

**ANALISIS PERJANJIAN SEWA LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN  
PABRIK BATU BATA DI KECAMATAN WOYLA KABUPATEN  
ACEH BARAT DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

**SKRIPSI**



**Diajukan Oleh:**

**MUHAMMAD RIDHA SOFYAN**

**NIM. 140102082**

**Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
DARUSSALAM- BANDA ACEH  
1439 H / 2018 M**

**ANALISIS PERJANJIAN SEWA LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN  
PABRIK BATU BATA DI KECAMATAN WOYLA KABUPATEN ACEH  
BARAT DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

**SKRIPSI**

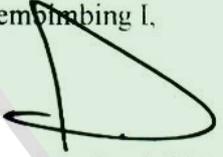
Diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Oleh:

**MUHAMMAD RIDHA SOFYAN**  
Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah  
NIM: 140102082

Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,

  
**Drs. Jamhuri, MA**  
NIP: 196703091994021001

Pembimbing II,

  
**Zaiyad Zubaidi, S.Hi., MA**  
NIDN: 2113027901

**ANALISIS PERJANJIAN SEWA LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN  
PABRIK BATU BATA DI KECAMATAN WOYLA KABUPATEN  
ACEH BARAT DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

**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 Islam

Pada Hari/Tanggal:

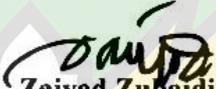
Senin, 07 Januari 2019 M  
01 Jumadil awal 1440 H

di Darussalam-Banda Aceh  
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,

Sekretaris,

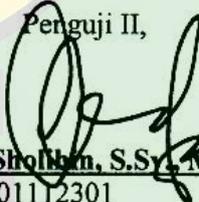
  
Drs. Jamhuri, MA  
NIP. 196703091994021001

  
Zaiyad Zubaidi, S.Hi., MA  
NIDN. 2113027901

Penguji I,

Penguji II,

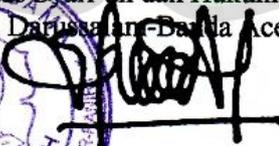
  
Dr. Ridwan Nurdin, MCL  
NIP: 196607031993031003

  
Riadhus Sholihun, S.Sy., MH  
NIDN: 2001112301

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
Darussalam-Banda Aceh



  
Muhammad Siddiq, MH., Ph.D  
NIP. 197703032008011015



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

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

**LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Muhammad Ridha Sofyan  
NIM : 140102082  
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, 4 Januari 2018

Yang Menyatakan



(Muhammad Ridha Sofyan)

AR - RANIRY

## ABSTRAK

Nama : Muhammad Ridha Sofyan  
NIM : 140102082  
Fakultas : Fakultas Syariah dan Hukum  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Perjanjian Sewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat Dalam Perspektif Hukum Islam  
Pembimbing I : Drs. Jamhuri, MA  
Pembimbing II : Zaiyad Zubaidi, S.Hi., MA  
Kata Kunci : Perjanjian Sewa Lahan, Pembangunan Pabrik Batu Bata

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. Permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini 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. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan kenyataan yang terjadi dalam sewa lahan di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, 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 pembangunan batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat ada dua macam pelaksanaan akad yang terjadi. *Pertama*, akad sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata, penjemuran batu bata, dan sebagai tempat untuk proses pembakaran batu bata. *Kedua*, akad jual beli dalam pengambilan material tanah untuk pembuatan batu bata. Menurut perspektif hukum Islam mengenai akad sewa lahan di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat menggunakan multi akad yaitu akad sewa dan akad jual beli. Di lihat dari syarat dan rukun sewa menyewa, praktik akad yang terjadi sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji dan syukur penulis sampaikan kehadiran Allah SWT yang telah menganugerahkan kekuatan, kesempatan dan kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini. Selawat beriring salam penulis persembahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabatnya sekalian yang telah membawa perubahan dari alam jahiliyah menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan dan peradaban.

Dengan izin Allah SWT serta bantuan semua pihak penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul, Analisis Perjanjian Sewa Lahan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat Menurut Hukum Islam. Skripsi ini diselesaikan dalam rangka memenuhi sebagian beban guna mencapai gelar sarjana pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Kehadiran karya tulis ini, tidak terlepas dari dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis dengan ikhlas mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada nama-nama yang tertera di bawah ini:

Penulis ucapkan terima kasih kepada Muhammad Siddiq, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh dan Arifin Abdullah, S.H.I., MH selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah, serta seluruh civitas akademika Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Selain itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada Drs. Jamhuri, MA sebagai pembimbing I dan Zaiyad Zubaidi, S.Hi., MA sebagai pembimbing II yang telah menyisihkan waktunya di tengah kesibukannya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan karya ilmiah ini.

Selanjutnya, rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga penulis hantarkan kepada Ayahanda Drs. Sofyan Yusuf, MA dan Ibunda Ernawati, S.Ag, serta seluruh keluarga besar yang memberikan sumbangsih dengan segala usaha, sekaligus pengorbanan dan dukungan kepada penulis. Ayahanda dan Ibunda telah memberi kepercayaan penuh kepada penulis dalam melanjutkan pendidikan ke jenjang perguruan tinggi hingga selesai. Kemudian terakhir penulis mengucapkan terima kasih kepada kawan-kawan seperjuangan angkatan 2014 Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah.

Akhirnya, penulis menyadari bahwa tidak luput dari kesalahan dan kekurangan dalam skripsi ini, maka dengan ikhlas penulis menerima kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan aspek kajian dalam karya ilmiah ini. Semoga Allah SWT selalu memberikan taufiq dan hidayah-Nya bagi kita semua. Amin Ya Rabbal 'Alamin.

Banda Aceh, 7 Januari 2019  
Penulis,

Muhammad Ridha Sofyan

## TRANSLITERASI

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 adalah sebagai berikut:

### 1. Konsonan

No.	Arab	Latin	Ket	No.	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		١٦	ط	t	t dengan titik di bawahnya
2	ب	b		١٧	ظ	z	z dengan titik di bawahnya
3	ت	t		١٨	ع	'	
4	ث	ś	s dengan titik di atasnya	١٩	غ	gh	
5	ج	j		٢٠	ف	f	
6	ح	h	h dengan titik di bawahnya	٢١	ق	q	
7	خ	kh		٢٢	ك	k	
8	د	d		٢٣	ل	l	
9	ذ	z	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	ء	'	
14	ص	ş	s dengan titik di bawahnya	٢٩	ي	y	
15	ض	d	d dengan titik di bawahnya				

### 2. Konsonan

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vocal 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</i> dan ya	Ai
◌ِ و	<i>Fathah</i> dan wau	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/ي	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau ya	ā
◌ِ ي	<i>Kasrah</i> dan ya	ī
◌ُ و	<i>Dammah</i> dan wau	ū

Contoh:

قَالَ = *qāla*

رَمِيَ = *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 : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

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

طَلْحَةَ : *Talḥah*

### 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 Mīsr ; Beirut, bukan Bayrut ; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Ba.

## 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



## DAFTAR ISI

<b>LEMBARAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN SIDANG</b> .....	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>TRANSLITERASI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	7
1.3. Tujuan Penulisan .....	8
1.4. Penjelasan Istilah .....	8
1.5. Kajian Pustaka .....	11
1.6. Metodologi Penelitian .....	12
1.7. Sistematika Pembahasan .....	15
<b>BAB II : KONSEP AKAD DAN SEWA MENYEWA</b>	
2.1. Akad .....	16
2.1.1. Pengertian Akad .....	16
2.1.2. Landasan Hukum Akad .....	20
2.1.3. Rukun dan Syarat Akad .....	22
2.1.4. Dampak Akad .....	26
2.1.5. Hikmah Akad .....	26
2.1.5. Berakhirnya Akad .....	26
2.2. Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam .....	28
2.2.1. Pengertian Sewa Menyewa .....	28
2.2.2. Dasar Hukum Sewa Menyewa .....	30
2.2.3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa .....	32
2.2.4. Macam-Macam Sewa Menyewa .....	39
2.2.5. Hak dan Kewajiban Penyewa dan yang menyewakan barang.....	41
2.2.6. Batal dan Berakhirnya Sewa Menyewa .....	42
2.2.7. Pengembalian Sewaan .....	43
2.2.8. Risiko dan hal-hal yang berkaitan dengan Sewa Menyewa Tanah .....	45

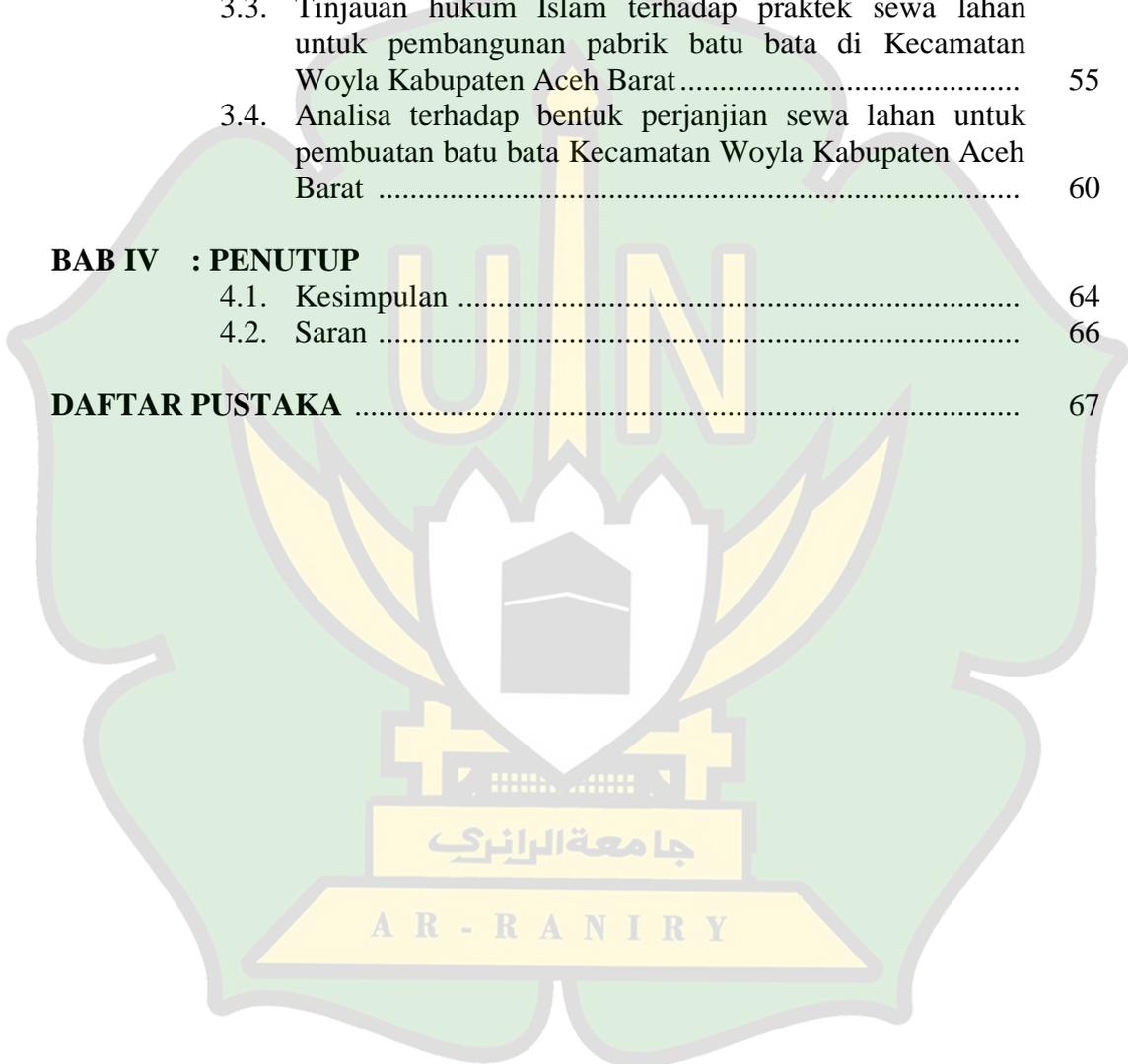
**BAB III : PRAKTEK SEWA LAHAN UNTUK PEMBANGUN PABRIK BATU BATA DI KECAMATAN WOYLA KABUPATEN ACEH BARAT DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

3.1. Gambaran Umum Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat .....	46
3.2. Pelaksanaan sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat .....	48
3.3. Tinjauan hukum Islam terhadap praktek sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat .....	55
3.4. Analisa terhadap bentuk perjanjian sewa lahan untuk pembuatan batu bata Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat .....	60

**BAB IV : PENUTUP**

4.1. Kesimpulan .....	64
4.2. Saran .....	66

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	67
-----------------------------	----



# BAB SATU

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

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).<sup>1</sup>

Suatu kenyataan yang tidak bisa 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 fiqih, antara lain :

---

<sup>1</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 97.

