

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad *Ijarah* Lahan dan Bahan Pembuatan Batu Bata (Studi Kasus Desa Melati II Kec. Perbaungan Kab. Serdang Bedagai)

Agus Pratama

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan

Xلفية هذا البحث هي أن معظم الأنشطة الاقتصادية البشرية تعتمد بشكل مباشر على الأرض. يحتاج البشر إلى الأرض كمكان للعيش وكسب لقمة العيش من خلال العمل عليها. أما عن طريق تأجير الأرض للآخرين باستخدام اتفاقية الإجارة كشكل من أشكال التعاون في تبادل المنافع أو الخدمات. تنفيذ عقد إيجار الأرض الذي تم في قرية ملائي 2 ، مقاطعة فرباؤونج ، كابوفاتين سردانج بداكاي، ما حدث هو أن المستأجر استخدم الأرض التي كانت موضوع عقد الإيجار عن طريق أخذ مادة الأرض. ثم يتم استخدام الأرض لإنتاج الطوب. هذه الحقيقة تتعارض تمامًا مع طبيعة عقد الإيجار نفسه ، أي بيع وشراء فوائد كائن العقد دون أي نقل لحقوق الملكية (يجب ألا يتضرر كائن العقد / يتم تقليبه من حيث الجوهر). تهدف هذه الدراسة إلى تحديد ممارسة عقود إجارة الأراضي ومواد صنع الطوب في قرية ميلاتي الثانية والوقوف على مراجعة الشريعة الإسلامية في عقود الإجارة الخاصة بالأراضي ومواد صنع الطوب في قرية ميلاتي الثانية ، منطقة بيربونجان. في هذه الدراسة ، فإن النهج المستخدم في حل المشكلة هو باستخدام نهج قانوني تجريبي ، وهو البحث الميداني (البحث في البيانات الأولية) وهو دراسة تبحث في اللوائح القانونية التي يتم دمجها بعد ذلك مع البيانات والسلوك الذي يعيش في خضم المجتمع. وخلصت هذه الدراسة إلى أن تنفيذ الإجارة لحقوق الأرز في قرية ميلاتي الثانية ، مقاطعة بيربونجان ، وسردانج بيداجاي ريجنسي هو اتفاق يحدث وفقًا لعادات وعادات المجتمع المحلي. وفقًا لوجهة نظر الشريعة الإسلامية ، فإن ممارسة التأجير مشروعة وفق أركانه وشروطه. ومع ذلك ، من حيث التنفيذ ، فإنه ليس من المناسب في تطبيق العقد.

الكلمات المفتاحية : عقد ، إجارة ، طوب

ABSTRAK

Adapun yang menjadi latar belakang penelitian ini adalah kebanyakan aktivitas ekonomi manusia tergantung secara langsung pada tanah. Tanah diperlukan oleh manusia baik sebagai tempat tinggal maupun untuk mencari nafkah dengan cara menggarapnya. Adapun dengan cara menyewakan tanah tersebut kepada orang lain dengan menggunakan akad *ijarah* sebagai salah satu bentuk kerjasama dalam penukaran manfaat atau jasa. Pelaksanaan sewa menyewa lahan yang terjadi di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai yang terjadi adalah tanah yang menjadi objek sewa dimanfaatkan oleh pihak penyewa dengan jalan diambil material tanahnya. Tanah tersebut kemudian digunakan untuk memproduksi batu bata. Kenyataan ini sangat bertentangan dengan hakikat sewa menyewa itu sendiri yaitu jual beli atas manfaat suatu objek akad tanpa adanya pemindahan hak kepemilikan (objek akad tidak boleh rusak/ berkurang zatnya). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik akad *Ijarah* lahan dan bahan pembuatan batu bata di Desa Melati II dan untuk mengetahui tinjauan hukum islam terhadap akad *Ijarah* lahan dan bahan pembuatan batu bata di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan. Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan dalam memecahkan masalah tersebut adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yang merupakan

penelitian lapangan (penelitian terhadap data primer) yaitu suatu penelitian meneliti peraturan-peraturan hukum yang kemudian di gabungkan dengan data dan perilaku yang hidup ditengah-tengah masyarakat. Yang menjadi kesimpulan dari penelitian ini adalah pelaksanaan *Ijarah* lahan sawah di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai merupakan kesepakatan yang terjadi secara adat dan kebiasaan masyarakat setempat. Menurut pandangan hukum Islam, praktik sewa menyewa tersebut sah menurut rukun dan syaratnya. Tetapi ditinjau dari segi pelaksanaannya tidaklah tepat dalam penerapan akad.

Kata Kunci : Akad, Ijarah, Batu Bata

A. PENDAHULUAN

Manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan. Ketika yang satu membutuhkan dan tidak memiliki apa yang mereka butuhkan, yang lain dapat membantu mencapainya. Manusia dalam memenuhi kebutuhannya tidak dapat bekerja sendiri, harus berbaur dengan orang lain. Islam sebagai agama yang realistis, artinya syariat Islam tidak mengabaikan realitas dalam setiap situasi yang sah dan terlarang, juga tidak mengabaikan realitas dalam setiap sistem dan hukum yang ditetapkan olehnya, baik individu, keluarga, masyarakat, negara, maupun manusia (Ismail An-Nawawi, 2012: 3).

Islam telah menjadikan falsafah ekonominya berpihak pada upaya melakukan kegiatan ekonomi dengan berpegang pada perintah dan larangan Tuhan Yang Maha Esa yang dilandasi oleh kesadaran akan hubungan manusia dengan Tuhan Yang Maha Esa. Dengan kata lain, al-Qur'an merupakan gagasan yang digunakan untuk membangun organisasi urusan umat Islam dalam masyarakat. Mereka juga terikat oleh hukum Syariah, jadi mereka diperbolehkan apa yang diizinkan Islam (Helmi Karim, 202: 21).

Dalam urusan muamalah, perlu memperhatikan kebaikan manusia, yang merupakan sesuatu yang fundamental dalam hukum Islam dan merupakan salah satu prinsip hukum Islam, ini untuk kemaslahatan umat manusia, memberikan manfaat dan meminimalkan kerugian bagi manusia. Oleh karena itu, Islam memberikan batasan terhadap pola perilaku manusia agar perbuatannya tidak menimbulkan kerugian baik bagi dirinya sendiri maupun bagi pihak lain. Dengan demikian manusia dapat saling menguntungkan dengan cara yang sesuai dengan norma agama tanpa kecurangan dan kepalsuan.

