

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PENGGUNAAN
TANAH UNTUK BAHAN MATERIAL BATU BATA PADA
LAHAN YANG DISEWAKAN
(Studi Kasus di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

MUHAMMAD BARAZI

NIM. 190102005

Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
1444 H/2023 M**

**TINJAUAN FIQIH MUAMALAH TERHADAP PENGGUNAAN
TANAH UNTUK BAHAN MATERIAL BATU BATA PADA
LAHAN YANG DISEWAKAN
(Studi Kasus di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Uin Ar-Raniry
Darussalam-Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1) Dalam Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

MUHAMMAD BARAZI

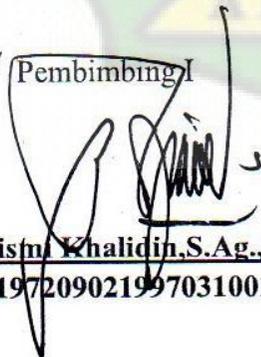
NIM. 190102005

Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II

6/12-2022

Dr. Bismillah Khalidih, S.Ag., M.Si
NIP. 197209021997031001

6/12/2022

Nahara Eriyana, M.H
NIDN.2020029101

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PENGGUNAAN
TANAH UNTUK BAHAN MATERIAL BATU BATA PADA
LAHAN YANG DISEWAKAN
(Studi Kasus di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum Uin Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)

Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

Pada Hari/Tanggal: **Senin, 03 April 2023 M**
12 Ramadhan 1444 H

Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi:

KETUA

Dr. Bismillah Khalid, S.Ag., M.Si
NIP. 197209021997031001

SEKRETARIS

Nahara Erivanti, M.H
NIDN.2020029101

PENGUJI I

Saifuddin Sa'dan, S.Ag., M.Ag
NIP. 197102022001121002

PENGUJI II

Aulil Amri, M.H

NIP. 19900508219031016

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh



Dr. Kamaruzzaman, M.Sh
NIP. 197809172009121006



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syaikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. / Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan dibawahini

Nama : Muhammad Barazi
NIM : 190102005
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 5/12/2022
Yang Menyatakan,



(Muhammad Barazi)

ABSTRAK

Nama/NIM : Muhammad Barazi/190102005
Fakultas/Prodi : Syari'ah & Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Penggunaan Tanah Untuk Bahan Material Batu Bata Pada Lahan Yang Disewakan (Studi Kasus di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara)
Pembimbing I : Dr. Bismi Khalidin, S.Ag.,M.Si
Pembimbing II : Nahara Eriyanti, M.H
Kata Kunci : Sewa Lahan, Penggunaan Tanah dan Batu Bata

Sewa lahan untuk pembuatan material batu bata dan pembangunan pabrik batu bata merupakan salah satu aktifitas sewa menyewa yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, dimana sebagian masyarakat yang memiliki lahan tanah namun mempunyai kendala untuk menggarapnya. Sehingga mereka menyewakan lahannya untuk dijadikan objek sewa dalam pembuatan batu bata. Kenyataan ini bertentangan dengan hakikat sewa itu sendiri yaitu adanya kerusakan objek sewa (lahan) yang dilakukan oleh sebagian penyewa dan adanya jual beli atas manfaat suatu objek akad tanpa adanya pemindahan hak kepemilikan. Permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini yaitu bagaimana konsep pelaksanaan akad sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata dan bagaimana perspektif Fiqh Muamalah mengenai pelaksanaan akad sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata dan tempat pembuatan material batu bata di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan kenyataan yang terjadi dalam sewa lahan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, sehingga tidak menimbulkan kerugian dan keraguan kepada salah satu pihak. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) yang bersifat kualitatif. Pengumpulan data menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Berdasarkan hasil penelitian bahwa akad sewa lahan untuk pembuatan material batu bata di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara ada dua macam pelaksanaan kegiatan yang terjadi. Pertama, akad sewa lahan untuk pembuatan material batu bata, penjemuran batu bata, dan sebagai tempat untuk proses pembakaran batu bata. Kedua, Kerusakan akibat adanya pembuatan material batu bata di atas lahan sewaan tersebut. Menurut perspektif Fiqh muamalah mengenai akad sewa lahan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara terjadinya kerugian dari sebelah pihak akibat kerusakan tanah akibat adanya sewa menyewa tersebut. Di lihat dari syarat dan rukun sewa menyewa, praktik akad yang terjadi tidak melanggar ketentuan Fiqh Muamalah.

KATA PENGANTAR



Puji dan syukur kita panjatkan kepada Allah SWT. Yang telah melimpahkan rahmat-Nya serta kesehatan kepada penulis, sehingga penulis telah dapat menyelesaikan skripsi ini. Tidak lupa pula shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi besar Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat beliau yang telah membimbing kita ke alam yang penuh ilmu pengetahuan ini.

Dengan segala kelemahan dan kekurangan akhirnya penulis dapat menyelesaikan sebuah karya ilmiah yang berjudul **TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PENGGUNAAN TANAH UNTUK BAHAN MATERIAL BATU BATA PADA LAHAN YANG DISEWAKAN (Studi Kasus di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara)** Skripsi ini ditulis untuk menyelesaikan tugas akhir yang merupakan salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan studi sekaligus untuk memperoleh gelar sarjana (S1) pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Darussalam Banda Aceh.

Dalam penulisan karya ilmiah ini, telah banyak pihak yang membantu penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih banyak kepada:

1. Bapak Dr. Kamaruzzaman, M.Sh Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, Bapak Husnul Arifin Melayu, S. Ag., M.A Wakil Dekan I, Ibu Dr. Soraya Davy, M.A Wakil Dekan II dan Bapak Dr. Ali Abu

Bakar, M.A Wakil Dekan III yang telah membimbing kami Mahasiswa/i di Fakultas Syariah dan Hukum.

2. Bapak Dr. Bismi Khalidin, S.Ag.,M.Si., selaku pembimbing I dan pembimbing saya pada tahap pembuatan proposal serta Ibu Nahara Eriyanti, M.H., selaku pembimbing II, yang telah banyak memberikan bimbingan, bantuan, ide, dan pengarahan, sehingga skripsi ini bisa terselesaikan tepat pada waktunya. Semoga Allah juga selalu memudahkan segala urusan dan dimudahkan rezekinya.
3. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Dr.iur. Chairul Fahmi, M.A serta Sekretaris Prodi sekaligus Penasehat Akademik saya Ibu Azka Amalia Jihad, S.Hi.,M.E.I dan kepada seluruh Bapak/Ibu Dosen dan seluruh Civitas Akademika Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry yang telah banyak membantu serta mencurahkan ilmunya dan pengalamannya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi sejak semester awal hingga sampai ke tahap penyusunan skripsi ini.
4. Ucapan cinta dan terimakasih sebesar-besarnya penulis utarakan Kepada kedua orang tua kami yang sudah duluan menghadap Allah SWT Ayahanda (Alm) Sudirman dan Ibunda (Alm) Radhiah yang telah mendoakan, menyangi serta meberikan kasih sayang serta pendidikan yang begitu istimewa,mengajarkan arti kehidupan yang sesungguhnya semoga Allah memberikan ampunan, diluaskan kuburnya dan ditempatkan di dalam surga-Nya.
5. Ucapan Sayang dan terimakasih kepada adik kandung saya Cut Intan Agustira dan Adinda Nasvazila, yang selalu menemani dan senantiasa mendoakan perjuangan saya selama ini.

6. Selanjutnya kepada nenek saya Hj. Ummi Salamah dan Suryati Ahmad dan juga kepada seluruh keluarga besar saya yang sudah memberikan dukungan moril hingga saya bisa menyelesaikan kuliah hingga tahap ini.
7. Serta ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya juga saya ucapkan kepada cecek dan om saya Maoliani, Mehram, Idris, dan Juliansyah yang sudah banyak membantu baik dari segi materil dan moril serta menyemangati penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah melimpahkan keberkahan dan kebaikan kepada kalian semua.
8. Ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada bapak dr. Suhardi M. Yunus., Sp.BTKV(K)VE selaku ayah angkat kami yang sudah membantu dari segi materil dan moril hingga saya bisa menyelesaikan kuliah hingga tahap ini, semoga Allah SWT memudahkan rezeki, diberikan kesehatan dan keberkahan baik didunia dan diakhirat kepada beliau.
9. Tidak lupa pula ucapan terimakasih saya kepada sahabat saya Azman Sayuti yang sudah membantu saya dalam banyak hal yang tidak akan pernah saya lupakan dan para sahabat seperjuangan yang setia memberi motivasi, dan menemani setiap kala waktu, serta semua teman-teman HES leting 19 yang tidak mungkin penulis sebutkan satu-persatu, dan teman-teman seperjuangan organisasi baik di HIMAHESA dan Iefor yang selalu menjadi yang terbaik selama perkuliahan ini. Semoga kebaikan kalian dibalas oleh Allah SWT.

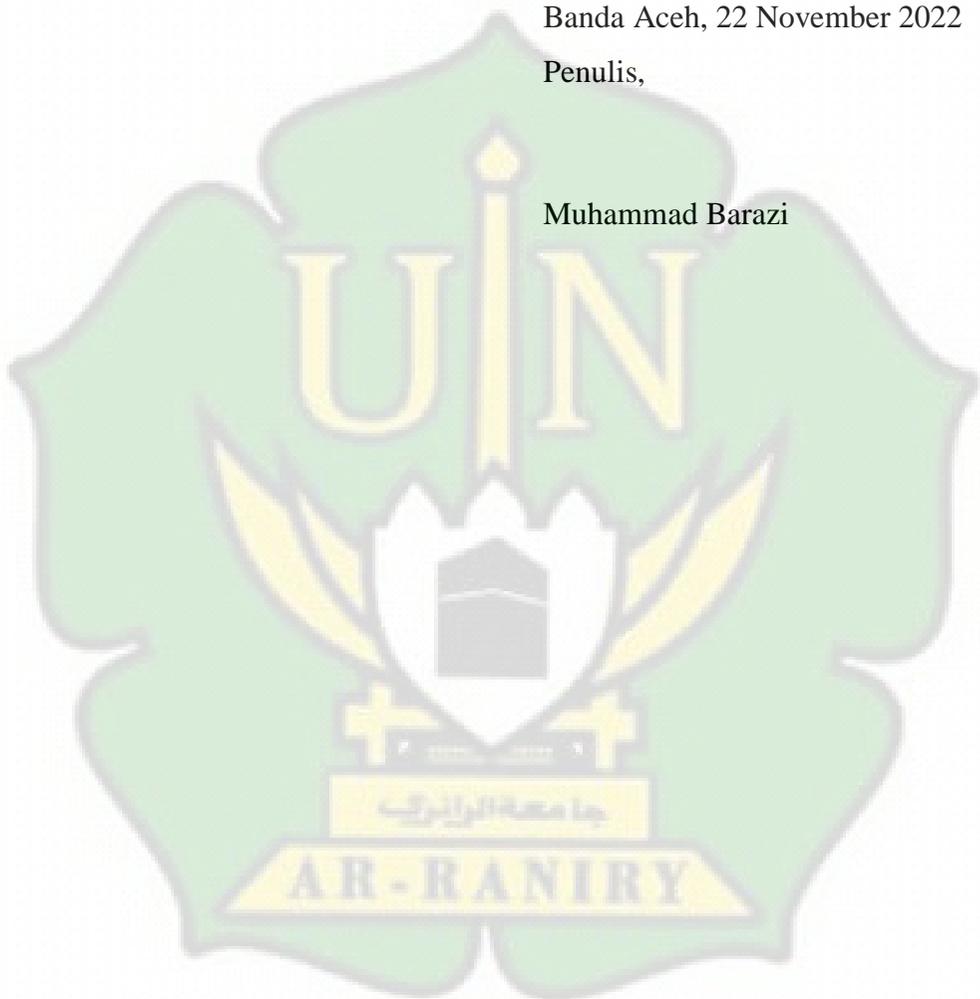
Akhirnya penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna yang dikarenakan terbatasnya pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak guna memperbaiki kekurangan yang ada

diwaktu mendatang dan mampu memberikan kontribusi yang bernilai positif dalam bidang ilmu. Semoga Allah SWT selalu memberikan taufik dan hidayah-Nya bagi kita semua. Amin Ya Rabbal ‘Alamin.

Banda Aceh, 22 November 2022

Penulis,

Muhammad Barazi



TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Dalam skripsi ini banyak dijumpai istilah yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf latin, oleh karena itu perlu pedoman untuk membacanya dengan benar. Pedoman Transliterasi yang penulis gunakan untuk penulisan kata Arab berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987. Adapun Pedoman Transliterasi yang penulis gunakan untuk penulisan kata Arab adalah sebagai berikut:

1. Konsonan

No.	Arab	Latin	Ket	No.	Arab	Latin	Ket
1	ﺍ	Tidak dilambangkan		١٦	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ﺏ	B		١٧	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ﺕ	T		١٨	ع	‘	
4	ﺕ	Ṣ	s dengan titik di atasnya	١٩	غ	gh	
5	ﺝ	J		٢٠	ف	f	
6	ﺡ	ḥ	h dengan titik di bawahnya	٢١	ق	q	

7	خ	kh		٢٢	ك	k	
8	د	D		٢٣	ل	l	
9	ذ	Ẓ	z dengan titik di atasnya	٢٤	م	m	
10	ر	R		٢٥	ن	n	
11	ز	Z		٢٦	و	w	
12	س	S		٢٧	ه	h	
13	ش	sy		٢٨	ع	'	
14	ص	Ṣ	s dengan titik di bawahnya	٢٩	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Konsonan

Konsonan Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

- a. Vokal Tunggal Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	a
◌ِ	<i>Kasrah</i>	i
◌ُ	<i>Dammah</i>	u

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ ي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌ُ و	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف = *kaifa*,

هول = *hauला*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َ ا	<i>Fathah dan alif</i> atau ya	Ā

يِ	<i>Kasrah dan ya</i>	Ī
وُ	<i>Dammah dan wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ = *qāla*

رَمَى = *ramā*

قِيلَ = *qīla*

يَقُولُ = *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

A. Ta marbutah (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

B. Ta marbutah (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

C. Kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta marbutah (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

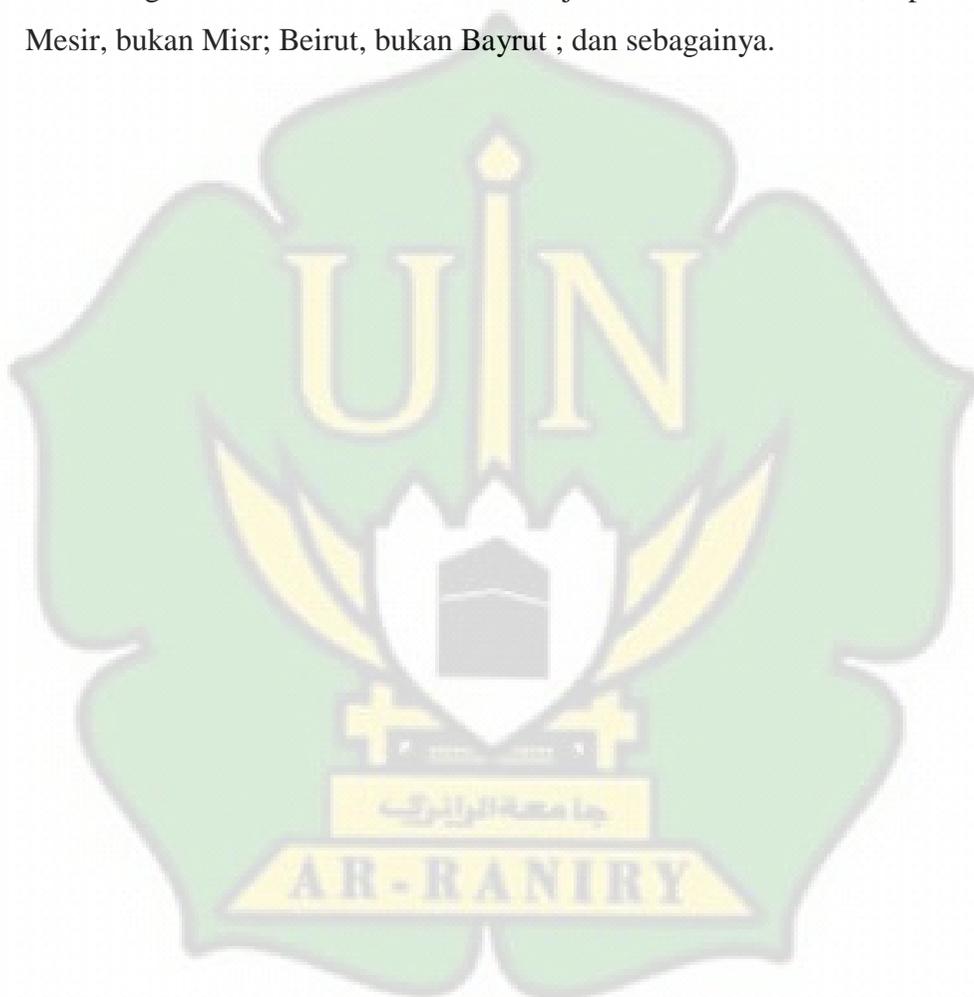
رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-aṭfāl/ rauḍatul aṭfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/
al-Madīnatul Munawwarah*

طَلْحَةُ : *Ṭalḥah*

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut ; dan sebagainya.