Pertama : Ulama Hanafiyah mendefinisikan bahwa *ijarah* merupakan transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.

Kedua : 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.

Ketiga : Ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikan *ijarah* merupakan pemilikan manfaat terhadap sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.<sup>2</sup> 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:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا  
بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا  
يَجْمَعُونَ ٣٢

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”.<sup>3</sup> (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

<sup>2</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 228-229.

<sup>3</sup> Departemen Agama RI, *al-Qur'an & Terjemahnya*, (Jakarta: Examedia Arkanleema, 2012), hlm. 798.

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 وَالْوَرِقِ, فَقَالَ: لَا بَأْسَ بِهِ, إِنَّمَا كَانَ النَّاسُ يُؤَاجِرُونَ عَلَى عَهْدِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِمَا عَلَى الْمَازِيَانَاتِ وَأَقْبَالِ الْجَدَاوِلِ, وَأَشْيَاءَ مِنَ الرَّزْعِ, فَيَهْلِكُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا, وَ يَسْلَمُ هَذَا وَ يَهْلِكُ هَذَا, وَ لَمْ يَكُنْ لِلنَّاسِ كِرَاءٌ إِلَّا هَذَا, فَلِذَلِكَ رَجَرَ 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, sedangkan orang yang tidak melakukan penyewaan kecuali melakukan demikian, oleh karma itu kemudian dilarangnya, apapun sesuatu yang dimaklumi dan ditanggung, maka tidak apa-apa”.<sup>4</sup> (H.R. Muslim)

Rukun *ijarah* menurut mayoritas ulama ada empat, yaitu dua pelaku akad (pemilik dan penyewa), *sighah* (ijab dan qabul), upah dan manfaat barang.<sup>5</sup> *Mu'ajir* dan *musta'jir* yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat dalam kontrak *ijarah* dan harus ada harga sewa yang pasti.<sup>6</sup> Objek *ijarah* tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak belum berakhir, dan boleh dijual apabila kontrak itu selesai.

<sup>4</sup> Imam Abi Khusain Muslim Bin Hajar Qosir Nisaburiy, *Sahih Muslim*, (Beirut: Dar al-Qubub al-Jami'ah, 1974), hlm. 175.

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

<sup>6</sup> A. Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hlm. 471.

Objek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan, berikut segala manfaatnya. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *ijarah* mestilah berupa sesuatu yang *mubah*, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang dalam agama.<sup>7</sup>

Lahirnya sewa lahan di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, 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 bisa dipergunakan dan juga bisa diambil manfaatnya. Akan tetapi, apabila telah habis masa sewa lahan itu, maka berakhirilah akad sewa lahan tersebut.

Di lihat 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 Woyla Kabupaten Aceh Barat. 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 hambatan

---

<sup>7</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 35.

produksi material yang terbatas dan banyaknya permintaan untuk pembuatan batu bata tersebut maka oleh penyewa mengambil jalan pintas dengan sengaja mengeruk tanah di lahan yang disewakannya tersebut dimana materialnya pun sama berupa tanah liat, tanpa sepengetahuan si pemilik lahan. Sehingga terdapatlah 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 pertanggungjawaban 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 pekarangan yang terjadi di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat ini tidak sesuai dengan arti akad sewa yang sebenarnya.

Melihat dari uraian kasus sengketa lahan di atas, maka sudah sangat jelas bahwa praktek sewa menyewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat tidak sesuai dengan sewa menyewa menurut Hukum Islam. Melihat fenomena yang terjadi dalam praktek sewa lahan pertanian atau lahan pekarangan yang digunakan untuk membangun pabrik batu bata tersebut, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut serta membahas

bagaimana praktek akad sewa lahan perkarangan yang digunakan untuk pembangunan pabrik batu bata tersebut dan menuangkannya dalam skripsi yang berjudul: “**Analisis Perjanjian Sewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat Dalam Perspektif Hukum Islam**”.

### **1.2. Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana praktek sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek *ijarah* di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat ?

### **1.3. Tujuan penulisan**

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

1. Untuk mengetahui praktek sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap praktek *ijarah* di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat.

## 1.4. Penjelasan Istilah

### 1. Perjanjian (Akad) Sewa

Kata akad berasal dari bahasa Arab *al-'Aqd* yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan (*al-Ittifaq*). Secara terminologi *fiqh*, akad didefinisikan dengan: “Pertalian ijab (pertanyaan melakukan ikatan) dan kabul (pertanyaan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syari’at yang berpengaruh kepada objek perikatan”.<sup>8</sup>

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*”.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Abdul Rahman Ghazaly ddk, *Fiqh Muamalah*, Cet 1, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 50.

<sup>9</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet. 4, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 52.

## 2. Batu Bata

Batu bata adalah sebuah gumpalan batu yang terbuat dari campuran tanah liat dan tanah abu yang dibakar dan dibentuk seperti balok sebagai bahan pokok membuat suatu bangunan ataupun konstruksi. Batu bata merupakan salah satu bagian material sebagai bahan pembuat dinding. Batu bata dibuat dari tanah liat yang dibakar sampai berwarna kemerah-merahan. Seiring teknologi, penggunaan batu bata semakin menurun.<sup>10</sup>

## 3. Hukum Islam

Hukum Islam merupakan rangkaian kata “hukum” dan “Islam”. Secara terpisah hukum dapat diartikan sebagai *“seperangkat perturan tentang tingkah lakumanusia yang diakui sekelompok masyarakat, disusun orang-orang yang diberiwewenang oleh masyarakat itu, berlaku dan mengikat seluruh anggotanya”*.

Bila kata “hukum” digabungkan dengan kata “Islam”, maka hukum Islam adalah *“seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasul SAW tentang tingkah laku manusia (mukallaf) yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua yang beragama Islam”*.<sup>11</sup> Bila diartikan sederhana tentang hukum Islam itu dapat dihubungkan dengan pengertian fiqh, maka dapat dikatakan bahwa yang dimaksud hukum Islam itu adalah yang bernama *fiqh* dalam literatur Islam yang berbahasa Arab. Ulama *ushul fiqh* mendefinisikan hukum sebagai berikut:

---

<sup>10</sup> <http://hardiantiwindaaazhari.blogspot.co.id/2016/12/makalah-pembuatan-batu-bata.html>.

<sup>11</sup> Hasby Ash Shiddieqy, *Falsafah Hukum Islam*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1974), hlm. 112.

1. Hukum adalah menetapkan sesuatu atas sesuatu.
2. Hukum adalah ketetapan Allah yang berhubungan dengan perbuatan *mukallaf* berupa tuntutan untuk melakukan atau meninggalkan atau pilihan atau pengkondisian.<sup>12</sup>

Sedangkan Islam berasal dari kata *salima, aslama* yang artinya selamat sejahtera, *silm* atau *salm* yang artinya kedamaian, kepatuhan dan ketundukan. Secara bahasa kata Islam diartikan dengan penyerahan diri sepenuhnya kepada Allah yang Maha Esa sebagai perlambang dari kepatuhan dan ketundukan kepada-Nya.<sup>13</sup>

Hukum Islam adalah kaidah, asas, prinsip atau aturan yang digunakan untuk mengendalikan masyarakat Islam baik berupa ayat al-Qur'an, hadits Nabi Muhammad SAW, juga pendapat para sahabat dan tabi'in maupun pendapat yang berkembang di suatu masa dalam kehidupan umat Islam.<sup>14</sup>

### 1.5. Kajian Pustaka

Mengenai judul penelitian yang akan peneliti bahas di sini tentang praktek sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat menurut hukum Islam. Memang sudah ada karya ilmiah lain yang menyangkut praktek ini, hanya saja perbedaannya dengan penelitian yang akan peneliti teliti pada tempat penelitiannya dan tinjauan hukum Islam. Penulis akan menguraikan beberapa telaah pustaka pada bagian muamalah yang khususnya

---

<sup>12</sup> Abdul Hamid Hakim, *Al-Bayan*, (terj. Dede Rosyada), (Jakarta: Sa'adiyah Putra, 1972), hlm. 10.

<sup>13</sup> Abdul Aziz Dahlan dkk., *Ensiklopedia Hukum Islam*, (Jakarta: Ikhtiar Baru Van Houve, 1998), hlm. 194.

<sup>14</sup> Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Cet. ke-1, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997), hlm. 575.

mengatur bagaimana praktek sewa tanah menurut hukum Islam. Adapun beberapa penelitian atau karya ilmiah yang mendukung dan berhubungan dengan permasalahan ini adalah:

Skripsi yang ditulis oleh Heni Mujiati yang berjudul Pertanggungjawaban Sewa Menyewa Rumah Menurut KUHPerdota dan Hukum Islam, bahwa penelitian tersebut menyebutkan apabila objek sewa rusak atau musnah, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab pemilik sepenuhnya dan penyewa tidak bertanggung jawab kecuali barang tersebut rusak atau musnah karena disengaja.

Kemudian skripsi yang ditulis oleh Siti Asfiah tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Beli Motor Menurut Perspektif Hukum Islam, menyebutkan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang terjadi dalam dua akad satu transaksi, perjanjian tersebut terjadi sesuai adat kebiasaan yang ada pada saat itu dan proses perpindahan hak milik barang adalah di akhir masa sewa.

Perbedaan yang ada dari skripsi di atas adalah bahwa tanggung jawab yang terjadi pada objek sewa ini adalah menjadi tanggung jawab pemilik sepenuhnya ketika masa sewa berakhir padahal objek sewa tersebut rusak dengan sengaja oleh penyewa, kemudian objek sewa yang dipersewakan merupakan benda tidak bergerak dan tidak adanya perpindahan kepemilikan diakhir masa sewa.

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 hukum Islam, khususnya dalam praktek sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat.

