Jurnal Penelitian Ilmu Ekonomi dan Keuangan Syariah
Volume 4, Nomor 4, November 2026
e-ISSN: 2988-134X ; p-ISSN: 2988-148X; Hal. 482-494
DOI: https://doi.org/10.59059/jupiekes.v4i4.3594
Tersedia: https://journal.staiypiqbaubau.ac.id/index.php/jupiekes

Ketika Lahan Menjadi Objek Akad: Praktik Sewa-Menyewa Lahan Produksi Batu Bata dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam

Muh Farid Wadjedy[1*], M.Saleh Ridwan[2], Abd. Syatar[3]
[1-3]Program Magister Hukum Islam, Pascasarjana, UIN Alauddin Makassar, Indonesia
Email: faridwadjedy44@gmail.com[1], salriduin@gmail.com[2], abdul.syatar@uin-alauddin.ac.id[3]
**Penulis Korespondensi: faridwadjedy44@gmail.com*

Abstract. *This study examines land lease practices for brick production in Julukanaya Village, Pallangga District, Gowa Regency, their impacts on landowners, tenants, and the community, and their conformity with Islamic economic law. This field study combines normative juridical, empirical juridical, and sharia approaches. Data were collected through observation, interviews with landowners, brick makers, community and religious leaders, and local government officials, and documentation, and were analyzed qualitatively in a descriptive-analytical manner. The findings show that lease contracts are based on mutual agreement and trust and are generally concluded orally. The lease term is commonly one year, while rental rates of about IDR 1,000,000–2,000,000 per year vary according to land function and whether soil is excavated. The practice generates income for landowners, business opportunities for tenants, and employment for residents. However, uncontrolled excavation and unclear rights, obligations, and responsibilities for damage, taxes, and maintenance may reduce land productivity and cause disputes. From the perspective of Islamic economic law, the arrangement is generally permissible as an ijarah contract provided that its pillars and conditions are fulfilled, the benefit and rent are known, and gharar and injustice are avoided; arrangements involving soil excavation require a clearly stated excavation limit and compensation. Detailed written agreements are recommended to protect fairness and mutual benefit.*

Keywords: *Bricks; Islamic Economic Law; Ijarah; Production Land; Land Leasing.*

Abstrak Penelitian ini bertujuan menganalisis praktik akad sewa-menyewa lahan untuk produksi batu bata di Desa Julukanaya, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, dampaknya bagi pemilik lahan, penyewa, dan masyarakat, serta kesesuaiannya dengan prinsip hukum ekonomi Islam. Penelitian lapangan ini memadukan pendekatan yuridis normatif, yuridis empiris, dan syar'i. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara dengan pemilik lahan, pengrajin, tokoh masyarakat, tokoh agama, dan unsur pemerintahan setempat, serta dokumentasi, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan pola deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad dibuat atas dasar kesepakatan dan kepercayaan, umumnya secara lisan, dengan masa sewa lazim satu tahun dan nilai sewa sekitar Rp1.000.000–Rp2.000.000 per tahun yang bervariasi menurut fungsi lahan serta ada tidaknya penggalian tanah. Praktik ini menghasilkan manfaat ekonomi berupa pendapatan bagi pemilik lahan, peluang usaha bagi penyewa, dan lapangan kerja bagi warga. Namun, penggalian yang tidak terkendali serta ketidakjelasan hak, kewajiban, dan tanggung jawab atas kerusakan, pajak, dan pemeliharaan berpotensi menurunkan produktivitas lahan dan memicu perselisihan. Dalam perspektif hukum ekonomi Islam, praktik tersebut pada dasarnya dibolehkan sebagai *ijarah* selama rukun dan syaratnya terpenuhi, manfaat dan *ujrah* diketahui, serta bebas dari *gharar* dan kezaliman; pola yang melibatkan penggalian tanah memerlukan batas dan imbalan yang dinyatakan secara jelas. Kesepakatan tertulis yang terperinci direkomendasikan untuk menjamin keadilan dan kemaslahatan para pihak.

Kata Kunci: Batu Bata; Hukum Ekonomi Islam; Ijarah; Lahan Produksi; Sewa-Menyewa Lahan.

