

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia hidup di dunia ini tidak sendiri. Sebagai makhluk sosial, manusia tentunya membutuhkan oranglain. Dalam Islam terdapat dua hubungan manusia yaitu hubungan manusia dengan Tuhan yang disebut *Hablumminallah* dan hubungan manusia dengan manusia yang disebut *Mu'amalah*.

Mu'amalah merupakan bagian dari hukum Islam yang mengatur hubungan dan tata cara hidup antar manusia dalam kehidupan sehari-hari. Ad-Dimyati berpendapat bahwa *Mu'amalah* adalah aktifitas untuk menghasilkan duniawi, agar menjadi sebab suksesnya masalah ukhrawi. Sedangkan Muhammad Yusuf Musa berpendapat bahwa *fiqh Mu'amalah* adalah peraturan-peraturan Allah SWT yang diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia¹

Ruang lingkup *mu'amalah* sangatlah luas, bukan hanya dalam bidang agama saja tetapi juga dalam bidang lain seperti ekonomi, hukum, pendidikan, budaya, politik, dan lain sebagainya.

Dalam *bermuamalah* di kehidupan sehari-hari tentunya tidak bisa terlepas dari ikatan/perjanjian/pertalian yang disebut dengan akad dengan prinsip '*an taraadin minkum*. Secara terminologi akad diartikan sebagai perikatan *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhoan antara kedua belah pihak.²

¹ Hendi Suhendi, *Fikh Muamalah*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2008), hlm. 1-2

² Hendi Suhendi, *Fikh Muamalah*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2008), hlm. 46

Allah berfirman dalam Qur'an surat Al-Maidah

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي
الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ.

“*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya*” (Qs. Al Maidah: 1)³

Dalam tafsir Ibn Katsir dijelaskan bahwa Abbas dan Mujahid srta lainnya yang bukan hanya seorang mengatakan bahwa yang dimaksud dengan ‘*uqud* adalah perjanjian-perjanjian. Ali ibnu Abu Talhah meriwayatkan dari Ibnu Abbas sehubungan dengan firman-Nya: “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu*”, yaitu janji-janji menyangkut segala hal yang dihalalkan dan yang di haramkan serta yang diwajibkan oleh Allah dan batasan-batasan hukum yang terkandung di dalam Al-Qur’an seluruhnya, artinya janganlah berbuat khianat dan janganlah melanggar hal tersebut.⁴

Pernyataan pihak-pihak yang berakad itu lalu disebut dengan *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah pernyataan pertama yang dikemukakan oleh salah satu pihak, yang mengandung keinginan secara pasti untuk mengikatkan diri. Sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak lain setelah *ijab* yang menunjukkan persetujuannya untuk mengikatkan diri.

Dalam kegiatan *mu’amalah* terdapat banyak akad-akad untuk melakukan transaksi, tentunya bertujuan agar sesuai syariat dan terhindar dari riba. Salah satu akad

³ Departemen Agama RI, *Al Hidayah Al-Qur’an Tafsir Perkata Tajwid Kode Angka*, (Tangerang Selatan: PT. Kalim, 2011)

⁴ Tafsir Ibn Katsir, *Al Quran Tafsir & per kata*, (Greentech Apps Foundation, 2021)

yang sering dipraktikan dalam kehidupan sehari-hari yaitu akad sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan pengambilan suatu manfaat dari sebuah benda atau barang yang diberikan oleh seseorang kepada oranglain dengan perjanjian yang disepakati oleh pemberi dan penerima barang, dimana orang yang menerima barang harus memberikan imbalan atas penggunaan manfaat barang dan pemberi barang dengan berdasar pada rukun dan syarat tertentu.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang boleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁵

Dalam Islam, akad kegiatan sewa menyewa disebut dengan akad *Ijarah*. *Ijarah* secara Etimologi diambil dari kata *al-ajru* (الأجر), yang memiliki dua makna yaitu pertama (الكرء و الأجرة و على العمل) sewa dan imbalan atas sebuah pekerjaan dan kedua (الجبر) upah. *Al-ajru* juga berarti *iwadh* (ganti) oleh sebab itu pahala (*ats-tsawab*) juga dinamakan *al-ajru* (upah).⁶