## 1.6. Metodologi Penelitian

Dalam penulisan penelitian skripsi ini, penulis menggunakan beberapa metode dan teknik antara lain:

### 1.6.1. 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 skripsi ini.

### 1.6.2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, alasan peneliti meneliti di Kecamatan ini adalah karena praktek sewa lahan pembuatan batu bata terjadi praktek sewa yang merugikan sebelah pihak dan tidak sesuai dengan praktek akad sewa yang sebenarnya.

### 1.6.3. 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 responden.<sup>15</sup> Keterangan dari responden ini diberikan secara lisan ketika menjawab wawancara, dimana peneliti hanya menyiapkan topik dan daftar pemandu 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 Woyla Kabupaten Aceh Barat.

b. Sumber data Sekunder

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

1.6.4. 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

---

<sup>15</sup>Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 122.

jawaban.<sup>16</sup> Teknik digunakan untuk menggali informasi dari kepala desa dan perangkat-perangkat desa lain, penyewa lahan, serta tokoh-tokoh masyarakat di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat. Melalui wawancara tersebut, dapat diharapkan memperoleh data atau informasi tambahan yang mendukung penelitian ini.

b. Dokumentasi

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, sebagainya.<sup>17</sup> Adapun data-data dalam penelitian ini peneliti dapatkan dari lapangan di antara lain: dokumen-dokumen, gambar, dan lain-lain.

1.6.5. 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

---

<sup>16</sup> Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi...*, hlm. 136.

<sup>17</sup> Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi...*, hlm. 65.

mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku dilapangan yang lebih khusus mengenai fenomena yang diselidiki.<sup>18</sup>

Dalam hal ini penelitian dilakukan di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, sehingga ditemukan pemahaman terhadap pemecahan persoalan dari rumusan masalah yang telah ditentukan. Kemudian ditinjau dari hukum Islam untuk menguraikan bagaimana ketentuan dalam praktek sewa tanah pembuatan batu bata yang dibenarkan dalam konteks Islam.

### **1.7. Sistematika Pembahasan**

Untuk memahami penulisan, maksud dan tujuan penelitian ini secara garis besar, maka sistematika penulisan ini disusun menjadi beberapa bab dan masing-masing terdiri dari sub-sub bab. Yang sistematika penulisannya sebagai berikut:

Bab pertama berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

Bab kedua 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 akad, dasar hukum akad, rukun dan syarat-syarat akad, hikmah akad, berakhirnya akad, pengertian sewa menyewa, dasar hukum sewa menyewa, rukun dan syarat sewa menyewa, hak dan kewajiban penyewa dan yang menyewakan barang, batal dan berakhirnya sewa menyewa,

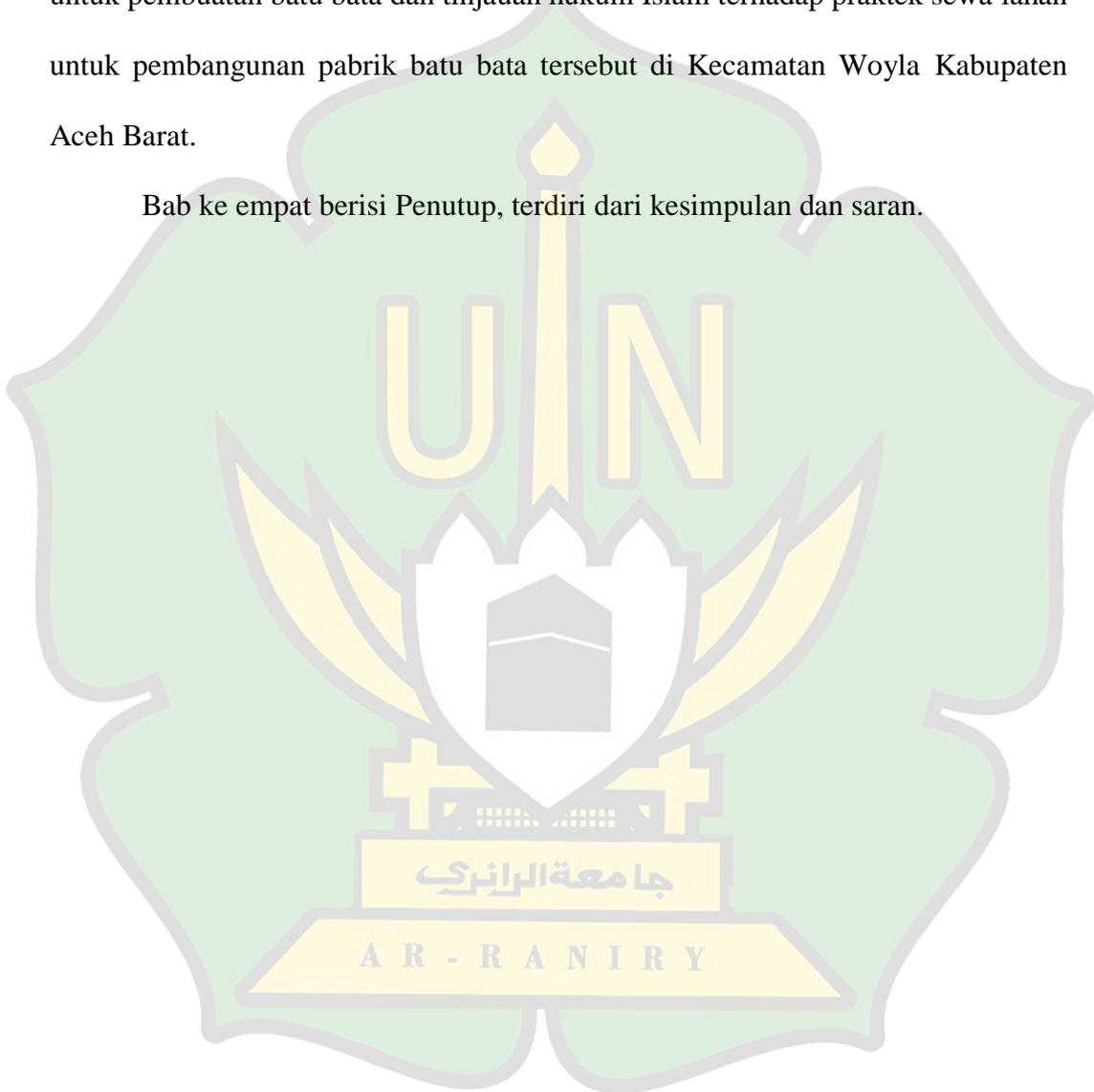
---

<sup>18</sup> Sutrisno Hadi, *Metode Research, Jilid 1*, (Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1981), hlm. 36.

pengembalian sewaan dan Risiko dan hal-hal yang berkaitan dengan sewa menyewa tanah.

Bab ketiga berisi tentang konsep perjanjian sewa lahan yang digunakan untuk pembuatan batu bata dan tinjauan hukum Islam terhadap praktek sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata tersebut di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat.

Bab ke empat berisi Penutup, terdiri dari kesimpulan dan saran.



## BAB DUA

### KONSEP AKAD DAN SEWA MENYEWAWA

#### 2.1. Akad

##### 2.1.1. Pengertian Akad

Kata akad berasal dari Bahasa Arab *al-'aqd* yang secara etimologi berarti perikatan, (hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang saling melahirkan hak dan kewajiban) perjanjian, (persetujuan dalam suatu perbuatan dan saling mengikat mengenai suatu hal yang bersifat harta kebendaan), dan permufakatan, (*al-ittifaq*).<sup>1</sup> Secara terminologi *fiqh*, akad didefinisikan dengan pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan ketentuan syari'at yang berpengaruh pada objek perikatannya.

Adapun menurut para ulama pengertian akad secara istilah adalah sebagai berikut:

a) Menurut ulama Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabilah Akad merupakan segala sesuatu yang diniatkan oleh seseorang untuk dikerjakan, baik timbul karena satu keinginan, seperti wakaf, talak, dan sumpah, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan dua orang, seperti jual beli, sewa menyewa, perwakilan, dan gadai.<sup>2</sup>

b) Menurut Ulama Hanafiyah. Akad merupakan pertalian antara ijab dan qabul menurut ketentuan syara' yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya atau dengan redaksi yang lain: Keterkaitan antara pembicaraan salah

---

<sup>1</sup> Basyir, Akhmad Azhar, *Asas-asas Hukum Muamalat, (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 64

<sup>2</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wal Adillatuhu*, Jilid VI, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 80.

seorang yang melakukan akad dengan yang lainnya menurut syara' pada segi yang tampak pengaruhnya pada objek.

c) Menurut Wahbah az-Zuhaili Akad merupakan kesepakatan dua kehendak untuk menimbulkan akibat-akibat hukum, baik berupa menimbulkan kewajiban, memindahkannya, mengalihkannya, maupun menghentikannya.

d) Menurut Hasbi As Siddieqy Akad merupakan perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan kerelaan antara kedua belah pihak yang berakad.<sup>3</sup>

e) Menurut Ahmad Azhar Basyir Akad merupakan suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.<sup>4</sup>

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa akad secara istilah merupakan suatu pertalian antara ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) menurut ketentuan syara' yang akan menimbulkan akibat hukum pada objeknya yang berupa kewajiban, memindahkan, mengalihkan maupun menghentikannya.

Adapun dalam bermuamalah juga terdapat akad-akad yang dilakukan secara bersamaan atau ganda. Transaksi seperti itu yang dalam hal ini diistilahkan dengan "Multi Akad" yang kini dalam peristilahan fikih muamalat kontemporer (*fiqh al-mu'amalat al-maliyah al-mu'ashirah*) disebut dengan *al-'uqud al-murakkabah*.

---

<sup>3</sup> Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalat*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), hlm. 26.

<sup>4</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat, (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 65.

Multi akad adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu transaksi yang meliputi dua akad atau lebih, sehingga semua akibat hukum dari akad gabungan tersebut serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dianggap satu kesatuan (merangkap) yang tidak dapat dipisahkan.

Adapun Multi dalam bahasa Indonesia berarti banyak (lebih dari satu) dan berlipat ganda.<sup>5</sup> Dengan demikian, multi akad dalam bahasa Indonesia berarti akad berganda atau akad yang banyak, lebih dari satu. Sedangkan menurut istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari kata bahasa Arab yaitu *al 'uqud al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al 'uqud - murakkabah* terdiri dari dua kata *al-'uqud* (merupakan bentuk jamak dari *'aqd*) dan *al murakkabah*. Sedangkan kata *Al-murakkabah (murakkab)*.

Secara etimologi kata *murakkab* berarti *al-jam'u*, yakni mengumpulkan atau menghimpun.<sup>6</sup> Kata *murakkab* sendiri berasal dari kata "*rakkaba-yurakkibu-tarkiban*" yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan yang di bawah.

Pengertian ini lebih dekat untuk menjelaskan maksud *al 'uqud al-murakkabah* dalam konteks *fiqh muamalah*. Karena itu, akad *murakkab* menurut Nazih Hammad adalah: "Kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih seperti jual beli dengan *ijarah*, hibah, wakalah, *qardh*, *muzara'ah*, *sahraf* (penukaran mata uang), *syirkah*, *mudharabah*, dan sebagainya. Sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun

---

<sup>5</sup> Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1996), hlm. 671.