DAFTAR LAMPIRAN

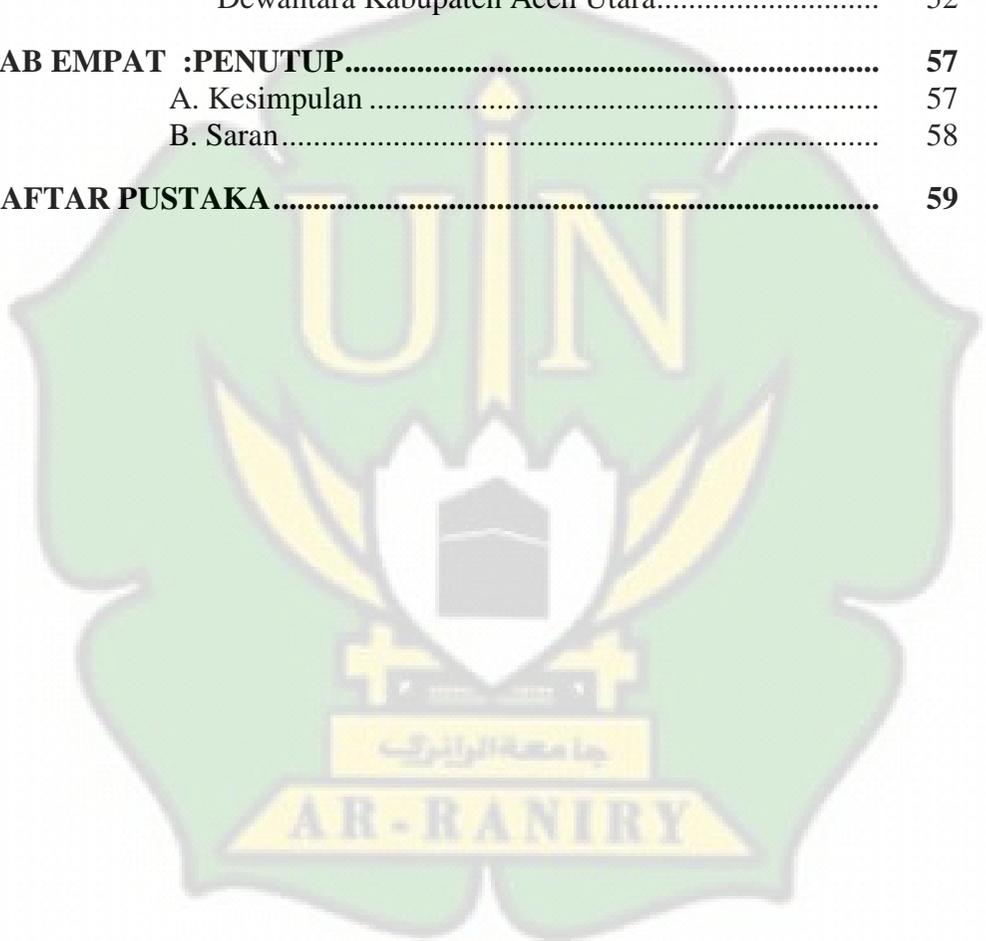
- Lampiran 1 : Surat Keterangan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 : Surat Keterangan Melakukan Penelitian
- Lampiran 3 : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian
- Lampiran 4 : Pedoman Wawancara
- Lampiran 5 : Dokumentasi
- Lampiran 6 : Daftar Riwayat Hidup



OUTLINE

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
TRANSLITERASI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
DAFTAR ISI	xv
BAB SATU :PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penulisan	6
D. Penjelasan Istilah.....	7
E. Kajian Pustaka.....	9
F. Metodologi Penelitian	13
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB DUA :KONSEP AKAD DAN SEWA MENYEWAKAN DALAM FIQH MUAMALAH	18
A. Pengertian Sewa Menyewa Dalam Akad <i>Ijarah</i>	18
B. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	22
C. Rukun Dan Syarat <i>Ijarah</i>	23
D. Macam-Macam Sewa Menyewa, Hak Dan Kewajiban Penyewa Serta Yang Menyewakan Barang	29
E. Batal Dan Berakhirnya Sewa Menyewa, Pengembalian Sewaan, Risiko Tentang Hal-Hal Yang Berkaitan Dengan Sewa Menyewa Tanah, Dan Batasan Pemanfaatan Tanah Sewa	32
BAB TIGA :TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PENGGUNAAN TANAH UNTUK BAHAN MATERIAL BATU BATA PADA LAHAN YANG DISEWAKAN	37
A. Gambaran Umum Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara.....	37
B. Praktik Penggunaan Tanah Untuk Pembuatan Material Batu Bata Pada Lahan Yang Disewakan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara.....	40

C. Tanggapan Para Pelaku Usaha Terhadap Penggunaan Tanah Untuk Pembuatan Material Batu Bata Pada Lahan Yang Disewakan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara.....	46
D. Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Praktik <i>Ijarah</i> di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara	48
E. Analisa Terhadap Bentuk Perjanjian Sewa Lahan Untuk Pembuatan Material Batu Bata di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara.....	52
BAB EMPAT :PENUTUP.....	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA.....	59



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama yang mengatur semua aspek kehidupan manusia. Dimana didalamnya mengatur tata cara berhubungan dengan Tuhan dan hubungan antar manusia. Manusia adalah makhluk sosial, yaitu makhluk yang berkodrat hidup dalam bermasyarakat. Sebagai makhluk sosial, dalam hidupnya manusia memerlukan adanya manusia lain yang bersama-sama hidup dalam masyarakat. Dalam hidup bermasyarakat, manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan hidupnya dengan cara bermuamalah¹.

Kegiatan muamalah tidak terlepas dari perjanjian/pertalian yang dinamakan akad. Akad dalam terminologi artinya perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara“ yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak².

Pada masa yang serba modern ini manusia telah banyak mengenal berbagai macam akad dalam kehidupan bermuamalah diantaranya akad *ijarah, musyarakah, syirkah, hiwalah, murabahah, mudharabah* dan lain sebagainya, karena pada kenyataannya hal ini menunjukkan betapa kehidupan ini tidak terlepas dari apa yang namanya perjanjian dan perikatan (akad). Akad didefinisikan dengan pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan perjanjian) dan *kabul* (pernyataan penerimaan ikatan perjanjian) sesuai dengan kehendak syari’at yang berpengaruh pada objek perikatan (barang yang dijanjikan)³.

¹Ahmad Azhar Basyir, *Asas- Asas Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 11.

²*Ibid*, hlm. 46.

³Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 97.

Suatu kenyataan yang tidak dapat dihindari bahwa akad sangat berpengaruh dalam kehidupan sehari-hari, terutama dalam kehidupan manusia dengan manusia lainnya. Dalam menjalankan praktek muamalah, tidak hanya menggunakan rasio akal saja akan tetapi juga berpegang kepada Al-Qur'an dan hadist sebagai landasan dasarnya. Namun terkadang manusia lupa akan hakikat dari akad itu sendiri apakah akad yang dijalankan tersebut telah sesuai dengan syariat Islam atau belum, bahkan melenceng dari syariat Islam karena banyaknya bentuk dari akad itu sendiri yang belum dipahami termasuk akad yang akan dibahas dalam skripsi ini yaitu akad sewa menyewa (*ijarah*) yang sudah sangat berkembang dalam kehidupan sehari-hari.

Ada beberapa definisi *ijarah* menurut para ulama Fiqh, antara lain:

Ulama Hanafiyah mendefinisikan bahwa *ijarah* merupakan transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan. Menurut Ulama Syafi'iyah mendefinisikan bahwa *ijarah* (sewa menyewa) merupakan transaksi terhadap suatu manfaat yang akan dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu. Sedangkan Ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikan *ijarah* merupakan pemilikan manfaat terhadap sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan⁴. Dimana barang tersebut harus bermanfaat, seperti rumah untuk ditempati, tanah untuk bercocok tanam dan lain sebagainya.

Sewa disyari'atkan berdasarkan al-Qur'an dan Sunnah, *ijarah* sebagai suatu transaksi yang sifatnya saling tolong-menolong. Menurut firman Allah SWT, yang menjadi landasan dari akad *ijarah* adalah sebagai berikut:

⁴Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, hlm. 228-229.

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ فَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ
بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ
(الزخرف ٢٣)

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.⁵(Q.S. Az-Zukhruf: 32)

Ayat di atas tersebut menjelaskan bahwa tolong-menolong dalam segala aspek kehidupan, termasuk melakukan transaksi dengan akad *ijarah*. Maka dalam transaksi ini tidak boleh ada pihak yang menguntungkan pribadinya saja dan merugikan pihak lain. Kemudian melakukan sewa menyewa harus sesuai dan jelas keadaan objeknya, yaitu objek yang disewakan tersebut.

Adapun landasan Sunnah mengenai *ijarah* sebagai berikut:

عَنْ حَنْظَلَةَ بْنِ قَيْسٍ قَالَ: سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ عَنِ كِرَاءِ الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرَقِ، فَقَالَ: لَا بَأْسَ بِهِ، إِنَّمَا كَانَ النَّاسُ يُؤَاجِرُونَ عَلَى عَهْدِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِمَا عَلَى الْمَازِيَانِ وَأَقْبَالِ الْجَدَاوِلِ، وَأَشْيَاءَ مِنَ الزَّرْعِ، فَيَبِّئُكَ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا، وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَبِّئُكَ هَذَا، وَلَمْ يَكُنْ لِلنَّاسِ كِرَاءٌ إِلَّا هَذَا، فَلِذَلِكَ زَجَرَ عَنْهُ، فَأَمَّا شَيْءٌ مَعْلُومٌ مَضْمُونٌ فَلَا بَأْسَ بِهِ. (رواه مسلم)

Artinya : “Dari Hanzhala bin Qais berkata: Saya bertanya kepada Rafi bin Khadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata: Tidak apa-apa, adalah orang-orang di jaman Rasulullah SAW menyewakan bumi dengan barang-barang yang tumbuh di perjalanan air dan yang tumbuh di pangkal-pangkal selokan dan dengan beberapa macam dari tumbuh-tumbuhan lalu binasa ini, selamat itu dan selamat itu dan binasa yang itu,

⁵Departemen Agama RI, *Al-Qur'an & Terjemahnya*, (Jakarta: Examedia Arkanleema, 2012), hlm. 798.

sedangkan orang yang tidak melakukan penyewaan kecuali melakukan demikian, oleh karma itu kemudian dilarangnya, apapun sesuatu yang dimaklumi dan ditanggung, maka tidak apa-apa".⁶(H.R. Muslim)

Rukun *ijarah* menurut mayoritas ulama ada empat, yaitu dua pelaku akad (pemilik dan penyewa), *sighah* (ijab dan qabul), upah dan manfaat barang⁷. *Mu'ajir* dan *musta'jir* yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat dalam kontrak *ijarah* dan harus ada harga sewa yang pasti⁸. Objek *ijarah* tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak belum berakhir, dan boleh dijual apabila kontrak itu selesai.

Objek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan terimakan, berikut segala manfaatnya. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *ijarah* mestilah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang dalam agama⁹.

Lahirnya sewa lahan untuk pembuatan material batu bata di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, pada dasarnya untuk menampung kebutuhan ekonomi khususnya masyarakat kaum buruh atau masyarakat menengah ke bawah, yang dapat memberikan kemudahan kepada para pemilik tanah dalam memenuhi kebutuhannya dengan jalan menyewakan lahannya pertahun kepada mereka yang membutuhkan. Penerima sewa tersebut bersedia untuk menyewa lahannya selama tanah itu masih dapat

⁶Imam Abi Khusain Muslim Bin Hajar Qosir Nisaburiy, *Sahih Muslim*, (Beirut: Dar Al-Qubub al-Jami'ah, 1974), hlm. 175.

⁷Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 387.

⁸A. Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hlm. 471.

⁹Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 35.

dipergunakan dan juga bisa diambil manfaatnya. Akan tetapi, apabila telah habis masa sewa lahan itu, maka berakhirlah akad sewa lahan tersebut.

Dilihat dari segi sosial dan ekonomi, akad sewa lahan pertanian atau lahan perkarangan ini sangat berkembang pesat. Karena semakin meningkatnya kebutuhan ekonomi dan segi sosial bagi kaum buruh, membuat akad sewa lahan perkarangan ini sangat diminati banyak orang, khususnya di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara. Pada awalnya pemilik tanah menyewakan lahannya untuk diambil manfaatnya, supaya lahan tersebut dapat produktif dan terkelola dengan baik agar tidak terbengkalai. Adapun si penyewa mengambil manfaat tanah itu untuk membangun pabrik batu bata di atas tanah tersebut, yang mana materialnya didapatkan dengan membeli di tempat lain. Namun karena adanya pembuatan bahan produksi batu bata yang diaduk menggunakan mesin kultivator di atas lahan tersebut yang mengakibatkan lama kelamaan mengakibatkan kecacatan pada zat dari pada tanah sewaan itu. Kemudian setelah diketahui oleh pemilik sewa, dia merasa sangat dirugikan atas kerusakan tanah yang disewakannya. Maka oleh karena itu pemilik lahan pun meminta pertanggung jawaban dan ganti rugi atas tanah tersebut dengan menempuh jalur hukum yang ada. Pemilik tanah menuntut penyewa untuk mendapatkan ganti rugi atas perbuatan tercela penyewa yang tidak sesuai dengan peraturan yang diatur dalam undang-undang dan hukum Islam.

Namun menurut arti yang sebenarnya, sewa menyewa menurut syari'at adalah menjual manfaat tanpa merusak objek sewa tersebut dengan kata lain tidak menimbulkan kerusakan pada zat yang menjadi objek sewa tersebut. Pada prakteknya, akad sewa lahan pertanian atau lahan perkarangan yang terjadi di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara ini tidak sesuai dengan arti akad sewa yang sebenarnya.