Salah satu bentuk muamalah yang sering terjadi adalah dengan menyewa. Sewa adalah pemberian suatu barang atau benda kepada orang lain untuk mendapatkan keuntungan dari suatu perjanjian yang telah disepakati oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerimanya, dimana orang yang menerima barang tersebut harus memberikan

imbalan sebagai pembayaran untuk penggunaan manfaat barang secara harmonis dan syarat. Kondisi tertentu.

Cara pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya. Sewa tanah yang terjadi di Desa Melati II adalah perjanjian sewa guna usaha tanah pertanian yang dijadikan tempat pembuatan batu bata (termasuk untuk jemur batu bata dan pembakaran batu bata) dan tanah tersebut diambil sebagai bahan dasar pembuatan batu bata sendiri.

Dalam perjanjian sewa (akad) antara pemilik tanah dan penyewa tanah, mereka membuat perjanjian lisan atas dasar saling percaya antara satu sama lain. Dalam perjanjian tersebut, mereka akan menyepakati luas tanah yang akan disewakan, kemudian letak tanahnya, berapa lama waktu yang dibutuhkan penyewa untuk menyewa tanah tersebut, dan besarnya upah sewa tanah tersebut.

Dalam praktek persewaan dalam pengambilan material tanah, apabila penyewa menemukan tanah yang masih bagus untuk dijadikan batu bata walaupun kedalaman pengerukan sudah mencapai kedalaman ± 30 cm atau 1 cangkul, maka penyewa tanah akan terus menggali sampai tanah tidak memenuhi standar. Dalam pembuatan batu bata (yaitu tanah sudah mengandung pasir atau kapur). Namun, ada 603embali kedalaman penyewa dalam pengerukan tanah. Pemilik lahan membatasi kedalaman pada lahan pengerukan yang masih baik digunakan sedalam 2 cangkul (± 60 cm), hal ini untuk menghindari kerugian pemilik akibat kemandulan tanah. Dan persyaratan pemilik itupun disetujui oleh para penyewa tanah.

Dalam praktek sewa dalam menjalankan jangka waktu sewa, penyewa tanah telah memberitahukan berapa lama ia akan menyewakan tanah tersebut. Penyewa tanah memberitahukan bahwa jika dalam jangka waktu tersebut tanah yang disewakan belum digali seluruhnya, maka itu menjadi resiko penyewa. Kemudian nantinya penyewa akan memilih untuk menyelesaikan sewa atau melanjutkan dan menambah waktu sewa serta menaikkan biaya sewa. Hal ini tentunya sudah disepakati oleh kedua belah pihak.

B. TINJAUAN PUSTAKA

Menurut Ahmad Azhar Daud dalam bukunya wakaf, *al-ijarah syirkah* mengemukakan, *ijarah* secara 603embal berarti balasan atau timbangan yang diberikan sebagai upah atas

pekerjaan. Secara istilah *ijarah* berarti suatu perjanjian tentang pemakaian atau pemungutan hasil suatu benda, binatang atau tenaga manusia. Misalnya menyewa rumah untuk tinggal, menyewa kerbau untuk membajak sawah, menyewa manusia untuk mengerjakan suatu pekerjaan dan sebagainya (Ahmad Azhar Daud, 1995: 24).

Menurut Gufron A. Mas'adi dalam bukunya *Fiqh muamalah kontekstual* mengemukakan, *ijarah* secara 604embal berarti upah dan sewa jasa atau imbalan. Sesungguhnya merupakan transaksi yang memperjualbelikan suatu harta benda (Gufron A. Mas'adi, 2002: 181).

Menurut Helmi Karim, *ijarah* secara 604embal berarti upah atau ganti atau imbalan, karena itu lafadz *ijarah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas kemanfaatan suatu benda atau imbalan suatu kegiatan atau upah karena melakukan aktifitas (Helmi Karim, 1997: 113). Dalam arti luas, *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu, hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, bukan menjual 'ain dari suatu benda itu sendiri.

Ada perbedaan terjemahan kata *ijarah* dari 604embal arab ke 604embal Indonesia, antara sewa dan upah juga ada perbedaan makna operasional. Sewa biasanya digunakan untuk benda, seperti seorang mahasiswa menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah, sedangkan upah digunakan untuk tenaga, seperti karyawan yang berkerja di pabrik di bayar gajinya (upahnya.) satu kali dalam dua minggu, atau sekali dalam sebulan, dalam 604embal arab upah dan sewa disebut *ijarah* (Hendi Suhendi, 2010: 113). Dalam konteks substansi pembahasan ini yang dimaksud dengan *ijarah* adalah upah. Definisi upah menurut Undang-undang No 13 tahun 2003 tentang ketenagakerjaan tercantum pada Pasal 1 ayat 30 yang berbunyi: "Upah adalah hak pekerja/buruh yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk uang sebagai imbalan dari pengusaha atau pemberi kerja kepada perkerja/buruh yang ditetapkan dan dibayarkan menurut suatu perjanjian kerja, kesepakatan, atau peraturan perundang-undangan, termasuk tunjangan bagi pekerja atau buruh dan keluarganya atas suatu pekerjaan dan/atau jasa yang telah atau akan dilakukan" (*Undang-undang Ketenagakerjaan Lengkap Tahun 2017 Cetakan ke 2 halaman 5*).

Menurut Dewan Peneliti Perubahan Nasional, upah adalah suatu penerimaan sebagai imbalan dari pemberi kepada penerima kerja untuk suatu pekerjaan atau jasa yang telah dan akan di lakukan, berfungsi sebagai jaminan kelangsungan hidup layak bagi kemanusiaan dan produksi, dinyatakan atau dinilai dalam bentuk uang yang ditetapkan menurut suatu

persetujuan, undang-undang dan peraturan yang di bayarkan atas suatu perjanjian kerja antara pemberi dan penerima.

C. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat (Suharsimi Arikunto, 2012: 126). Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum 605embali605p secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat (Abdulkadir Muhammad, 2004: 134). Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah (Bambang Waluyo, 2002: 15).

Penelitian yuridis empiris merupakan penelitian lapangan (penelitian terhadap data primer) yaitu suatu penelitian meneliti peraturan-peraturan hukum yang kemudian di gabungkan dengan data dan prilaku yang hidup ditengah-tengah masyarakat. Data/materi pokok dalam penelitian ini diperoleh secara langsung dari para responden melalui penelitian lapangan, yaitu para pemilik lahan dan penyewa lahan yang melakukan akad *ijarah* atas lahan tersebut.