<sup>6</sup> Hasanudin, "*Multi Akad dalam Transaksi Syari'ah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syari'ah di Indonesia: Konsep dan Ketentuan (Dhawabith) Dalam Perspektif Fiqh*", (Ciputat, 28 Mei 2009/3 Jumadil Akhir 1430), hlm. 2.

tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan (merangkap) yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad.”<sup>7</sup>

Sedangkan menurut al-‘Imrani akad *murakkab* adalah:<sup>8</sup>

“Himpunan beberapa akad kebendaan yang dikandung oleh sebuah akad baik secara gabungan maupun secara timbal balik sehingga seluruh hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai akibat hukum dari satu akad.”

Al-‘Imrani membagikan multi akad dalam lima macam, yaitu *al-‘uqûd al-mutaqâbilah*, *al-‘uqûd al-mujtami‘ah*, *al-‘uqûd al-mutanâqidhah wa al-mutadhâdah wa al-mutanâfiyah*, *al-‘uqûd al-mukhtalifah*, *al-‘uqûd al-mutajânisah*.

### 2.1.2. Landasan Hukum Akad

Hukum asal akad dalam syara’ adalah mubah melakukan berbagai akad dalam transaksi muamalah, kecuali ada dalil yang melarangnya. Ini adalah pendapat jumhur ulama, madzhab Maliki, madzhab Syafi’i, madzhab Hambali, dan sebagian besar ulama madzhab Hanafi, bahkan Ibnu Rajab Ra. mengatakan, “Sebagian ulama mengatakan ini adalah kesepakatan para ulama”.

Ibn al-Qayyim, berpendapat bahwa hukum asal dari akad dan syarat adalah sah, kecuali yang dibatalkan atau dilarang oleh Agama.<sup>9</sup> Karena hukum asalnya adalah boleh, maka setiap akad dan syarat yang belum dijelaskan keharamannya

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 13-14.

<sup>8</sup> Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, (Ciputat: UIN Syahid, 2009), hlm. 7.

<sup>9</sup> Ibn al-Qayyim, *I‘lam al-Muwaqqi‘in*, Jilid I, (Beirut: Daar al-Kutub al-Ilmiyah, 1996), hlm. 344.

oleh Allah tidak bisa dinyatakan sebagai haram. Allah telah menjelaskan yang haram secara rinci, karenanya setiap akad yang dinyatakan haram harus jelas keharamannya seperti apa dan bagaimana. Tidaklah boleh mengharamkan yang telah dihalalkan oleh Allah atau dimaafkan, begitu pula tidak boleh menghalalkan yang telah diharamkan oleh-Nya.<sup>10</sup>

Pendapat ini didasarkan pada beberapa Nash al-Quran yang menunjukkan kebolehan multi akad dan akad secara umum.

Pertama firman Allah dalam surat al-Maidah ayat 1 yang artinya:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ... ١

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman penuhilah olehmu akad-akad itu...”<sup>11</sup> (Q.S. al-Maidah : 1)

Ayat ini mencakup semua akad perjanjian, baik itu perjanjian manusia kepada Allah atau sesama makhluk-Nya. Allah memerintahkan agar manusia memenuhi akad-akad itu semuanya, dan ini menunjukkan bahwa pada dasarnya hukum bermu’amalah adalah boleh dan halal, seandainya akad-akad itu hukumnya haram, pasti Allah tidak akan memerintahkan manusia untuk memenuhinya. Oleh karena itu, al-Jashash dalam kitabnya yaitu Tafsir Ahkam al-Qur’an, menafsirkan ayat ini bahwa orang-orang mukmin dituntut memenuhi akad-akadnya, termasuk akad jual beli, sewa menyewa, dan segala yang termasuk dalam kategori akad.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Ibn al-Qayyim, *I’lam al-Muwaqqi’in...*, hlm. 383.

<sup>11</sup> Kementerian Agama RI, *al-Qu’an dan Terjemah*, (Jakarta: Dharma Art, 2015), hlm. 106.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 15.

### 2.1.3. Rukun dan Syarat Akad

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya.<sup>13</sup>

Rukun-rukun akad adalah sebagai berikut:<sup>14</sup>

- 1) *'Aqid* (orang yang berakad)
- 2) *Ma'qud 'alaih* (benda-benda yang diakadkan)
- 3) *Maudhu' al'aqd* (tujuan atau maksud pokok mengadakan akad)
- 4) *Shighat al'aqd* ialah *ijab* dan *qabul*.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam *Shighat al-'Aqd* ialah:

- 1) *Shighat al-'aqd* harus jelas pengertiannya. Kata-kata dalam *ijab qabul* harus jelas dan tidak memiliki banyak pengertian. Misalnya, seseorang berkata, “*Aku serahkan barang ini*”, kalimat tersebut masih kurang jelas sehingga masih menimbulkan pertanyaan, apakah benda tersebut diserahkan sebagai pemberian, penjualan, atau titipan. Kalimat yang lengkapnya ialah “*Aku serahkan benda ini kepadamu sebagai hadiah atau sebagai pemberian*”.
- 2) Harus bersesuaian antara *ijab* dan *qabul*. Tidak boleh antara yang ber*ijab* dan yang menerima berbeda *lafadz*, misalnya seseorang berkata, “*Aku serahkan benda ini kepadamu sebagai titipan*”, tetapi yang mengucapkan *qabul* berkata, “*Aku terima barang ini sebagai pemberian*”. Adanya kesimpangsiuran dalam *ijab* dan *qabul* akan menimbulkan persengketaan yang dilarang oleh agama Islam karena bertentangan dengan *ishlah* di antara manusia.

<sup>13</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, hlm. 95.

<sup>14</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...* hlm. 46.

3) Menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa dan tidak karena diancam atau ditakut-takuti oleh orang lain karena dalam *ijarah* harus saling ridha. Sedangkan syarat umum suatu akad ialah:<sup>15</sup>

- a) Pihak-pihak yang melakukan akad telah dipandang mampu bertindak menurut hukum (*mukallaf*), apabila belum mampu, harus dilakukan oleh walinya.
- b) Objek akad itu, diakui oleh syara'. Objek akad ini harus memenuhi syarat yaitu berbentuk harta, dimiliki seseorang, bernilai harta menurut syara'.
- c) Akad itu tidak dilarang oleh nash syara'.
- d) Akad yang dilakukan itu memenuhi syarat-syarat khusus dengan akad yang bersangkutan, disamping harus memenuhi syarat-syarat umum. Syarat-syarat khusus, umpamanya: syarat jual beli berbeda dengan syarat sewa menyewa dan gadai.
- e) Akad itu bermanfaat. Misalnya seorang suami mengadakan akad dengan istrinya, bahwa suami akan memberi upah kepada istrinya dalam urusan rumah tangga. Akad semacam ini batal, karena seorang istri memang berkewajiban mengurus rumah.
- f) *Ijab* tetap utuh sampai terjadinya *qabul*.
- g) *Ijab* dan *qabul* dilakukan dalam satu majelis, yaitu suatu keadaan yang menggambarkan proses suatu transaksi.

---

<sup>15</sup> M. Hasan Ali, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*,... hlm. 105.

Dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah Bab III tentang Rukun, Syarat, Kategori Hukum, 'Aib, Akibat dan Penafsiran Akad.<sup>16</sup>

### **Bagian Pertama Rukun dan Syarat Akad**

#### **Pasal 22**

Rukun akad terdiri atas :

- 1) Pihak-pihak yang berakad.
- 2) Obyek akad.
- 3) Tujuan-pokok akad.
- 4) Kesepakatan.

#### **Pasal 23**

Pihak-pihak yang berakad adalah orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki percakapan dalam melakukan perbuatan hukum.

#### **Pasal 24**

Obyek adalah adalah amwal atau jasa yang diharamkan yang dibutuhkan masing-masing pihak.

#### **Pasal 25**

Akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing.

---

<sup>16</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. 2010. Buku ke-2 Tentang Akad. H, 16. Tersedia di <https://www.google.co.id/amp/s/infoislamicbanking.wordpress.com/2012/01/22/ebook-kompilasi-hukum-ekonomi-syariah/amp/> diakses pada 29 Oktober 2017

## Bagian Kedua Kategori Hukum Akad

### Pasal 26

Akad tidak sah apabila bertentangan dengan:

- a. Syari'at Islam;
- b. Peraturan Perundang-undangan;
- c. Ketertiban umum; dan/atau
- d. Kesusilaan.

### Pasal 27

Hukum akad terbagi ke dalam tiga kategori yaitu:

- a. Akad yang sah;
- b. Akad yang fasad/dapat dibatalkan;
- c. Akad yang batal/batal demi hukum

### Pasal 28

- 1) Akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya;
- 2) Akad yang fasad adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya, tetapi terdapat segi atau hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan maslahat;
- 3) Akad yang batal adalah akad yang kurang rukun dan atau syarat-syaratnya

#### 2.1.4. Dampak Akad

Diadakannya akad dalam muamalah antar sesama manusia tentu mempunyai hikmah, antara lain:

- 1) Adanya ikatan yang kuat antara dua orang atau lebih di dalam berinteraksi atau memiliki sesuatu.
- 2) Tidak dapat sembarangan dalam membatalkan suatu ikatan perjanjian, yang telah diatur secara syar'i.
- 3) Akad merupakan “payung hukum” di dalam kepemilikan sesuatu sehingga pihak lain tidak dapat menggugat atau memilikannya.<sup>17</sup>

#### 2.1.5. Hikmah Akad

Adapun hikmah akad adalah sebagai berikut:

- a. Munculnya pertanggung jawaban moral dan material.
- b. Timbulnya rasa ketentraman dan kepuasan dari kedua belah pihak.
- c. Terhindarnya perselisihan dari kedua belah pihak.
- d. Terhindar dari pemilikan harta secara tidak sah.
- e. Status kepemilikan terhadap harta menjadi jelas.

#### 2.1.6. Berakhirnya Akad

Akad dapat berakhir dengan pembatalan, meninggal dunia atau tanpa adanya izin dalam akad *mauquf* (ditangguhkan).<sup>18</sup>

Akad pula berakhir dengan *fasakh*,

- a. Berakhirnya akad dengan sebab *fasakh*. Akad *fasakh* dengan beberapa kondisi:

- 1) *Fasakh* dengan sebab akad fasid (rusak)

Apabila terjadi akad fasid, seperti *ba'i majhul* (jual beli yang objeknya tidak jelas), atau jual beli untuk waktu tertentu, maka jual beli itu wajib

<sup>17</sup> Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 59.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 70.

difasakhkan oleh kedua belah pihak atau oleh hakim, kecuali terdapat penghalang untuk menfasakhkan, seperti barang yang telah dijual atau dihibahkan.

2) *Fasakh* dengan sebab *khiyar*

Terhadap orang yang punya hak *khiyar* boleh menfasakhkan akad. Akan tetapi pada *khiyar aibi* kalau sudah serah terima menurut Hanafiyah tidak boleh menfasakhkan akad, melainkan atas kerelaan tujuan akad.

3) *Fasakh* dengan *iqalah* (menarik kembali)

Apabila salah satu pihak yang berakad merasa menyesal dikemudian hari, ia boleh menarik kembali akad yang dilakukan berdasarkan keridaan pihak lain.

4) *Fasakh* karena tidak ada *tanfiz* (penyerahan barang atau harga).