Melihat dari uraian kasus sengketa lahan di atas, maka sudah sangat jelas bahwa praktek penggunaan tanah untuk bahan material batu bata pada lahan yang disewakan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara tidak sesuai dengan sewa menyewa menurut Fiqh Muamalah. Melihat fenomena yang terjadi dalam praktek sewa lahan pertanian atau lahan perkarangan yang digunakan untuk pembuatan bahan material batu bata pada lahan yang disewakan tersebut, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut serta membahas bagaimana praktek akad sewa lahan perkarangan yang digunakan untuk pembuatan material batu bata tersebut dan menuangkannya dalam karya ilmiah yang berjudul, "*Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Penggunaan Tanah Untuk Bahan Material Batu Bata Pada Lahan Yang Disewakan*".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, permasalahan pokoknya adalah bagaimana praktek sewa lahan yang digunakan untuk membuat bahan material batu bata tersebut sudah sesuai dengan arti *ijarah* yang sebenarnya atau belum. Adapun masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah praktik penggunaan tanah untuk pembuatan material batu bata pada lahan yang disewakan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara?
2. Bagaimanakah tanggapan para pelaku usaha terhadap penggunaan tanah untuk pembuatan material batu bata di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara?
3. Bagaimanakah Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap praktik *ijarah* di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik penggunaan tanah untuk pembuatan material batu bata pada lahan yang disewakan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara.
2. Untuk mengetahui tanggapan para pelaku usaha terhadap penggunaan tanah untuk pembuatan material batu bata di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara?
3. Untuk mengetahui Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap praktik *ijarah* di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara?

D. Penjelasan Istilah

1. Fiqh Muamalah

Kata *fiqh* secara etimologi adalah (الفقه) yang memiliki makna pengertian atau pemahaman¹⁰. Menurut terminologi, fiqh pada mulanya berarti pengetahuan keagamaan yang mencakup seluruh ajaran agama, baik berupa aqidah, akhlak, maupun ibadah sama dengan arti syari'ah Islamiyah. Namun, pada perkembangan selanjutnya, fiqh diartikan sebagai bagian dari syaria Islamiyah, yaitu pengetahuan tentang hukum syari'ah Islamiyah yang berkaitan dengan perbuatan manusia yang telah dewasa dan berakal sehat yang diambil dari dalil-dalil yang terinci.

Secara bahasa Muamalah berasal dari kata *amala yu'amilu* yang artinya bertindak, saling berbuat, dan saling mengamalkan. Sedangkan menurut istilah Muamalah adalah tukar menukar barang atau sesuatu yang memberi

¹⁰Ahmad Munawwir, *Kamus Arab –Indonesia Terlengkap*, (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997) hlm. 1068.

manfaat dengan cara yang ditentukan¹¹. Muamalah juga dapat diartikan sebagai segala aturan agama yang mengatur hubungan antara sesama manusia, dan antara manusia dan alam sekitarnya tanpa memandang perbedaan.

2. Penggunaan Tanah

Penggunaan Tanah adalah usaha untuk menata pembangunan baik yang diprakarsai oleh pemerintah maupun yang tumbuh dari prakarsa dan swasembada masyarakat sesuai dengan daftar skala prioritas, sehingga disatu pihak dapat tercapai tertib penggunaan tanah sedangkan di pihak lain tetap dihormatinya peraturan perundang-undangan yang berlaku. penggunaan tanah adalah wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia¹².

3. Bahan Material Batu Bata

Batu bata biasanya terbuat dari tanah liat yang sudah lama digunakan sebagai bahan bangunan. Dengan kemajuan teknologi saat ini, batu bata juga dapat dibuat dari bahan selain tanah. Saat ini sudah ada bahan alternatif sebagai pembentuk dinding, namun batu bata masih sering digunakan oleh masyarakat. Pasalnya, batu bata memiliki banyak keunggulan, seperti kuat, tahan lama, dan mudah didapat di pasaran. proses pembuatan batu bata dimulai dari tanah liat yang dibentuk menjadi balok persegi panjang, kemudian dipanggang dengan suhu yang sangat tinggi hingga mengeras dan berubah warna menjadi merah.

Jenis bata tanah liat dibagi menjadi dua yaitu bata merah dan bata muka. Meski diberi istilah bata merah, bata ini tidak berwarna merah cerah, melainkan merah kecoklatan. Teksturnya agak kasar, tidak rapi, berfungsi

¹¹Rachmad Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 14.

¹²Peraturan Pemerintah Republik Indonesia *Undang-undang Nomor 16 Tahun 2004* Tentang Penatagunaan Tanah.

sebagai pembentuk dinding yang direkatkan dengan semen, dan harus dilapis ulang.¹³

4. Lahan Yang Disewakan

Sewa – menyewa dalam bahasa arab diistilahkan dengan “*al-ijarah*”, menurut pengertian hukum Islam sewa menyewa diartikan sebagai “suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian”. Dari pengertian ini terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa itu adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut. Dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti rumah, kendaraan, tanah dan sebagainya. Di dalam istilah hukum Islam orang yang penyewa disebut dengan “*mu’ajjir*”, sedangkan orang yang menyewakan disebut dengan “*musta’jir*”, barang yang disewakan diistilahkan dengan “*ma’jur*” dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan “*ujrah*”¹⁴.

E. Kajian Pustaka

Mengenai judul karya ilmiah yang akan peneliti bahas di sini tentang praktek penggunaan tanah untuk pembuatan material batu bata pada lahan yang disewakan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara menurut Fiqh Muamalah. Memang sudah ada karya ilmiah lain yang menyangkut praktek ini, hanya saja perbedaannya dengan penelitian yang akan peneliti teliti pada tempat penelitiannya dan Tinjauan Fiqh Muamalah. Penulis akan

¹³Wahyu Ardiyanto (2020, April 25).“Mengetahui Jenis dan Fungsi Batu Bata,Berikut Tips Sebelum Membeli”Retrieved from Rumah.com
<https://www.rumah.com/panduan-properti/kelebihan-bata-putih-dan-bedanya-dengan-bata-merah-26385>

¹⁴Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet. 4, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 52.

menguraikan beberapa telaah pustaka pada bagian muamalah yang khususnya mengatur bagaimana praktek sewa lahan menurut Fiqh Muamalah. Adapun beberapa penelitian atau karya ilmiah yang mendukung dan berhubungan dengan permasalahan ini adalah:

Skripsi yang ditulis oleh Mutia Arjayanda yang berjudul “*Sistem Pembayaran Sewa Tanah pada Penambangan Emas Secara Tradisional di Kec. Sawang dalam Perspektif Akad Ijarah Bi Al-Manfa'ah*”, bahwa skripsi tersebut menyebutkan setelah pihak penggali mendapat izin untuk mengeksplor lahan, pihak pemilik lahan tidak membatasi wilayah eksplorasi dan kedalaman galian karena sepenuhnya diserahkan kepada pihak penggali untuk menambang emas di lahan yang diekspektasi mengandung logam mulia tersebut. Menurut konsep *ijarah bi-al manfaah* bentuk akad sewa lahan galian tersebut tidak memenuhi syarat karena para pihak tidak menetapkan ujarah tertentu, kesepakatan yang dibuat lebih mengedepankan sistem bagi hasil, dan hal tersebut lebih tepat dan menguntungkan bagi para pihak¹⁵. Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini berfokus pada pembayaran kerusakan zat tanah sewaan tersebut yang mengakibatkan harga tanah sewaan tersebut turun dan mengakibatkan kerugian dari sebelah pihak.

Skripsi yang ditulis Bahtun Nazar dengan judul “*Penyewaan Tanah Milik Kota Banda Aceh Untuk Usaha Pedagang Kecil di Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala (Analisis Menurut Perspektif Akad Ijārah)*”. Dalam Skripsi ini menyebutkan bahwa pertama praktik penyewaan tanah negara oleh Gampong Rukoh terhadap pedagang kaki lima bertentangan dengan prinsip syari'ah, baik ketentuan menurut hukum positif maupun di dalam

¹⁵Mutia Arjayanda, “*Sistem Pembayaran Sewa Tanah pada Penambangan Emas Secara Tradisional di Kec. Sawang dalam Perspektif Akad Ijarah Bi Al-Manfa'ah*”. Fakultas Syariah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2018, hlm.9.

hukum Islam Kedua, pertanggungjawaban akad yaitu antara pedagang kaki lima dengan pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala tidak memiliki kekuatan hukum yang jelas, pihak Gampong Rukoh tidak bertanggungjawab atas apapun yang terjadi setelah akad sewa tersebut berlangsung, selain itu bahwa tidak adanya perjanjian tertulis dalam akad tersebut, dan pemuda serta pihak Gampong tidak bertanggung jawab terhadap apapun risiko dikemudian hari, dan ketiga, Gampong Rukoh menyewakan lahan beserta tempat berjualan yang merupakan milik negara (milik al-daulah) kepada pedagang dengan biaya dan waktu yang telah ditentukan.¹⁶ Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini berfokus pada pengaruh sewa lahan untuk tempat pembuatan material batu bata terhadap pemilik lahan sewaan tersebut di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara.

Kemudian skripsi yang ditulis Rahmawati dengan tulisan ilmiahnya yang berjudul "*Analisis Pengelolaan Lahan Tambak di Desa Lamnga Kabupaten Aceh Besar ditinjau menurut Akad Syirkah Mudharabah dalam Fiqh Muamalah*". Dalam karya ilmiah ini menyebutkan bahwa dalam hal kerjasama penanggungan kerugian bisa dikatakan bertentangan dengan para jumbuh ulama, karena berdasarkan teori *syirkah mudhārabah* bahwa segala bentuk kejadian yang menyangkut kerjasama tersebut harus ditanggung oleh satu pihak saja yaitu pihak pemodal, pengelola tidak menanggung kerugian apapun kecuali pada usaha dan kerjanya saja. Sedangkan pada pelaksanaan di lapangan adanya penanggungan kerugian yang diberikan pemodal kepada penggarap padahal penyebab terjadinya kerugian tersebut bukan disebabkan oleh penggarap. Maka dalam hal ini tanggung jawab kerugian yang dilakukan oleh kedua belah pihak belum sesuai dengan akad Syirkah

¹⁶Bahtun Nazar, "*Penyewaan Tanah Milik Kota Banda Aceh Untuk Usaha Pedagang Kecil di Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala (Analisis Menurut Perspektif Akad Ijārah)*". Fakultas Syari'ah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2021, hlm.7.

Mudhārabah dalam Fiqh Muamalah.¹⁷ Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini berfokus pada pengaruh sewa lahan untuk tempat pembuatan material batu bata terhadap pemilik lahan sewaan tersebut di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara yang menyebabkan kerugian dari sebelah pihak serta melanggar dari ketentuan syariat.

Skripsi yang ditulis Muhammad Ridha Sofyan dengan judul "*Analisis Perjanjian Sewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat Dalam Perspektif Hukum Islam*". Dalam skripsi ini menyebutkan Sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata merupakan salah satu aktifitas sewa menyewa yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, dimana sebagian masyarakat yang memiliki lahan tanah namun mempunyai kendala untuk menggarapnya. Sehingga mereka menyewakan lahannya untuk dijadikan objek sewa dalam pembuatan batu bata. Kenyataan ini bertentangan dengan hakikat sewa itu sendiri yaitu adanya kerusakan objek sewa (lahan) yang dilakukan oleh sebagian penyewa dan adanya jual beli atas manfaat suatu objek akad tanpa adanya pemindahan hak kepemilikan. Permasalahannya yaitu bagaimana konsep pelaksanaan akad sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata dan bagaimana perspektif Hukum Islam mengenai pelaksanaan akad sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat.¹⁸ Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini berfokus pada mendeskripsikan kenyataan yang terjadi dalam sewa lahan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh

¹⁷Rahmawati, "*Analisis Pengelolaan Lahan Tambak di Desa Lamnga Kabupaten Aceh Besar ditinjau menurut Akad Syirkah Mudharabah dalam Fiqh Muamalah*". Fakultas Syari'ah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2018, hlm.13.

¹⁸Muhammad Ridha Sofyan, "*Analisis Perjanjian Sewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat Dalam Perspektif Hukum Islam*". Fakultas Syari'ah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2019, hlm. 8.

Utara, sehingga tidak menimbulkan kerugian dan keraguan kepada salah satu pihak.

Selanjutnya karya ilmiah yang ditulis oleh Ammar Haqqi dengan judul "*Sistem Bagi Hasil Antara Pemilik Lahan Dengan Pemilik Pada Galian Tanah Timbun Dalam Konsep Syirkah Inan (Penelitian Di Kecamatan Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar)*". Dalam karya ilmiah ini penggalan tanah timbun di Kecamatan Kuta Baro hukumnya dibelohkan, karena bagi hasil yang dilakukan dibagi sesuai dengan kesepakatan yang dijanjikan pada waktu awal perjanjian, keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan kontribusi modal yang diberikan, dan pemilik lahan dan pemilik modal menyepakati apabila terjadi resiko kerugian akan ditanggung bersama-sama.¹⁹ Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini berfokus pada mendeskripsikan bagaimana pertanggungjawaban dari si penyewa kepada pemilik lahan akibat kerusakan pada tekstur material tanah tersebut.

Dari berbagai literatur yang telah penulis uraikan di atas, sepanjang pengetahuan penulis, penulis belum menemukan literatur yang secara khusus membahas tentang praktek sewa lahan menurut pandangan Fiqh Muamalah, khususnya dalam praktek penggunaan tanah untuk pembuatan material batu bata pada lahan yang disewakan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara.

F. Metodologi Penelitian

Dalam penulisan karya ilmiah ini, penulis menggunakan beberapa metode dan teknik antara lain:

¹⁹Ammar Haqqi, "*Sistem Bagi Hasil Antara Pemilik Lahan Dengan Pemilik Pada Galian Tanah Timbun Dalam Konsep Syirkah Inan (Penelitian Di Kecamatan Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar)*". Fakultas Syari'ah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2020, hlm. 9.

1. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian sebagai berikut:

- a. *Field Research* (penelitian lapangan) untuk mendapatkan informasi atau data secara langsung dari responden di lapangan.
- b. *Library Research* (Penelitian Pustaka) untuk mendapatkan data-data dalam menyusun teori sebagai landasan ilmiah dengan mengkaji dan menelaah pokok-pokok permasalahan dari literatur yang mendukung dan yang berkaitan dengan pembahasan karya ilmiah ini.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, alasan peneliti meneliti di Kecamatan ini adalah karena praktek penggunaan tanah untuk bahan material batu bata pada lahan yang disewakan yang merugikan sebelah pihak dan tidak sesuai dengan praktek akad sewa yang sebenarnya.