⁵ Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal 1548

⁶ <http://www.annursoo.com/hukum-seputar-sewa-menyewa-ijarah/> diakses tanggal 27 Desember 2020

Ijarah menurut terminologi yaitu akad pengalihan hak penggunaan atas suatu barang atau jasa untuk jangka waktu tertentu dengan kompensasi pembayaran uang sewa tanpa diikuti oleh perubahan kepemilikan atas barang tertentu.⁷

Sayyid Sabiq mengatakan dalam kitab beliau, *al-Ijarah* berasal dari kata ‘*al-Ajru*’ yang berarti ‘*al-Iwadhu*’ berarti ganti. Dalam Bahasa Arab, *al-Ijarah* diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian sejumlah uang.⁸

Dasar hukum *ijarah* diantaranya terdapat dalam Al Qur’an surat Al- Baqarah ayat 233 yang berbunyi:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.⁹

Dalam hadits yang di riwayatkan oleh Ibnu Majah, Rasulullah S.A.W bersabda:

عن ابن عمر قال رسول الله: أعطوا الاجير أجره قبل أن يجف عرقه

“Dari Ibnu Umar r.a. bersabda Rasulullah Saw. Berikanlah upah (sewa) Buruh itu sebelum kering keringatnya”. (HR. Ibnu Majah).¹⁰

⁷ Syafi’I Antonio, Muhammad. *Bank Syariah Dari teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press 2001), hlm, 117

⁸ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, alih bahasa: Kamaluddin A. Marzuki, (Bandung, PT. Alma’arif, 1995), vol 13, hlm. 15

⁹ Departemen Agama RI, *Al Hidayah Al-Qur’an Tafsir Perkata Tajwid Kode Angka*, (Tangerang Selatan: PT. Kalim, 2011)

¹⁰ Ibnu Majah, *Hadits Indonesia*, Hadits no. 2434, (JagDev, 2020)

Dari ayat dan hadits di atas telah menggambarkan dua konteks dimana Si majikan menyewa tenaga pekerjanya dengan bayaran berupa upah tertentu. Dan, yang menjadi dalil dari ayat di atas adalah ungkapan “*apabila kamu memberikan pembayaran yang patut*”. Ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut. Dalam hal ini yang menjadi konteks penyewaan adalah berupa jasa.

Dalam Fatwa DSN-MUI NO: 112/DSN-MUI/IX/2017 dijelaskan bahwa akad *ijarah* adalah akad sewa antara *mu'jir* dengan *musta'jir* untuk mempertukarkan *manfa'ah* dan *ujrah*, baik manfaat barang ataupun jasa. *mu'jir* yaitu pihak yang menyewakan (pemberi sewa). *Musta'jir* yaitu pihak yang menyewa (penyewa). *Manfa'ah* yaitu manfaat barang sewa melalui proses penggunaan dan pekerjaan (jasa) *ajir*.¹¹

Agar akad *ijarah* yang dilakukan itu sah tentunya harus memenuhi unsur penting yang terdiri dari subjek akad yaitu penyewa dan yang menyewakan, objek yang di sewakan, harga sewa, kesepakatan persewaan. Para pihak yang melakukan perjanjian harus memenuhi rukun dan syarat dalam kontrak akad *ijarah* dan juga ada harga sewa yang pasti sesuai kesepakatan.

Objek yang menjadi bahan transaksi *ijarah* dalam hal ini yang menjadi objek *ijarah* adalah benda atau barang (bukan jasa) harus dapat diserahkan berikutan dengan segala manfaatnya. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *ijarah* harus berupa sesuatu yang mubah, tidak boleh yang haram. Ini menunjukkan bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa atau perbuatan terhadap sesuatu yang

¹¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia NO: 112/DSN-MUI/IX/2017

dilarang oleh agama.¹² Sewa menyewa pula bisa batal dikarenakan beberapa sebab yang diantaranya terjadinya cacat pada barang sewaan, rusaknya barang yang di sewakan, berakhirnya masa sewa dan berakhir pekerjaannya.¹³

Yang tidak luput dijadikan sebagai objek sewa dalam akad *ijarah* adalah tanah. Tanah merupakan objek sewa yang paling banyak dipakai dalam transaksi sewa menyewa karena manfaat dan fungsi tanah yang sangat diperlukan oleh manusia. Tanah dapat dijadikan lahan untuk perkebunan, persawahan, mendirikan bangunan, dan juga sebagai bahan untuk pembuatan batu bata.