1. PENDAHULUAN

Muamalah merupakan bagian dari kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat, dan sewa-menyewa menjadi salah satu bentuknya yang paling sering dijumpai. Dalam fikih, sewa-menyewa dikenal sebagai *ijarah*, yaitu akad pemindahan hak pemanfaatan suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang disepakati (al-Tuwaijī, t.t.; Hasan, 2021). Karena objek yang disewakan adalah manfaat, bukan zat bendanya, kejelasan manfaat

Naskah Masuk: 23 September 2026; Revisi: 08 Oktober 2026; Diterima: 26 Oktober 2026; Terbit: 01 November 2026

dan batas pemanfaatan menjadi pokok pembahasan dalam hampir semua kajian *ijarah* (Ibn Qudāmah, 1968; al-Kāsānī, 1986).

Lahan merupakan objek *ijarah* yang bernilai ekonomi tinggi di wilayah perdesaan. Di Desa Julukanaya, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, lahan disewakan untuk produksi batu bata. Sebagian kegiatan juga melibatkan penggalian lapisan tanah sehingga karakter pemanfaatannya berbeda dari penyewaan lahan yang tidak mengubah kondisi fisik tanah (Wadjedy, 2026). Perbedaan ini penting karena penggalian menyentuh persoalan mendasar dalam *ijarah*, yakni apakah yang diambil penyewa hanya manfaat lahan atau juga sebagian zat tanahnya (Pratama, 2022).

Kajian terdahulu menunjukkan dua arus pembahasan yang belum banyak dipertemukan. Arus pertama adalah kajian hukum Islam tentang sewa lahan. Pratama (2022) meneliti sewa lahan dan bahan pembuatan batu bata di Serdang Bedagai dan menyimpulkan bahwa praktik tersebut sah dari sisi rukun dan syarat, tetapi kurang tepat dalam penerapan akad karena penyewa juga mengambil material tanah. Khazanah et al. (2026) menemukan bahwa sewa lahan pertanian tahunan yang dibuat secara lisan rentan menimbulkan ketidakadilan ketika penyewa meminta perpanjangan, sehingga perjanjian tertulis diperlukan. Arus kedua adalah kajian lingkungan dan agronomi yang mendokumentasikan dampak pengambilan tanah lapisan atas untuk batu bata terhadap kualitas tanah dan produktivitas (Islam et al., 2015; Kathuria & Balasubramanian, 2013; Nath et al., 2018). Kedua arus tersebut belum banyak dipadukan dalam satu analisis mengenai sewa lahan batu bata di Kabupaten Gowa.

Dalam hukum ekonomi Islam, transaksi dinilai dari terpenuhinya rukun dan syarat akad, kerelaan para pihak, kejelasan objek, dan ketiadaan unsur yang merugikan. Prinsip kerelaan ditegaskan dalam Q.S. al-Nisā'/4: 29 dan prinsip tolong-menolong dalam kebaikan termuat dalam Q.S. al-Mā'idah/5: 2 (Kementerian Agama Republik Indonesia, 2017). Pada praktiknya, akad sewa lahan di Julukanaya umumnya dibuat secara lisan atas dasar kepercayaan, dengan kesepakatan mengenai masa sewa, nilai pembayaran, dan batas pemanfaatan lahan. Apabila hak dan kewajiban tidak dirumuskan terperinci, sengketa mengenai kerusakan lahan, pajak, dan pemeliharaan dapat muncul.

Berdasarkan latar belakang tersebut, artikel ini menjawab tiga pertanyaan: (1) bagaimana praktik akad sewa-menyewa lahan untuk produksi batu bata dilaksanakan di Desa Julukanaya; (2) apa dampaknya bagi pemilik lahan, penyewa, dan masyarakat; dan (3) bagaimana praktik tersebut dinilai berdasarkan prinsip hukum ekonomi Islam. Artikel ini diharapkan memberi kontribusi teoretis berupa penegasan batas antara sewa lahan dan pengambilan material tanah

dalam kajian *ijarah*, serta kontribusi praktis berupa rumusan unsur minimal kesepakatan tertulis.