Sebagai kegiatan ilmiah, penelitian ini tidak didasarkan kepada peninjauan satu disiplin ilmu hukum saja, tetapi didasarkan kepada perspektif dari disiplin ilmu hukum islam yang relevan. Walaupun penelitian yang dilakukan menggunakan perspektif disiplin ilmu hukum islam, namun penelitian ini tetap merupakan penelitian hukum.

Sehingga 605emba pada penelitian ini adalah permasalahan yang dikaji atas materi hukum atau peraturan-peraturan yang ada dikaitkan dengan materi penelitian kepustakaan untuk memperoleh data skunder dan penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu informasi dan data yang diperoleh dengan melakukan penelitian langsung ke lapangan yang berlokasi di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai.

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan dalam memecahkan masalah adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis yang dimaksudkan adalah hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam melakukan pembahasan masalah dalam penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum

yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer, sekunder maupun tersier. Sedangkan pendekatan empiris adalah dengan melihat hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein* karena dalam penelitian ini data yang digunakan data primer yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian.

Jadi, pendekatan yuridis empiris yang dimaksudkan di dalam penelitian ini adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dilakukan dengan memadukan bahan-bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang pelaksanaan akad *Ijarah* lahan dan bahan pembuatan batu bata, khususnya yang terjadi di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai.

D. PEMBAHASAN

1. Akad dalam Islam

Secara *etimologi* akad antara lain berarti ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi. Secara khusus akad diartikan perikatan yang ditetapkan dengan *ijab-qabul* berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya. Ada pendapat yang mengatakan akad merupakan 606embali606 hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan *ijab* yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan *qabul* yang menyatakan kehendak pihak lain. Akad adalah perjanjian yang diadakan oleh 2 orang (pihak) atau lebih, yang mana satu berjanji untuk memberikan pekerjaan dan pihak yang lain berjanji untuk melakukan pekerjaan tersebut (Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, 2004: 153).

Pengertian akad secara 606embali606 adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seurastali yang satu (Gufron A. Mas'adi, 2002: 75).

Secara *etimologi* akad (kontrak) diartikan sebagai ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi dari satu segi manapun dua segi. Adapun pengertian akad (kontrak) secara 606embali606pa606 ulama *fiqh* dapat dibedakan menjadi 2 yaitu:

a. Secara Umum

Secara umum akad (kontrak) diartikan sebagai segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keyakinannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan atau

sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan dan gadai.

b. Secara Khusus

Secara khusus akad (kontrak) diartikan sebagai perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan syara yang berdampak pada objeknya.

Berikut ini beberapa pendapat ulama *fiqih* dan ilmuwan mengenai pengertian akad (kontrak):

- a. Menurut pasal 262 Mursyid Al-Hairan, akad (kontrak) merupakan pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.
- b. Menurut Syamsul Anwar, akad (kontak) adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.
- c. Menurut Subekti, akad (kontrak) atau perjanjian adalah suatu peristiwa dimana orang berjanji kepada seseoranglain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
- d. Menurut Abdul Gani Abdullah, dalam hukum perikatan Islam yang paling membedakannya adalah pada pentingnya unsur ikrar (ijab dan qabul) dalam setiap transaksi.
- e. Pengertian Akad (kontrak) dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Islam (KHES) diartikan sebagai kesepakatan antara kedua belah pihak atau lebih untuk melakukan dan tidak melakukan perbuatan hukum tertentu (Pusat Pengkajian, 2009: 13).

2. Syarat Akad

Akad sudah dikatakan dapat terwujud apabila rukun-rukun akad terpenuhi. Sedangkan dari segi keabsahan perjanjiannya, masih tergantung apakah akad tersebut sesuai atau tidak dengan persyaratan yang telah ditentukan berdasarkan hukum syara'. Pengertian syarat adalah sesuatu yang karenanya baru ada hukum, dan dengan tiadanya tidak ada hukum. Dengan kata lain yang dimaksud syariat ialah sesuatu yang dijadikan oleh syara' sebagai syarat untuk mengadakan akad, sehingga menentukan berlakunya hukum taklifi. Jika syariat itu belum terpenuhi, maka perbuatan hukum dianggap belum ada (Burhanuddin S, 2009: 37).

Menurut jumhur ulama, syarat-syarat, ada yang berkaitan dengan orang-orang yang berakad, benih yang akan ditanam, lahan yang akan dikerjakan, hasil yang akan dipanen, dan jangka waktu berlaku akad.

- a. Syarat yang berkaitan dengan orang yang melakukan akad, harus baligh dan berakal, agar mereka dapat bertindak atas nama hukum. Oleh 608embali608 ulama mazhab Hanafi, selain syarat tersebut ditambah lagi syarat bukan orang murtad, karena 608embali608 orang murtad dianggap *Mauquf*, yaitu tidak mempunyai efek hukum, seperti ia masuk islam 608embali, namun, Abu Yusuf dan Muhammad Hasan Asy-Syaibani, tidak menyetujui syarat tambahan itu karena akad tidak dilakukan 608embal muslim saja, tetapi boleh juga antara muslim dengan non muslim.
- b. Syarat yang berkaitan dengan benih yang akan ditanam harus jelas dan menghasilkan. Syarat yang berkaitan dengan lahan pertanian adalah lahan itu bisa diolah dan menghasilkan, sebab ada tanaman yang tidak cocok ditanam didaerah tertentu. Batas-batas lahan itu jelas. Lahan itu sepenuhnya diserahkan kepada petani untuk dioalah dan pemilik lahan tidak boleh ikut campur tangan untuk mengelolanya.
- c. Syarat yang berkaitan dengan hasil, pembagian hasil panen harus jelas, hasil panen itu benar-benar milik 608embali orang yang berakad, tanpa ada pengkhususan seperti disisihkan lebih dahulu sekian persen, bagian atara amil dan malik adalah dari satu jenis barang yang sama, bagian kedua belah pihak sudah dapat diketahui, tidak disyaratkan bagi salah satunya penambahan yang maklum.
- d. Syarat yang berkaitan dengan waktu pun harus jelas di dalam akad, sehingga pengelola tidak dirugikan seperti membatalkan akad sewaktu-waktu. Misalnya waktu yang telah ditentukan, waktu itu memungkinkan untuk menanam tanaman yang dimaksud, waktu tersebut memungkinkan dua belah pihak hidup menurut kebiasaan.
- e. Syarat yang berhubungan dengan alat-alat *muzara'ah*, alat-alat tersebut disyaratkan berupa hewan atau yang lain dibebankan kepada pemilik tanah.