3. Sumber Data

Data-data yang penulis kumpulkan berdasarkan sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber datanya adalah sebagai berikut:

a. Sumber Data Primer

Sumber primer merupakan jenis data yang diperoleh dan digali dari sumber utamanya, sesuai dengan asalnya dari mana data tersebut diperoleh maka jenis data ini sering disebut dengan istilah data mentah. Peneliti hanya dapat menggali dan memperoleh jenis data ini dari responden²⁰. Keterangan dari responden ini diberikan secara lisan ketika menjawab wawancara, dimana peneliti hanya menyiapkan topik dan daftar pemandu

²⁰Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 122.

pertanyaan. Selain itu penulis juga melakukan observasi yaitu pengamatan secara langsung ke lapangan. Adapun responden yang dipilih dalam penelitian ini adalah kepala desa dan perangkat- perangkat desa lain, penyewa, serta tokoh-tokoh masyarakat di sekitar Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang dibutuhkan untuk mendukung sumber primer. Karena penelitian ini tidak terlepas dari kajian Fiqh Muamalah, maka penulis menempatkan sumber data yang berkenaan dengan kajian- kajian tersebut sebagai sumber data sekunder. Adapun sumber data sekunder yang dijadikan rujukan adalah: Buku Fiqh Muamalah karangan Hendi Suhendi, Hukum Islam karangan Abdul Aziz Dahlan, dan buku-buku pendukung lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara bertanya langsung. Dalam wawancara ini terjadi interaksi komunikasi antara pihak peneliti selaku penanya dan responden selaku pihak yang diharapkan memberikan jawaban²¹. Teknik digunakan untuk menggali informasi dari kepala desa dan perangkat-perangkat desa lain, penyewa lahan, serta tokoh-tokoh masyarakat di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara. Melalui wawancara tersebut, dapat diharapkan memperoleh data atau informasi tambahan yang mendukung penelitian ini.

b. Dokumentasi

²¹Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi*, hlm. 136.

Dokumentasi adalah catatan peristiwa yang telah berlalu, berbentuk tulis, buku, gambar, atau karya-karya seseorang yang monumental. Penggunaan metode dokumentasi biasanya untuk menyelidiki benda-benda tertulis, seperti buku-buku, majalah, koran, dokumen, sebagainya²². Adapun data-data dalam penelitian ini peneliti dapatkan dari lapangan di antara lain: dokumen-dokumen, gambar, dan lain-lain.

c. Teknik Analisis Data

Setelah data diperoleh, selanjutnya data tersebut akan dianalisa secara kualitatif. Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan kajian penelitian. Analisis tersebut bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan akad sewa menyewa tanah dalam pembuatan batu bata, tujuannya agar dapat dilihat dari sudut pandang hukum Islam, yaitu agar dapat memberikan pemahaman mengenai akad sewa menyewa sebagaimana yang ada dalam hukum Islam. Metode berpikir dalam penulisan ini menggunakan metode berfikir deduktif, yaitu metode yang mempelajari suatu gejala yang umum untuk mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku dilapangan yang lebih khusus mengenai fenomena yang diselidiki²³.

Dalam hal ini penelitian dilakukan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, sehingga ditemukan pemahaman terhadap pemecahan persoalan dari rumusan masalah yang telah ditentukan. Kemudian ditinjau dari Fiqh Muamalah untuk menguraikan bagaimana ketentuan dalam penggunaan tanah untuk bahan material batu bata pada lahan yang disewakan.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memahami penulisan, maksud dan tujuan penelitian ini secara garis besar, maka sistematika penulisan ini disusun menjadi beberapa bab

²²*Ibid*, hlm. 65.

²³Sutrisno Hadi, *Metode Research, Jilid 1*, (Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1981), hlm. 36.

dan masing- masing terdiri dari sub-sub bab. Yang sistematika penulisannya sebagai berikut:

Bab Pertama merupakan bab pendahuluan yang berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

Bab Kedua merupakan landasan yang berisi tentang landasan teori yang membahas tentang praktek sewa apakah penelitian ini telah sesuai dengan arti sewa yang sebenarnya atau belum, yaitu terdiri dari pengertian sewa menyewa dalam akad *ijarah*, dasar hukum *ijarah*, rukun dan syarat *ijarah*, macam-macam sewa menyewa, hak dan kewajiban penyewa dan yang menyewakan barang, batal dan berakhirnya sewa menyewa, pengembalian sewaan, risiko dan hal-hal yang berkaitan dengan sewa menyewa tanah dan Batasan pemanfaatan tanah sewa.

Bab Ketiga merupakan bab hasil dari penelitian yang mencakup gambaran umum Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, praktik penggunaan tanah untuk pembuatan material batu bata pada lahan yang disewakan, kemudian bagaimanakah tanggapan para pelaku usaha terhadap penggunaan tanah untuk pembuatan material batu bata pada lahan yang disewakan, dan bagaimanakah Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap praktik *ijarah* di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, serta menganalisa terhadap bentuk perjanjian sewa lahan untuk pembuatan material batu bata pada lahan yang disewakan.

Bab Keempat merupakan bab penutup dari keseluruhan pembahasan penelitian ini yang berisi kesimpulan dan saran dari penulis yang berkaitan dengan objek permasalahan peneliti.

BAB DUA KONSEP AKAD DAN SEWA MENYEWAWA DALAM FIQH MUAMALAH

A. Pengertian Sewa Menyewa Dalam Akad *Ijarah*

Menurut Sayyid Sabiq dalam Fiqh Sunah, *ijārah* berasal dari kata *al-ajru* (upah) yang berarti *al-iwad* (ganti/kompensasi). Menurut pengertian syara' *ijārah* berarti akad pemindahan hak guna dari barang atau jasa yang diikuti dengan pembayaran upah atau biaya sewa tanpa disertai dengan perpindahan hak milik.²⁴

Secara terminologis, *ijārah* adalah transaksi atas suatu manfaat berupa barang tertentu atas dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula. Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa *ijārah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lainlain sebab semua itu bukan manfaatnya tetapi bendanya.²⁵

Menurut fatwa Majelis Ulama Indonesia *DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/ 2000* tentang pembiayaan *ijārah*, *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan pada penyewa. Dalam syariat Islam, *ijārah* adalah jenis akad untuk

²⁴Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia* Edisi 3, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hlm.228.

²⁵Rahmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 121-122.

mengambil manfaat dengan kompensasi.²⁶ Ada beberapa definisi yang dikemukakan para ulama:²⁷

1. Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikan *ijārah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan.
2. Ulama Mazhab Syafi'i mendefinisikannya sebagai transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan, dengan suatu imbalan tertentu.
3. Ulama Malikiyah dan Hanbaliyah mendefinisikannya sebagai pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.

Menurut Amir Syarifuddin *ijārah* secara sederhana diartikan dengan transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarat al-ain* (sewa menyewa); seperti menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarat al-zimmah* (upah mengupah) seperti upah menjahit pakaian.²⁸ Menurut Hasbi Ash-Shiddiqi, *ijārah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.²⁹ Dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *muajjir*, sedangkan orang yang

²⁶Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), Jilid 4, hlm. 203.

²⁷Ali Hasan, Muhammad. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada. 200), hlm.227.

²⁸Amir Syarifudin, *Garis Garis Besar Fiqh*, (Jakarta, Prenada Media, 2003), hlm. 215.

²⁹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 114.

menyewa disebut *musta'jir*, benda yang diistilahkan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ajran* atau *ujrah*. Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa-menyewa atau upah-mengupah berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) wajib menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*). Dengan diserahkan manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).³⁰

Dari pengertian tersebut maka yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda. Jadi dalam hal ini bendanya tidak kurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja. Jumhur ulama berpendapat bahwa *ijārah* adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan dan dapat diwariskan. Adapun alasannya adalah bahwa akad *ijārah* itu merupakan akad imbalan. Karena itu, tidak menjadi batal karena meninggalkan salah satu pihak seperti dalam jual beli.³¹ Masalah yang paling penting dalam *ijārah* adalah menyangkut pemenuhan hak-hak *musta'jir*, terutama sekali hak untuk diperlakukan secara baik dalam lingkungan pekerjaan, hak-hak atas jaminan sosial, dan hak atas upah yang layak. Untuk itu perlu dikaji tentang ketentuan hak-hak *musta'jir* terutama tentang upah. Pembayaran upah adalah

³⁰Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 144

³¹Yuli Andriani, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap, kepemilikan Benang Pada Akad *Ijārah* Antara Pemilik Sulaman" (Skripsi), (Padang IAIN IB, 2009), hlm. 34.

suatu kewajiban yang harus ditunaikan oleh orang yang menyewa/mengupah seseorang untuk melakukan pekerjaan. Upah adalah hak yang harus diterima oleh orang yang dipekerjakan setelah pekerjaan itu dilakukan. Dalam ketentuan Islam dikatakan apabila seseorang menyewa atau mengupah seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan, maka hendaklah pembayaran upah itu mereka tentukan terlebih dahulu. Sedangkan pembayaran upah yang tidak ada aturan yang mengaturnya perlu ada perjanjian dan dilaksanakan sesuai perjanjian yang telah disepakati.

Untuk itu dalam perjanjian *ijārah*, penyewa dan yang memberikan jasa harus menetapkan kapan dan berapa jumlah upah atau sewa yang akan diterima, agar terjadi kesepakatan dan kerelaan antara kedua belah pihak baik orang yang disewa maupun orang yang menyewa, sehingga tempat tersebut akan dilakukan dengan ikhlas dan senang hati serta dapat mencegah terjadinya perselisihan. Pembayaran ini dapat dipercepat dan dapat pula ditangguhkan. *Al-ijārah* dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam.

Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara³² berdasarkan ayat Al-qur'an, hadis-hadis Nabi, dan ketetapan Ijma Ulama.³² Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkan *al-ijārah* itu adalah untuk memberikan keringanan kepada ummat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak dapat bekerja. Diihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Dengan adanya *al-ijārah* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat. Dengan demikian *ijārah* itu

³²Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh al-Islami Wa adhilatuhu*. Jilid V, cet. Ke-8 (Damaskus: Dar al-Fiqr al-mus'sshim, 2005), hlm 3801.

adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian atau tukaran yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan. Ada dua jenis *ijārah* dalam hukum islam, yaitu:

1. *Ijārah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa.
2. *Ijārah* yang berhubungan dengan sewa asset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari asset tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.³³

B. Dasar Hukum *Ijārah*

Al-ijārah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut jumbuh ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat Al-Qur'an, hadis Nabi dan ketetapan Ijma Ulama. Adapun dasar hukum tentang kebolehan *Al-ijārah* dalam Al-Quran terdapat dalam beberapa ayat diantaranya firman Allah antara lain:

1. Surat At-Thalaaq ayat 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتِ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَمْرُهُمَا بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسُدُّوا لَهُنَّ أَعْنَاقَهُنَّ³⁴

³³Ascara, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 99.

³⁴QS. At-Thalaaq (65): 6.

Artinya : “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (QS. At-Thalaq: 6).

2. Surat Al-Qashash ayat 26

الْأَمِينُ الْقَوِيُّ اسْتَأْجَرْتَ مِنْ خَيْرٍ ۖ إِنَّ اسْتَأْجِرُهُ يَأْتِ بِإِحْدَاهُمَا قَالَتْ³⁵

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (QS. Al-Qasas: 26)

Adapun dasar hukum *ijārah* berdasarkan *ijma'* ialah semua umat sepakat, tidak ada seorang ulama pun membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap. Umat Islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ijārah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.³⁶

Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkannya *ijārah* itu adalah untuk memberikan keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja; dipihak lain ada yang punya tenaga dan membutuhkan uang. Dengan adanya *ijārah* keduanya saling mendapat keuntungan dan memperoleh manfaat.

³⁵QS. Al-Qashash (28) :26.

³⁶Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 124.

C. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Ijārah merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat. Dalam hal ini, manfaat menjadi obyek manfaat transaksi. Dari segi ini, *ijārah* dapat dibedakan menjadi dua. Pertama, *ijārah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut persewaan. Misalnya menyewa rumah, pertokoan, kendaraan, dan lain sebagainya. Kedua, *ijārah* yang mentransaksikan manfaat SDM (Sumber Daya Manusia) yang lazim disebut perburuhan.³⁷ Oleh karena itu, transaksi *ijārah* dalam kedua bentuknya sebagai transaksi umum akan sah bila terpenuhi rukun dan syarat. Adapun rukun dan syaratnya sebagai berikut:

1. Rukun *Ijārah*

Rukun dari *ijārah* sebagai suatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara suka sama suka.³⁸ Adapun unsur yang terlibat dalam transaksi *ijārah* itu adalah:

- a) Orang yang menggunakan jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang kemudian memberikan upah atas jasa tenaga atau sewa dari jasa benda yang digunakan, disebut pengguna jasa (*mū'jir*)
- b) Orang yang memberikan, baik dengan tenaganya atau dengan alat yang dimilikinya, yang kemudian menerima upah dari tenaganya atau sewa dari benda yang dimilikinya, disebut pemberi jasa atau (*musta'jir*)
- c) Objek transaksi yaitu jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang digunakan disebut (*ma'jur*)

³⁷Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 183.

³⁸Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, hlm. 217-218.

d) Imbalan atau jasa yang diberikan disebut upah atau sewa (*ujrah*)

Menurut ulama mazhab Hanafi rukun *ijārah* hanya ada satu, yaitu ijab dan qabul.³⁹ Sedangkan jumbuh ulama berpendapat, bahwa rukun *ijārah* itu ada empat, sebagai berikut:⁴⁰

- a. *Aqid* (orang yang akad). *Aqid* adalah orang yang melakukan perjanjian/transaksi, yaitu orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan orang yang menyewa (*musta'jir*).
- b. *Sigat akad*. *Sigat akad* adalah pernyataan yang menunjukkan kerelaan atau kesepakatan dua pihak yang melakukan kontrak atau transaksi.⁴¹
- c. *Ujrah* (upah) *Ujrah* adalah member imbalan sebagai bayaran kepada seseorang yang telah diperintah untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan tertentu dan bayaran itu diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati bersama.⁴²
- d. Manfaat.

2. Syarat *Ijārah*

Supaya transaksi *ijārah* itu bisa dianggap sah, maka ada beberapa syarat yang mengiringi beberapa rukun yang harus dipenuhi. Syarat-syarat tersebut meliputi:

- a. *Aqid*, kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan memiliki kemampuan, yaitu berakal dan dapat membedakan (baik dan buruk). Jika salah satu pihak adalah orang gila atau anak kecil, akadnya

³⁹M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, hlm. 231.

⁴⁰Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 125.

⁴¹Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 51.

⁴²Labib Mz, *Etika Bisnis Dalam Islam*, (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), hlm. 43.

dianggap tidak sah. Para penganut Mazhab Syafi'i dan Hambali menambah syarat lain, yaitu baligh. Jadi, menurut mereka, akad anak kecil meski sudahtamyiz, dinyatakan tidak sah jika belum balig.⁴³ Berbeda dengan kedua Mazhab di atas, Mazhab Hanafi dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad *ijārah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya.⁴⁴

- b. *Sighat*, akad antara *mu'jir* dan *musta'jir*. Syarat sah *sighat* akad dapat dilakukan dengan lafazd atau ucapan dengan tujuan orang yang melakukan perjanjian atau transaksi dapat dimengerti. Berkaitan dengan hal tersebut umum dilakukan dalam semua akad, karena yang dijadikan pedoman dalam *ijab qabul* adalah sesuatu yang dapat dipahami oleh dua orang yang melakukan akad sehingga tidak menimbulkan keraguan dan pertentangan.⁴⁵ Selain itu, ketentuan umum yang ada dan menjadi pedoman hukum apabila perkataan yang dinyatakan adalah sesuai dengan niat dan kehendak dalam hati yang dinamakan *sighat* yang dapat dilakukan dengan secara lisan, tulisan dan isyarat yang memberikan yang jelas tentang adanya *ijab qabul*.
- c. *Ujrāh* (upah), Para ulama telah menetapkan syarat upah, yaitu: pertama, berupa harta tetap yang dapat diketahui. Kedua, tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijārah*, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.⁴⁶ Upah (*ujrāh*) dapat digolongkan menjadi 2, yaitu:

⁴³Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin, hlm. 205.

⁴⁴M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, hlm. 231.