Pada dasarnya seseorang melakukan sewa-menyewa tanah ini disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya orang menyewakan tanahnya dikarenakan mereka memiliki terlalu luas sehingga tanah tersebut tidak produktif, kemudian ada yang memiliki tanah namun memiliki pekerjaan lain sehingga tidak cukup waktu untuk mengelolanya. Dengan adanya praktik sewa menyewa tanah ini menjadikan baik orang yang memiliki tanah maupun yang menyewa sama-sama saling menguntungkan dan memberi manfaat. Hal inilah yang melatar belakangi adanya praktik sewa menyewa tanah di Desa Sindangratu Kec. Wanaraja Kab. Garut.

Pelaksanaan sewa-menyewa tanah yang terjadi di Desa Sindangratu Kec. Wanaraja Kab. Garut adalah tanah yang menjadi objek sewa tersebut dimanfaatkan oleh pihak penyewa dengan cara diambil material tanahnya yang kemudian dijadikan

¹² Helmi Karim, *fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), hlm 35.

¹³ Helmi Karim, *fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), hlm 122

bahan untuk pembuatan batu bata. Sudah banyak sekali lahan perkebunan bahkan pesawahan yang digunakan untuk pembuatan batu bata.

Dengan adanya fenomena yang terjadi di Desa Sindangratu Kec. Wanaraja Kab. Garut dalam hal praktik sewa menyewa tanah yang dijadikan bahan untuk pembuatan batu bata tersebut, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut serta membahas bagaimana praktik sewa-menyewa tanah yang digunakan untuk pembuatan batu bata dan menuangkannya dalam skripsi yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARI’AH TERHADAP PELAKSANAAN AKAD SEWA TANAH UNTUK BAHAN BAKU BATU BATA OLEH PERUSAHAAN BATA *PRESS* (Studi Kasus di Desa Sindangratu Kecamatan Wanaraja Kabupaten Garut)”**.

B. Rumusan Masalah

Pada dasarnya sewa-menyewa yaitu saling mengambil manfaat dari objek yang disewakan dengan keadaan objek masih tetap wujudnya, akan tetapi pelaksanaan sewa-menyewa tanah yang terjadi di Desa Sindangratu Kec. Wanaraja Kab. Garut adalah tanah yang menjadi objek sewa tersebut dimanfaatkan oleh pihak penyewa yaitu perusahaan batu bata dengan cara diambil material tanahnya yang kemudian dijadikan bahan untuk pembuatan batu bata. Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan akad sewa tanah untuk bahan baku batu bata oleh perusahaan bata *press* di Desa Sindangratu kecamatan Wanaraja, Garut ?

2. Bagaimana analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan akad sewa tanah untuk bahan baku batu bata di Desa Sindangratu kecamatan Wanaraja, Garut ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan penulis yang ingin dicapai dalam penelitiannya yaitu sebagai berikut:

1. Mengetahui pelaksanaan akad dalam sewa tanah di desa Sindangratu kecamatan Wanaraja, Garut yang dijadikan bahan baku batu bata oleh perusahaan bata *press*
2. Menganalisis pelaksanaan akad sewa tanah yang dijadikan bahan baku batu bata oleh perusahaan bata *press* ditinjau dari segi Hukum Ekonomi Syariah.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Diharapkan dapat menjadi karya tulis yang bisa mengembangkan ilmu khususnya bidang Hukum Ekonomi Syariah.
2. Diharapkan dapat menjadi referensi untuk penelitian yang lebih luas.
3. Diharapkan dapat memberi pencerahan kepada masyarakat agar menjalankan perekonomian yang sesuai akad syariah.