Misalnya, pada akad sewa menyewa barang rusak sebelum serah terima maka akad ini menjadi *fasakh*.

5) *Fasakh* karena jatuh tempo (habis waktu akad) atau terwujudnya tujuan akad.

Akad *fasakh* dan berakhir dengan sendirinya karena habisnya waktu akad atau telah terwujudnya tujuan akad, seperti akad *ijarah* berakhir dengan habisnya waktu sewa.

b. Berakhirnya akad karena kematian

Akad berakhir karena kematian salah satu pihak yang berakad diantaranya *ijarah*.

c. Berakhir akad karena tidak ada izin untuk akad *maukuf*.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 61-62.

## 2.2. Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam

Menurut hukum Islam, Sewa menyewa (*ijarah*) itu terbagi kepada dua bentuk, yaitu:

- 1) *Ijarah 'ain*, yakni *ijarah* yang berhubungan dengan penyewaan benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan benda tersebut, baik benda bergerak, seperti menyewa kendaraan maupun benda tidak bergerak, seperti sewa rumah.
- 2) *Ijarah 'amal*, yakni *ijarah* terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang diistilahkan dengan upah-mengupah. *Ijarah* ini digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atau jasa dari pekerjaan yang dilakukannya. Jadi yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu *ijarah 'ain* (sewa menyewa untuk manfaat suatu barang).

### 2.2.1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan “*al-ijarah*”, berasal dari kata “*al-ajru*” menurut bahasa artinya ialah “*al-iwadh*”. Dalam bahasa Indonesia diartikan ganti dan upah.<sup>20</sup> Sedangkan menurut istilah, sewa (*al-ijarah*) adalah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran.<sup>21</sup> Dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 20 bab 1 Ketentuan Umum yang dimaksud dengan *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.

<sup>20</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 114.

<sup>21</sup> Masduha Abdurrahman, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Perdata Islam*, (Surabaya: Central Media, 1992), hlm. 97.

Kelompok Hanafiyah mengartikan *ijarah* dengan akad yang berupa pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.<sup>22</sup> Ulama Madzhab Maliki menjelaskan bahwa *ijarah* adalah dua kata yang semakna dan searti, hanya saja mereka mengatur dalam pemberian nama dari perjanjian atas manfaat manusia dan sebagian barang yang dipindahkan seperti bekas rumah tangga, pakaian dan bejana serta semisalnya dengan istilah *ijarah*.<sup>23</sup>

Hasbi ash-Shiddiqie mendefinisikan *ijarah* sebagai akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>24</sup> Jumhur Ulama *fiqih* berpendapat bahwa *ijarah* 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 lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya melainkan bendanya.<sup>25</sup>

Berdasarkan uraian di atas, bahwa sewa menyewa adalah memberikan 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

---

<sup>22</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 29.

<sup>23</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Empat Madzhab Jilid IV*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm.170.

<sup>24</sup> Hasbi Asiddiqie, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 1999), hlm. 85-86.

<sup>25</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001), hlm. 122.

imbalan bayaran sebagai bayaran atas penggunaan manfaat atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.<sup>26</sup>

### 2.2.2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Sewa menyewa disyari'atkan berdasarkan al-Quran dan Sunnah.

a. Dasar hukum sewa menyewa dalam al-Quran Surat az-Zukhruf ayat 32.

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ٣٢

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebagian 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”.<sup>27</sup> (Q.S Az-Zukhruf : 32)

b. Dasar hukum sewa menyewa dalam as-Sunnah

عَنْ حُنْظَلَةَ بْنِ فَيْسٍ الْأَنْصَارِيِّ قَالَ: سَأَلْتُ بِنَ رَافِعَ بْنَ حَدِيحٍ عَنِ كِرَاءِ الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرَقِ؟ فَقَالَ: لَا بَأْسَ بِهِ. إِنَّمَا كَانَ النَّاسُ يُؤَاجِرُونَ، عَلَى عَهْدِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، عَلَى الْمَادِيَّاتِ، وَأَقْبَالَ الْجَدَاوِلِ، وَأَشْيَاءَ مِنَ الزَّرْعِ فِيهِلِكُ هَدَاً وَيَسَلِّمُ هَدَاً، وَيَهْلِكُ هَدَاً، فَلَمْ يَكُنْ النَّاسُ كِرَاءَ إِلَّا هَذَا. فَلِذَلِكَ زَجَرَ عَنْهُ. فَأَمَّا شَيْءٌ مَعْلُومٌ مَضْمُونٌ. فَلَا بَأْسَ بِهِ. (رواه المسلم)

Artinya: “Dalam riwayat Muslim disebutkan, dari Hanzalah bin Qais, ia berkata, aku bertanya pada Rafi' bin Khadij tentang menyewakan tanah dengan emas dan perak. Maka ia berkata, 'tidak apa-apa, karena orang-orang

<sup>26</sup> Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung, 2015), hlm. 178-179.

<sup>27</sup> Kementerian Agama RI, *al-Qu'an dan Terjemah...*, hlm. 491.

*biasa menyewakannya pada zaman Rasulullah SAW lahan-lahan dipinggir sungai yang besar dan yang berdekatan dengan anak sungai serta sebagian tanaman, hingga yang ini rusak dan yang lain selamat orang-orang tidak menyewakan kecuali yang seperti itu. Karena itulah beliau mencelanya. Adapun untuk sesuatu yang diketahui secara jelas dan dijamin, maka tidak apa-apa".<sup>28</sup> (HR. Muslim)*

Dengan dua dasar hukum yaitu al-Quran dan Hadits maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena kedua dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar hukum diatas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu maka manusia yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan.

#### c. Dasar hukum sewa menyewa dalam *ijma'*

Mengenai di syariatnya *ijarah*, semua umat bersepakat, tak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma*) ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.<sup>29</sup>

### 2.2.3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Agar transaksi sewa-menyewa sah harus terpenuhi rukun dan syaratnya:

#### a. Rukun sewa menyewa

Dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah Bab X tentang *Ijarah*:<sup>30</sup>

<sup>28</sup> Imam Abi Khusain Muslim Bin Hajar Qosir Nisaburiy, *Shahih Muslim*, (Beirut: Dar al Fikr, tt), hal. 175.

<sup>29</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, (Bandung: PT. al Ma'arif, 1997), hlm. 18.

<sup>30</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama..., hlm. 69.

## Bagian Pertama Rukun Ijarah

### Pasal 251

Rukun *ijarah* adalah:

- (1) Pihak yang menyewa
- (2) Pihak yang menyewakan
- (3) Benda yang di*ijarah*kan
- (4) Akad.

### Pasal 252

- (1) Sighat akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas,
- (2) Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan dan atau isyarat.

### Pasal 253

Akad *ijarah* dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.

### Pasal 254

- (1) Akad *ijarah* dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang,
- (2) Para pihak yang melakukan akad *ijarah* tidak boleh membatalkannya hanya karena akad itu masih belum berlaku.

### Pasal 255

Akad *ijarah* yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga.

### Pasal 256

- (1) Jika pihak yang menyewa menjadi pemilik dari harta yang *dijarahkan*, maka akad *ijarah* berahir dengan sendirinya.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga pada *ijarah jama'i*/ kolektif.

Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung atas keridaan walinya. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus *mukallaf*, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.

#### b. Syarat sewa menyewa

Syarat *Ijarah* terdiri empat macam yaitu syarat *al-inqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), syarat sah, dan syarat lazim.

##### 1) Syarat terjadinya akad

Syarat *in'inqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan aqid, zat akad, dan tempat akad. Ulama malikiyah berpendapat bahwa *tamyiz* adalah syarat *ijarah* dan jual beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung atas keridaan walinya. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus *mukallaf*, yaitu *baligh* dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.

##### 2) Syarat Pelaksanaan (*an-nafadz*)

Agar *ijarah* dapat terlaksana, barang harus dimiliki oleh 'aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliah*). Dengan demikian, *ijarah al-*

*fudhul* (*ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijarah*.

Dalam Buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada bagian kedua Tentang Syarat Pelaksanaan dan Penyelesaian *ijarah*.<sup>31</sup>

Menyebutkan bahwa :

**Pasal 257**

Untuk menyelesaikan proses suatu akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.

**Pasal 258**

Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh.

**Pasal 259**

Pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya.

**Pasal 260**

- (1) Penggunaan benda *ijarahan* harus dicantumkan dalam akad *ijarah*.
- (2) Jika penggunaan *ijarahan* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka benda *ijarah* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.

**Pasal 261**

Jika salah satu akad dalam *ijarah* tidak ada, maka akad itu batal

**Pasal 262**

- (1) Uang *ijarah* tidak harus dibayar apabila akad *ijarahnya* batal.
- (2) Harga *ijarah* yang wajar/*ujrah-al-mitsli* adalah harga *ijarah* yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 70-71.

c. Syarat sah sewa menyewa

Untuk sahnya sewa menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut, yaitu apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya.

Unsur yang terpenting untuk diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imam Asy-Syafi'i dan Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa (*baligh*), perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka adalah tidak sah, walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan mana yang buruk (berakal).<sup>32</sup>

Keabsahan sewa menyewa sangat berkaitan dengan *'aqid* (orang yang akad), *ma'qud 'alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*nafs al-'aqad*), yaitu:

a) Adanya keridhaan dari kedua belah pihak yang berakad

Syarat ini didasarkan pada firman Allah SWT :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝ ۲۹

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, jangan kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka”.<sup>33</sup> (Q.S. an-Nisa : 29)

b) *Ma'qud 'alaih* bermanfaat dengan jelas

<sup>32</sup> Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm. 53.

<sup>33</sup> Kementerian Agama RI, *al-Qu'an dan Terjemah...*, hlm. 83.

Adanya kejelasan pada *ma'qud alaih* (barang) menghilangkan pertentangan di antara *'aqid*.

Di antara cara untuk mengetahui *ma'qud 'alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika sewa menyewa atas pekerjaan atau jasa seseorang.

#### (1) Penjelasan manfaat

Penjelasan dilakukan agar benda yang disewa benar-benar jelas. Tidak sah mengatakan, “Saya sewakan salah satu dari rumah”. Penggunaan benda *ijarah* harus dicantumkan dalam akad *ijarah*. Jika penggunaan benda *ijarah* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka benda *ijarah* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.

#### (2) Penjelasan waktu

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal atau minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada sebab tidak ada dalil yang mengharuskan untuk membatasinya.<sup>34</sup>

Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan ulama Hanafiyah mensyartkannya sebab bila tidak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidak tahuan yang wajib dipenuhi.

#### (3) Sewa bulanan

---

<sup>34</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 125-129.

Menurut ulama Syafi'iyah, seseorang tidak boleh menyatakan, “Saya menyewakan rumah ini setiap bulan Rp. 50.000,00” sebab pernyataan ini membutuhkan akad baru setiap kali membayar. Akad yang betul adalah dengan menyatakan, saya sewa selama sebulan”.

Sedangkan menurut Jumhur Ulama akad tersebut dipandang sah akad pada bulan pertama, sedangkan pada bulan sisanya bergantung pada pemakaiannya. Selain itu, yang paling penting adanya keridaan dan kesesuaian dengan uang sewa.

(4) Penjelasan jenis pekerjaan

Penjelasan tentang jenis pekerjaan sangat penting dan diperlukan ketika menyewa orang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan atau pertentangan.

