

## ANALISIS PENETAPAN HARGA DAN PRAKTIK SEWA-MENYEWAWA TANAH UNTUK USAHA BATU BATA DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (Studi Kasus Di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi)

Siti Khotijah<sup>1</sup>, \*Nurida Isnaeni<sup>2</sup>, Muhammad Qodri<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Universitas Jambi

\*Koresponden: [nurida\\_isnaeni@unja.ac.id](mailto:nurida_isnaeni@unja.ac.id)

Email: [sitikhhotijah0900@gmail.com](mailto:sitikhhotijah0900@gmail.com), [Muhhammad.9odri189@unja.ac.id](mailto:Muhhammad.9odri189@unja.ac.id)

### ABSTRAK

**Tujuan** – Penelitian bertujuan ini untuk mengetahui aspek hukum terhadap penetapan harga dan akad sewa menyewa tanah untuk usaha batu bata di Desa Tangkit menurut perspektif Ekonomi Islam.

**Metode** – Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang bersifat wawancara.

**Hasil** – Dari penelitian ini diperoleh hasil bahwa Sewa-menyewa tanah di Desa Tangkit sudah sesuai dengan rukun *ijarah* akan tetapi salah satu syarat tidak terpenuhinya yaitu dalam hal penjelasan waktu sewa, dimana dalam akad sewa-menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tangkit tidak ditentukan batasan waktunya, mengenai tidak disebutkannya batasan waktu sewa menyebabkan ketidakjelasan waktu sehingga objek akad *ijarah* pun tidak jelas. Terkait tentang penetapan harga sewa tanah untuk usaha batu bata di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam tidak mengandung unsur-unsur keterpaksaan, hal ini mengindikasikan bahwa pemberlakuan penetapan harga Sewa tanah adalah sah atau boleh karena tidak bertentangan dengan Ekonomi Islam.

**Originalitas** - Penelitian ini mengungkapkan penetapan harga dan praktik sewa-menyewa tanah untuk usaha batu bata dalam perspektif ekonomi Islam dengan studi kasus di desa tangkit

**Implikasi** – Penelitian ini diharapkan bisa menjadi gambaran bagi pemilik tanah dalam melaksanakan akad (perjanjian) hendaknya disertai bukti tertulis dan jika perlu adanya saksi yang mengetahui atau menyaksikan langsung adanya akad, dan menentukan berapa lama jangka waktu dalam sewa tanah ini berlangsung, harus ada kepastian waktu yang jelas.

**Kata Kunci:** praktik sewa menyewa, penetapan harga, usaha batu bata, ekonomi islam.

### ABSTRACT

**Objective** – The aim of this study is to determine the legal aspects of price fixing and land lease agreements for brick businesses in Tangkit Village according to an Islamic Economics perspective.

**Method** – This research uses a qualitative method which is an interview.

**Results** - From this study, the results obtained were that the land leases in the Tangkit Village were in accordance with the pillars of *ijarah*, but one of the conditions was not fulfilled, namely in terms of the explanation of the lease time, where in the land lease contract carried out by the people of the Tangkit Village no boundaries were specified the time, the absence of mentioning the time limit for the lease causes unclear time so that the object of the *ijara* contract is not clear. Regarding the determination of land rental prices for brick businesses in Tangkit Village, Sungai Gelam District, there are no elements of compulsion, this indicates that the application of land rental pricing is legal or permissible because it does not conflict with Islamic Economics.

**Originality** - This study reveals pricing and land leasing practices for brick businesses from an Islamic economic perspective with a case study in the village of Tangkit

**Implications** - This research is expected to be an illustration for landowners in carrying out contracts (agreement) should be accompanied by written evidence and if necessary there are witnesses who know or witness directly the existence of contracts, and determine how long the period of time in this land lease lasts, there must be certainty of time clear.

**Keywords:** leasing practices, pricing, brick business, Islamic economic.

**Cara Sitasi:** Siti Khotijah, Nurida Isnaeni, Muhammad Qodri. (2023). Analisis Penetapan Harga Dan Praktik Sewa-Menyewa Tanah Untuk Usaha Batu Bata Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi). *Money: Journal of Financial Dan Islamic Banking*. 1 (2), 98-105.