E. Studi Terdahulu

Skripsi dengan judul “*Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Dalam Perspektif Hukum Islam*” karya Muhammad Yusuf dari UIN Raden Intan

Lampung. Skripsi ini membahas bagaimana akad sewa tanah untuk pembuatan batu bata di desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran dan perspektif hukum Islam tentang akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata yang di harapkan menjadi solusi di masa yang akan datang terhadap akad sewa menyewa di desa tersebut khususnya dan di wilayah lain pada umumnya. Jenis penelitian skripsi ini yaitu penelitian lapangan yang bersifat deskriptip dengan pengumpulan data menggunakan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi.¹⁴

Skripsi dengan judul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batu Bata Di Desa Karangduren Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten*” karya Ahmad Hanafi Zakariya dari IAIN Salatiga. Skripsi ini membahas bagaimana perjanjian yang terjadi dalam sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata di Desa Karangduren Kec. Kebonarum Kab. Klaten. Kemudian pandangan Hukum Islam terhadap praktek perjanjian sewa menyewa tersebut dan jenis akad apa yang sesuai dengan pelaksanaan perjanjian tersebut. Metode penelitian yang dipakai oleh penulis yaitu dengan pendekatan kualitatif dan pengumpulan data dengan teknik observasi dan wawancara.¹⁵

Skripsi dengan judul “*Hukum Akad Ijarah Tanah (Lahan) Yang Dijadikan Sebagai Bahan Pembuatan Batu Bata Ditinjau Dari Pendapat Wahbah Az-Zuhaili*”

¹⁴ Muhammad Yusuf, Skripsi “*Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Dalam Perspektif Hukum Islam*” (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2017)

¹⁵ Ahmad Hanafi Zakariya, skripsi “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batu Bata Di Desa Karangduren Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten*” (Salatiga: IAIN Salatiga, 2017)

karya Muniroh dari UIN Sumatera Utara Medan yang membahas hukum pelaksanaan dan bentuk akad *ijarah* tanah yang dijadikan sebagai bahan pembuatan batu bata di desa Hutalombang Lubis Kecamatan Panyabungan menurut Wahbah Az-Zuhaili. Jenis penelitian pada skripsi ini yaitu yuridis empiris dengan penelitian langsung di lapangan dan pengumpulan data menggunakan teknik wawancara.¹⁶

Tabel 1

Persamaan dan Perbedaan dengan Studi Terdahulu

No.	Nama Penulis dan Tahun Penelitian	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Muhammad Yusuf, 2017	<i>Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Dalam Perspektif Hukum Islam</i>	Sama sama membahas bagaimana praktik akad sewa tanah yang digunakan untuk membuat batu bata.	Penelitian ini berfokus berdasarkan perspektif hukum islam.

¹⁶ Muniroh, skripsi, “*Hukum Akad Ijarah Tanah (Lahan) Yang Dijadikan Sebagai Bahan Pembuatan Batu Bata Ditinjau Dari Pendapat Wahbah Az-Zuhaili*”, (Medan: UIN Sumatera Utara Medan, 2017)

2	Ahmad Hanafi Zakariya, 2017	<i>Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batu Bata Di Desa Karangduren Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten</i>	Sama sama membahas bagaimana tinjauan hukum dalam praktek sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata.	Penelitian ini lebih berfokus pada kajian berdasarkan hukum islam
3	Muniroh, 2017	<i>Hukum Akad Ijarah Tanah (Lahan) Yang Dijadikan Sebagai Bahan Pembuatan Batu Bata Ditinjau Dari Pendapat Wahbah Az-Zuhaili</i>	Sama sama membahas bagaimana hukum terhadap akad ijarah tanah yang dijadikan bahan pembuatan batu bata.	Penelitian tersebut lebih difokuskan bagaimana hukum akad tersebut ditinjau dari pendapat Wahbah Az-Zuhaili

F. Kerangka Berfikir

Sewa menyewa atau dalam Islam disebut dengan *ijarah* yaitu saling mengambil manfaat dari objek yang disewakan dengan keadaan objek masih tetap wujudnya. Hukum asal dari akad ini yaitu boleh, sama seperti hukum dalam melakukan akad *mu'amalah maliyah* pada umumnya.¹⁷