3. Macam-Macam Akad

Setelah dijelaskan syarat-syarat akad, pada bagian ini akan dijelaskan macam-macam akad yaitu:

- a. *Aqad Munjis* yaitu akad yang dilaksanakan langsung pada waktu selesainya akad.
- b. *Aqad mu'alaq* ialah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, misalnya penentuan penyerahan barang-barang yang diakadkan setelah adanya pembayaran.
- c. *Aqad Muhafa* ialah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penanggulangan pelaksanaan akad, pernyataan dan pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan

Menurut Gufron A. Mas'adi macam-macam akad meliputi:

1) *Akad Shahih*

Akad Shahih adalah akad yang memenuhi seluruh persyaratan yang berlaku pada setiap unsur akad (*aqidain, shighat aqd, maudhu aqd, dan mahallul aqd*). Akibat hukum yang ditimbulkan berlaku semenjak berlangsungnya akad. Fuqoha Hanafiyah dan Malikiyah membedakan akad shahih menjadi 2 yaitu:

- a) *Akad Nafidz*, merupakan akad yang dilakukan oleh orang yang cakap dan mempunyai kewenangan (wilayah) melakukan akad. Akibat hukum yang ditimbulkannya berlaku seketika berlangsungnya akad.
- b) *Akad Mauquf*, merupakan akad yang dilakukan oleh orang yang cakap namun tidak mempunyai kewenangan melaksanakan akad. Akibat hukum yang ditimbulkannya digantungkan (*mauquf*) pada izin dari pihak yang berwenang.

2) *Akad Ghairu Shahih*.

Akad Ghairu Shahih adalah akad yang 609embali609 unsurnya atau 609embali609 rukunnya tidak terpenuhi. Dalam konsep *fuqoha Hanafiyah akad ghairu shahih* dibedakan menjadi dua yaitu: *Akad bathil yaitu* Dalam pandangan fuqoha Hanafiyah *akad bathil* adalah akad yang cacat rukun dan tujuannya, atau karena prinsip dan sifat-sifat akadnya bertentangan dengan ketentuan syari'at, seperti akadnya orang gila, atau cacat pada shighat akadnya, atau karena objeknya tidak dapat dikenai hukum akad. Menurut mereka *akad bathil* ini sama sekali tidak menimbulkan akibat hukum.

a) *Akad Fasid*

Akad yang pada prinsipnya tidak bertentangan dengan *syara'* namun terdapat sifat-sifat tertentu yang dilarang oleh *syara'* yang dapat menyebabkan cacatnya *irodah*, seperti adanya unsur tipuan atau paksaan.

b) *Akad Musamma dan Akad Ghairu Musamma*

Perbedaan jenis akad ini adalah dari segi penamaan yang dinyatakan oleh *syara'*. Sejumlah akad yang disebutkan oleh *syara'* dengan *terminologi* tertentu beserta akibat hukumnya dinamakan *Akad Musamma*. Misalnya, *akad Ba'i, Ijarah, syirkah, hibah, kafalah, hawalah*, dan lain sebagainya. Sedangkan *akad Ghairu Musamma* adalah akad yang mana *syara'* tidak menyebutkan dengan *terminologi* tertentu dan tidak pula menerangkan akibat hukum yang ditimbulkannya. Akad ini berkembang berdasarkan kebutuhan manusia dan perkembangan kemaslahatan masyarakat.

c) *Akad Ainiyah* dan *Ghairu Anaiyah*

Perbedaan ini didasarkan dari sisi penyempurnaan akad. Akad *Ainiyah* adalah akad yang harus disempurnakan dengan penyerahan harta benda obyek akad. Yang tergolong akad *Ainiyah* adalah *Hibah*, *Ariyah*, *Wadi'ah*, dan *Qard*. Sedangkan akad *Ghairu Ainiyah* adalah akad yang kesempurnaannya hanya didasarkan pada kesempurnaan bentuk akadnya saja dan tidak mengharuskan adanya penyerahan.

4. Unsur-Unsur Akad

Unsur-unsur akad adalah sesuatu yang merupakan pembentukan adanya akad, yaitu:

a. *Aqidain*

Ijab dan qabul yang merupakan esensi akad tidak akan terpenuhi kecuali ada *aqidain* (kedua belah pihak yang melakukan akad). Dalam hal ini seorang *aqid* harus memenuhi prinsip kecakapan (*ahliyah*) melakukan akad atau dirinya sendiri.

b. *Mahallul Akad* (Objek Akad)

Objek akad harus telah ada 610embal berlangsungnya akad serta objek akad harus jelas dan dikenali oleh pihak *aqid*.

c. *Maudhu al-Aqad* (Tujuan Akad)

Yang dimaksud *Maudhu al-Aqad* adalah tujuan dan hukum yang mana suatu akad disyari'atkan untuk tujuan tersebut. Untuk satu jenis akad tujuan yang hendak dicapai satu, dan untuk jenis akad lainnya berlaku tujuan yang berbeda (Sayyid Sabiq, 213: 145).

5. *Ijarah*

Sewa menyewa dalam Bahasa Arab di istilahkan dengan "*Al-Ijarah*", berasal dari kata "*Al-Ajru*" menurut 610embal artinya ialah "*Al-Iwadh*". Dalam Bahasa Indonesia diartikan ganti dan upah. Sedangkan menurut istilah, sewa (*al-ijarah*) adalah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran.

Kelompok Hanafiyah mengartikan *ijarah* dengan akad yang berupa pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.

Jumhur Ulama fikih 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 unduk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya melainkan bendanya.

Pengertian sewa, berbeda dengan pengertian jual beli. Dalam Islam, secara 611embali *al-bai'* (menjual) berarti “mempertukarkan sesuatu itu dengan sesuatu”. Ia merupakan sebuah nama yang mencakup pengertian terhadap kebalikannya yakni *al-shira'* (membeli). Demikianlah *al-bai'* sering diterjemahkan dengan “jual beli”.

Adapun secara etimologis, *bai'* berarti tukar menukar sesuatu. Sedangkan secara terminologis, *bai'* atau jual beli adalah transaksi tukar menukar (*mu'awadhah*) materi (*611embali*) yang memberikan konsekuensi kepemilikan barang (*'ain*) atau jasa (*manfaah*) secara permanen (*mu'abad*).

