyarakat terhadap bata merah ini. Seiring dengan perubahan pandangan masyarakat terhadap kebutuhan bata merah ini dan keuntungan yang didapat dari penjualan bata merah ini, maka banyak pengusaha yang mencari tanah untuk disewa dan dijadikan bahan pembuatan bata merah, dilain pihak denagn nilai ekonomis sewa tanah yang tinggi banyak pula masyarakat yang menyewakan tanahnya kepada pengusaha bata merah.

Berdasarkan hasil survei di desa Tanjungsari diperoleh fakta bahwa ada sebagian transaksi sewa tanah dilakukan dengan jangka waktu tidak jelas, bahkan tidak ada kesepakatan sampai kapan jangka waktu sewa dalam perjanjian disepakati oleh kedua belah pihak. Artinya masih ada perjanjian akad sewa menyewa yang dilakukan dengan memperkirakan kapan waktu sewa menyewa selesai dengan memperhatikan kedalaman tanah yang sudah digali atau dengan memperhatikan sampai habisnya bagian tanah yang subur (lapisan *topsoil* dan *subsoil*) yang biasa dipergunakan sebagai bahan dasar pembuatan bata merah. Bahkan banyak tanah sewaan yang dengan sengaja bagian tanah yang suburnya tidak cepat dihabiskan oleh penyewa dengan maksud untuk memperpanjang waktu sewa dan bagian tanah yang sudah digali mereka pakai untuk tempat menjemur bata merah, sehingga si penyewa mempunyai keuntungan lain yaitu tidak perlu menyewa tempat untuk penjemuran bata merah, sementara itu si pemilik tanah tidak bisa mengambil tanahnya dikarenakan masih ada bagian tanah yang subur yang belum digali dan dijadikan bata merah. Bentuk kerjasama sewa seperti ini, tentu bisa merugikan salah satu pihak, juga kerugian lain bagi si pemilik lahan ketika tanah yang subur sudah habis digali untuk dijadikan bata merah, tidak ada usaha perbaikan lahan dari orang yang menyewa tanah, mereka membiarkan begitu saja dengan galian lobang tanah dimana mana yang tidak merata.

Dalam praktek sewa menyewa dalam hukum Islam sebagaimana disebutkan dalam rukun dan syarat sewa menyewa, bahwa harus ada kejelasan pada waktu akad antara penyewa dengan yang menyewakan tentang bentuk dan waktu sewa yang disepakati. Sedangkan pada kasus yang terjadi di Desa Tanjungsari tersebut, transaksi sewa menyewa tanah untuk produksi bata merah tersebut dengan waktu yang tidak jelas bertentangan dengan pengertian sewa menyewa menurut syariat Islam karena didalamnya mengandung unsur spekulasi, yaitu adanya lamanya waktu sewa yang tidak dijelaskan sampai kapan berakhirnya, setahun, dua tahun atau berapa tahun. tetapi diukur dengan perkiraan sampai habisnya tanah subur lapisan atas. sehingga Sehingga hal tersebut memberikan dampak negatif dan kerugian bagi orang yang menyewakan atau si pemilik tanah dari segi waktu dan materi.

Berdasarkan pemaparan pernyataan dan latar belakang di atas, akhirnya peneliti tertarik untuk menyusun dalam sebuah penelitian dengan judul : **"Praktik Akad Sewa Tanah Untuk Produksi Bata Merah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah** (Studi Kasus di Desa Tanjungsari Kec. Karangpawitan Kab. Garut)."

Berdasarkan deskripsi di atas, maka peneliti dapat merumuskan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana praktek akad sewa tanah yang digunakan untuk produksi bata merah di Desa Tanjungsari Kecamatan Karangpawitan ?

- b. Bagaiman tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktek akad sewa tanah untuk produksi bata merah di Desa Tanjungsari Kecamatan Karangpawitan ?

Adapun tujuan dari penelitian sebagai berikut :

- Untuk menganalisis bagaimana praktek akad sewa tanah dalam produksi bata merah di Desa Tanjungsari Kecamatan karangpawitan.
- Untuk menganalisis pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktek sewa tanah dalam produksi bata merah di Desa Tanjungsari Kecamatan karangpawitan.