### PENDAHULUAN

Manusia merupakan makhluk sosial yang didalam hidupnya tidak bisa terpisah dari pengaruh manusia lain. Manusia selalu membutuhkan bantuan orang lain dalam menjalankan kehidupannya, baik itu dalam hal tolong-menolong, tukar-menuka untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadi maupun untuk kemaslahatan umat. Sebagai makhluk yang tidak dapat hidup sendiri, manusia haruslah dapat menerima dan membiarkan andilnya kepada orang lain (Azzam, 2010). Hubungan antara manusia dengan sesama manusia merupakan hubungan yang berkaitan dengan bidang muamalah. Di mana dalam bidang muamalah mencakup hal yang sangat luas, baik yang bersifat umum maupun perorangan, seperti halnya dalam perkawinan, hibah dan wasiat, peradilan, hukum ketatanegaraan dan sebagainya. Kata muamalah sendiri

menggambarkan suatu aktifitas seseorang atau beberapa orang dalam memenuhi kebutuhan masing-masing (Manan, 2016).

Hubungan muamalah yang tidak terlepas dari akad perjanjian ialah kegiatan sewa menyewa tanah. Tanah tidak luput dari objek yang disewakan dalam sewa menyewa. Mengingat fungsi tanah sangat bermanfaat untuk manusia. Sebagai tempat mendirikan bangunan, sebagai tempat tumbuhnya berbagai macam tanaman yang akan dikonsumsi dan juga memiliki nilai guna yang dapat dimanfaatkan oleh seluruh makhluk hidup. Sewa-menyewa dalam Islam disebut juga dengan *Ijarah* yang berasal dari kata *al-ajru* yang artinya menurut bahasa adalah *al-iwadh*, yang berarti ganti dalam upah. Sewa-menyewa merupakan pemberian sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk di ambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah di sepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima barang, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu (Sri, 2018).

Dengan demikian setiap orang beragama Islam dalam melaksanakan praktik sewa menyewa berkewajiban menaati seluruh aturan hukum yang ada. Namun realita di lapangan tidaklah sama dengan konsep sewa-menyewa yang telah ditentukan dalam syariat Islam. Masyarakat seringkali melakukan suatu transaksi untuk memperoleh kemudahan tanpa mengetahui apakah transaksi yang dilakukan itu sudah sesuai dengan syariat Islam atau tidak (Isfandiar, 2014). Hal tersebut sebagaimana yang telah dilakukan oleh masyarakat Desa Tangkit dimana mereka melakukan kegiatan sewa menyewa tanah.

**Tabel 1.** Daftar Mata Pencaharian Penduduk Desa Tangkit

| Pekerjaan          | Jumlah | Pekerjaan                       | Jumlah |
|--------------------|--------|---------------------------------|--------|
| Apoteker           | 1      | Tukang Batu                     | 76     |
| Bidan Swasta       | 9      | Tukang Jahit                    | 6      |
| Buruh Lepas Harian | 346    | Tukang Kayu                     | 11     |
| Buruh Tani         | 178    | Wiraswasta                      | 822    |
| Guru Swasta        | 44     | Sopir                           | 86     |
| Pedagang Keliling  | 61     | Pemilik Rm                      | 2      |
| Pedagang Keonteng  | 58     | Tidak Mempunyai Pekerjaan Tetap | 136    |

**Sumber data:** Prodeksel Tahun 2021.

Berdasarkan table di atas diketahui bahwa jumlah pengusaha batu bata di desa ini berjumlah 76 unit. Keahlian masyarakat membuat batu bata sendiri telah menjadi warisan turun temurun dari leluhur-leluhur sebelumnya. Beberapa dari masyarakat yang memiliki keahlian tersebut, ternyata terkendala karena tidak adanya lahan untuk tempat memproduksi batu bata. Di sisi lain ada yang tanahnya tidak dipergunakan karena tidak memiliki waktu untuk mengelolanya. Hal ini dikarenakan mereka memiliki pekerjaan lain seperti sopir, pedagang, PNS (Pegawai Negeri Sipil) dan profesi lainnya. Hal inilah yang menjadi latar belakang terjadinya praktik sewa-menyewa tanah di Desa Tangkit. Adanya dua keadaan dan dua kepentingan berbeda itu yang dapat saling menguntungkan antara orang yang memiliki keahlian dengan orang yang mempunyai tanah.