Praktek sewa menyewa lahan dalam pembuatan batu bata yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Melati II yaitu mereka menyewa tanah untuk dibuat bahan batu bata, yang nantinya diatas tanah tersebut akan diambil untuk pembuatan material batu bata.

Menurut pandangan hukum Islam, praktik sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai belum memenuhi hakikat sewa sesungguhnya. Hakikat sewa dalam hukum Islam hanya boleh mengambil manfaat, bukan benda/objek sewanya. Namun, pada praktiknya mereka menyewa tanah bukan hanya dimanfaatkan untuk didirikan bangunan batu bata, tetapi juga diambil material tanahnya dalam hal ini adanya pengambilan objek sewa.

Pengambilan objek sewa/material tanah sejatinya telah diketahui oleh kedua belah pihak. Tanah tersebut akan diambil untuk dibuat batu bata dan akan dijual kepada konsumen. Penyewa membayarkan uang kepada pemilik lahan atas tanah yang disewa untuk bahan pembuatan batu bata juga untuk diambil material tanahnya seluas perjanjian awal. 611embali611 ini masuk ke dalam akad jual beli. Dalam Islam, dikenal adanya multiakad. Sedangkan menurut istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari bahasa Arab yaitu *al-'uqûd al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al-'uqûd al-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-'uqûd* (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*, dst. sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad.”

Sehingga jelaslah dari pengertian tersebut, bahwa sewa menyewa lahan yang terjadi di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai untuk pembuatan batu bata hakekatnya adalah multi akad. Yaitu dua akad yang terhimpun menjadi satu. Akad yang *pertama*, mereka memakai akad sewa. Yaitu untuk menyewa lahan untuk tempat pendirian bangunan tobong batu bata, untuk tempat menjemur batu bata, serta tempat untuk membakar batu bata. Hanya sebatas itu, karena kepemilikan tanah sesungguhnya masih berada di tangan pemilik lahan. Akad yang *kedua*, mereka memakai akad jual beli, yaitu mereka menyepakati bahwa material tanah tersebut diambil untuk pembuatan batu bata dan pihak pemilik lahan mendapatkan imbalan atas pengambilan tanah tersebut.

Hukum asal dari *syara'* adalah bolehnya melakukan transaksi multiakad, selama setiap akad yang membangunnya ketika dilakukan sendiri-sendiri hukumnya boleh dan tidak ada dalil yang melarangnya. Dalam hal ini, penulis akan menganalisis mengenai rukun dan syarat masing masing akad yang membangun multiakad. Yaitu akad sewa menyewa dan akad jual beli.

Dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Rukun dari sewa menyewa ada 4. Yaitu Pihak yang menyewa, pihak yang menyewakan, objek/benda yang diijarkan, dan akad disampaikan dengan kalimat yang jelas. Agar transaksi sewa menyewa sah menurut Pandangan Hukum Islam, maka harus terpenuhinya rukun dari sewa menyewa. Berikut merupakan pandangan hukum Islam mengenai akad sewa tanah untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan :

a. Dua orang yang berakad (*muajjir* dan *mustajir*)

2) Terpenuhinya rukun sewa dalam hal Berakal dan *mumayyiz*.

Yang melakukan akad sewa menyewa ini adalah Bapak Jariki dan Bapak Dullah Suyanto (selaku pemilik tanah sewa) serta Bapak Edi dan Bapak Haris (selaku penyewa tanah). Mereka semua sudah baligh dan cakap bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan.

3) *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.

b. Barang yang disewakan

1) Objek yang disewakan dapat diserahterimakan baik manfaat maupun bendanya.

Objek yang disewakan dalam hal ini adalah tanah. Walaupun tanah masuk kedalam unsur tidak bergerak, namun manfaat dan pengelolaan dari tanah tersebut dapat diserahterimakan.

- 2) Manfaat dari objek disewakan harus sesuatu yang dibolehkan agama.

Manfaat dari transaksi sewa menyewa tanah ini yaitu untuk mencari penghasilan dalam bentuk pembuatan batu bata. Hal ini merupakan niaga yang dibolehkan agama.

- 3) Manfaat dari objek yang disewakan harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari.

Semua pihak telah mengetahui bahwa tanah yang menjadi objek sewa akan dijual dalam bentuk batu bata, lalu uang yang dihasilkan untuk penyewa. Dan hal itu telah disetujui oleh kedua belah pihak, baik dari pihak penyewa maupun dari pihak pemberi sewa.

- 4) Manfaat dari objek yang disewakan dapat dipenuhi secara hakiki.

Manfaat dari tanah sudah jelas dapat dibuat sebagai bahan dasar batu bata. Maka manfaat ini dapat dipenuhi secara hakiki.

- 5) Jelas ukuran dan batas waktu sewa agar terhindar dari perselisihan.

Dalam perjanjian awal, telah disebutkan berapa lama sewa tersebut, juga telah disepakati berapa dalamnya 613embali tanah yang boleh dikeruk untuk diambil guna pembuatan batu bata.

c. Imbalan Sewa

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

d. *Sighat al-aqad* ialah ijab dan 613emba.

Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan 613emba ialah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab. Dalam hal ini, pihak penyewa tanah dan pihak yang menyewakan tanah berijab 613emba secara langsung, karena tempat tinggal yang masih dalam jangkauan satu desa. Didalam ijab 613emba ini, mereka bersepakat tentang hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban baik bagi penyewa serta pihak yang menyewakan, sekaligus menentukan besarnya harga sewa dan jangka waktu sewa.

Dalam prosesnya, menurut penulis terkait Rukun dan Syarat Sewa menyewa (*Ijarah*) sudah memenuhi ketentuan hukum Islam. Selanjutnya yaitu Rukun dan syarat dilihat dari Akad Jual beli material tanah. Dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Rukun atau Unsur jual beli (*bai'*) terdiri dari:

- 1) Pihak-pihak. Pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Dalam hal ini, pihak-pihak yang bertransaksi yaitu pihak penyewa tanah (dalam hal ini pembeli) dengan pihak yang menyewakan tanah (dalam hal ini penjual).
- 2) Objek. Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang bergerak maupun yang tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar. Dalam hal ini, objek yang menjadi transaksi jual beli yaitu tanah berupa benda yang tidak bergerak.
- 3) Kesepakatan. Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan isyarat. Kesepakatan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha. Kesepakatan/Ijab Qabul dilakukan dengan lisan berdasarkan kebiasaan masyarakat setempat. Tujuan dari adanya kesepakatan ini yaitu untuk memenuhi kebutuhan hidup bagi pihak penyewa lahan (pembeli), dan untuk memanfaatkan kebun yang tidak memberikan hasil maksimal bagi pemilik lahan (penjual).