2. Landasan Teori

2.1. Akad Sewa (*Ijarah*)

Pengertian Akad Sewa (*Ijarah*)

Akad (Al'aqd, jamaknya Al-'uqud) secara bahasa berarti Al-rabth : ikatan, mengikat. Al-rabth, sebagaimana dikutip oleh Drs. Ghufron A. Mas'adi yaitu menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu. (Ghazaly, Ihsan, and Shidiq 2010)

Akad dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, memiliki arti: "Janji; perjanjian; kontrak; misal akad jual beli, akad nikah. Akad juga bisa disebut dengan Kontrak yang mempunyai makna : perjanjian, menyelenggarakan perjanjian (dagang, bekerja, dan lain sebagainya). Misal, kontrak antara penulis dan penerbit"(Hasan 2018)

Dalam terminologi ulama fiqh, *aqad* bisa ditinjau dari dua definisi yaitu definisi umum dan khusus. Definisi umum mengenai aqad para ulama fiqh memberi definisi :

كُلُّ مَا عَزِمَ الْمَرءُ عَلَى فِتْلِهِ سَوَاءً صَدَرَ بَارِدًا مُنْفَرِدًا كَالْوُقْفُ وَالْأَبْرَءُ وَالْطَّلاقُ وَالْيَمْنَنُ

أَمْ احْتَاجَ إِلَى ارْادَتِينِ فِي اِنْشَاعِ كَالْبَيْعِ وَالْإِنْجَارِ وَالْتَّوْكِيلِ وَالرَّهْنِ

"Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang atas dasar kehendaknya sendiri, seperti wakaf, pembebasan, talak dan sumpah, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan kehendak dari dua orang, seperti jual beli, sewa, perwakilan dan gadai".

Dari pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa akad merupakan kesepakatan antar kedua belah pihak atau lebih untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, dilakukan dengan suka rela dan menimbulkan kewajiban atas masing masing secara timbal balik.

Sedangkan Sewa menyewa dalam bahasa arab di istilahkan dengan "Al-Ijarah", berasal dari kata "Al-Ajru" menurut bahasa artinya ialah "Al-Iwadh". Dalam bahasa indonesia diartikan ganti dan upah .

2.2. Jenis jenis Akad Sewa (*Ijarah*)

Berdasarkan keterangan dari ulama fiqh, akad dibagi menjadi dua, yaitu :

- Akad Shahih ialah akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad shahih ini ialah: berlakunya seluruh dampak hukum yang di dimunculkan akad tersebut dan mengikat pada pihak-pihak yang berakad. Ulama Hanafiyah membagi akad shahih menjadi dua macam yaitu:
 - Akad nafiz (sempurna untuk di laksanakan), ialah akad yang di langsungkan dengan mengisi rukun dan syaratnya dan tidak terdapat penghalang untuk melaksanakannya.
 - Akad mawquf, ialah akad yang di lakukan seseorang yang cakap beraksi hukum, namun ia tidak memiliki dominasi untuk menggelar dan mengembangkan akad ini, seperti akad yang di langsungkan oleh anak kecil yang mumayyiz.
- Akad tidak shahih. Akad yang tidak shahih ialah akad yang terbiasa kekurangan pada rukun atau sarat saratnya, sampai sampai seluruh dampak hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Akad yang tidak shahih di bagi oleh ulama Hanafiyah dan Malikiyah menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut :
 - Akad Bathil. Akad bathil ialah akad yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari syara'. Misalnya, objek jual beli tersebut tidak jelas. Atau ada

unsur tipuan, seperti menjual ikan dalam lautan, atau salah satu pihak yang berakad tidak cakap bertindak hukum.

- 2) Akad Fasid. Akad fasid ialah: akad yang pada dasarnya di syariatkan, namun sifat yang di akadkan tersebut tidak jelas. Misalnya, memasarkan rumah atau kendaraan yang tidak di perlihatkan tipe, jenis, dan format rumah yang akan di jual, atau tidak di sebut brand kendaraan yang di jual, sehingga memunculkan perselisihan antara penjual dan pembeli. Ulama fiqh menyatakan bahwa akad bathil dan akad fasid mengandung esensi yang sama, yaitu tidak sah dan akad itu tidak menyebabkan hukum apapun. (Hasan 2018)

Untuk Ijarah sendiri terbagi kedalam dua macam ijarah, yaitu sebagai berikut:

- a) Ijarah atas manfaat, disebut juga sewa-menewa. Dalam ijarah bagian pertama ini, objek akadnya ialah: manfaat dari suatu benda.
- b) Ijarah atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah. Dalam ijarah bagian kedua ini, objek akadnya ialah: amal atau pekerjaan seseorang”.