⁴⁵Abdurrahman Al-Jaziri, *Al Fiqh „ala al Madzhabibil Arba“ah* jilid 4 terj. Moh Zuhri Dkk, (Semarang: Asy-Syifa', 1994), hlm. 174.

⁴⁶Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 129.

1. Upah yang telah disebutkan (*ajr al-musamma*), yaitu upah yang telah disebutkan pada awal transaksi, syaratnya adalah ketika disebutkan harus disertai adanya kerelaan (diterima oleh kedua belah pihak).
2. Upah yang sepadan (*ajr al-miṭli*) adalah upah yang sepadan dengan kerjanya serta sepadan dengan kondisi pekerjaannya. Maksudnya adalah harta yang dituntut sebagai kompensasi dalam suatu transaksi yang sejenis pada umumnya.⁴⁷

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq sebuah akad sewa (*ijārah*) dinyatakan sah jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁴⁸

1. Kerelaan kedua pihak pelaku akad. Apabila salah satu pihak dipaksa untuk melakukan akad, maka akadnya dinyatakan tidak sah sebagaimana yang telah disebutkan dalam Al-Qur'an surat An-Nisaa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا⁴⁹

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (QS. An-Nisaa' ayat 29).

⁴⁷Nurul Huda, *Ekonomi Makro Islam: Pendekatan Teoritis* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm. 230.

⁴⁸Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin, hlm. 205.

⁴⁹QS. An-Nisaa' (4) :29.

2. Mengetahui manfaat barang tersebut dengan jelas guna mencegah terjadinya fitnah. Upaya dilakukan dengan melihat langsung barang. Atau cukup dengan penjelasan akan criteria barang termasuk masa sewa, sebulan atau setahun.
3. Barang yang menjadi obyek akad dapat diserahterimakan pada saat akad, baik secara fisik atau definitive.
4. Barang dapat diserahterimakan, termasuk manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa.
5. Manfaat barang tersebut status hukumnya mubah, bukan termasuk yang diharamkan.

Mengenai syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijārah* telah diatur dalam *Pasal 257-260 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, yakni: Pertama, untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijārah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. Kedua, akad *ijārah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh. Ketiga, pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya.

Dengan demikian, jika rukun dan syaratnya terpenuhi, maka perjanjian akad *ijārah* tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum atas perjanjian yang sah, bahwasanya perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan i'tikad baik.

Apabila akad *Ijārah* telah sempurna dengan terpenuhinya rukun dan syarat, maka terdapat ketentuan sebagai berikut.

- a. Sahnya kepemilikan manfaat atas barang yang disewa sehingga ia boleh mempergunakan dan menghabiskannya.

- b. Sahnya kepemilikan orang yang menyewakan atas upah sewa yang dibayarkan penyewa saat akad⁵⁰. Hal yang harus diperhatikan dalam kepemilikan ini adalah setiap kali telah lewat sebagian waktu sewa, sedangkan barang yang disewakan masih berada ditangan penyewa, sebagian upah sewa menjadi miliknya sebagai imbalan atas manfaat yang sudah dihabiskan. Apabila seluruh manfaat telah digunakan secara sempurna atau waktu sewa telah habis, upah sepenuhnya telah menjadi haknya, sekalipun barang yang disewa belum dimanfaatkan sama sekali, asalkan barang itu berada ditangan penyewa. Karena manfaat sudah dihabiskan semua oleh penyewa, imbalannya pun menjadi hak orang yang menyewakan sepenuhnya. Sama dengan barang yang dibeli sesudah dihabiskan oleh pembeli, pembayarannya menjadi hak penjual sepenuhnya. Barang yang disewakan baru dimanfaatkan sebagian, lalu akad dibatalkan karena akadnya rusak (tidak memenuhi syarat), upah sewa pengganti wajib dibayarkan sesuai dengan kadar pemanfaatan barang. Sementara itu, sisa yang belum termanfaatkan tidak perlu diganti.

D. Macam-Macam Sewa Menyewa

Berdasarkan uraian tentang definisi dan syarat *ijarah* (sewa menyewa), maka *ijarah* dapat dikelompokkan menjadi dua bagian:

1. *Ijarah 'ala al-munafi'*, yaitu *ijarah* yang objek akadnya adalah manfaat. Dalam *ijarah* ini tidak diperbolehkan menjadikan objeknya sebagai tempat yang dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh syara'. Menurut ulama Hanafiyyah dan Malikiyyah, akad *ijarah* dapat ditetapkan sesuai dengan perkembangan manfaat yang dipakai.

⁵⁰Musthafa Dib Al-Bugha, Buku Pintar Transaksi Syari'ah, (Jakarta, PT Mizan Publika), hlm. 165.

Konsekuensi dari pendapat ini adalah bahwa sew tidak dapat dimiliki oleh pemilik barang ketika akad itu berlangsung, melainkan harus dilihat dahulu perkembangan penggunaan manfaat tersebut. Namun ada akad *ijarah 'ala al'manafi'* yang perlu mendapat perincian lebih lanjut, yaitu:

- a. *Ijarah al-ardh* (akad sewa tanah) untuk ditanami atau didirikan bangunan. Akad sewa tersebut baru sah jika dijelaskan peruntukannya. Apabila akadnya untuk ditanami, harus diterangkan jenis tanamannya, kecuali jika pemilik tanah memberi izin untuk ditanami apa saja.
 - b. Akad sewa pada binatang harus jelas peruntukannya, untuk angkutan atau kendaraan dan juga masa penggunaannya. Karena binatang binatang dapat dimanfaatkan banyak hal, jika untuk menghindari sengketa di kemudian hari, harus disertai rincian pada saat akad.
2. *Ijarah 'ala al-amaal ijarah*, yaitu *ijarah* yang obyek akadnya atau pekerjaannya, seperti membangun gedung menjahit pakaian. Akad *ijarah* ini terkait erat dengan masalah upah mengupah. Karena itu, pembahasannya lebih dititikberatkan kepada pekerja atau buruh (*ajir*). *Ajir* itu sendiri terbagi menjadi dua macam yaitu *ajir khas* dan *ajir musytarak*. Pengertian *ajir khas* adalah pekerjaan atau buruh yang melakukan suatu pekerjaan secara individual dalam waktu yang telah ditetapkan, seperti pembantu rumah tangga. Sedangkan *ajir musytarak* adalah seorang yang bekerja dengan profesinya dan tidak terikat oleh orang tertentu. Dia mendapat upah karena profesinya,

bukan karena penyerahan dirinya terhadap pihak lain, misalnya pengacara dan konsultan.⁵¹

Begitu juga dalam pembahasan yang lain menerangkan bahwa dilihat dari segi obyeknya ijarah dapat dibagi menjadi dua macam: yaitu ijarah yang bersifat manfaat dan bersifat pekerjaan.

Pertama, *ijarah* yang bersifat manfaat. Umpamanya sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian (pengantin) dan perhiasan. Kedua, *ijarah* yang bersifat pekerjaan adalah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain, yaitu ijarah yang bersifat kelompok atau serikat.⁵²

1. Hak dan Kewajiban Penyewa dan yang Menyewakan Barang

- a. Hak penyewa barang
 - 1) Memanfaatkan barang yang disewa.
 - 2) Mendapatkan jaminan akan barang yang disewa.
 - 3) Mendapatkan perlindungan hukum terhadap barang yang disewa.
- b. Kewajiban penyewa barang
 - 1) Menjaga keutuhan barang yang disewa atau tidak merusak barang yang disewa.
 - 2) Memberikan bayaran atau uang sewaan terhadap barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan. Memberikan bayaran

⁵¹Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, Cet. I, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 85-88.

⁵²M. Ali Hasan, *Berbagai Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Graemedia Persada, 2004), hlm. 236.

atau uang sewaan terhadap barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan.

3) Memenuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan kedua belah pihak (yang menyewakan dan yang menyewa).⁵³

c. Hak yang menyewakan barang adalah menerima uang terhadap barang yang disewakan.

d. Kewajiban penyewa barang adalah melepaskan barang yang disewakan.

E. Batal dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Ijarah adalah jenis akad yang lazim, yaitu akad tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh.⁵⁴ *Ijarah* akan menjadi batal (fasakh) bila terdapat hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.

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

2. Rusaknya barang yang disewa.

⁵³Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, hlm. 181-182.

⁵⁴Sohari Sahrani, dkk., *Fikih Muamalah*, hlm. 173.

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

3. Masa sewa menyewa telah habis.

Maksudnya bahwa masa sewa menyewa yang telah diperjanjikan sebagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan sendirinya perjanjian sewa menyewa telah berakhir (batal).

4. Adanya uzur

Maksud uzur di sini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya seseorang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dirampok orang atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka dalam hal seperti ini pihak penyewa dapat memintakan pembatalan perjanjian sewa menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya kepada pihak yang menyewakan.⁵⁵

1. Pengembalian Sewaan

Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan jika barang sewaan adalah benda tetap (*'iqar*), ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya. Mazhab Hanbali berpendapat, bahwa ketika *ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk

⁵⁵Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, hlm. 183-185.

menyerahterimaknya, seperti barang titipan.⁵⁶ Adapun ketentuan pengembalian barang objek sewa menyewa adalah sebagai berikut:

- a. Apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan/pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa menyewa kendaraan.
 - b. Apabila objek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa didalamnya, misalnya dalam perjanjian sewa menyewa rumah.
 - c. Jika yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah barang yang berujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya. Dapat ditambahkan bahwa menurut mazhab Hanbali: “*Manakala ijarah*” (sewa menyewa) telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tiadak ada kemestian untuk mengembalikan atau menyerah terimaknya, seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang tidak menuntut jaminan, sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerahterimaknya”. Pendapat mazhab Hanbali di atas dapat diterima, sebab dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa, makadengan sendirinya sewa menyewa yang telah diikat sebelumnya telah berakhir, dan tidak diperlukan lagi suatu perbuatan hukum untuk
-

memutuskan hubungan sewa menyewa, dan dengan terlewatnya jangka waktu yang diperjanjikan otomatis hak untuk menikmati kemanfaatan atas benda itu kembali kepada pihak pemilik.⁵⁷

2. Risiko dan hal-hal yang Berkaitan dengan Sewa Menyewa Tanah

a. Risiko

Dalam hal perjanjian sewa menyewa, risiko mengenai barang yang dijadikan objek perjanjian sewa menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan). Sebab penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang disewakan. Dengan kata lain, pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang atau benda, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada yang menyewakan.⁵⁸

b. Sewa menyewa tanah

Sewa-menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pertapakan bangunan atau kepentingan lainnya. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam hal perjanjian sewa menyewa tanah, sebagai berikut: untuk apakah tanah tersebut digunakan? Apabila tanah tersebut digunakan untuk lahan pertanian, maka harus diterangkan dalam perjanjian jenis apakah tanaman yang harus ditanam di tanah tersebut. Sebab jenis tanaman yang ditanam akan berpengaruh terhadap jangka waktu sewa menyewa. Dengan sendirinya akan berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewanya. Namun demikian dapat juga ditemukan bahwa keanekaragaman tanaman dapat juga dilakukan asal saja orang yang menyewakan (pemilik) mengizinkan tanahnya untuk ditanami apa saja yang dikehendaki oleh pihak penyewa,

⁵⁷Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, hlm. 59-60.

⁵⁸Surahwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.158.

namun lazimnya bukan jenis tanaman tua.

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 antar pemilik tanah dengan pihak penyewa dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak.

3. Batasan Pemanfaatan Tanah Sewa

Pemanfaatan tanah sewa merupakan wujud penyelenggaraan kegiatan penggunaan tanah baik pertanian maupun non pertanian sebagai usaha mengambil manfaat atas tanah dalam upaya untuk dapat memberikan peningkatan nilai tanah sesuai dengan fungsi tanah, lingkungan, kepentingan masyarakat dan waktu berupa hasil atau jasa tertentu.

Berdasarkan Pasal 1 butir (4) PP No. 16 Tahun 2004 menyatakan bahwa pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya. Pemanfaatan tanah dapat ditingkatkan dengan syarat tidak mengubah penggunaan tanahnya serta harus memperhatikan hak atas tanah dan kepentingan masyarakat⁵⁹.

Pemanfaatan tanah di kawasan lindung dapat ditingkatkan untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi dan ekowisata apabila tidak mengganggu fungsi lindung. Penggunaan tanah sewaan tersebut harusnya memiliki kontrol yang benar baik dari segi kebijakan dan aturan serta dalam proses pelaksanaannya. Eksploitasi tanah yang berlebihan dapat mengakibatkan kerusakan bukan hanya tanah yang digunakan akan tetapi juga berpengaruh terhadap

⁵⁹Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

lingkungan sekitar. Dari segi peraturan, batasan tentang penggunaan tanah telah diatur secara jelas akan tetapi dari segi pelaksanaannya masih terdapat berbagai macam penggunaan tanah secara liar⁶⁰.

Adapun menurut para ulama sepakat menyatakan berakhirnya sewa menyewa itu disebabkan oleh berbagai faktor diantaranya : terjadinya aib pada suatu barang sewaan tersebut, rusak atau musnahnya barang sewaan tersebut, terpenuhinya manfaat yang diakadkan atau selesainya pekerjaan atau berakhirnya masa, wafatnya seseorang yang berakad.⁶¹



⁶⁰Sam, Irsal Marsudi, Setiowati Setiowati, dan Rakhmat Riyadi. “*Analisis Penguasaan, Kepemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Lahan di Perbatasan Pesisir Desa Bintarore.*” *Tunas Agraria* 3.2 (2020): hlm. 122-139.

⁶¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Bandung: al- Ma’arif, 1995), Jilid ke-3, hlm.198.

BAB TIGA

TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PENGGUNAAN TANAH UNTUK BAHAN MATERIAL BATU BATA PADA LAHAN YANG DISEWAKAN

A. Gambaran Umum Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara

Kecamatan Dewantara adalah sebuah Kecamatan dalam Kabupaten Aceh Utara yang terletak di sebelah Barat Kabupaten Aceh Utara, secara Geografis Kecamatan Dewantara berbatasan dengan:

- Sebelah Utara dengan Selat Malaka.
- Sebelah Selatan dengan Kecamatan Nisam dan Banda Baro.
- Sebelah Barat dengan Kecamatan Muara Batu.
- Sebelah Timur dengan Kecamatan Muara Satu Pemerintahan Kota Lhokseumawe.

Secara administratif Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara dibagi kedalam 2 kemukiman dan 15 Gampong definitif yang berada di daerah dataran 4 Gampong dan 5 Gampong di daerah perbukitan dan 6 Gampong didaerah Pesisir Pantai, terdiri dari:

1. Kemukiman Krueng Geukueh:

Gampong Keude Krueng Geukueh

Gampong Tambon Baroh

Gampong Tambon Tunong

Gampong Paloh Gadeng

Gampong Paloh Lada

Gampong Uteun Geulinggang

Gampong Pulo Rungkom

Gampong Paloh Igeuh

Gampong Bangka Jaya

2. Kemukiman Cot Murong:

Gampong Ulee Pulo

Gampong Ulee Reuleung

Gampong Geulumpang Sulu Timu

Gampong Geulumpang Sulu Barat

Gampong Bluka Teubai

Gampong Lancang Barat

- **Luas Wilayah**⁶²

Luas Wilayah Kecamatan Dewantara + 39,40 Km² yang terbagi menurut penggunaan lahannya yaitu:

Pemukiman seluas +1.947 Ha

Sawah seluas +635 Ha

Ladang/tegalan +365 Ha

Perkebunan +256 Ha

Padang Rumput +215 Ha

Perikanan Darat/ Air Tawar /Air Payau +279 Ha

Pembangunan Fasilitas Umum dan Pendidikan +230 Ha

Sarana Olah Raga +20 Ha

⁶²Data Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, diakses pada tanggal 25 November 2022 melalui laman <https://kecdewantara.sigapaceh.id/dashboard/kategori>.