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli yaitu:

- 1) Syarat bagi orang yang melakukan akad antara lain:
 - a) Berakal sehat
 - b) Dengan kehendak sendiri (Tidak dipaksa).
 - c) Keduanya tidak *Mubadzir* (Pemborosan)
 - d) *Baligh* (sudah dewasa)

Semua unsur syarat bagi pihak yang melakukan akad sudah terpenuhi.

- 2) Syarat objek yang diperjualbelikan:
 - a) Barang yang diperjualbelikan harus sudah ada
 - b) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diserahkan
 - c) Barang yang diperjualbelikan harus berupa barang memiliki nilai/harga tertentu
 - d) Barang yang diperjualbelikan harus halal
 - e) Barang yang diperjualbelikan harus diketahui oleh pembeli
 - f) Kekhususan barang yang diperjualbelikan harus diketahui

- g) Penunjukkan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang diperjualbelikan jika barang itu ada ditempat jual beli
- h) Sifat barang yang diketahui langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut
- i) Barang yang dijual harus ditentukan dengan pasti pada saat akad

Semua syarat objek yang pada transaksi jual beli telah terpenuhi. Dari pihak penyewa (dalam hal ini pembeli) dan juga pihak pemberi sewa (dalam hal ini penjual) telah mengetahui mengenai objek yang akan di perjualbelikan, baik dari segi objek yang tersedia dan dapat diketahui, harga dari objek, maupun batasan dari syarat khusus untuk mengambil material objek jual beli tersebut. Sehingga terhindar dari unsur ketidakjelasan (*gharar*) dalam praktik jual beli.

e. Syarat *Ijab Qabul* (Kesepakatan)

Ijab qabul yaitu pernyataan atau perkataan kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sebagai gambaran kehendaknya dalam melakukan transaksi jual beli. Diantara syarat-syarat *ijab qabul* yaitu:

- a) Tidak ada yang membatasi (memisahkan). Si pembeli tidak boleh diam saja setelah si penjual menyatakan *ijab*, atau sebaliknya.
- b) Tidak diselingi dengan kata-kata lain antara *ijab* dan *qabul*.
- c) Harus ada kesesuaian antara *ijab* dan *qabul*.
- d) *Ijab* dan *qabul* harus jelas dan lengkap, artinya bahwa pernyataan *ijab* dan *qabul* harus jelas, lengkap dan pasti, serta tidak menimbulkan pemahaman lain.
- e) *Ijab* dan *qabul* harus dapat diterima oleh kedua belah pihak.

Semua syarat dalam *Ijab Qabul* (Kesepakatan) terpenuhi oleh kedua belah pihak.

Akad *ijarah* merupakan salah satu akad yang dibolehkan dalam Islam dimana semua barang yang mungkin diambil manfaatnya dari zatnya sah untuk disewakan apabila kemafaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dua perkara yaitu dengan masa dan perbuatan. Barang yang diambil manfaatnya masih tetap wujudnya sampai waktu yang telah ditentukan. *Ijarah* merupakan suatu perjanjian di mana pihak yang satu akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai dalam jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakai itu pada waktu yang ditentukan.

Dalam hal ini, jumbuh ulama sepakat menjelaskan bahwasanya dalam akad *ijarah* yang boleh diambil itu adalah manfaatnya bukan bendanya. Dalam penelitian ini mengambil tanah untuk membuat batu bata dengan akad *ijarah* jika dilihat dari pemahaman masyarakat

desa Melati II tidak sesuai dengan konsep ijarah menurut Jumbuh Ulama. Menurut pendapat peneliti pelaksanaan masyarakat desa Melati II yang menyewa tanah untuk membuat batu bata adalah kebiasaan yang tidak bisa dijadikan sebagai hukum yang sah, hal ini disebabkan hukum Islam tidak menerima kebiasaan yang bertentangan dengan syariat. Maka kebiasaan ini tidak mempunyai pengaruh terhadap pembolehan akad tersebut (Abdul Wahhab Khallaf, 1994: 124).

Selanjutnya Dalam hukum Islam, apa yang dilakukan oleh penyewa lahan dan pemilik lahan ini masuk dalam kategori *úrf* atau adat atau kebiasaan. Dalam kaidah fikih, terhadap *úrf* yang berlaku dalam masyarakat berlaku kaidah:

الرَّابِعَةُ: الْعَادَةُ مُحْكَمَةٌ ، لِقَوْلِهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَرَّأَهُ الْمُسْلِمُونَ حَسَنًا فَهُوَ عِنْدَ اللَّهِ حَسَنٌ

kaidah nomor empat: adat (kebiasaan) dapat dijadikan landasan hukum, karena sabda Rasulullah Saw: “Sesuatu yang orang-orang Islam anggap baik maka sesuatu itu di sisi Allah adalah baik.” (Al-Suyuthi, t.t.: 7).

Adat atau kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat dapat dijadikan landasan dalam menentukan status hukum. Dalam kasus ini, adat yang terjadi terhadap pengalihan ijarah lahan di masyarakat Desa Melati II adalah dari pihak pemilik lahan merelakan adanya pengalihan fungsi lahan, karena mendapatkan hasil yang sesuai dengan yang diharapkan sebagai akad awal, Penyewa lahan tidak menjelaskan kepada pemilik lahan 616embali616 terjadi pengalihan objek akad ijarah lahan tersebut di Desa Melati II, apabila pemilik lahan tidak 616embali616. Tapi pihak penyewa lahan berhak menggunakan lahan tersebut, selama sama-sama tidak dirugikan, namun selama ini jarang yang menanyakan hal tersebut, karena pemilik lahan merasa tidak dirugikan.

Di sinilah peran dari *úrf*, yaitu menetapkan kebolehan penyewa lahan melakukan pengalihan objek akad ijarah lahan tersebut meskipun tidak ada akad yang jelas. Hal ini dikarenakan masyarakat secara luas sudah mengetahui hal tersebut dan terbukti tidak menimbulkan masalah di kalangan masyarakat. Berangkat dalam hal ini, menurut penulis pengalihan objek akad ijarah lahan tersebut selama pihak pemilik lahan tidak mempermasalahkan pengalihan tersebut. Dalam kaidah lain disebutkan bahwa:

القاعدة: الْأَصْلُ فِي الْعُقُودِ رِضَا الْمُتَعَاقِدَيْنِ

Kaidah adalah asal dalam akad adalah kerelaan dari pihak yang berakad (Muhammad Musthafa Al-Zahili, 2006: 818).