Permasalahan di awal perjanjian sewa tanah yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu akad antara pemilik tanah dan penyewa tanah tidak ada batasan atau jangka waktu sewanya karena pemilik lahan hanya mengatakan untuk memakainya tidak dijelaskan berapa lama waktu pemanfaatannya. Masyarakat hanya menggunakan prinsip kepercayaan, karena sudah sering bertemu dan juga tidak takut akan di bohongi. Jadi, pelaksanaan sewa tanah itu tidak sesuai dengan akad *ijarah* karena ketidaksesuaian salah satu syarat sah *ijarah* yaitu lama waktu sewa. Selain itu terkait pembayaran sewa dalam menentukan harga sewa para masyarakat menggunakan beberapa sistem yang berbeda-beda dalam pembayaran sewa. Sistem pertama, pembayaran dengan sistem bagi hasil harga seribu batu bata yang terjual. Sistem kedua, pembayaran yang tetap di setiap bulannya. Sistem ketiga yakni sama halnya pembayaran yang di gunakan pada sistem kedua akan tetapi setiap bulannya pemilik lahan menaikkan harga sewanya. Di mana setiap keuntungan yang didapatkan penyewa tanah dari hasil mengelola batu bata tidaklah sama setiap bulannya. Kenaikan harga sewa tanah merupakan kebijakan yang

ditentukan sendiri oleh pemilik tanah. Tentu hal ini tidak sesuai dengan pendoman pembayaran sewa yang tidak membebaskan salah satu pihak. Perubahan ini disebabkan tidak adanya perjanjian hitam diatas putih pada saat awal pelaksanaan akad *ijarah*, karena penyewa sendiri biasanya hanya tetangga bahkan saudara sendiri jadi kepercayaan yang dijadikan dasar perjanjian yang kuat. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penetapan harga dan praktik sewa menyewa tanah untuk usaha batu bata di Desa Tangkit. dan untuk mengetahui aspek hukum terhadap penetapan harga dan akad sewa menyewa tanah untuk usaha batu bata di Desa Tangkit menurut perspektif ekonomi islam.

## METODE

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field resrarch*) jenis penelitian lapangan adalah penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan, yakni dari berbagai informasi yang berkaitan dan dari buku-buku yang membahas tentang sewa-menyewa dalam perspektif ekonomi Islam, termasuk juga data wawancara dengan para pihak yang bersangkutan sebagai objek penelitian. Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Metode kualitatif merupakan metode penelitian dengan melakukan analisis serta interprets teks dan hasil interview dengan tujuan untuk menemukan makna dari suatu peristiwa. Untuk memperoleh data dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data observasi, wawancara dan dokumentasi.

Untuk menentukan sampel pada penelitian ini, peneliti menggunakan Teknik *Non-probability sampling* untuk menentukan populasi yang dijadikan anggota sampel. Teknik ini menggunakan *purposive sampling* (sampel pertimbangan). *Purposive sampling* merupakan teknik pengambilan sampel tidak dipilih secara acak, anggota yang terpilih menjadi bahan sampel sesuai dengan faktor yang sudah peneliti rencanakan yaitu masyarakat yang terlibat dalam kerja sama sewa tanah (Sugiyono, 2014). Penelitian ini menggunakan 7 narasumber yang dijadikan objek penelitian. Sehingga, penelitian ini menggunakan 14 narasumber yang di antaranya 7 pihak penyewa dan 7 pihak yang menyewakan tanah dimana pihak-pihak tersebut yang benar-benar melakukan kerjasama dalam hal sewa-menyewa tanah untuk usaha batu bata di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi. Adapun pada penelitian ini menggunakan teknik analisis data yang dikemukakan oleh Miles dan Huberman yaitu *data reduction* (reduksi data), *data display* (penyajian data) serta *conclusion drawing* (penarikan kesimpulan) (Miles and Michael, 1992). Metode deskriptif digunakan untuk menjabarkan tentang bagaimana penetapan harga dan praktik sewa-menyewa tanah untuk usaha batu bata yang kemudian dianalisis dalam perspektif ekonomi Islam (Arikunto, 2013).