- **Orbitasi**

Secara orbitasi jarak Pemerintahan Kecamatan dengan:

Jarak Kecamatan dengan Pusat Pemerintahan Kabupaten + 35 Km

Jarak Kecamatan ke Pusat Pemerintahn Provinsi + 256 Km

- **Kependudukan**

Jumlah penduduk Kecamatan Dewantara sebanyak + 48.172 Jiwa , terdiri dari :

Laki-laki +21.071

Perempuan +27.101

dengan Jumlah KK sebanyak +12.824.

Persentase penduduk Kecamatan Dewantara bermata pencaharian sebagai berikut:

Petani / Nelayan 60 %

Buruh 10 %

Pedagang 12 %

Tukang 2 %

Swasta 3 %

Pegawai /TNI / Polri 5 %

Lain-lain 8 %

- **Sarana Jalan**

Sarana Jalan yang terdapat di Kecamatan Dewantara, dikategori berdasarkan klasifikasi jalan :

Jalan Provinsi sepanjang + 8 KM

Jalan Kabupaten sepanjang + 13 KM

Jalan Kecamatan sepanjang + 16 KM

Jalan Gampong/Kelurahan sepanjang + 268 KM

Ditambah dengan Sarana dan Prasarana Jembatan 9 Unit.

B. Praktik Penggunaan Tanah Untuk Pembuatan Material Batu Bata Pada Lahan Yang Disewakan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara

Pelaksanaan akad sewa menyewa lahan untuk pembangunan pabrik dan lokasi pembuatan material batu bata di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara merupakan hal yang biasa terjadi di masyarakat pada umumnya. Selain itu di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara juga memiliki lahan perkarangan, yang tidak bisa difungsikan untuk perkebunan dan pertanian sebagaimana mestinya. Kebiasaan dari masyarakat menyewa tanah tersebut untuk pembuatan batu bata kepada pihak lain. Selain itu, ada sebagian masyarakat menyewakan lahan karena tidak sempat mengelolanya sendiri disebabkan adanya kesibukan lain, maka mereka menyewakannya kepada orang lain untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara yang sudah tidak asing lagi dalam hal menyewakan lahan perkarangan untuk dijadikan tempat pembuatan material batu bata atau pembangunan pabrik batu bata. Informan Pertama yang peneliti temui dari pihak penyewa adalah Ibu Rohaniah, beliau adalah sosok petani dan ibuk rumah tangga. Beliau mengatakan:

“Awalnya ini tanah lahan kosong, berhubung sekarang ini tidak dimanfaatkan lagi dan sudah jadi hutan serta tanahnya pun tidak cocok untuk perkebunan, cocok dimanfaatkan sebagai tempat untuk pembuatan material batu bata. lebih baik saya sewakan saja tanah ini, kebetulan di desa ini menyewakan tanah untuk pembuatan material batu bata sudah bukan hal yang baru lagi. Nantinya saya memperoleh bayaran sewa dari tanah tersebut, lumayan uangnya untuk kebutuhan tambahan keluarga. Kebetulan, saya juga tidak mampu untuk mengurus dan mengelola lahan ini karena

saya tidak memiliki modal sendiri, makanya saya putuskan untuk menyewakan lahan ini.”⁶³

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

Pernyataan selanjutnya disampaikan oleh Hj. Marliah beliau memberikan pernyataan perihal sewa menyewa lahan. Beliau merupakan warga asli di Desa Ulee Pulo Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara yang sekaligus pemilik lahan yang disewakan kepada masyarakat setempat:

*“Saya menyewakan lahan saya yang terbengkalai dan sudah ditumbuhi rumput liar. Soalnya lokasi lahan saya itu bagus untuk dijadikan lokasi pembuatan bahan pembuatan material batu bata dan banyak yang mencarinya, kalau mau sewa biasanya hanya bilang saja mau sewa setelah itu tawar menawar.”*⁶⁴

Dalam istilah akad sewa ini terkadang tidak menggunakan istilah sewa lahan namun menggunakan istilah sewa borongan dengan tanah di lahan itu, selanjutnya beliau menambahkan proses pelaksanaan akad:

*“Jadi kalau mau menyewa lahan saya per-rantanya, luas tanahnya 20m x 20m, berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk sewa, lalu setelah itu menentukan harganya. penyewa membayar kepada saya secara kontan tinggal sebutkan tanah sebelah mana yang mau disewa. Karena Penyewa sudah tau tanah yang mau disewanya yang mana, jadi cukup itu saja.”*⁶⁵

Mengenai uraian kesepakatan dalam akad sewa menyewa lahan di atas tidak ada penyebutan mengenai keadaan tanah, karena bagi para penyewa

⁶³Wawancara Dengan Ibu Rohani, Pemilik Lahan, Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, pada Tanggal 20 Oktober 2022.

⁶⁴Wawancara Dengan Hj. Marliah, Pemilik Lahan, Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, pada Tanggal 21 Oktober 2022.

⁶⁵Wawancara Dengan Ibu Rohani, Pemilik Lahan, Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, pada Tanggal 20 Oktober 2022.

mengetahui secara jelas lokasi lahan tanpa harus memeriksa keadaan lahan yang sebenarnya itu sudah dirasa cukup. Berlandaskan asas kepercayaan atau percaya antara satu sama yang lain kedua pihak melaksanakan transaksi sewa menyewa lahan tersebut.

Namun dalam hal ini peneliti menemukan ada sesuatu yang janggal, dimana sewa menyewa lahan disertai dengan pembuatan bahan material batu bata yang diaduk menggunakan mesin kultivator yang ada di lahan tersebut. Di sini peneliti melihat terjadinya ketidakabsahan sewa menyewa lahan, disebabkan terjadinya kerusakan zat dan tekstur dari tanah sewaan tersebut sehingga menyebabkan kerugian dari sebelah pihak dengan demikian transaksi seperti ini dianggap tidak sah menurut syara'. Karena sewa menyewa menurut syariat adalah menjual manfaat tanpa merusak objek sewaan tersebut dengan kata lain tidak menimbulkan kerusakan. Hal ini diakibatkan karena kurangnya pemahaman kedua belah pihak terkait dengan akad sewa menyewa lahan yang sesuai dengan syara'.

Selanjutnya pernyataan dari informan ketiga adalah Bapak Lazuardi, beliau merupakan masyarakat salah satu desa di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, beliau menyewakan lahannya kepada orang lain dikarenakan beliau mempunyai pekerjaan di desa lain sebagai tukang dan juga mengurus sebagian ladangnya, beliau juga mengaku tidak memiliki cukup modal untuk mengurus lahannya sendiri. Beliau mengatakan:

“Saya memang menyewakan lahan karena saya tidak punya modal untuk merawat sendiri, lantaran saya mengurus ladang sendiri juga di Desa sebelah, lagi pula kalau saya menyewakan sebidang lahan saya ini, maka lahan saya pun jadi terawat dan hasilnya juga bisa memuaskan, dibandingkan saya mengurus dua-duanya, terus lahan saya terlantar semuanya itu akan mubazir, dengan demikian saya menyewakannya sama orang lain saja untuk dipergunakan sebagai lahan pabrik pembuatan material batu bata, lagi pula lahan saya ini juga cocok untuk pembangunan

pabrik batu bata karena luas dan letaknya strategis. Kemudian batas waktu sewa menyewa lahan itu dihitung pertahun.”⁶⁶

Terlihat dari keterangan ketiga informan tersebut jelas bahwa mereka menyewakan lahannya dikarenakan mereka tidak mampu atau tidak sempat untuk mengelolanya. Dimana ada sebagian mereka tidak ada waktu luang untuk merawatnya serta perawatannya pun sudah cukup mengeluarkan modal yang banyak. Maka dengan demikian yang mengakibatkan para petani tersebut menjadi enggan untuk ke lahan sehingga lahan mereka menjadi tidak terawat dan terbengkalai. Hal inilah yang membuat kebiasaan dari mereka mengalihkan pengelolaan lahannya untuk disewakan kepada orang lain.

Namun terkait dengan material tanah untuk pembuatan batu bata tersebut informan ketiga menyatakan sebagai berikut:

“Dalam pengelolaan pabrik batu bata di lahan saya, mereka membeli materialnya yang berupa tanah liat di tempat lain. Seperti tanah perbukitan yang memang khusus diperjual belikan oleh pemiliknya.”

Setelah penenliti menggali informasi dari pemilik lahan, kali ini peneliti menanyakan kepada penyewablahan. Informan pertama adalah Bapak Zulkifli. Beliau adalah pembuat batu bata:

“Saya sudah dua kali menyewa lahan tanah dan perkebunan yang saya jadikan tempat pembuatan material batu bata, untuk pembuatan batu bata saya membeli langsung tanahnya di tempat lain untuk kemudian dibawa kelokasi pabrik untuk kemudian diolah dan diaduk menggunakan mesin kultivator hingga menjadi adonan yang nantinya siap dicetak sebagai bahan dasar batu bata. Kebanyakan petani di sini menyewakan lahan tanah miliknya, lantaran tidak terawat. jadi saya bisa dengan mudah mencari tempat untuk pembuatan batu bata. Harga sewanya pun cukup lumayan

⁶⁶Wawancara Dengan Lazuardi, Pemilik Lahan, Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, pada Tanggal 21 Oktober 2022.

mahal, rata-rata sekitar 5 juta satu tahunnya seluas dua rante atau 20mx50m”⁶⁷

Setelah dikonfirmasi mengenai pelaksanaan akad, bahwa pihak penyewa dalam hal ini menjelaskan terlebih dahulu maksud tujuan ia menyewa lahan untuk didirikan tempat pembuatan batu bata. Setelah disetujui oleh pemilik lahan bahwa lahan tersebut ingin disewa, penyewa menentukan berapa luas lahan yang akan di sewa, berapa lama waktu penyewaan, lalu berapa banyak uang yang dibayarkan. Uang yang dibayarkan berdasarkan harga kelaziman yang berlaku di desa tersebut. Sewa berakhir ketika waktu sewa sudah habis, walaupun nantinya ada tanah dari seluas yang disewakan tersebut. Penyewa tanah akan memilih memperpanjang masa sewa atau menyudahi masa sewa.

Pernyataan selanjutnya dari H. Mawardi Zakaria, beliau menyatakan perihal transaksi sewa menyewa lahan:

“Saya menyewa sebidang lahan kepada ibu rohani, dengan alasan lahannya diminta untuk dijadikan tempat pembuatan batu bata dan harga sewanya dibayar setelah pembakaran bata, kurang lebih sekitar 2 bulan, jadi pada saat ia menawarkan tanah yang sudah tidak terawat lagi, dengan sewa setiap 2 bulannya saya membayar 5 juta dalam jangka waktu satu tahun, saya setuju dan mau menyewa tanahnya”.⁶⁸

Hal yang dilakukan Ibu Rohani pun sama dengan informan pertama yaitu dengan kesepakatan kedua belah pihak tanpa memberikan penjelasan secara rinci mengenai batasan kedalaman pengerukan tanah yang akan diambil. Sehingga si penyewa dengan leluasa mengeruk tanah tersebut hingga melebihi ketentuan yang diinginkan oleh pemilik lahan. Fenomena ini pun disebabkan karena kurangnya pemantauan pemilik lahan dan

⁶⁷Wawancara Dengan Zulkifli, Penyewa Lahan, Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, pada Tanggal 21 Oktober 2022.

⁶⁸Wawancara Dengan H. Mawardi Zakaria, Penyewa Lahan, Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, pada Tanggal 20 Oktober 2022.

ketidakhadanya keterangan bukti yang tertulis, dikarenakan pemilik lahan tinggal dan bekerja di luar daerah.

Adapun pernyataan dari beberapa informan yang merasakan dirugikan atas tanah sewaanannya, dimana tanah sewaanannya tersebut mengalami kerusakan atas perbuatan si penyewa yang tidak bertanggung jawab. Hal ini dikarenakan si penyewa melakukan atau mengelola tanah lahan sewaanannya melebihi kapasitas dari kesepakatan awal. Di mana nantinya pemilik tanah ingin menjadikan lahan tersebut untuk pertanian dan perkebunan. Namun hal ini tidak memungkinkan, disebabkan karena tanahnya yang mengalami kerusakan, sehingga tidak dapat digunakan untuk lahan pertanian atau perkebunan.

Sebagaimana pernyataan dari beberapa informan yang menyatakan sebagai berikut:

*“Ketika itu saya pernah juga menyewakan lahan saya kepada orang asing (jawa) untuk produksi batu bata, dimana tanah yang ada di lahan saya tersebut hanya digunakan sebatas lahan sebagai pembuatan material batu bata saja tanpa merusak keadaan tanah tersebut. Maka dalam hal ini saya berkeinginan untuk menyewakannya. Namun dalam pengelolannya tidak sesuai dengan kesepakatan awal yang sudah kami sepakati. Kejadiannya berbeda dengan yang saya inginkan, malah tanah tersebut sudah telalu dalam terkeruk akibat penggunaan mesin kultivator hingga menjadi rusak (berlubang-lubang). Sehingga saya tidak bisa mengelola lagi tanah tersebut untuk lahan pertanian atau pekarangan dan saya harus meratakan kembali tanah tersebut hingga bisa dipergunakan lagi”.*⁶⁹

“Saya menyewakan lahan tanah kepada orang lain, dengan maksud agar lahan tersebut terawat. Jadi saya berkeinginan agar yang menyewakan lahan tanah ini bisa dijadikan lahan untuk pembuatan batu bata. Dikarenakan nantinya saya ingin menjadikan lahan tersebut untuk perkebunan atau perumahan. Tetapi hal ini tidak sesuai dengan harapan saya, malah lahan tanah yang saya sewakan tersebut menjadi rusak dan berlubang-lubang. Inilah yang membuat saya kecewa, si penyewa

⁶⁹Wawancara Dengan Saiful Bahri, Pemilik Lahan, Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, pada Tanggal 21 Oktober 2022.

meninggalkan lahan tanah tersebut tanpa meratakannya kembali bahkan tempat pembakaran pun tidak di bongkar, sehingga saya sendirilah yang membongkar dan meratakan kembali.”⁷⁰

Dapat kita pahami dari pernyataan kedua informan di atas, bahwa jelas mereka mengalami kerugian terhadap objek sewaan yang dikelola karena tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama.

Dalam menganalisa objek penelitian penulis memfokuskan di Gampong Ulee Pulo, penulis membagikan pada beberapa objek lahan sewaan yang sudah rusak parah karena lamanya proses sewaan dan juga lahan sewaan yang baru disewakan. Digampong tersebut untuk lokasi pabrik batu bata sudah berjumlah puluhan dan hampir ada di semua sudut gampong.

Dari beberapa uraian di atas, dapat dipahami bahwa memang tidak semua keinginan mereka berjalan sesuai dengan harapan yang diharapkan. Namun hal ini tidak membuat masyarakat di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara untuk berhenti melakukan sewa menyewa tanah lahannya agar dapat dikelola. Dimana sewa menyewa tanah lahan untuk pembuatan batu bata itu pun sudah menjadi adat kebiasaan masyarakat dan mereka pun saling membutuhkan antara satu dan lainnya karena kebutuhan ekonomi di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara.