Beberapa dasar hukum yang menjadi landasan akad *ijarah* diantaranya yaitu terdapat dalam Al Qur'an surat Al- Baqarah ayat 233, hadits yang di riwayatkan oleh Ibnu Majah, kaidah fikih, fatwa DSN-MUI, dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

1. Al Qur'an surat Al- Baqarah ayat 233

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”¹⁸

2. hadits yang di riwayatkan oleh Ibnu Majah

عن ابن عمر قال قال رسول الله: أعطوا الاجير أجره قبل أن يجف عرقه

“Dari Ibnu Umar r.a. bersabda Rasulullah Saw. Berikanlah upah (sewa) Buruh itu sebelum kering keringatnya”. (HR. Ibnu Majah)¹⁹

3. kaidah fikih

¹⁷ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fiqh Muamalah Maliyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, (Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2017), hlm. 12

¹⁸ Departemen Agama RI, *Al Hidayah Al-Qur'an Tafsir Perkata Tajwid Kode Angka*, (Tangerang Selatan: PT. Kalim, 2011)

¹⁹ Ibnu Majah, *Hadits Indonesia*, Hadits no. 2434, (JagDev, 2020)

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”²⁰

Dalam kaidah fikih disebutkan bahwa semua bentuk muamalah pada dasarnya boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya. Begitupun dalam akad sewa menyewa atau ijarah yang di dasari oleh dalil Al Quran dan hadits tentu nya sangat diperbolehkan selama tidak ada bentuk atau praktik yang membuat batalnya akad.

4. fatwa DSN-MUI

Dalam Fatwa DSN-MUI NO: 112/DSN-MUI/IX/2017 dijelaskan bahwa akad *ijarah* adalah akad sewa antara *mu'jir* dengan *musta'jir* untuk mempertukarkan *manfa'ah* dan *ujrah*, baik manfaat barang ataupun jasa. *mu'jir* yaitu pihak yang menyewakan (pemberi sewa). *Musta'jir* yaitu pihak yang menyewa (penyewa). *Manfa'ah* yaitu manfaat barang melalui proses penggunaan dan pekerjaan (jasa) *ajir*.²¹

5. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II Tentang Akad BAB I Pasal 20 poin 9 di jelaskan bahwa ijarah adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.²²

²⁰ <http://alhushein.blogspot.com/2012/01/i-j-r-h.html> di akses tanggal 25 Maret 2021

²¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia NO: 112/DSN-MUI/IX/2017

²² Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20

Hukum asal kebolehan sewa ini bisa saja berubah ketika dalam akad sewa tersebut terdapat sesuatu yang diharamkan atau terdapat kecacatan menurut syariah. Baik dari segi rukun, syarat yang tidak terpenuhi maupun tambahan mekanisme yang membuat sewa-menyewa tersebut menjadi haram. Rukun sewa-menyewa atau *ijarah* terbagi kepada beberapa bagian yaitu sebagai berikut :

1. *Musta'jir* (penerima sewa), yaitu pihak yang menyewa barang.
2. *Mu'jir* (pemberi sewa), yaitu pihak yang menyewakan barang.
3. *Manfaat* yaitu imbalan yang diterima oleh *musta'jir* karena penggunaan barang sewa.
4. *Ujrah* yaitu imbalan yang diterima *mu'jir*.
5. *Sighat* yaitu pernyataan penawaran (*ijab*) oleh *mu'jir* dan penerimaan (*qabul*) oleh *musta'jir*.²³

Dalam sewa-menyewa ditentukan jangka waktu sewa yang merupakan bagian yang harus jelas. Misalnya seseorang ingin menyewa rumah kost, apakah satuan yang dipakai adalah per-hari, per-bulan, atau per-tahun. Waktu sewa atas barang maupun jasa, boleh menggunakan satuan waktu yang terkecil yaitu menit seperti halnya anak-anak menyewa permainan di tempat bermain.