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Penetapan Harga dan Sewa Tanah

Pada dasarnya Manusia merupakan makhluk sosial yang didalam hidupnya tidak bisa terpisah dari pengaruh manusia lain. Manusia selalu membutuhkan bantuan orang lain dalam menjalankan kehidupannya. Selain itu juga banyak masyarakat yang tidak memiliki tanah untuk mendirikan usaha batu bata tetapi mempunyai keahlian dalam mengelola batu bata. Untuk masyarakat yang mempunyai keahlian dalam mengelola batu bata dapat mengandalkan kemampuannya dalam menggarap tanah milik orang lain sehingga dapat memenuhi kebutuhan ekonomi keluarga. Berdasarkan temuan di lapangan yang dilakukan peneliti di Desa Tangkit Kabupaten Muaro Jambi merupakan salah satu daerah yang banyak mendirikan usaha batu bata. Desa Tangkit menjadi tempat proses pembuatan batu bata adalah faktor bahan baku dapat mendukung berdirinya usaha batu bata Desa Tangkit karena bahan baku selalu tersedia di dekat lokasi usaha batu bata. Dan juga lokasi usaha batu bata yang berada di tengah pemukiman penduduk sebaiknya membuat lokasi usaha bata di tempat atau lokasi yang mudah di jangkau oleh transportasi agar memudahkan konsumen dalam pembelian batu bata. Praktik sewa-menyewa yang di lakukan masyarakat di desa tangkit dalam islam secara garis besar dapat disamakan dengan mekanisme *Ijarah*. *Ijarah* adalah melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang

telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu pula.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak pemilik tanah dan pihak pengelola tanah sewa menyewa yang dikatakan oleh para pihak penulis memperoleh informasi yang sama tentang bentuk praktik kontrak yang terjadi antara pemilik tanah dengan pengelola tanah untuk usaha batu bata di Desa Tangkit dari pemilik tanah dan pengelola.

Berikut hasil wawancara yang dilakukan peneliti kepada Ibu Nari selaku penyewa tanah mengenai praktik sewa menyewa sebagai berikut:

“Kebetulan saya punya lahan tanah sendiri tapi lokasinya kurang strategis untuk dijadikan tempat mengolah batu bata untuk kondisi tanah sendiri sudah dipastikan saya tau sebab sebelum saya berencana ingin menyewa tanah itu saya sudah memastikannya. Akad sewa dilakukan pada saat saya mendatangi pemilik tanah untuk melakukan perjanjian sewa, perjanjian dilakukan oleh saya dan pak Marno selaku pemilik tanah dimana diperjanjian itu dilkakukan secara lisan saja tidak ada surat menyurat. Perihal kewajiban saya sebagai penyewa tanah sudah dijelaskan diawal bahkan sebelum pengucapan perjanjian sewa. Untuk batas waktu penyewaan sih tidak ada disebutkan ya mba asal pembayaran sewa lancar pasti saya akan terus menyewa mungkin akan selesai apabila pihak pak Marno meminta berhenti untuk saya sewa tanahnya ataupun pada saat saya sudah tidak lagi sanggup untuk kerja di dunia batu bata ini. Sejauh ini tidak pernah terjadi sengketa sih mba. Perjanjian sewa yang saya jalankan sudah sesuai dengan apa yang saya inginkan karena dari masing-masing pihak tidk ada yang dirugikan. Kalau pembayaran sewa ditentukan sama-sama mba antara saya dan pak marno yang menghasilkan kesepakatan untuk pembayaran sewa tanah seharga 1000 batu bata atau seharga Rp.300.000-Rp.380.000 tergantung harga batu bata saat itu yang dibayarkan setiap kali produksi batu bata. Saya bayar sewa ini kecil karena tempat pembakaran (tobong) bata dan tempat penjemuran batu bata saya buat sendiri mba, jadi pemilik tanah hanya menyewakan tanahnya saja. Biasanya kalau bayar uang sewa saya bisa sebulan sampai 2 bulan sekali mba soalnya saya juga kerja sendiri ya mba dan umur juga udah cukup tua jadinya pergerakannya agak lama mba”