Kaidah ini menyatakan bahwa asal atau inti dari diadakannya akad adalah kerelaan antara kedua belah pihak yang berakad. Apabila sudah terjadi kerelaan dari kedua belah

pihak, maka sebenarnya akad itu sendiri tidak diperlukan. Dalam praktik pengalihan objek akad ijarah lahan yang terjadi di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai, sebenarnya mayoritas antara pihak pemilik lahan dan penyewa lahan sudah tahu bahwa keduanya sudah saling merelakan.

Hukum Islam yang dimaksud dalam penelitian ini adalah hukum yang didasarkan pada beberapa karakter, seperti yang akan dijelaskan terlebih dahulu. Uraian karakteristik tersebut kemudian menjadi 617emba untuk menganalisis praktik akad ijarah. Ciri-ciri perkembangan hukum Islam sebenarnya berbeda dari masa ke masa. Namun penulis mencoba menjabarkannya dalam kategori prinsip dasar. Bahwa Al-Qur'an adalah sumber utama hukum Islam, maka dalam membuat hukum, apa yang terkandung dalam Al-Qur'an menjadi dasar pengembangan sekaligus dasar pembentukan hukum.

Pertama, prinsip dasar hukum Islam adalah penghapusan kesulitan. Karena tujuan hukum diturunkan adalah untuk kemaslahatan manusia, maka upaya tersebut ditempuh antara lain dengan menghilangkan beban bagi manusia (*'adam al-haraj*). Sistem dalam Islam dirancang untuk memfasilitasi kebutuhan individu dan masyarakat. Demikian pula, membangun tiang yang menjadi sandaran Islam adalah untuk menghilangkan kesulitan umat Islam.

Ada beberapa ayat yang menjadi bukti betapa hukum Islam berusaha untuk menghilangkan kesusahan dan kemudhorotan dalam kehidupan manusia. Di antaranya adalah ayat :

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya...”
Kementerian Agama Republik Indonesia, 2012: 49).

Pada ayat yang lain,

لَا يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ

“Allah menghendaki kemudahan bagimu, dan tidak menghendaki kesukaran bagimu.”

Dengan prinsip itu, Allah telah membuat hukum yang meringankan seperti boleh berbuka puasa dan menggantinya di lain waktu, diperbolehkan membuat qashar dan jama' bagi musafir. Lebih dari itu, Allah juga membolehkan mengkonsumsi barang-barang yang diharamkan dan diharamkan (babi dan 617embali) dalam keadaan tertentu (dharurat). Dan contoh lain dari karakter hukum Islam juga dapat ditemukan pada pribadi Nabi Muhammad.

Kedua, prinsip dasar hukum Islam lainnya adalah mengurangi kewajiban agama. Konsekuensi dari berpegang pada prinsip ini adalah jumlah kewajiban agama 618embali618 kecil. Dengan demikian, perbuatan dan hal-hal yang dilarang dalam hukum Islam lebih sedikit jika dibandingkan dengan hal-hal yang dibolehkan, baik melalui perintah langsung maupun tidak langsung. Prinsip kemudahan ini jelas terlihat dalam Al-Qur'an 618embali berbicara tentang apa yang dilarang dan diperbolehkan. Dalam hal larangan, subkategori dicantumkan dan dimasukkan, sedangkan dalam hal kebolehan, kelonggaran umum diberikan dengan jumlah kategori yang lebih besar. Hukum Islam juga memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk melaksanakan akad sesuai dengan keinginannya, sebaliknya jika ada unsur pemaksaan atau perampasan kemerdekaan maka akan menyebabkan legalitas akad yang dihasilkan menjadi tidak sah atau tidak sah. Asas ini menjelaskan tentang asas-asas dasar muamalah, yaitu kebolehan (mubah) yang artinya syariat Islam memberikan kesempatan seluas-luasnya bagi berkembangnya bentuk dan jenis muamalah baru sesuai dengan perkembangan kebutuhan hidup masyarakat.

Ketiga, prinsip dasar hukum Islam lainnya adalah mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Ada satu alat analisis yang dapat digunakan sebagai alat dalam mewujudkan prinsip-prinsip dasar hukum Islam, yaitu nasakh. Nasakh dapat masuk dalam kategori hukum Islam dapat diartikan sebagai hukum pengganti suatu perbuatan. Jika disederhanakan, prinsip-prinsip yang terkandung dalam hukum Islam antara lain menghilangkan kesulitan, mengurangi kewajiban agama, mewujudkan kesejahteraan masyarakat, mewujudkan keadilan universal. Islam memandang suatu tradisi atau adat dapat ditoleransi sepanjang tidak bertentangan 618embali618pa yang telah diatur dalam hukum Islam itu sendiri. Melihat praktek pemindahan objek akad ijarah tanah ini yang terjadi di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan, terdapat prinsip kesepakatan 618embali dan tidak bertentangan dengan syariat Islam. Ditinjau dari segi keabsahannya dari pandangan syara', 'urf tersebut terbagi atas:

- 1) *'Urf Shahih* yaitu kebiasaan yang berlaku di tengah-tengah masyarakat yang tidak bertentangan dengan nash (ayat atau hadist), tidak menghilangkan kemaslahatan mereka, dan tidak pula membawa mudharat bagi mereka.
- 2) *'Urf Fasid*, yaitu kebiasaan yang bertentangan dengan dalil-dalil syara' dan kaidah-kaidah dasar yang ada dalam syara' (Nasrun Harun, 2007: 141).

Sedangkan syarat-syarat 'urf yang bisa diterima oleh hukum Islam adalah:

1. Tidak ada dalil yang khusus untuk kasus tersebut baik dalam al-Qur'an dan sunah.

2. Pemakaiannya tidak mengakibatkan dikesampingkannya *nash* syari'ah termasuk juga tidak mengakibatkan kemafsadatan, kesempitan dan kesulitan.
3. Tidak berlaku secara umum dalam arti bukan hanya biasa dilakukan oleh beberapa orang saja (Djazuli, 2005: 89).