C. Tanggapan Para Pelaku Usaha Terhadap Penggunaan Tanah Untuk Pembuatan Material Batu Bata Pada Lahan Yang Disewakan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara

Berdasarkan wawancara kepada bapak H. Mawardi Zakaria sebagai pelaku usaha mengatakan:

“Bahwa hal tersebut memang hal yang lumrah di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara tersebut dimana pemilik tanah menyewakan tanahnya untuk dijadikan lokasi pembangunan pabrik batu bata sekaligus lahan tempat pembuatan material batu bata nantinya pemilik

⁷⁰Wawancara Dengan Lazuardi, Pemilik Lahan, Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, pada Tanggal 21 Oktober 2022

lahan menyewakan lahan tersebut biasanya karena berbagai alasan seperti tidak sempat mengelola sendiri ataupun karena tidak memiliki modal yang cukup untuk membangun pabrik batu bata. Dan saya juga memilih-milih dahulu mana lahan yang cocok dan strategis agar usaha saya maju dan berkembang. Tentang akibat dari sewaan tersebut saya kira itu boleh-boleh saja karena pemilik pun tidak memperlmasalahkan hal itu, namun kalau misalnya nanti setelah masa sewaan habis dan terjadi lubang pada lokasi pembuatan material batu bata itu dan pemilik memperlmasalahkan hal tersebut ya kita timbun biar Kembali seperti semula.”⁷¹

Informan selanjutnya disampaikan oleh bapak Zulkifli yang mengatakan

“Saya menyewa karena memang saya perlu untuk mendirikan pabrik batu bata sekaligus lahan untuk mengaduk bahan material batu bata. Kemudian jika permasalahan muncul setelah sewa berakhir dan ada kecatatan dan kerusakan pada tanah sewaan tersebut yaitu memang resiko dari si pemilik lahan, dan jika pemilik lahan harusnya sudah tahu jika akan terjadi hal seperti itu di kemudian hari. Biasaya saya akan tetap bertanggung jawab jika pemilik meminta namun jika tidak diminta berarti pemilik lahan sudah rela akan hal tersebut, lagipula pemilik tidak pernah meminta membuat surat perjanjian akan keadaan tanah nya setelah masa sewaan habis. jadi begitulah hal ini terus berlanjut.”⁷²

Ketika masa sewa habis disinilah terjadinya keditakabsahan akad sewa menyewa karena tanah yang semula sebelum di sewakan dalam keadaan normal kemudian setelah sewa mengakibatkan kerusakan dan kecacatan pada zat dan tekstur dari tanah sewaan tersebut bekas tempat pengadukan bahan material batu bata yang menggunakan mesin kultivator tersebut, biasanya pemilik lahan akan meminta tanggung jawab dari penyewa tanah tersebut akan tetapi para pelaku usaha biasanya tidak bertanggung jawab karena tidak adanya perjanjian di awal ataupun ada sebagian penyewa yang bertanggung

⁷¹Wawancara Dengan H. Mawardi Zakaria, Pelaku Usaha, Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, pada Tanggal 20 Oktober 2022.

⁷²Wawancara Dengan Zulkifli, Pelaku Usaha, Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, pada Tanggal 20 Oktober 2022.

jawab dengan cara menimbun kembali tanah tersebut seperti semula akan tetapi di lokasi pembuatan material batu bata tersebut tetap tidak akan sempurna lagi karena kondisi tanah yang menjadi tidak stabil lagi dan lahan tersebut tidak bisa lagi dijadikan lahan perkebunan ataupun pekarangan karena kondisi tanah yang sudah seperti itu. Efeknya para pemilik tanah merasa rugi dan para pelaku usaha tersebut tidak merasa bersalah atas hal tersebut karena hal tersebut dianggap sebagai hal biasa dan sudah menjadi adat di kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara.

Kesalahan selanjutnya yang penulis lihat karena para pemilik lahan tersebut tidak menyepakati dari awal terhadap akibat dari penyewaan tanah tersebut, kemudian ketika tanah tersebut sudah rusak penyewa pun tidak merasa bersalah atas kerusakan tersebut karena sudah dianggap sebagai kebiasaan dan hal turun temurun di daerah tersebut padahal hal tersebut bertentangan dengan ketentuan-ketentuan syariah khususnya Fiqh Muamalah karena didalam Fiqh Muamalah jelas dikatakan bahwasanya sewa hanya mengambil manfaat tanpa merusak objek dari sewaan tersebut.

D. Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Praktik Ijarah di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara

Pembangunan Pabrik Batu Bata di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara Praktek sewa menyewa dalam pembangunan pabrik batu bata yang dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara yaitu mereka menyewakan tanah untuk dipergunakan sebagai lahan pembangunan pabrik batu bata dan juga lahan sebagai tempat pembuatan material batu bata, yang nantinya akan didirikan bangunan untuk penjemuran bata, serta pembakaran batu bata dan tanah tersebut juga yang akan diambil untuk pembuatan material batu bata.

Menurut pandangan Fiqh Muamalah, praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara

sudah memenuhi syarat dan rukun, hanya saja belum memenuhi hakikat sewa yang sesuai dengan ketentuan syara'. Hakikat sewa dalam hukum Islam hanya boleh mengambil manfaat bukan benda/objek sewaan. Namun pada praktiknya mereka menyewa lahan bukan hanya dimanfaatkan untuk pembangunan pabrik batu bata saja, tetapi sekaligus pengambilan tanahnya untuk dijadikan sebagai tempat pembuatan material batu bata di lahan tersebut yang diaduk menggunakan mesin kultivator dengan pembayarannya disatukan dalam perjanjian sewa.⁷³

Sehingga jelaslah dari pengertian tersebut, bahwa sewa menyewa yang terjadi di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara untuk pembangunan pabrik batu bata pada hakekatnya adalah tidak sesuai dengan konsep sewa menyewa yang sesungguhnya yaitu hanya mengambil manfaat tanpa merusak objek dari sewaan tersebut, dimana mereka memakai akad sewa, yaitu untuk menyewa lahan sebagai tempat pendirian bangunan pabrik dan tobong pembuatan batu bata sebagai tempat untuk menjemur batu bata, serta tempat untuk membakar batu bata. Hanya sebatas itu, karena kepemilikan lahan sesungguhnya masih berada di tangan pemilik lahan.

Fenomena ini tidak dibolehkan oleh syara', dikarenakan telah melanggar ketentuan-ketentuan sewa menyewa dalam Fiqh muamalah, maka transaksi seperti ini dianggap tidak sah. Hukum asal dari syara' adalah bolehnya melakukan transaksi sewa menyewa lahan tersebut selama setiap objek hanya diambil manfaat tanpa ada kerusakan objek sewaan tersebut yang mengakibatkan kerugian dari sebelah pihak. Dalam hal ini, penulis akan menganalisis mengenai rukun dan syarat masing-masing akad yang menimbulkan kerugian dari sebelah pihak, yaitu akad sewa menyewa yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam Fiqh muamalah. Di sini peneliti hanya

⁷³ Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi...*, hlm. 123

membahas mengenai rukun dan syarat akad sewa menyewa.⁷⁴

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 Fiqh muamalah mengenai akad sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata yang terjadi di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara:

1. Dua Orang yang Berakad (*Muajjir dan Mustajir*)

a. Terpenuhinya rukun sewa dalam hal Berakal dan mumayyiz. Yang melakukan akad sewa menyewa ini adalah Ibu Rohani, dan Hj. Marliah (selaku pemilik lahan/penyewa lahan) sementara Bapak Lazuardi, H. Mawardi Zakaria, dan Saiful Bahri (selaku orang yang menyewa lahan). 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 disewakan 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.⁷⁵

2. Barang yang Disewakan

a. Objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya. Objek yang disewakan dalam hal ini adalah lahan. Walaupun

⁷⁴ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, hlm. 213

⁷⁵ Abdul Rahman Ghazaly ddk, *Fiqh Muamalah*, Cet 1, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 22.

lahan masuk ke dalam unsur tidak bergerak, namun manfaat dan pengelolaan dari lahan tersebut dapat diserahterimakan.⁷⁶

b. Manfaat dari objek yang disewakan harus sesuatu dengan yang dibolehkan syara'. Manfaat dari transaksi sewa menyewa lahan ini yaitu untuk mencari penghasilan dalam bentuk pembangunan pabrik dan pembuatan batu bata. Hal ini merupakan niaga yang dibolehkan syara'.

c. Manfaat dari objek yang disewakan harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari. Semua pihak telah mengetahui bahwa lahan yang menjadi objek sewa akan dibangun pabrik pembuatan batu bata. Dalam hal ini telah disetujui oleh kedua belah pihak, baik dari pihak penyewa maupun dari pihak yang menyewa.

d. Manfaat dari objek yang disewakan dapat dipenuhi secara hakiki. Manfaat dari lahan sudah jelas dijadikan sebagai tempat pembuatan 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 luas sewa lahan dan batasan pengambilan tanah yang boleh dikeruk untuk dipergunakan sebagai pembuatan batu bata.⁷⁷

3. Imbalan Sewa

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

⁷⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Jilid 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 387.

⁷⁷ Rachmad Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 19.

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 lahan dan pihak yang menyewakan lahan berijab kabul secara langsung, karena tempat tinggal yang masih dapat dijangkau. Di dalam *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.⁷⁸

E. Analisa Terhadap Bentuk Perjanjian Sewa Lahan Untuk Pembuatan Material Batu Bata di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara

Berdasarkan data yang penulis peroleh di lapangan tentang akad sewa menyewa lahan untuk pembuatan material batu bata di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara dapat dianalisa sebagai berikut:

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

⁷⁸ Hasanudin, Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia, (Ciputat: UIN Syahid, 2009), hlm. 3.

Salah satu bentuk mu'amalah yang sering terjadi yaitu sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan pemberian sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.⁷⁹

Cara pelaksanaan akad sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya. Sewa menyewa tanah yang terjadi di Kecamatan Dewantara merupakan suatu akad sewa menyewa terhadap manfaat suatu lahan perkarangan yang dijadikan tempat pembuatan batu bata (termasuk untuk menjemur bata serta membakar bata) dan tanahnya diambil sebagai tempat pengadukan material menggunakan mesin kultivator.

Dalam perjanjian (akad) sewa menyewa antara pemilik lahan dengan penyewa lahan, mereka membuat perjanjian secara lisan atas dasar saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam perjanjian tersebut, mereka akan menyepakati luasnya lahan 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 yang lain dengan jalan yang sesuai dengan norma-norma Agama tanpa kecurangan dan kebatilan. Salah satu bentuk mu'amalah yang sering terjadi yaitu sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan pemberian sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana

⁷⁹Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar,2010), hlm. 48.

orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.

Cara pelaksanaan akad sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya⁸⁰. Sewa menyewa tanah yang terjadi di Kecamatan Dewantara merupakan suatu akad sewa menyewa terhadap manfaat suatu lahan perkarangan yang dijadikan tempat pembuatan batu bata (termasuk untuk menjemur bata serta membakar bata) dan tanahnya diambil di tempat lain sebagai bahan dasar pembuatan batu bata itu sendiri. Dalam perjanjian (akad) sewa menyewa antara pemilik lahan dengan penyewa lahan, mereka membuat perjanjian secara lisan atas dasar saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam perjanjian tersebut, mereka akan menyepakati luasnya lahan yang akan dijadikan objek sewa, lalu lokasi tanah, berapa lama waktu yang diinginkan penyewa untuk menyewa tanah, dan berapa besarnya upah atas sewa tanah tersebut.

Pada praktik sewa menyewa dalam pembuatan material batu bata pada tanah sewaan tersebut, apabila pihak penyewa menemukan tanah yang masih bagus untuk dijadikan lokasi pembangunan pabrik batu bata mereka akan mengambilnya walaupun kedalaman pengerukan tanah sudah mencapai sedalam ± 30 cm atau 1 cangkulan. Namun pada perjanjian tidak terdapat Batasan kedalaman penyewa dalam mengeruk tanah. Pemilik tanah tidak memberikan pernyataan yang tertulis dalam membatasi kedalaman untuk pengerukan tanah.

⁸⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin, hlm. 210.

Hal inilah yang mengakibatkan sebagian pemilik lahan merasa kecewa dan dirugikan atas tanahnya yang sudah berkawah dan tidak sesuai lagi dengan harapan yang di inginkan. Pada praktik sewa menyewa dalam menjalankan jangka waktu sewa, pihak penyewa tanah sudah memberi tahu berapa lama ia akan menyewa tanah tersebut. Pihak penyewa tanah memberi tahu bahwa apabila dalam jangka waktu tersebut tanah yang disewa belum seluruhnya dipergunakan, maka hal itu merupakan resiko dari penyewa itu sendiri. Maka nantinya penyewa akan memilih untuk menyelesaikan sewa atau melanjutkan dan menambah waktu sewa serta menambah bayaran sewa. Hal itu tentunya sudah disepakati oleh kedua belah pihak.

Selanjutnya pada praktik pembayaran sewa yaitu terdapat perbedaan cara pembayaran antara penyewa satu dengan penyewa yang lain. Salah satu penyewa membayar uang sewa lahan sekaligus dengan harga tanahnya sebesar Rp. 5 juta selama satu tahunnya yang dibayar secara kontan pada masa awal sewa. Sementara penyewa yang lain, membayar uang sewa lahan saja setiap 2 bulan sekali sebanyak Rp. 834.000 sampai masa sewa habis. Pembayaran dilakukan tidak dengan catatan pembukuan, hanya berdasarkan atas asas saling percaya antara satu dengan yang lainnya.

Adapun kewajiban sewa menyewa lahan perkarangan di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara yaitu sebagai berikut:

1. Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan/harga sewa terhadap apa yang disewakan.
2. Sebagian pembayaran dilakukan pada awal perjanjian sewa lahan sekaligus harga tanah sebesar Rp. 5 juta pertahun dan sebagian yang lain melakukan pembayaran dua bulan sekali sebesar Rp. 834.000 setelah pembakaran (produksi) batu bata.

3. Jangka waktu sewa tanah telah ditentukan di awal waktu perjanjian, jika waktu sewa telah habis namun tanah sewa belum selesai dikelola maka hal itu menjadi resiko penyewa. Penyewa akan memilih untuk melanjutkan sewa serta menambah uang sewa atau menyudahi perjanjian sewa karena waktu sudah habis.

4. Orang yang menyewa berhak atas manfaat dari objek sewa, yaitu berhak mendirikan dapur bakar batu bata dan lahan tempat pembuatan bahan dasar pembuatan batu bata.

5. Setelah terjadinya kesepakatan, maka orang yang menyewakan lahan tidak berhak mengambil kembali lahan yang disewakan pada saat berlangsungnya sewa.

6. Pemilik lahan memperbolehkan penyewa mengambil buah atau kayu dari tanaman yang tumbuh di atas tanah tersebut. Pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara sesuai dengan adat kebiasaan masyarakat setempat, biasanya perjanjian sewa menyewa hanya berdasarkan kepercayaan antara kedua belah pihak tanpa adanya bukti yang tertulis.⁸¹

⁸¹Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet. 4, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 42.

BAB EMPAT

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan dan kajian pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik penggunaan tanah di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara khususnya di Gampong Ulee Pulo dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan ini ada timbulnya kerusakan objek lahan sewaan tersebut. Di mana objek sewaan dipakai sebagai tempat pembuatan material batu bata yang diaduk menggunakan mesin kultivator yang mengakibatkan lama kelamaan terjadi nya kecacatan dari pada tekstur tanah sewaan tersebut yang mengakibatkan kerugian dari sebelah pihak, dan hal ini sudah menjadi adat atau hal biasa di kalangan masalah Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, padahal hal tersebut bertentangan dengan konsep sewa menyewa dalam Fiqh Muamalah.