2. KAJIAN TEORITIS

Konsep dan Syarat Ijarah

Ijarah merupakan akad untuk memperoleh manfaat yang dibolehkan dari suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang diketahui (al-Tuwaijī, t.t.; al-Fauzān, 2013). Pada sewa lahan, manfaat yang menjadi objek akad adalah hak menggunakan lahan sesuai tujuan yang disepakati, bukan pemindahan kepemilikan atas tanah. Karena itu, pada prinsipnya objek sewa harus tetap ada setelah dimanfaatkan, dan yang berpindah hanyalah hak memanfaatkannya (Ibn Qudāmah, 1968; Pratama, 2022).

Keabsahan *ijarah* berkaitan dengan pihak yang berakad, manfaat atau objek sewa, dan *ujrah* atau imbalan. Para pihak harus cakap dan berakad atas dasar kerelaan. Manfaat yang disewakan perlu diketahui, dapat diserahkan, dan dibolehkan menurut syariat, sedangkan nilai sewa dan jangka waktu harus diketahui secara memadai agar kewajiban masing-masing pihak dapat dipahami sejak awal (Ibn Qudāmah, 1968; al-Nawawī, t.t.; al-Kāsānī, 1986).

Gharar, Kejelasan Manfaat, dan Kerelaan

Kejelasan manfaat berkaitan langsung dengan larangan *gharar*. Sebagian besar ulama memahami *gharar* sebagai risiko atau ketidakpastian yang berlebihan dalam akad (Khanfar, 2016). Noh et al. (2024) menjelaskan bahwa *gharar* adalah ketidakpastian yang berpotensi menimbulkan ketidakjelasan dan konflik dalam kontrak, serta bahwa penafsirannya berbeda menurut sifat akad. Implikasinya, ukuran ketidakjelasan yang dapat ditoleransi bergantung pada jenis transaksi. Pada sewa lahan, ketidakjelasan mengenai bagian lahan yang disewa, batas penggalian, dan keadaan lahan ketika dikembalikan merupakan sumber sengketa yang nyata.

Kerelaan sebagaimana ditegaskan dalam Q.S. al-Nisā'/4: 29 (Kementerian Agama Republik Indonesia, 2017) menjadi sempurna apabila para pihak mengetahui ruang lingkup pemanfaatan yang mereka sepakati. Dalam konteks lahan batu bata, ruang lingkup itu meliputi apakah lahan hanya digunakan sebagai tempat produksi atau tanahnya juga boleh digali, kedalaman penggalian, alat yang boleh digunakan, batas masa sewa, dan keadaan yang diharapkan ketika sewa berakhir.

ʿUrf dan Pencatatan Akad

Kebiasaan masyarakat (*ʿurf*) memiliki kedudukan dalam penetapan hukum muamalah sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan syariat (Tarmizi, 2020). Akad lisan

berdasarkan kepercayaan merupakan kebiasaan yang lazim pada sewa lahan di perdesaan (Pratama, 2022; Khazanah et al., 2026). Namun, kebiasaan itu tidak menghilangkan manfaat pencatatan. Q.S. al-Baqarah/2: 282 secara langsung mengatur pencatatan utang bertempo (Fahruddin, 2020), tetapi semangatnya, yaitu menjaga kepastian hak dan mencegah sengketa, relevan pula bagi transaksi berjangka lain seperti sewa-menyewa. Dalam kerangka ini pencatatan dipahami sebagai sarana pembuktian dan kehati-hatian, bukan syarat sah akad *ijarah*.

Kemaslahatan dan Perlindungan Lahan

Hukum muamalah diarahkan untuk mewujudkan kemaslahatan dan mencegah kemudaratan. Perlindungan harta (*ḥifẓ al-māl*) menuntut agar manfaat ekonomi diperoleh tanpa mengabaikan hak pihak lain. Kajian *maqāṣid* kontemporer memperluas cakupan ini pada pemeliharaan lingkungan (*ḥifẓ al-bī'ah*) yang menekankan kepedulian dan perlindungan terhadap sumber daya alam dan manusia, serta perlunya kesepahaman antara pemerintah dan masyarakat (Munir & Kusnadi, 2024). Dalam konteks lahan produktif, prinsip ini berarti bahwa pemanfaatan lahan untuk usaha tidak semestinya menghilangkan kemampuan lahan untuk dimanfaatkan kembali tanpa kesepakatan yang adil.