(5) Penjelasan waktu kerja

Tentang batasa waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan pada akad.

c) *Ma'qud 'alaih* (barang) harus dapat memenuhi secara syara'

Di pandang tidak sah menyewa hewan untuk berbicara dengan anaknya, sebab itu sangat mustahil atau dipandang tidak sah menyewa seorang perempuan yang sedang haid untuk membersihkan mesjid sebab diharamkan syara'.

d) Kemanfaatan dibolehkan menurut syara'

Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan syara' seperti menyewakan rumah untuk ditempati atau menyewakan jaring untuk memburu, dan lain-lain.

e) Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya

Di antara contohnya adalah menyewa orang untuk shalat *fardhu*, puasa, dan lain-lain. Juga dilarang menyewa istri sendiri untuk melayaninya sebab hal itu merupakan kewajiban si istri.

f) Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa

Tidak menyewakan diri untuk perbuatan ketaatan sebab manfaat dari ketaatan tersebut adalah untuk dirinya. Namun tidak mengambil manfaat dari sisa hasil pekerjaannya, seperti mengambil gandum dan mengambil bubuknya atau tepungnya untuk dirinya. Hal itu didasarkan pada hadis yang diriwayatkan oleh Daruquthni bahwa Rasulullah SAW. Melarang untuk mengambil bekas gilingan gandum. Ulama Syafi'iyah menyepakatinya. Ulama Hanabilah dan Malikiyah membolehkannya jika ukurannya jelas sebab hadis di atas dipandang tidak sah.

g) Manfaat *ma'qud alaih* sesuai dengan keadaan yang umum

Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon yang dimaksud dalam *ijarah*.<sup>35</sup>

d. Syarat barang sewaan (*ma'qud 'alaih*)

Di antara syarat barang sewaan adalah dapat di pegang atau dikuasai.

Dalam hal ini disyaratkan:

- 1) Barang yang disewakan harus bermanfaat.
- 2) Barang yang disewakan bukan termasuk barang-barang yang dilarang oleh agama.

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 125-129.

- 3) Barang yang disewakan harus diketahui jenis, kadar dan sifatnya.
- 4) Barang yang disewakan harus tahan lama atau kekal zatnya.
- 5) Barang yang disewakan dapat diserahkan oleh pemilik barang kepada penyewa.

#### 2.2.4. 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 obyek akadnya adalah manfaat. Dalam *ijarah* ini tidak diperbolehkan menjadikan obyeknya 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. 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.<sup>36</sup>

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.<sup>37</sup>

<sup>36</sup> Qomarul Huda, *Fiqih Mu'amalah*, Cet. I, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 85-88.

<sup>37</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Graemedia Persada, 2004), hlm. 236.

### **2.2.5. 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 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).<sup>38</sup>

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

#### **d. Kewajiban penyewa barang adalah melepaskan barang yang disewakan.**

---

<sup>38</sup> Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia...*, hlm. 181-182.

### 2.2.6. 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*.<sup>39</sup> *Ijarah* akan menjadi batal (*fasakh*) bila terdapat hal-hal sebagai berikut:

a. 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 sewaannya disalah gunakan dan lain sebagainya. Dalam keadaan seperti itu pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak yang menyewa.

b. Rusaknya barang yang disewa

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.

c. 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).

---

<sup>39</sup> Sohari Sahrani, dkk., *Fikih Muamalah...*, hlm. 173.

d. 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.<sup>40</sup>

### 2.2.7. 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 menyerahterimaknya, seperti barang titipan.<sup>41</sup>

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

<sup>40</sup> Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia...*, hlm. 183-185.

<sup>41</sup> Sohari Sahrani, dkk., *Fikih Muamalah...*, hlm. 173.

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 menyerah terimaknya”.

Pendapat mazhab Hanbali di atas dapat diterima, sebab dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa, maka dengan 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.<sup>42</sup>

### **2.2.8. Risiko dan hal-hal yang berkaitan dengan Sewa Menyewa Tanah**

---

<sup>42</sup> Chairuman Pasaribu Suhwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam...*, hlm. 59-60.

#### 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.<sup>43</sup>

#### 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, namun lazimnya bukan jenis tanaman tua.

---

<sup>43</sup> Surahwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.158.

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.



## **BAB TIGA**

### **PRAKTEK SEWA LAHAN UNTUK PEMBANGUN PABRIK BATU BATA DI KECAMATAN WOYLA KABUPATEN ACEH BARAT DALAM PERSPEKTIF**

#### **3.1. Gambaran Umum Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat**

Kecamatan Woyla merupakan salah satu Kecamatan yang berada di Kabupaten Aceh Barat dengan luas wilayah Kecamatan Woyla  $\pm$  249,04 Km<sup>2</sup> yang terdiri dari 43 Gampong dan 3 kemukiman. Adapun batas - batas wilayahnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Wilayah Kerja BP3K Bubon
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Wilayah Kerja BP3K Woyla Timur
- Sebelah Timur berbatasan dengan wilayah Kerja BP3K Bubon
- Sebelah Barat berbatasan dengan wilayah kerja BP3K Woyla Barat

Secara geografis Kecamatan Woyla terletak pada 3,30o – 4,30o LU dan diantara 95o hingga 97o BT dengan ketinggian berkisar 10 – 45 meter dari permukaan laut dengan suhu rata-rata 18 – 33o C dengan kelembaban 60 – 98 % dan pH tanah 5,5 – 7. Sedangkan curah hujan pada umumnya merata sepanjang tahun dengan curah hujan rata-rata 301,167 mm/tahun dengan rata-rata jumlah hari perbulannya 13 – 14 hari. Keadaan topografi daerah kurang lebih 35% berada pada daerah dataran rendah dan 65% daerah dataran tinggi. Iklim merupakan salah satu faktor alam yang sangat berperan untuk menentukan terhadap pengembangan dan peningkatan produktivitas usaha tani di sektor pertanian terutama curah hujan, angin dan suhu udara.

### **3.2. Pelaksanaan Akad Sewa lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat**

Pelaksanaan akad sewa menyewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, merupakan hal yang biasa terjadi di masyarakat pada umumnya di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat. Dalam sektor pertanian dan perkebunan memiliki tanah yang subur untuk bercocok tanam khususnya hasil bumi seperti padi dan sawit.

Selain itu di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat juga memiliki lahan perkarangan, yang mana tidak bisa difungsikan untuk perkebunan dan pertanian sebagaimana mestinya, disebabkan karena ada sebagian tanahnya yang berbukit-bukit. Kebiasaan dari mereka menyewa tanah tersebut untuk pembuatan batu bata kepada pihak lain. Selain itu, ada sebagian masyarakat menyewakan lahan karena tidak sempat mengelolanya disebabkan adanya kesibukan lain, maka mereka menyewakannya kepada orang lain untuk pembangunan pabrik batu bata.

Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat sudah tidak asing lagi dalam hal menyewakan lahan perkarangan untuk dijadikan tempat pembuatan batu bata atau pembangunan pabrik batu bata. Informan Pertama yang peneliti temui dari pihak penyewa adalah Bapak Adami, beliau adalah sosok petani sekaligus pegawai di luar kota. Beliau mengatakan:

*“Awalnya ini tanah perkebunan, berhubung sekarang ini tidak dimanfaatkan lagi dan sudah jadi hutan serta tanahnya pun berbukit-bukit, cocok dimanfaatkan untuk pembuatan batu bata. lebih baik saya sewakan saja tanah ini, kebetulan di desa ini menyewakan tanah untuk pembuatan batu bata sudah bukan hal yang baru lagi. Dimana sewa lahan tersebut sudah termasuk dengan harga tanah yang berbukit itu. Nantinya saya memperoleh bayaran sewa dari tanah tersebut, lumayan uangnya untuk kebutuhan tambahan keluarga. Kebetulan, saya*

*juga tidak punya waktu luang untuk mengurus lahan ini karena saya bekerja di luar kota, makanya saya putuskan untuk menyewakan lahan ini.”<sup>1</sup>*

Transaksi sewa menyewa lahan sering dilakukan oleh Bapak Adami 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 Bapak Tamrien beliau memberikan pernyataan perihal sewa menyewa lahan. Beliau merupakan warga asli di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat yang sekaligus pemilik lahan yang disewakan kepada masyarakat setempat:

*“Saya menyewakan lahan saya yang masih banyak bukit-bukit dan sudah dipenuhi hutan. Soalnya lokasi lahan saya itu bagus untuk dijadikan bahan dasar pembuatan batu bata dan banyak yang mencarinya, kalau mau sewa biasanya hanya bilang saja mau sewa lahan, terus menyebutkan luas dan harganya saja setelah itu tawar menawar.”<sup>2</sup>*

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.”<sup>3</sup>*

---

<sup>1</sup> Wawancara Dengan Adami, Pemilik Lahan, Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, pada Tanggal 7 Mei 2018.

<sup>2</sup> Wawancara Dengan Tamrien, Pemilik Lahan, Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, pada Tanggal 9 Mei 2018.

<sup>3</sup> Wawancara Dengan Adami, Pemilik Lahan, Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, pada Tanggal 7 Mei 2018.

Mengenai uraian kesepakatan dalam akad sewa menyewa lahan di atas tidak ada penyebutan mengenai keadaan tanah, karena bagi para penyewa 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 material tanah yang ada di lahan tersebut. Di sini peneliti melihat terjadinya ketidakabsahan sewa menyewa lahan, disebabkan ketidakjelasan akad sewa menyewa antara lahan dan material tanah, karena mereka menggabungkan dua akad dalam satu transaksi yaitu sewa menyewa dan jual beli. Maka dengan demikian transaksi seperti ini dianggap tidak sah menurut syara'. 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 Roni, beliau merupakan asli pribumi salah satu desa di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, beliau menyewakan lahannya kepada orang lain dikarenakan beliau mempunyai pekerjaan di desa lain 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 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.”<sup>4</sup>*

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 diperjualbelikan oleh pemiliknya.”<sup>5</sup>*

Dari pernyataan informan ketiga (si pemilik lahan) di atas bahwa transaksi mengenai sewa lahan yang dilakukannya sesuai dengan syara'. Berbeda halnya dengan transaksi yang dilakukan oleh informan pertama dan kedua. Dimana informan ketiga hanya melakukan transaksi sewa lahan dan orang yang menyewanya membeli materialnya (tanah liat) untuk pembuatan batu bata di tempat lain. Sedangkan informan pertama dan kedua mereka melakukan sewa lahan sekaligus dengan materialnya yang ada di lahan tersebut. Peneliti

---

<sup>4</sup> Wawancara Dengan Miswar, Pemilik Lahan, Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, pada Tanggal 12 Mei 2018.

<sup>5</sup> Wawancara Dengan Miswar, Pemilik Lahan, Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, pada Tanggal 12 Mei 2018.

mengamati bahwa dalam transaksi yang mereka lakukan telah terjadi penggabungan akad dalam satu transaksi yaitu akad sewa beli. Mereka menggabungkan harga sewa dan harga beli material menjadi satu harga yaitu harga sewa. Maka hal ini jelas bahwa terjadi *two in one* oleh ketidakpastian terkait akad mana yang harus digunakan dan berlaku. Di sini terlihat bahwa objek transaksinya sama, pelakunya sama dan jangka waktunya pun sama.