Nari, Penyewa Tanah, 11 April 2023

Kemudian wawancara yang dilakukan kepada Bapak Kardi selaku penyewa tanah sebagai berikut:

“Saya menyewa tanah kepada bapak Darno ya dikarenakan saya tidak memiliki lahan sendiri untuk membuka usaha batu bata. Pelaksanaan akad yang saya jalankan dengan datang ke bapak darno untuk saya sewa tanahnya dimana saya tau kondisi tanah yang itu memang sedang dicari penyewa. Dalam penyewaan tanah disini tidak ada waktu terikat berapa lama saya menyewa tanah ini. Kewajiban terhadap pihak sudah dijelaskan di awal perjanjian seperti pembayaran yang harus tepat waktu dan apabila terjadi keterlambatan dalam pembayaran harus dikonfirmasi. Pernah terjadi sengketa tetapi tidaklah cukup besar mengenai harga sewa tanah yang amat memberatkan di awal perjanjian, tetapi hal ini sudah terselesaikan kesepakatan bersama mengenai perubahan tariff sewa. Sejauh ini sudah sesuai dengan keinginan saya dan lagipula saya mendapatkan kebermanfaatan sendiri di perjanjian ini. Saya sewa tanah untuk besaran harga sewa ditentukan pemilik lahan mba disini saya sudaah mendapatkan fasilitas untuk mengelola batu bata seperti tobong batu bata dan tempat penjemuran batu bata disini saya dikenakan biaya sewa seharga 3000 batu bata atau seharga Rp.300.000-Rp.380.000/seribu batu bata tergantung harga batu bata saat itu yang dibayarkan setiap kali produksi batu bata. Saya selesai serangkaian mengelola batu bata biasanya sih 2 bulan tergantung cuaca juga mba kalo musim hujan ya lama karena proses penjemuran itu lama ya nah kalo musim kemarau itu malah sangat menguntungkan pengusaha batu bata mba.”

Kardi, Penyewa Tanah, 11 April 2023

Kemudian wawancara yang dilakukan kepada Ibu Suwidi sebagai penyewa tanah sebagai berikut:

“Saya sebenarnya pendatang baru yang baru berkecimpung di dunia usaha batu bata oleh karenanya saya belum berani untuk mencari tanah untuk dibeli karena pula modal yang pastinya sangat besar untuk saya yang hanya kerja serabutan. Saya mendengar dari pengusaha batu bata sekitar banya tanah pak Darno tidak dimanfaatkan karena dia sendiri sudah memiliki usaha batu bata ditempat lain. Kondisi tanah nya sudah pasti saya tau mba. Tidak ada perjanjian tertulis disini hanya melalui ucapan saja dan juga untuk jangka waktu penyewaannya mba, saya dibebaskan sampai kapan saja menyewanya. Tapi dalam hal payaran sewa harus tepat waktu dan apabila terjadi keterlambataan pembayaran ya harus segera dikonfirmasi. Tidak pernah ada sengketa sih mba sejak awal saya menyewa tanahnya. Disini saya sudah puas terhadap perjanjian ini karena saya sendiri pun bisa menghidupkan roda perekonomian keluarga. Saya sewa tanah untuk besaran harga sewa ditentukan pemilik lahan mba disini saya sudah mendapatkan fasilitas untuk mengelola batu bata seperti tolong batu bata dan tempat penjemuran batu bata disini saya dikenakan biaya sewa seharga 3000 batu bata atau seharga Rp.300.000-Rp.380.000/seribu batu bata tergantung harga batu bata saat itu yang dibayarkan setiap kali produksi batu bata. Saya selesai serangkaian mengelola batu bata biasanya sih 2 bulan tergantung cuaca juga mba kalo musim hujan ya lama karena proses penjemuran itu lama ya nah kalo musim kemarau itu malah sangat menguntungkan pengusaha batu bata mba.”