Sewa Lahan untuk Produksi Batu Bata dan Dampaknya terhadap Tanah

Produksi batu bata memerlukan lahan untuk menyiapkan bahan, mencetak, mengeringkan, menyusun, dan membakar bata. Apabila bahan tanah diambil dari lahan yang sama, pemanfaatan mengubah permukaan dan kondisi tanah. Literatur lingkungan menunjukkan bahwa proses pembuatan batu bata tradisional menghilangkan tanah lapisan atas yang produktif (Nath et al., 2018). Di Bangladesh, tanah di dekat tungku bata memiliki kandungan bahan organik, nitrogen, fosfor, dan sulfur yang lebih rendah daripada tanah yang jauh dari tungku (Islam et al., 2015). Studi di Tamil Nadu, India, yang membandingkan lahan yang disewakan untuk pembuatan batu bata dengan lahan yang tidak digali menemukan bahwa kehilangan hasil panen lebih kecil daripada perkiraan karena tingginya kesuburan tanah di wilayah itu, tetapi biaya peluang penjualan tanah lapisan atas diperkirakan meningkat dalam jangka panjang (Kathuria & Balasubramanian, 2013). Biswas et al. (2018) menambahkan bahwa keuntungan finansial jangka pendek menjadi pendorong kuat petani menjual tanah, sebagian lainnya terdorong oleh tekanan pihak tungku, dan hilangnya tanah menurunkan hasil pertanian.

Temuan-temuan tersebut berasal dari konteks geografis yang berbeda dan tidak dapat digeneralisasi ke Kabupaten Gowa. Meski demikian, temuan itu menegaskan bahwa

pengendalian kedalaman penggalian dan pemulihan lahan merupakan persoalan substantif, bukan sekadar urusan teknis, sehingga layak dimasukkan ke dalam rumusan akad.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif di Desa Julukanaya, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian bertujuan memahami praktik akad, makna yang diberikan para pihak, dan dampaknya dalam konteks sosial yang alamiah (Harahap, 2020; Rukajat, 2018). Tiga pendekatan digunakan secara berpadu: pendekatan yuridis normatif untuk menelaah ketentuan akad *ijarah*, pendekatan yuridis empiris untuk melihat praktik sewa-menyewa yang berlangsung di masyarakat (Amiruddin & Asikin, 2012), dan pendekatan syar‘i untuk menilai praktik berdasarkan prinsip serta sumber hukum Islam.

Data diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Informan penelitian meliputi pemilik lahan, pengrajin atau penyewa lahan, tokoh masyarakat, tokoh agama, dan unsur pemerintahan setempat yang relevan dengan praktik sewa-menyewa. Data primer berupa keterangan informan dan kondisi praktik di lapangan, sedangkan data sekunder berasal dari literatur fikih muamalah (al-Kāsānī, 1986; Ibn Qudāmah, 1968; al-Nawawī, t.t.), buku metodologi penelitian, dan artikel jurnal tentang *ijarah*, *gharar*, serta penggunaan lahan. Artikel ini merangkum temuan utama dari tesis penulis (Wadjedy, 2026).

Analisis dilakukan secara kualitatif melalui tiga tahap, yaitu pengorganisasian data, identifikasi pola praktik dan dampaknya, serta penafsiran pola tersebut dengan konsep *ijarah* dan prinsip hukum ekonomi Islam. Pada tahap penafsiran, praktik dinilai dengan empat indikator: terpenuhinya rukun dan syarat *ijarah*; kejelasan manfaat dan *ujrah* (bebas dari *gharar*); keadilan dalam pembagian hak dan tanggung jawab; serta kemaslahatan bagi para pihak dan keberlanjutan lahan. Temuan disajikan secara deskriptif-analitis. Penelitian ini tidak menyajikan perhitungan statistik dan tidak dimaksudkan untuk menggeneralisasi temuan di luar konteks lokasi penelitian.