Setelah peneliti menggali informasi dari pemilik lahan, kali ini peneliti menanyakan kepada penyewa lahan. informan pertama adalah Bapak H. Amri. Beliau adalah pembuat batu bata:

*“Saya sudah dua kali menyewa lahan tanah perbukitan dan perkebunan yang saya jadikan tempat pembuatan batu bata, untuk pembuatan batu bata saya membeli langsung tanahnya di lahan yang saya sewa tersebut, yang nantinya dijadikan 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 mahal, rata-rata sekitar 50 juta satu tahunnya seluas dua rante atau 40mx40m sekaligus dihitung dengan harga material tanahnya. Jadi biasanya kalau saya menyewa untuk membuat batu bata itu sehabisnya tanah yang bagus yang akan dibuat sebagai bahan dasar batu bata, sekitar satu cangkul, kurang lebih  $\pm 30$  cm walaupun masa sewa satu tahun sudah habis namun keseluruhan tanah belum sempat dikeruk maka sewa menjadi selesai karena waktu perjanjian sudah habis atau memilih untuk melakukan perpanjangan sewa”.*<sup>6</sup>

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

---

<sup>6</sup> Wawancara Dengan H. Amri, Penyewa Lahan, Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, pada Tanggal 13 Mei 2018.

tersebut. Sewa berakhir ketika waktu sewa sudah habis, walaupun nantinya ada tanah dari seluas yang disewakan tersebut belum semuanya untuk dikeruk guna diambil materialnya. Penyewa tanah akan memilih memperpanjang masa sewa atau menyudahi masa sewa.

Pernyataan selanjutnya dari Bapak Buyung, beliau menyatakan perihal transaksi sewa menyewa lahan:

*“Saya menyewa sebidang lahan kepada Bapak Roni, 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”.*<sup>7</sup>

Hal yang dilakukan Bapak Buyung 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 leluarsa mengeruk tanah tersebut hingga melebihi ketentuan yang diinginkan oleh pemilik lahan. Fenomena ini pun disebabkan karena kurangnya pemantauan pemilik lahan dan ketidakadanya 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 kesempatan awal. Keinginan pemberi sewa menyewakan tanahnya yang berbukit tersebut sampai batas 2 tahun (tanah itu menjadi rata). Ketika tanahnya

---

<sup>7</sup> Wawancara Dengan Buyung, Penyewa Lahan, Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, pada Tanggal 15 Mei 2018.

sudah rata maka masa sewa berakhir. 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 berbukit-bukit. Maka dalam hal ini saya berkeinginan untuk menyewakannya, selama batas waktu 2 tahun (hingga tanah itu merata). Namun dalam pengelolaannya tidak sesuai dengan kesepakatan awal yang sudah kami sepakati. Kejadiannya berbeda dengan yang saya inginkan, malah tanah tersebut sudah telalu dalam dikeruk hingga menjadi rusak (berlubang-lubang). Sehingga saya tidak bisa mengelola lagi tanah tersebut untuk lahan pertanian dan saya harus meratakan kembali tanah tersebut hingga bisa dipergunakan lagi”*<sup>8</sup>

*“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. Namun saya memberi batas pengambilan tanah tersebut hingga tanah itu menjadi rata. Dikarenakan nantinya saya ingin menjadikan lahan tersebut untuk persawahan atau perkebunan. 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 meninggalkan lahan tanah tersebut tanpa meratakannya kembali bahkan tempat pembakaran pun tidak di bongkar, sehingga saya sendirilah yang membongkar dan meratakan kembali.”*<sup>9</sup>

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. Namun dalam hal ini juga terdapat kejanggalan terkait dengan transaksi yang mereka lakukan terdapat pengadaan akad yaitu sewa beli.

<sup>8</sup> Wawancara Dengan Miswar, Pemilik Lahan, Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, pada Tanggal 12 Mei 2018.

<sup>9</sup> Wawancara Dengan Daud, Pemilik Lahan, Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, pada Tanggal 18 Mei 2018.

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 Woyla Kabupaten Aceh Barat 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 Woyla Kabupaten Aceh Barat.

### **3.3. Tinjauan Hukum Islam Mengenai Akad Sewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat**

Praktek sewa menyewa dalam pembangunan pabrik batu bata yang dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat yaitu mereka menyewakan tanah untuk dipergunakan sebagai lahan pembangunan pabrik 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 hukum Islam, praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat 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 material pembuatan batu bata di lahan tersebut dengan pembayarannya disatukan dalam perjanjian sewa.

Pengambilan material tanah tersebut atas kesepakatan antara kedua belah pihak. Penyewa membayarkan uang kepada pemilik lahan atas lahan yang disewakan, sekaligus membeli tanahnya untuk pembuatan batu bata seluas perjanjian awal, namun dalam perjanjiannya harga sewa digabungkan dengan harga beli tanah dengan pembayaran pertahun atau perbulan. Maka hal ini termasuk dalam akad sewa beli, dikarenakan lahan dan material tanahnya dilakukan oleh orang yang sama, tempat yang sama dan jangka waktu yang sama.

Dalam Islam, kondisi seperti ini disebut multi akad. Sedangkan menurut istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari bahasa Arab yaitu *al 'uqud al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al 'uqudal-murakkabah* terdiri dari dua kata *al- 'uqud* (bentuk jamak dari *'aqd*) dan *al murakkabah*. Kata *murakkab* sendiri berasal dari kata "*rakkaba-yurakkibu-tarkiban*" yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan yang di bawah.

*Aqad murakkab* menurut Nazih Hammad adalah: "Kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, wakalah, *qardh*, *muzara'ah*, *sahraf* (penukaran mata uang), *syirkah*, *mudharabah*, dan lain-lain. Sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang

ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad.”<sup>10</sup>

Sehingga jelaslah dari pengertian tersebut, bahwa sewa menyewa yang terjadi di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat untuk pembangunan pabrik batu bata pada hakekatnya adalah multi akad, dimana dua akad yang terhimpun menjadi satu. Akad yang pertama 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. Akad yang kedua, mereka memakai akad jual beli, yaitu mereka menyepakati bahwa material tanah di lahan tersebut diambil untuk pembuatan batu bata, dengan pembayaran disatukan ke dalam harga sewa lahan.

Fenomena ini tidak dibolehkan oleh syara’, dikarenakan telah menggabungkan dua akad dalam satu transaksi, maka transaksi seperti ini dianggap tidak sah. Hukum asal dari syara’ adalah bolehnya melakukan transaksi multi akad, selama setiap akad yang membangunnya ketika dilakukan sendiri-sendiri hukumnya boleh dan tidak ada dalil yang melarangnya. Dalam hal ini, penulis akan menganalisis mengenai rukun dan syarat masing-masing akad yang membangun multi akad, yaitu akad sewa menyewa dan akad jual beli. Di sini peneliti hanya membahas mengenai rukun dan syarat akad sewa menyewa.

---

<sup>10</sup> Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, (Ciputat : UIN Syahid, 2009), hlm. 3.

Dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Rukun dari sewa menyewa ada 4, yaitu Pihak yang menyewa, pihak yang menyewakan, objek/benda yang diijaraskan, dan akad disampaikan dengan kalimat yang jelas. Agar transaksi sewa menyewa sah menurut Pandangan Hukum Islam, maka harus terpenuhinya rukun dari sewa menyewa. Berikut merupakan pandangan hukum Islam mengenai akad sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata yang terjadi di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat:

1. Dua orang yang berakad (*muajjir* dan *mustajir*)
  - a. Terpenuhinya rukun sewa dalam hal Berakal dan *mumayyiz*.

Yang melakukan akad sewa menyewa ini adalah Bapak Adami, Bapak Tamrien serta Bapak Miswar (selaku pemilik lahan/penyewa lahan) sementara Bapak Anton dan Bapak Buyung (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 sendiri.

Pihak penyewa dan pihak yang disewak mengadakan perjanjian sewa menyewa ini tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan atas kerelaan serta kehendak sendiri. Maka unsur *An-Taradin* telah terpenuhi.

2. Barang yang disewakan
  - a. Objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya.

Objek yang disewakan dalam hal ini adalah lahan. Walaupun lahan masuk ke dalam unsur tidak bergerak, namun manfaat dan pengelolaan dari lahan tersebut dapat diserahkan.

- b. Manfaat dari objek yang disewakan harus sesuai 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.

### 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.

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.

#### 3.4. Analisa Penulis

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

Dalam urusan *mu'amalah* 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.

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.

Cara pelaksanaan akad sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya. Sewa menyewa tanah yang terjadi di Kecamatan Woyla 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 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 pengambilan material tanah, apabila pihak penyewa menemukan tanah yang masih bagus untuk dijadikan batu bata walaupun kedalaman pengerukan tanah sudah mencapai sedalam  $\pm 30$  cm atau 1 cangkulan, maka pihak menyewa tanah akan tetap melakukan penggalian sampai tanah tersebut sudah tidak memenuhi standar dalam pembuatan batu bata (yaitu tanah sudah mengandung pasir ataupun kapur). Namun pada perjanjian tidak terdapat batasan kedalaman penyewa dalam mengeruk tanah. Pemilik tanah tidak memberikan pernyataan yang tertulis dalam membatasi kedalaman untuk pengerukan tanah. Hal inilah yang mengakibatkan sebagian pemilik lahan merasa kecewa dan dirugikan atas tanahnya yang sudah berlobang-lobang dan tidak sesuai lagi dengan harapan yang diinginkan.

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. 50 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. 5 juta 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 Woyla Kabupaten Aceh Barat 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. 50 juta pertahun dan sebagian yang lain melakukan pembayaran dua bulan sekali sebesar Rp. 5 juta 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 digali 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 tobong dan mengeruk tanah yang dijadikan sebagai bahan dasar pembuatan batu bata.
5. Setelah terjadinya kesepakatan, maka orang yang menyewakan 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 Woyla Kabupaten Aceh Barat sesuai dengan adat kebiasaan masyarakat setempat, biasanya perjanjian sewa menyewa hanya berdasarkan kepercayaan antara kedua belah pihak tanpa adanya bukti yang tertulis.



## **BAB EMPAT**

### **PENUTUP**

#### **4.1. Kesimpulan**

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

1. Perjanjian sewa-menyewa lahan untuk pembangunan pabrik pembuatan batu bata yang terjadi di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat adalah perjanjian yang didasari secara sukarela dan tidak terdapat unsur paksaan. Perjanjian tersebut terjadi sesuai dengan adat kebiasaan yang ada tanpa disertai bukti otentik seperti surat perjanjian di atas materai ataupun yang lainnya, mereka hanya menggunakan rasa saling percaya satu sama lain. Perjanjian sewa ini dilakukan dengan menentukan harga sewa tanah dan tempat yang disewa, serta jangka waktu sewa tersebut akan berakhir. Perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak tersebut telah sesuai dengan rukun dan syarat sewa yang sesungguhnya. Namun, selama perjanjian sewa berlangsung ternyata ada sebagian pemilik lahan merasa dirugikan karena sebelum masa sewa berakhir ternyata keadaan tanah di lahannya sudah sangat rusak. Selain itu, di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan ini ada timbulnya akad jual beli. Di mana objek sewaan tersebut dibeli di lahan yang disewakannya, maka di sini terlihat jelas bahwa terjadinya penggantian akad dalam satu transaksi yaitu sewa beli, hal ini atas kesepakatan kedua belah pihak (pemberi sewa dan penerima sewa).