Sebagai jalan hidup, budaya tidak dapat dipisahkan dari 619embal 619embal yang meliputi institusi. Pada tahap selanjutnya, 619embal 619embal ini akan membentuk kelompok 619embal yang menghasilkan suatu budaya. Oleh karena itu, implikasi pelaksanaan tradisi ini bagi masyarakat adalah terciptanya sikap toleransi antara yang melaksanakannya di satu pihak dengan yang tidak mau melaksanakannya, di lain pihak dengan melihat berbagai bentuk *'urf* dan syarat-syarat diterimanya *'urf* di atas. Dapat dikatakan bahwa menurut peneliti, praktek pemindahan objek akad ijarah tanah yang digunakan untuk bahan pembuatan batu bata di Desa Melati II sudah menjadi kebiasaan. Jauh berbeda, karena tidak bertentangan dengan syariat Islam dan ada proses yang saling menguntungkan, namun 619embal ada unsur ketidakmauan dari pemilik lahan dan terjadi pertengkaran dalam setiap kebiasaan pemindahan objek akad ijarah, termasuk dalam *'urf fasid* karena kebiasaan tersebut bertentangan dengan dalil syara' dan aturan dasar yang ada secara syara'.

Menurut penulis sebenarnya diperbolehkan mengambil tanah untuk pembuatan batu bata, namun dengan syarat teori akad yang dilakukan harus sesuai dengan pelaksanaan pengambilan tanah untuk membuat batu bata. Orang yang melaksanakan *ijarah* terlebih dahulu harus mengetahui apa yang dimaksud dengan *ijarah* yang sebenarnya. Akad tersebut harus diubah menjadi akad jual beli, karena obyek jual beli tersebut tidak hanya barang, tetapi juga manfaat dan barang tersebut dapat berpindah hak milik dengan syarat pertukaran itu berlaku untuk selama-lamanya, tidak untuk sementara waktu. Dengan demikian *ijarah* tidak termasuk jual beli karena manfaatnya digunakan sementara, yaitu selama waktu yang ditentukan dalam perjanjian.

Karena jual beli juga merupakan akad yang dibolehkan berdasarkan al-Quran, Hadis dan *ijma'*. Dalam al-Quran Allah berfirman:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (Surat al-Baqarah/2: 275).

Jadi menurut penulis, seharusnya masyarakat menggunakan multi akad, yakni akad sewa menyewa dan akad jual beli karena lebih sesuai dalam pelaksanaan pembuatan batu

bata dengan cara pengusaha batu bata membeli tanah misalnya satu angkong atau satu truk mobil dengan harga menurut kesepakatan mereka.

Adapun cara lain dalam jual beli tanah yaitu dengan meteran seperti 1meter ke kanan, 1meter ke kiri dan 1meter ke bawah. Begitu pula dengan kebiasaan masyarakat Desa Melati II seperti melakukan jual beli pasir.

E. KESIMPULAN

Berdasarkan pemaparan dan kajian pada bab-bab sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Pelaksanaan Ijarah Sawah di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai merupakan kesepakatan yang terjadi menurut adat dan kebiasaan masyarakat setempat. Perjanjian tersebut dibuat antara dua pihak, pemilik tanah dan penyewa atau pembuat batu bata. Ada 2 jenis pelaksanaan kontrak yang terjadi dalam leasing ini. Pertama, penyewa menyewakan tanah hanya untuk produksi batu bata, kedua belah pihak menyewakan tanah yang akan digunakan untuk tempat produksi serta pengambilan tanah untuk bahan baku batu bata.
- 2) Menurut pandangan hukum Islam, praktek sewa menyewa adalah sah menurut rukun dan syaratnya. Namun dalam hal pelaksanaannya tidak sesuai dalam penerapan akad. Hak akad dalam pelaksanaan akad sewa guna usaha di Desa Melati II Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai ada tiga macam karena ada tiga jenis pelaksanaan akad yang berbeda. Akad pertama adalah akad sewa murni, di mana penyewa hanya menyewakan tanah untuk produksi batu bata. Akad kedua adalah multi akad, atau *al-'uqud al-murakkabah*. Karena kumpulan dari dua akad, yaitu akad ijarah (sewa) dan *bai'* (jual beli). Karena dalam prakteknya, penyewa tanah menyewakan tanah untuk produksi batu bata, tetapi juga membeli bahan tanah sebagai bahan baku pembuatan batu bata. Akad ketiga adalah akad jual beli (*bai'*). Dimana penyewa tidak menyewakan tanah untuk produksi batu bata, tetapi mengambil material tanah untuk produksi batu bata.

DAFTAR PUSTAKA

- Ismail Nawawi. (2012). *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghaila Indonesia.
- Helmi Karim. (202). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

- Ahmad Azhar Daud. (1995). *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah Syirkah*. Bandung: Al-ma'rif.
- Gufron A. Mas'adi. (2002). *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Helmi Karim. (1997). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Suharsimi Arikunto. (2012). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Abdulkadir Muhammad. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Bambang Waluyo. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis. (2004). *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Pusat Pengkajian. (2009). *Hukum Islam dan Masyarakat Madani, Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*. Jakarta: Kencana.
- Burhanuddin S. (2009). *Hukum Kontrak Syariah*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
- Nasrun Harun. (2007). *Ushul Fiqh 1*. Jakarta: Logos Wacana Ilmu.
- Djazuli. (2005). *Ilmu Fiqh; Penggalan, Perkembangan dan Penerapan Hukum Islam*. Jakarta: Kencana.
- Kementerian Agama Republik Indonesia. (2012). *Al Quran dan Terjemahnya*. Jakarta: *Undang-undang Ketenagakerjaan Lengkap*, cet 2 Jakarta: Sinar Grafika, 2007 halaman. 5.
- Muhammad Musthafa Al-Zahili. (2006). *Al-Qawaid Al-Fiqhiyah wa Tathbiqatiha fi Al-Mazahib Al-Arba'ah*. Damasykus: Daar al-Fikr.
- Abdul Wahhab Khallaf. (1994). *Ilmu Ushul Fiqh*. Semarang: Dina Utama.
- Al-Suyuthi, (t.t.). *Al-Asybah wa Al-Nadhair*. Bairut: Daar al-Kutb al-Ilmiah.
- Sayyid Sabiq. (2013). *Fiqh Sunah Jilid 5*. Matraman Dalam III : PT. Tinta Abadi Gemilang.
- Suhendi, Hendi. (2010). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