2. Para pelaku usaha menyampaikan bahwa hal tersebut memang hal yang lumrah di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara tersebut dimana pemilik tanah menyewakan tanahnya untuk dijadikan lokasi pembuatan material batu bata, nantinya pemilik lahan menyewakan lahan tersebut biasanya karena berbagai alasan seperti tidak sempat mengelola sendiri ataupun karena tidak memiliki modal yang cukup untuk membangun pabrik batu bata. Tentang akibat dari sewaan tersebut pelaku usaha menganggap hal itu boleh-boleh saja karena pemilik pun tidak mempermasalahkan hal itu, namun kalau misalnya nanti setelah masa sewaan habis dan terjadi lubang pada lokasi pembuatan material batu bata itu dan pemilik mempermasalahkan hal tersebut ya kita timbun biar kembali seperti semula.

3. Berdasarkan analisis Fiqh Muamalah yang penulis temukan, bahwa perjanjian sewa lahan untuk pembangunan pabrik pembuatan batu bata yang terjadi di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara ini sudah memenuhi rukun, hanya saja belum memenuhi syarat dan hakikat sewa yang sesuai dengan ketentuan syara'. Hakikat sewa dalam hukum Islam hanya boleh mengambil manfaat tanpa merusak objek sewaan tersebut. Adanya kerusakan objek yang ditimbulkan oleh penyewa tanah secara sengaja sehingga hal tersebut mengakibatkan fasakh (rusak/pembatalan) pada akad sewa yang berlangsung sehingga pemilik lahan merasa dirugikan, maka kondisi demikian telah melanggar syari'at Islam.

B. Saran

1. Bagi pemilik lahan dan penyewa lahan, hendaknya sebelum melaksanakan perjanjian harus mempersiapkan bukti tertulis guna memperkuat perjanjian tersebut apabila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan. Dalam melaksanakan perjanjian, pemilik lahan hendaknya mengutarakan apa yang menjadi keresahannya selama ini agar tidak mengalami kerugian dan penyewa lahan juga mengerti apa keinginan pemilik lahan yang sebenarnya.
2. Kemudian bagi para pihak yang melaksanakan akad sewa harus mengetahui dulu apa arti sewa yang sebenarnya. Pertahankan dalam membuat kesepakatan dengan jelas seperti ukuran batasan pengerukan tanah, jangka waktu masa sewa, uang yang harus dibayarkan, serta alokasi sewa. Agar dikemudian harinya tidak menimbulkan kerugian antara salah satu pihak yang bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA

Referensi dari Buku

Abdul Aziz Dahlan dkk., *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jakarta: Ikhtiar Baru Van Houve, 1998.

Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Cet. ke-1, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997.

Abdul Hamid Hakim, *Al-Bayan*, terj. Dede Rosyada, Jakarta: Sa'adiyah Putra, 1972.

Abdul Rahman Ghazaly ddk, *Fiqh Muamalah*, Cet 1, Jakarta: Kencana, 2010.

Abdurrahman Al-Jaziri, *Al Fiqh „ala al Madzhahibil Arba“ah* jilid 4 terj. Moh Zuhri Dkk, Semarang: Asy-Syifa', 1994.

Ahmad Azhar Basyir, *Asas- Asas Muamalat Hukum Perdata Islam*, Yogyakarta: UII Press, 2000.

Ahmad Munawwir, *Kamus Arab –Indonesia Terlengkap*, Surabaya:Pustaka Progresif,1997.

Ali Hasan, Muhammad. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat*.Jakarta:Raja Grafindo Persada. 2000

Amir Syarifudin, *Garis Garis Besar Fiqh*, Jakarta, Prenada Media, 2003.

Ammar Haqqi, *"Sistem Bagi Hasil Antara Pemilik Lahan Dengan Pemilik Pada Galian Tanah Timbun Dalam Konsep Syirkah Inan (Penelitian Di Kecamatan Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar)"*. Fakultas Syari'ah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2020.

Ascara, *akad dan produk bank syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008

Bahtun Nazar, "*Penyewaan Tanah Milik Kota Banda Aceh Untuk Usaha Pedagang Kecil di Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala (Analisis Menurut Perspektif Akad Ijārah)*". Fakultas Syari'ah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2021.

Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an & Terjemahnya*, Jakarta: Examedia Arkanleema, 2012.

Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, Ciputat: UIN Syahid, 2009

Hasby Ash Shiddieqy, *Falsafah Hukum Islam*, Jakarta: Bulan Bintang, 1974.

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

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

Imam Abi Khusain Muslim Bin Hajar Qosir Nisaburiy, *Sahih Muslim*, Beirut: Dar Al-Qubub al-Jami'ah, 1974.

Imam Abi Khusain Muslim Bin Hajar Qosir Nisaburiy, *Sahih Muslim*, Beirut: Dar al-Qubub, al-Jami'ah, 1974.

Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*.

Labib Mz, *Etika Bisnis Dalam Islam*, Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006.

M. Ali Hasan, *Berbagai Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Graamedia Persada, 2004

Muhammad Ridha Sofyan, "Analisis Perjanjian Sewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat Dalam Perspektif Hukum Islam". Fakultas Syari'ah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2019.

Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.

Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi*. Sutrisno Hadi, Metode Research, Jilid 1, Yogyakarta: Fakultas Psikologi.

Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syari'ah*, Jakarta, PT Mizan Publika.

Mutia Arjayanda, "*Sistem Pembayaran Sewa Tanah pada Penambangan Emas Secara Tradisional di Kec. Sawang dalam Perspektif Akad Ijarah Bi Al-Manfa'ah*". Fakultas Syariah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2018.

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia *Undang-undang Nomor 16 Tahun 2004* Tentang Penatagunaan Tanah.

Q.S. Al-Qashash (28) :26.

Q.S. An-Nisaa' (4): 29.

Q.S. At-Thalaq (65): 6.

Q.S. Az-Zukhruf (43): 32.

- Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, Cet. I, Yogyakarta: Teras, 2011
- Rachmad Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996.
- Rahmawati, "*Analisis Pengelolaan Lahan Tambak di Desa Lamnga Kabupaten Aceh Besar ditinjau menurut Akad Syirkah Mudharabah dalam Fiqh Muamalah*". Fakultas Syari'ah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2018.
- Sam, Irsal Marsudi, Setiowati Setiowati, dan Rakhmat Riyadi. "*Analisis Penguasaan, Kepemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Lahan di Perbatasan Pesisir Desa Bintarore.*" *Tunas Agraria* 3.2 2020
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Bandung: al- Ma'arif, 1995, Jilid ke-3.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006, Jilid 4.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin.
- Sohari Sahrani, dkk., *Fikih Muamalah*.
- Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia* Edisi 3, Jakarta: Salemba Empat, 2013.
- Surahwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh al-Islami Wa adhilatuhu*. Jilid V, cet. Ke-8 Damaskus: Dar al-Fiqr al-mus'sshim, 2005.
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, Jakarta: Gema Insani, 2011.

Referensi dari UU/PP

Peraturan Pemerintah *Nomor 16 Tahun 2004* tentang Penatagunaan Tanah.

Referensi dari Web/Internet

Data Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara, diakses pada tanggal 25 November 2022 melalui laman <https://kecdewantara.sigapaceh.id/dashboard/kategori>.

Makalah pembuatan Batu Bata, Jenis Batu Bata, dan Manfaat Batu Bata, diakses pada tanggal 16 September 2022 melalui laman website <http://hardiantiwindaazhari.blogspot.co.id/2016/12/makalah-pembuatan-batu-bata.html>.

Wahyu Ardiyanto 2020, April 25. "*Mengetahui Jenis dan Fungsi Batu Bata, Berikut Tips Sebelum Membeli*" Retrived from Rumah.com: https://https://www.rumah.com/panduan_properti/kelebihan-bata-putih-dan-bedanya-dengan-bata-merah-26385.



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. SyekhAbdurRaufKopeima Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email :fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 5047/Un.08/FSH/PP.00.9/9/2022

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukan pembimbing KKKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKKU Skripsi.
- Mengingat : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS Adlingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
- Pertama : Menunjuk Saudara (i):
a. Dr. Bismil, S.Ag., M.Si Sebagai Pembimbing I
b. Nahara Eryanti, M.H Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKKU Skripsi Mahasiswa (i):
Nama : Muhammad Barazi
NIM : 190102005
Prodi : HES
Judul : Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Penggunaan Tanah Untuk Bahan Material Batu Bata Pada Lahan yang Disewakan (Studi Kasus di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara)
- Kedua : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Ketiga : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2022;
- Keempat : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 8 September 2022



- Tembusan :
1. Rektor UIN Ar-Raniry;
 2. Ketua Prodi HES;
 3. Mahasiswa yang bersangkutan;
 4. Arsip.

UD. USAHA MUDA
Jalan Banda Aceh-Medan Km.256 Ulee Pulo
Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara

SURAT KETERANGAN
Nomor : 45/UD-UM/X/2022

Pimpinan UD. Usaha Muda Gampong Ulee Pulo Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara Provinsi Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **MUHAMMAD BARAZI**
Tempat / Tanggal Lahir : Krueng Geukueh, 22 April 2001
NIM : 190102005
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah dan Hukum
Universitas : UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Alamat : Dusun Pulo Ceubrek Gampong Ulee Pulo
Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara

Benar yang tersebut namanya diatas telah melaksanakan penelitian di UD. Usaha Muda Gampong Ulee Pulo Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara dari tanggal 20 Oktober 2022 s/d 21 Oktober 2022, dalam rangka penyelesaian penulisan tugas akhir skripsi yang berjudul

“ Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Penggunaan Tanah Untuk Bahan Material Batu Bata Pada Lahan Yang Disewakan (Studi Kasus Di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara)”

Demikian Surat Keterangan ini kami keluarkan dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Ulee Pulo, 21 Oktober 2022
PIMPINAN UD. USAHA MUDA


H. MAWARDI ZAKARIA

جامعة الرانيري
AR-RANIRY



PEMERINTAH KABUPATEN ACEH UTARA
KECAMATAN DEWANTARA
GAMPONG ULEE PULO

Jalan Banda Aceh-Medan Km.252

SURAT KETERANGAN

Nomor : 400 / 321 / SK / UP / X / 2022

Geuchik Gampong Ulee Pulo Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara Provinsi Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : MUHAMMAD BARAZI
Tempat / Tanggal Lahir : Krueng Geukueh, 22 April 2001
NIM : 190102005
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah dan Hukum
Universitas : UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Alamat : Dusun Pulo Ceubrek Gampong Ulee Pulo
Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara

Benar yang tersebut namanya diatas telah melaksanakan penelitian di Gampong Ulee Pulo Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara dari tanggal 20 Oktober 2022 s/d 21 Oktober 2022, dalam rangka penyelesaian penulisan tugas akhir skripsi yang berjudul

" Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Penggunaan Tanah Untuk Bahan Material Batu Bata Pada Lahan Yang Disewakan (Studi Kasus Di Kecamatan Dewantara Kabupaten Aceh Utara)"

Demikian Surat Keterangan ini kami perbuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Ulee Pulo, 21 Oktober 2022
Geuchik Gampong Ulee Pulo
Kecamatan Dewantara

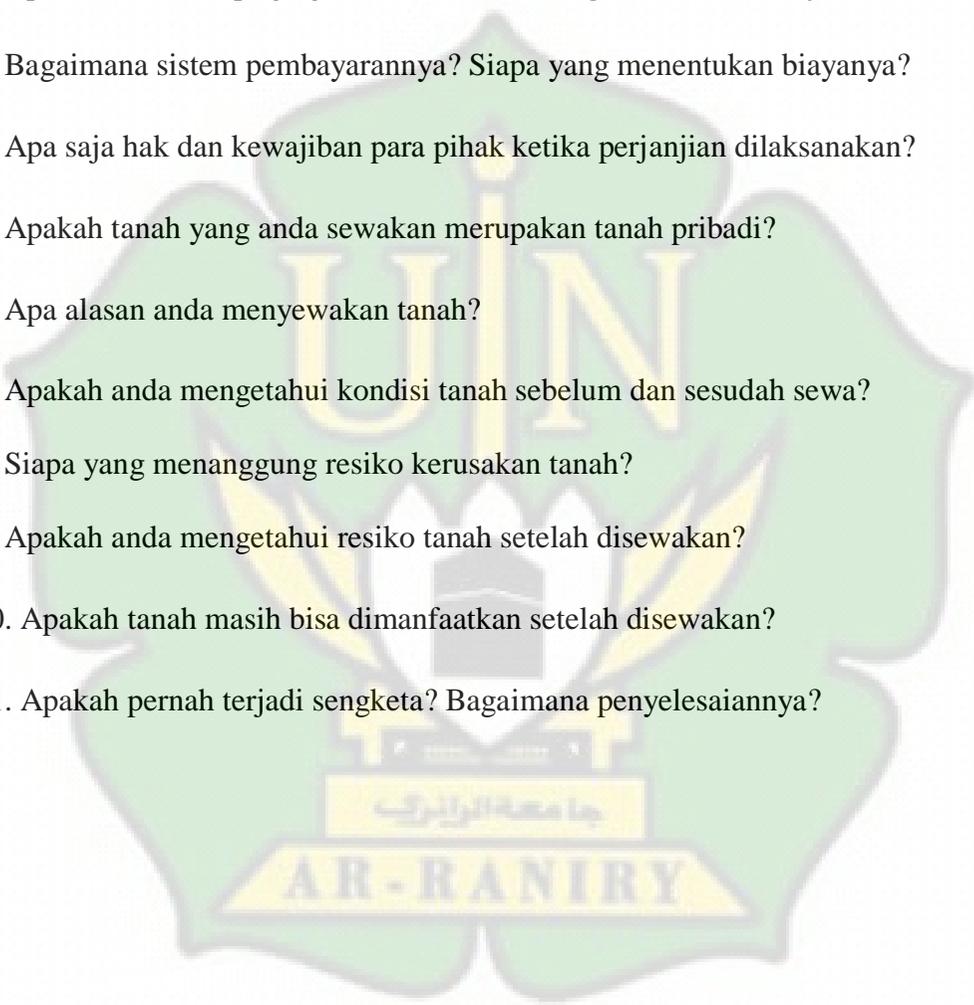


MAWARDI SYAHDAN

AR-RANIRY

PEDOMAN WAWANCARA

1. Bagaimana akad sewa tanah pembuatan batu bata yang bapak/ibu lakukan?
2. Apakah ada surat perjanjian sewa tertulis? Bagaimana bentuknya?
3. Bagaimana sistem pembayarannya? Siapa yang menentukan biayanya?
4. Apa saja hak dan kewajiban para pihak ketika perjanjian dilaksanakan?
5. Apakah tanah yang anda sewakan merupakan tanah pribadi?
6. Apa alasan anda menyewakan tanah?
7. Apakah anda mengetahui kondisi tanah sebelum dan sesudah sewa?
8. Siapa yang menanggung resiko kerusakan tanah?
9. Apakah anda mengetahui resiko tanah setelah disewakan?
10. Apakah tanah masih bisa dimanfaatkan setelah disewakan?
11. Apakah pernah terjadi sengketa? Bagaimana penyelesaiannya?



Dokumentasi Penelitian



Gambar 1. Proses Pengadukan Material Batu Bata Menggunakan Mesin Kultivator



Gambar 2. Dokumentasi Penulis di Lokasi Penelitian



**Gambar 3. Dokumentasi Tempat Pembakaran
Pasca Sewa Lahan**



**Gambar 4. Keadaan Tempat Pengadukan
Material yang Tergenang Air**