2. Berdasarkan analisis hukum Islam yang penulis temukan, bahwa perjanjian sewa lahan untuk pembangunan pabrik pembuatan batu bata yang terjadi di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat ini sudah memenuhi rukun dan syarat, hanya saja belum memenuhi hakikat sewa yang sesuai dengan ketentuan syara'. Hakikat sewa dalam hukum Islam hanya boleh mengambil manfaat bukan benda/objek sewanya. Namun pada praktiknya sebagian mereka yang menyewa lahan bukan hanya dimanfaatkan untuk pembangunan pabrik batu bata saja, tetapi sekaligus pengambilan tanahnya untuk dijadikan sebagai material pembuatan batu bata di lahan tersebut dengan pembayarannya disatukan dalam perjanjian sewa. Dalam Islam, kondisi seperti ini disebut multi akad, maka transaksi seperti dianggap tidak sah. Sebagian penyewa ada yang merusak atas objek sewanya. Karena adanya pengambilan materi pada objek sewa secara terus menerus sehingga mengalami kerusakan pada dzatnya bahkan mengalami kerusakan yang sangat fatal. 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.

#### **4.2. 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

- A. Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996.
- A. Warson Al Munawir, *Kamus Arab Indonesia al-Munawir*, Yogyakarta: Ponpes Al Munawir, 1984.
- 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.
- Al-Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, jilid 3, Beirut: Dar Al-Fikr, Cet. Ke-3, 1983.
- Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Departemen Agama RI, *al-Qur'an & Terjemahnya*, (Jakarta: Examedia Arkanleema, 2012.
- Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Bandung, CV. Diponegoro, 2006.
- Gemala Dewi dkk., *Hukum Perikatan Islam Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2006.
- Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, Ciputat : UIN Syahid, 2009.
- Hasbi Asiddiqie, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 1999.
- Helmi Karim, *fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Imam Abi Khusain Muslim Bin Hajar Qosir Nisaburiy, *Sahih Muslim*.

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal 1548.
- M Lutfi Rayes, *Metode Inventarisasi Sumber Daya Lahan*, Yogyakarta: Penerbit Andi, 2007.
- Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, (Bandung: PT. al Ma'arif, 1997), hlm. 18.
- Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Surahwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Sutrisno Hadi, *Metode Research, Jilid 1*, Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1981.
- Syamsuddin Abu Abdillah, *Terjemah Fhathul Qarib*, Surabaya: CM Grafika, 2010.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, cet. ke-2, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Teungku Muhammad Hasbi ash Shiddieqy, *Pegantar Fiqh Muamalah*, Cet. ke-1, Jakarta: Pustaka Rizki Putra, 1997.
- Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, Cet. I, Yogyakarta: Teras, 2011.
- Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Beirut: Dar Al-Fikr, 1989.
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wal Adillatuhu*, Jilid VI, Jakarta: Gema Insani, 2011.



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH**  
**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**  
Jl. SyekhAbdurRaufKopelma 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: **989** /Un.08/FSH/PP.00.9/02/2018

**TENTANG**

**PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA**

**Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syari'ah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;  
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU 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 Operasional Pendidikan;  
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;  
6. Peraturan Presiden 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 di lingkungan 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 Rektor 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. Drs. Jamhuri, MA Sebagai Pembimbing I  
b. Zaiyad Zubaidi, S.Hi., MA Sebagai Pembimbing II

untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :

**Nama** : Muhammad Ridha Sofyan

**NIM** : 140102082

**Prodi** : HES

**Judul** : "Analisis Perjanjian Sewa Lahan Pabrik Batu Bata di Kecamatan Woyia Kabupaten Aceh Barat Menurut Konsep Ijarah (studi tentang klausula perjanjian verbal)

**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 2018;

**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 : 21 Februari 2018

Dekan,

  
M. Khairudin

**Tembusan :**

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



**UD. HASRAD WOYLA**  
**KECAMATAN WOYLA**  
**Jalan Meulaboh-Kuala Bhee**

**SURAT KETERANGAN**  
Nomor: 015/HW/08/2018

Pemimpinan UD. Hasrad Woyla Usaha Pabrik Batu Bata Menerangkan bahwa:

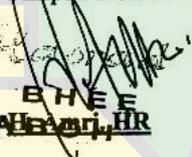
Nama : Muhammad Ridha Sofyan  
Nim : 140102082  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Alamat : Tungkop, Darussalam

Benar yang nama tersebut di atas telah melaksanakan Penelitian di UD. Hasrad Woyla Pabrik Batu Bata dari tanggal 03 Agustus s/d 16 Agustus 2018 dalam rangka penyelesaian penulisan Skripsi yang berjudul:

**“Analisis Perjanjian Sewa Lahan Pabrik Batu Bata di Kecamatan Woyla,  
Kabupaten Aceh Barat Menurut Hukum Islam”**

Demikian surat keterangan ini kami perbuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Woyla, 17 Agustus 2018  
Pimpinan UD. Hasrad Woyla

  
KUALA BHEE  
MEULABOH



**PEMERINTAH KABUPATEN ACEH BARAT**  
**GAMPONG KUALA BHEE**  
**KECAMATAN WOYLA**

**SURAT KETERANGAN**

Nomor: 136/SE/X/113/2018

Geuchik Gampong Kuala Bhee Kec. Woyla, Kab. Aceh Barat Menerangkan bahwa:

Nama : Muhammad Ridha Sofyan  
Nim : 140102082  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Alamat : Tungkop, Darussalam

Benar yang nama tersebut di atas telah melaksanakan Penelitian di Gampong Kuala Bhee Kecamatan Woyla dari tanggal 03 Agustus s/d 16 Agustus 2018 dalam rangka penyelesaian penulisan Skripsi yang berjudul:

**“Analisis Perjanjian Sewa Lahan Pabrik Batu Bata di Kecamatan Woyla,  
Kabupaten Aceh Barat Menurut Hukum Islam”**

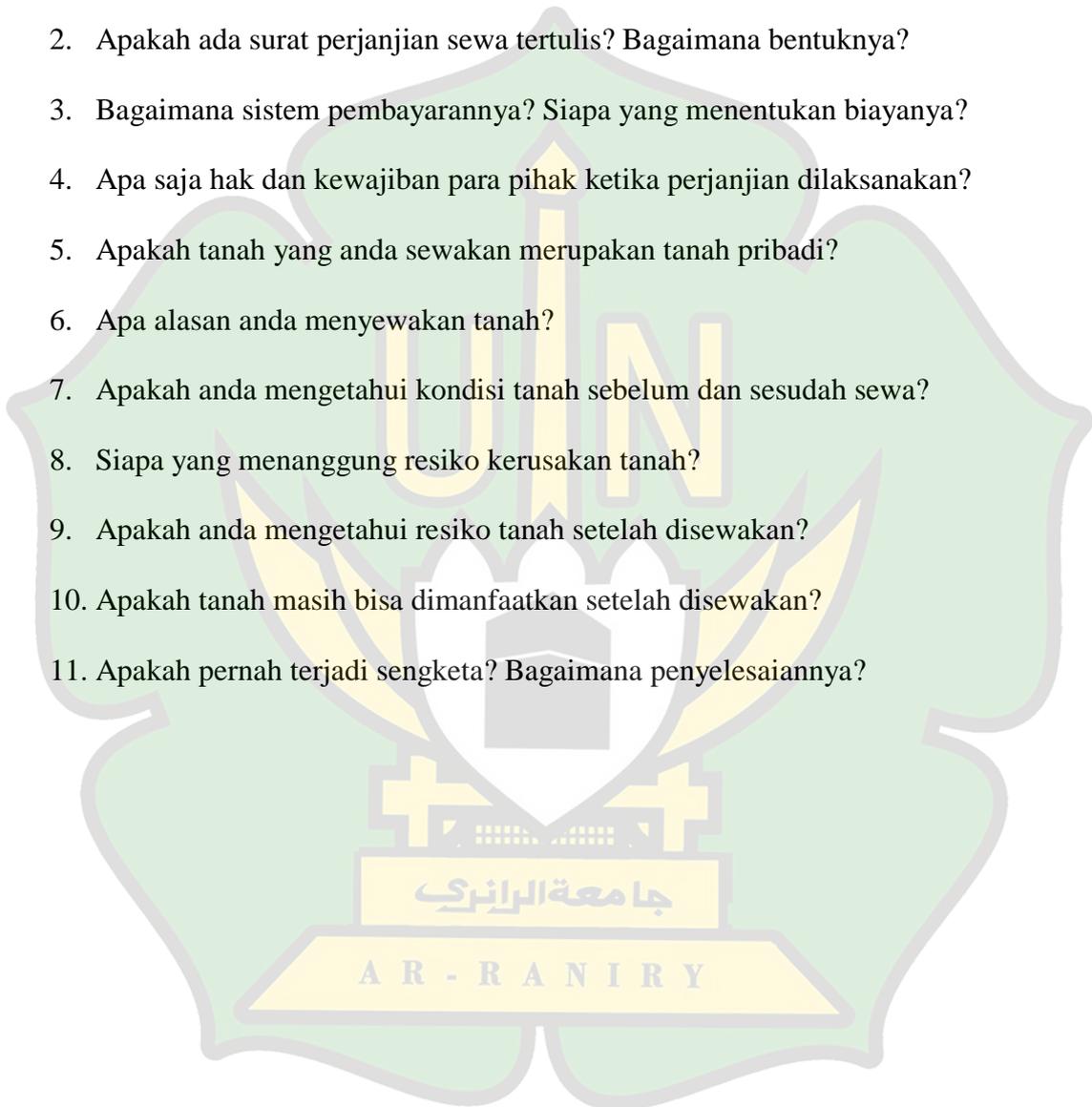
Demikian surat keterangan ini kami perbuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan seperlunya.



AR - RANIR

## PEDOMAN WAWANCARA

1. Bagaimana akad sewa tanah pembuatan batu bata yang bapak 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?



Gambar Lokasi Pembangunan Pabrik Batu Bata  
Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat





## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama Lengkap : Muhammad Ridha Sofyan  
Tempat, Tanggal Lahir : Seuneubok, 4 Maret 1996  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Agama : Islam  
Kebangsaan / Suku : Indonesia / Aceh  
Status Perkawinan : Belum Kawin  
Pekerjaan : Mahasiswa  
Alamat : Desa Seuneubok, Kec. Johan Pahlawan, Kab. Aceh Barat

Nama Orang Tua

Ayah : Drs. Sofyan Yusuf, MA  
Pendidikan : S2  
Pekerjaan : PNS  
Alamat : Desa Seuneubok, Kec. Johan Pahlawan, Kab. Aceh Barat

Ibu : Ernawati, S.Ag  
Pendidikan : S1  
Pekerjaan : PNS  
Alamat : Desa Seuneubok, Kec. Johan Pahlawan, Kab. Aceh Barat

Jenjang Pendidikan

Tahun 2000 – 2002 : TK Al-Qur'an  
Tahun 2002 – 2008 : MIS Nurul Falah  
Tahun 2008 – 2011 : MTsS Harapan Bangsa  
Tahun 2011 – 2014 : MAN 1 Meulaboh

Banda Aceh, 7 Januari 2019  
Penulis,

Muhammad Ridha Sofyan