Ibu Suwidi, Penyewa Tanah, 11 April 2023

Hasil penemuan lapangan yang telah dilakukan oleh penulis, maka menurut penulis praktik sewa-menyewa yang terjadi di desa tangkit kecamatan sungai gelam terdapat beberapa hal:

- a. penyewa mendatangi pemilik tanah yang ingin disewakan
- b. Penyewa melakukan perjanjian sewa-menyewa dengan pihak yang menyewakan
- c. Antara kedua belah pihak sepakat melakukan perjanjian dengan uang yang telah disepakati
- d. Tidak adanya penentuan lama penyewaan tanah

Mengenai penetapan harga sewa ditemukan bahwa Penentuan besarnya harga sewa ditentukan dari perlengkapan penunjang usaha batu bata yang dilakukan oleh kedua belah pihak dan persetujuan sistem pembayarannya juga didiskusikan bersama yang menghasikan persetujuan yang sudah saling menguntungkan kedua belah pihak. Pembayarannya sesuai harga batu bata disetiap masing-masing pihak yang dialihkan ke bentuk uang agak tidak merepotkan pihak pemilik tanah.

### **Penetapan Harga Dan Akad Sewa Menyewa Menurut Perspektif Ekonomi Islam**

Akad memiliki peran penting dalam aktivitas muamalah, karena akad merupakan suatu kesepakatan yang terdiri dari ijab dan qabul yang terjadi antara satu pihak dengan pihak lain. Akad disini menjadi jembatan penghubung antara kedua belah pihak yang didalamnya terdapat ketentuan-ketentuan berupa hak serta kewajiban dari masing-masing pihak yang terlibat akad yang sesuai dengan prinsip hukum islam yang berlaku. Sewa-menyewa adalah salah satu bagian muamalah yang terdapat akad di dalamnya (Zainuddin, 2009). Dalam aspek hukum Islam sewa-menyewa adalah *ijarah*, yang dalam bahasa memiliki arti imbalan (ganti) dan dapat diartikan juga sebagai balasan. Menurut istilah *ijarah* adalah suatu akad tentang kemanfaatan dengan adanya suatu imbalan atau pengganti. Sehubungan dengan masalah Penetapan Harga Dan Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Usaha Batu Bata yang terjadi sebenarnya menurut Islam diperbolehkan. Namun ada tata caranya yang harus dilakukan agar sah menurut aspek hukum Islam terutama sewa menyewa tanah di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam.

Terdapat rukun dan juga syarat yang harusnya diketahui bagi pihak yang melakukan akad sewa-menyewa secara sempurna, sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan antar pihak sebagai berikut:

1. *Aqid* (orang yang berakad)
2. *Shighat* akad
3. *Ujrah*
4. Manfaat dari suatu barang yang disewakan

Dalam praktik sewa-menyewa tanah yang terjadi di masyarakat sudah sesuai dengan rukun sah *Ijarah* sejalan antara akad dan pelaksanaan sewa-menyewa. Karena sejak awal akad disebutkan bahwa tanah hanya dijadikan objek sewa-menyewa. Disamping rukun yang telah dipaparkan diatas, sewa-menyewa juga memiliki syarat-syarat tertentu yang menjadikan suatu *ijarah* itu menjadi sah. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Adanya kerelaan para pihak dalam melaksanakan akad sewa-menyewa.
2. Mengetahui manfaat barang tersebut dengan jelas guna mencegah terjadinya fitnah.
3. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat.

Sewa menyewa tanah di Desa Tangkit dalam praktiknya ada salah satu rukun yang tidak terpenuhi maka akad yang sewa-menyewa yang ada di Desa Tangkit yaitu tidak adanya rentang waktu yang dijabarkan saat melakukan akad sewa tetapi ada beberapa pendapat, menurut 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. Selaras dengan hasil yang diperoleh dari lapangan tentang aspek hukum Islam mengenai penetapan harga sewa. Pada penelitian ini yang menjadi narasumber yaitu pemilik tanah dan penyewa tanah yang menjadi informan untuk mendapatkan penjelasan mengenai penetapan harga sewa tanah untuk usaha batu bata di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam. Menurut narasumber penetapan atau penentuan harga berdasarkan dari kelengkapan property yang disiapkan pemilik tanah yaitu tempat pembakaran (*tobong*) batu bata dan tempat penjemuran batu bata.