Al-iijarah yang bersifat manfaat, umpamanya ialah: sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Bilamana manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menewa. *Al-iijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Al-iijarah* seperti ini, hukumnya boleh bilamana jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang salon, dan tukang sepatu. *Al-iijarah* seperti ini biasanya bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit. Dalam hubungan kerja, satu pihak ada yang sebagai penyedia jasa manfaat atau tenaga yang disebut buruh dan akan mendapatkan kompensasi berupa upah, serta sebagai pihak yang menyediakan pekerjaan yang disebut majikan. Dalam literatur fiqh dinamakan sewa menyewa jasa tenaga manusia, yang disebut akad ijarah al-'amal, yaitu ijarah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu". (Syaripudin 2018), Kedua format ijarah terhadap pekerjaan ini berdasarkan pendapat ulama fiqh hukumnya boleh. (Hasan 2018)

2.3. Produksi Batu Merah

Pengertian Produksi Batu Merah

Produksi adalah kegiatan pemanfaatan/pengalokasian faktor produksi dengan tujuan menambah kegunaan atau menghasilkan barang dan atau jasa untuk memenuhi kebutuhan manusia. Kegunaan atau faedah (*utility*) suatu barang dan atau jasa adalah kemampuan barang dan atau jasa untuk dapat memenuhi kebutuhan manusia.(Karmini 2018)

Batu bata merupakan salah satu bahan material sebagai bahan pembuatan dinding. Batu bata terbuat dari tanah liat yang dicetak kemudian dibakar dengan suhu tinggi sehingga menjadi benar-benar kering, mengeras, dan berwarna kemerah-merahan.(Vogler 2016)

Bata merah mempunyai fungsi untuk membuat dinding pagar, bangunan, atau rumah agar lebih kokoh, kelihatan bagus dan rapih. Dinding yang terbuat dari batu bata juga lebih tahan dari api dan air. Disamping itu ruangan yang berdinding batu bata juga lebih sejuk dibanding bahan baku lain seperti gypsum.

Berdasarkan pengertian di atas, maka pengertian produksi bata merah adalah kegiatan pemanfaatan faktor produksi untuk menghasilkan bata merah guna memenuhi kebutuhan manusia.

2.4. Hukum Ekonomi Syari'ah

Pengertian Hukum Ekonomi Syari'ah

Hukum dalam bahasa arab "hukm" memiliki arti norma atau kaidah yang ukuran, tolak ukur, patokan, pedoman yang dipergunakan untuk menilai tingkah laku atau perbuatan manusia.(Dkk 2021) Adapun ekonomi (*economic*) dapat dimaknai segala aktivitas yang berkaitan dengan produksi dan distribusi di antara orang-orang. Ekonomi syariah dalam bahasa arab disebut *al-*

iqtishad al-Islami.(Wajdi and Lubis 2021) Sedangkan Kata *syariah* berasal dari bahasa Arab “*as-syari’ah*” yang mempunyai konotasi *masyra’ah al-ma’* (sumber air minum). Adapun menurut para ahli seperti Menurut Syaikh Yusuf al-Qardhawi, cakupan dari pengertian syariah menurut pandangan Islam sangat luas dan komprehensif (*al-syumul*), di dalamnya mengandung pengaturan seluruh aspek kehidupan, mulai dari aspek ibadah (hubungan manusia dengan Tuhannya), aspek keluarga (seperti nikah, talak, nafkah, wasiat, warisan), aspek bisnis (perdagangan, industri, perbankan, asuransi, utang piutang, pemasaran, hibah), aspek hukum dan peradilan, hingga hubungan antar negara.(Syafaruddin 2009)

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa hukum ekonomi syari’ah adalah norma atau peraturan yang berkaitan dengan aktivitas antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya atau untuk mencapai kemakmuran sesuai dengan paradigma Islam yakni Al-qur’an dan As-Sunnah serta sumber hukum lainnya yang dapat menunjang permasalahan ekonomi.

3. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*), yakni penelitian yang dilakukan dengan mengamati langsung ke lapangan untuk menggali dan meneliti data yang diperlukan dalam penelitian, sehingga peneliti akan lebih mudah dalam memecahkan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yakni pendekatan terhadap penelitian yang menghasilkan penemuan-penemuan yang tidak dapat dicapai dengan menggunakan prosedur-prosedur statistik serta dapat mengungkap dan memahami sesuatu dibalik fenomena yang tidak diketahui sebelumnya. Melalui pendekatan ini dapat diperoleh pemahaman tentang kenyataan melalui proses berfikir induktif.(Nugrahani 2014)

4. Pembahasan

Dalam Hukum ekonomi syari’ah adalah peraturan yang berkaitan dengan aktivitas antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya atau untuk mencapai kemakmuran sesuai dengan paradigma Islam yakni Al-qur’an dan As-Sunnah serta sumber hukum lainnya yang dapat menunjang permasalahan kegiatan Ekonomi. **Praktik Akad Sewa Tanah Untuk Produksi Bata Merah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah** (Studi Kasus di Desa Tanjungsari Kec. Karangpawitan Kab. Garut).”. Islam telah mengajarkan kepada umatnya daslam bermuamalah diantaranya *muamalah* Praktik Akad Sewa Tanah sebagai bentuk tolong menolong antar sesama manusia yang merupakan perintah Allah SWT. Kegiatan *muamalah* gadai merupakan salah satu kegiatan yang sangat penting dan sering digunakan dalam kehidupan masyarakat, meskipun masyarakat Indonesia masyarakat muslim tetapi pada umumnya pemahaman mereka dalam *muamalah* yang sesuai dengan hukum ekonomi syari’ah masih sangat minim. Begitupun praktik Akad tersebut terjadi di tempat penelitian ini.

Praktik Akad Sewa Tanah Untuk Produksi Bata Merah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Tanjungsari Kec. Karangpawitan Kab. Garut Dalam asas akad pada KHES pasal 21 poin (g) bahwa “Setiap akad dilakukan dengan transparansi atau pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.” Sedangkan rukun akad terdiri dari: Pihak-pihak yang berakad, Objek akad, Tujuan pokok akad, dan Kesepakatan. Adapun rukun dan syarat akad sewa. Diantara rukun dan syarat dari suatu akad sewa adalah: Orang yang berakad (*Mu’jir* dan *Musta’jir*). Bagi *Mu’jir* dan *Musta’jir*, pertama: harus mengetahui manfaat barang yang dijadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan, kedua: berakal maksudnya ialah: orang yang dapat membedakan baik dan buruk. Ketiga: baligh. Sehingga dengan syarat ini, sewa menyewa yang dilakukan oleh anak-anak atau orang yang belum baligh dinyatakan tidak sah. Pada transaksi sewa menyewa lahan yang dilakukan di desa Tanjungsari antara pemilik lahan dengan penyewa lahan umumnya dilakukan secara langsung yaitu kedua belah pihak langsung bertemu dan dilakukan oleh orang-orang yang telah dewasa, dan peruntukan lahan yang disewa pun telah diketahui secara bersama. Dengan demikian peneliti menilai bahwa syarat yang dimiliki oleh pemilik lahan (*mu’jir*) dan penyewa lahan (*musta’jir*) telah sesuai. *Shigat ijab qobul* yang digunakan adalah sifat sewa menyewa. Sewa adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian pada akad

sewa menyewa terdapat ketentuan jangka waktu tertentu atau batasan waktu kapan akad itu dinyatakan berakhir. Ketentuan jangka waktu ini merupakan hal yang sangat penting karena bisa menghindarkan dari perselisihan antar pemilik lahan dan penyewa lahan, sehingga tujuan dari ekonomi syari'ah yaitu persaudaraan dan keadilan universal, dan kemaslahatan sosial bisa tercapai.

Berdasarkan penelitian dilapangan yang peneliti lakukan dengan mewawancara beberapa nara sumber, didapat keterangan bahwa antara pemilik lahan dan penyewa tidak memiliki jangka waktu yang pasti tentang berakhirnya akad sewa yang mereka lakukan. Jangka waktu yang mereka lakukan didasarkan atas habisnya tanah yang bisa diproduksi untuk menjadi bata merah. Penyewa lahan menuturkan bahwa jika sewa yang mereka lakukan dibatasi dengan waktu misalkan 1 tahun, 2 tahun atau lebih, mereka hawatir akan mengalami kerugian. Karena pada musim hujan produksi bata kadang sering terhenti, bata pun lama untuk mengeringnya, belum lagi pegawai yang sering tidak datang. Sehingga berdampak pada menurunnya produksi bata sementara waktu.