Mayoritas 'ulama sepakat atas jangka waktu sewa barang maupun jasa, boleh dalam waktu yang singkat maupun lama. Para 'ulama juga sepakat akan bolehnya

²³ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fiqh Muamalah Maliyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, (Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2017), hlm. 13

menggunakan satuan waktu baik itu jam, hari, bulan, dan tahun sesuai kesepakatan untuk menghindari dari unsur *gharar*.²⁴

Dalam hal sewa tanah di masyarakat kebanyakan menggunakan satuan waktu bulan dan tahun. Seperti sewa tanah untuk keperluan pertanian, jangka waktu sewanya selama satu musim tanam (3-6 bulan) atau selama satu tahun. Adapun dalam hal sewa tanah untuk perusahaan batu bata yaitu menggunakan jangka waktu per-tahun. Tetapi dalam hal ini perusahaan batu bata menggunakan tanah tersebut menjadi tiga macam yaitu: hanya sebagai tempat untuk penyimpanan, untuk penjemuran, dan untuk memproduksi batu bata itu sendiri yang dengan hal tersebut ada pengambilan tanah yang digunakan untuk membuat batu bata tersebut. Maka dari itu, penulis tertarik untuk mengkaji bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap akad sewa tanah yang dijadikan perusahaan batu bata.

G. Langkah-Langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan yaitu Metode Deskriptif Studi Kasus (*Case Study*) yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dari lokasi penelitian. Pada hakikatnya metode penelitian lapangan ini untuk menemukan secara spesifik dan realistis tentang apa yang terjadi ditengah masyarakat. Penelitian ini dilakukan di desa Sindangratu kecamatan Wanaraja kabupaten Garut.

2. Jenis Data

²⁴ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fiqh Muamalah Maliyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, (Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2017), hlm.. 14-15

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif yang artinya pengumpulan data didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh dari pihak yang berkaitan dengan objek penelitian di lapangan yaitu di desa Sindangratu kecamatan Wanaraja kabupaten Garut.

3. Sumber Data

Dalam menyusun penelitian ini, digunakan dua sumber data sebagai panduan yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber pertama yaitu diperoleh secara langsung di lapangan melalui wawancara atau *interview* dengan pengusaha batu bata dan orang yang menyewakan tanahnya.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan data yang diperoleh dari narasumber yang memberikan kejelasan untuk mendukung data primer seperti desa yang menyediakan data masyarakat untuk mengetahui status kepemilikan tanah dan pekerjaan. Data juga diperoleh dari buku-buku, artikel, jurnal, dokumentasi maupun arsip yang berkaitan dengan objek yang diteliti.

c. Sumber Data Tersier

Sumber data tersier dalam penelitian ini yaitu internet yang digunakan untuk mencari pengertian yang berkaitan dengan objek penelitian.

4. Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian. Observasi yang dilakukan yaitu dengan melakukan pengamatan-pengamatan terhadap pelaksanaan akad sewa tanah yang digunakan untuk produksi batu bata.

b. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang bersumber dari responden di lokasi penelitian. Penelitian dilakukan dengan teknik wawancara terbuka yaitu melakukan tanya jawab kepada pengusaha batu bata dan pemilik tanah yang di sewakan untuk produksi batu bata tersebut mengenai bagaimana praktik pelaksanaan akad sewa tanah untuk produksi batu bata yang nantinya akan ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah.

5. Analisis Data

Setelah data diperoleh dari narasumber yaitu pemilik perusahaan batu bata (sebagai penyewa) dan pemilik tanah (yang menyewakan), kemudian selanjutnya data tersebut akan di analisa dan dilakukan penyusunan dan perbaikan dari hasil observasi dan wawancara dengan cara sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan dan menyusun data-data yang berkaitan dengan penelitian penulis.
- b. Memilih hal pokok dan memfokuskan pada hal yang penting sehingga dapat mempermudah penelitian dalam pengumpulan data selanjutnya.
- c. Data yang telah terkumpul melalui observasi dan wawancara akan diolah berdasarkan validasinya.

- d. Menyimpulkan, yang merupakan tahapan akhir setelah penulis menyelesaikan analisis data. Kesimpulan ini merupakan pernyataan akhir penulis dalam menjawab permasalahan dan pertanyaan dalam penelitian ini.