Berdasarkan pada informasi yang telah diperoleh dari hasil wawancara mengenai Penetapan harga sewa tanah diantaranya adalah faktor penyebab perbedaan harga sewa sebagaimana yang telah disebutkan pada bagaian sebelumnya, maka dapat ditinjau dari beberapa syarat. Adapun analisis terhadap pemberlakuan tarif harga sewa tanah dilihat dari rukun dan syarat yang berlaku dalam sewa-menyewa (*Ijarah*) yaitu:

1. subjek *ijarah*

Akad *Ijarah* atau sewa menyewa dalam Islam bahwa syarat orang yang menyewa adalah berakal dan *mumayyiz* dan *baligh*. Berdasarkan pengamatan penulis, penetapan harga sewa tanah untuk usaha batu bata, terkait dengan syarat subjek akad dalam *ijarah* yang dalam ini diwakili oleh pemilik tanah dan penyewa tanah sudah tergolong orang yang berakal dan *baligh* untuk melakukan transaksi sewa menyewa.

2. objek *ijarah*

Objek dari sewa-menyewa itu harus jelas dalam hal manfaatnya dan juga dalam hal kepemilikan barang atau benda yang disewakan itu jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan dan penipuan dalam kelangsungan transaksinya. Berdasarkan pengamatan penulis, dengan pemberlakuan penetapan harga sewa tanah untuk usaha batu bata di Desa Tangkit dengan syarat objek yakni keadaan barang atau benda yg di transaksikan adalah sudah jelas adanya serta penetapan harga sewa yang berbeda dengan faktor-faktor penyebab yang telah di sebutkan sudah sesuai dengan syariat Islam. Karena dalam sewa tanah yang disediakan oleh pemilik tanah memang benar-benar milik pribadi dan manfaatnya jelas dirasakan oleh penyewa tanah yang memanfaatkan tanah tersebut untuk mendirikan usaha batu bata.

3. Proses Akad

Akad sewa menyewa sama halnya dengan akad yang berlaku pada jual beli seperti adanya *shighat* yaitu *ijab* dan *qabul* dalam pelaksanaan transaksinya, baik dalam jual beli maupun sewa-menyewa. Adapun *shighat* yaitu *ijab* dan *qabul* dalam sewa menyewa sama halnya dengan jual beli yakni terbagi dalam tiga bagian yaitu secara lisan, perantara dan perbuatan. Sedangkan pada praktik penetapan harga sewa tanah untuk usaha batu bata di desa tangkit terucap secara lisan tetapi kesepakatan atau kerelaan antara pihak pemilik tanah dan pihak penyewa tanah yang menyewa tanah.

Dapat dikatakan bahwa transaksi sewa-menyewa atau *ijarah* dikaitan dengan penetapan

harga sewa untuk usaha batu bata dalam sewa tanah di Desa Tangkit adalah sudah memenuhi ketentuan rukun dan syarat dalam ijarah atau sewa menyewa ditinjau dari segi subjeknya yakni pelaku (*mu'ajir* dan *musta'jir*), dari segi objeknya yakni barang atau benda yang disewakan dan dari segi akadnya. Islam telah mengajarkan bahwa segala perbuatan yang berhubungan dengan sesama dalam hal ini perbuatan yang merugikan pihak lain itu dilarang terutama dalam pemakaian atau pemanfaatan barang dan jasa, karena Allah SWT telah mengisyaratkan bahwa transaksi ekonomi yang dalam rangka memenuhi kebutuhan manusia harus dengan cara yang baik dan benar, yaitu harus saling merelakan satu dengan yang lainnya dan tentunya tidak boleh dengan jalan atau cara yang bathil, sebagaimana yang tertulis di dalam Al-quran Surah An-Nisa' ayat 29 yang artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