Dengan ijab kobul seperti di atas tadi, peneliti berpendapat bahwa akad tersebut tidak sesuai dengan hukum ekonomi syariah. Karena adanya ketidakpastian waktu, dan berpotensi menimbulkan kerugian salah satu pihak, juga berpotensi menimbulkan perselisihan dikemudian hari. Sehingga tujuan dari *maqosidu syariah* yaitu menjaga agama dan menjaga harta tidak tercapai. Selain dari itu, prinsip-prinsip dari nilai-nilai Hukum Ekonomi Syari'ah yaitu prinsip keadilan yaitu suatu prinsip yang sangat penting dalam perekonomian Islam, prinsip maslahah dengan tujuan pembentukan hukum Islam yaitu mendapatkan kebahagiaan dunia dan akhirat dengan cara mengambil manfaat dan menolak kemadharatan, prinsip al-falah yang merupakan prinsip bahwa keberhasilan yang dicapai di dunia akan berkontribusi buat keberhasilan nanti diakhirat, dan prinsip kejujuran dan kebenaran yang tercermin dari setiap transaksi yang kita lakukan harus tegas jalas dan pasti baik dan dilarangnya setiap transaksi yang merugikan juga tidak tercapai.

Ujrah Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, ujrah diberikan diawal dan ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, sehingga ada proses tawar menawar antara pemilik lahan (*mu'jir*) dan pengusaha (*musta'jir*). Besar kecilnya ujrah atau harga sewa didasarkan atas luas lahan, dan perkiraan ketinggian atau ketebalan tanah. Seringkali pada praktiknya ternyata ketebalan tanah yang disewa tidak sesuai atau kurang dari apa yang diperkirakan, sehingga pengusaha mengalami kerugian, atau sebaliknya ternyata ketebalan tanah yang disewa lebih dari perkiraan sehingga berakibat pada waktu yang lebih lama lagi dan berpotensi merugikan pemilik lahan. Barang yang disewakan (objek akad). Ada beberapa syarat barang yang bisa disewakan, diantaranya adalah:

- Barang yang dijadikan objek akad sewa menyewa dapat dimanfaatkan dan dijelaskan masa sewanya
- Objek akad sewa dapat diserahkan terimakan
- Manfaat dari barang yang disewa adalah perkara boleh (mubah), dan
- Benda yang disewakan kekal dzatnya.

Berdasarkan keterangan di atas, peneliti menilai bahwa objek akad yang dilakukan oleh pemilik lahan dengan pengusaha bata merah di desa Tanjungsari ada sebagian persyaratan yang tidak terpenuhi yaitu tidak adanya kejelasan masa sewa dan benda yang disewakan berkurang dzatnya.

5. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas mengenai akad sewa tanah untuk produksi bata merah di desa Tanjungsari Kec. Karangpawitan Kab. Garut. Maka didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

- a. Praktek akad sewa tanah untuk produksi bata merah yang biasa dilakukan masyarakat di desa Tanjungsari menurut masyarakat setempat adalah bentuk akad sewa yang dilakukan oleh orang-orang yang sudah dewasa, dengan imbalan (ujrah) tertentu yang disepakati, dan dengan batas waktu yang tidak ditentukan kepastian kapan habisnya akad sewa tersebut.
- b. Tinjauan hukum ekonomi syari'ah terhadap akad sewa tanah untuk produksi bata merah di desa Tanjungsari secara rukun akad sewa menyewa sudah terpenuhi. Akan tetapi kalau melihat syarat akad ada yang tidak terpenuhi, yaitu tidak ada kepastian habisnya batas waktu sewa, maka secara hukum ekonomi syariah akad tersebut tidak sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah, jadi akadnya fasid secara hukum.

6. Daftar Pustaka

- Ghazaly, Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, and Sapiudin Shidiq. 2010. “SAPIUDIN SHIDIQ-FITK2.Pdf.”
- Hasan, Akhmad Farroh. 2018. “Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktek).” *Research Repository UIN Maulana Malik Ibrahim* 5 (2): 226.
- Karmini. 2018. *Ekonomi Produksi Pertanian*. Mulawarman University Press. Samarinda.
- Syafaruddin. 2009. “Konsep Ekonomi Syariah.” *Uinsby* 2: 22–46.
- Syaripudin, Enceng Iip. 2018. “Perspektif Ekonomi Islam Tentang Upah Khataman Al-Qur'an.” *Jurnal Naratas* 1 (2): 1–8. www.journal.stai-musaddadiyah.ac.id.
- Vogler, Erwin A. 2016. “Buku Informasi Model Perluasan Kesempatan Kerja Pembuatan Batu Bata Merah,” 1–23.