Pada transaksi *ijarah* dengan penetapan harga sewa tanah untuk usaha batu bata di desa tangkit dapat dikatakan tidak bertentangan dengan Islam, karena dalam Islam sendiri mengatakan sebagaimana pendapat para *fuqaha'* bahwa akad *ijarah* itu diperbolehkan karena untuk keringanan umat dalam pergaulan hidup. Mengacu pada hukum asal bermuamalah yaitu mubah atau boleh asalkan atas dasar kerelaan, suka sama suka ataupun tidak ada unsur keterpaksaan antara kedua belah pihak yang bertransaksi. Selain itu, penetapan harga sewa tanah untuk usaha batu bata di desa tangkit pada prakteknya juga telah terpenuhinya beberapa rukun dan syarat dalam Ijarah atau sewa-menyewa dan juga tidak mengandung unsur-unsur yang dilarang dalam Islam.

## KESIMPULAN

Hasil wawancara yang dilakukan peneliti mengenai penetapan harga dan praktik sewa-menyewa tanah untuk usaha batu bata dalam perspektif ekonomi islam dapat disimpulkan pelaksanaan praktik sewa-menyewa tanah untuk usaha batu bata di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi dilakukan menurut adat istiadat desa tersebut. Dalam perjanjian sewa-menyewa tanah antara pemilik dan penyewa tanah membuat perjanjian secara lisan dan tidak ditentukannya lama waktu penyewaan tanah. Hal ini berdasar atas saling percaya anatara satu pihak dengan pihak lainnya. Terkait tentang penetapan harga sewa tanah untuk usaha batu bata di Desa Tangkit ditentukan berdasarkan perlengkapan penunjang berjalannya usaha batu bata.

Menurut perspektif ekonomi Islam sewa-menyewa tanah di Desa Tangkit sudah sesuai dengan rukun *ijarah* akan tetapi salah satu syarat tidak terpenuhinya yaitu dalam hal penjelasan waktu sewa, dimana dalam akad sewa-menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tangkit tidak ditentukan batasan waktunya, mengenai tidak disebutkannya batasan waktu sewa menyebabkan ketidakjelasan waktu sehingga objek akad *ijarah* pun tidak jelas. Terkait tentang penetapan harga sewa tanah untuk usaha batu bata di Desa Tangkit Kecamatan Sungai Gelam tidak mengandung unsur-unsur keterpaksaan, hal ini mengindikasikan bahwa pemberlakuan penetapan harga Sewa tanah adalah sah atau boleh karena tidak bertentangan dengan Ekonomi Islam.

## REFERENSI

- Arikunto, Suharsimi. (2013). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad. (2010). *Fikih Muamalah System Transaksi Dalam Fikih Islam*. Jakarta: Amzah.
- Enceng Iip Syaripudin dan Ahmad Setiawan Susanto. (2022). “Praktik Akad Sewa Tanah Untuk Produksi Bata Merah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Tanjungsari Kec. Karangpawitan Kab. Garut).” *Jurnal HUKUM Ekonomi Syariah (JHESY)* Vol. 01; N: 1–13. <https://journal.stai-musaddadiyah.ac.id/index.php/jhesy/article/view/166>.
- Huda, Qomarul. (2011). *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras.

- Isfandiar, Ali Amin. 2014. “Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model Dan Penerapannya Pada Lembaga Keuangan Syariah.” *Jurnal Penelitian* 10(2).
- Khasanah, Nurul. 2019. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Bengkulu Untuk Pembuatan Batu Bata Di Desa Panggirasi Kecamatan Mandiraja Kabupaten Banjarnegara.” In , 5–10.
- Manan, Abdul. 2016. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Miles, Mathew B. dan, and A. Huberman Michael. 1992. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. ed. Tjetjep Rohendi. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI- Press).
- Jaih Mubarak. (2018). *Fikih Mu’amalah Maliyyah Akad Ijarah Dan Ju’alah*. cetakan ke. ed. Iqbal Triadi Nugraha. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset.
- Rachmat Syafe’i. 2001. *Fiqh Muamalah*. Bandung : Pustaka Setia.
- Sri Sudarti. 2018. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Sumatera: FEBI UIN-SU.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan Kombinasi (MixedMethods)*. Bandung: Alfabeta.