4. HASIL PENELITIAN

Praktik Akad Sewa-Menyewa Lahan

Praktik sewa-menyewa lahan untuk pembuatan batu bata di Desa Julukanaya telah berlangsung selama beberapa dekade. Para informan memberikan keterangan yang berbeda mengenai awal berkembangnya praktik tersebut, tetapi sepakat bahwa kegiatan ini telah menjadi bagian dari aktivitas ekonomi masyarakat setempat. Akad dilakukan antara pemilik

lahan sebagai pihak yang menyewakan dan pengrajin sebagai penyewa, dengan kesepakatan mengenai penggunaan lahan dan pembayaran sewa. Karakteristik utama praktik tersebut dirangkum pada Tabel 1.

Tabel 1. Karakteristik praktik sewa-menyewa lahan produksi batu bata di Desa Julukanaya.

Aspek	Temuan lapangan
Para pihak	Pemilik lahan sebagai pihak yang menyewakan dan pengrajin batu bata sebagai penyewa
Bentuk akad	Umumnya lisan, berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan
Masa sewa	Lazimnya satu tahun; dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan
Nilai sewa	Umumnya Rp1.000.000–Rp2.000.000 per tahun; bervariasi menurut fungsi lahan dan ada tidaknya penggalian tanah
Waktu dan bentuk pembayaran	Awal atau akhir masa sewa sesuai kesepakatan; umumnya tunai, sedangkan imbalan berupa batu bata pernah disebut dalam praktik masyarakat
Fungsi lahan	Tempat pengolahan, pelataran, pengeringan, dan pembakaran; sebagian melibatkan penggalian lapisan tanah
Batas penggalian (salah satu pola)	Sekitar satu meter; tidak boleh mengambil lapisan pasir; tidak menggunakan mesin; bahan tanah selanjutnya dapat didatangkan dari luar

Sumber: Hasil wawancara dan observasi lapangan, diolah penulis.

Masa sewa yang lazim ditemukan adalah satu tahun dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan. Nilai sewa yang dilaporkan dalam wawancara umumnya berkisar Rp1.000.000–Rp2.000.000 per tahun, dengan variasi menurut fungsi lahan dan apakah pemanfaatannya melibatkan penggalian tanah. Pembayaran dapat dilakukan pada awal atau akhir masa sewa sesuai kesepakatan. Dalam praktik masyarakat, bentuk imbalan pernah disebut dapat berupa uang tunai atau batu bata, meskipun keterangan informan mengenai transaksi yang berlangsung umumnya menyebut pembayaran tunai.

Ketentuan teknis pemanfaatan lahan menjadi bagian penting dari akad. Pada salah satu pola praktik, kedalaman penggalian dibatasi sekitar satu meter, penyewa tidak diperbolehkan mengambil lapisan pasir atau menggunakan mesin untuk menggali, dan setelah batas tercapai, bahan tanah untuk produksi dapat didatangkan dari luar. Ketentuan ini menunjukkan upaya para pihak membatasi dampak penggunaan terhadap lahan, walaupun pelaksanaannya masih bertumpu pada pemahaman dan kepercayaan di antara mereka.

Akad umumnya dibuat secara lisan tanpa dokumen tertulis. Cara ini dinilai praktis karena para pihak saling mengenal dan mengandalkan kepercayaan. Namun, akad lisan menyulitkan pembuktian apabila muncul perbedaan pemahaman mengenai luas atau bagian lahan yang disewa, batas penggalian, pembayaran, pajak, kerusakan, dan kewajiban mengembalikan lahan. Gambaran ini sejalan dengan penelitian di lokasi lain yang mencatat dominannya akad lisan pada sewa lahan, baik untuk batu bata (Pratama, 2022) maupun untuk pertanian (Khazanah et al., 2026).

Dampak Ekonomi bagi Para Pihak

Bagi pemilik lahan, sewa menghasilkan pendapatan dan memberi manfaat dari aset yang dimiliki tanpa harus mengelola usaha batu bata sendiri. Keterangan informan menunjukkan bahwa pendapatan sewa dapat membantu memenuhi kebutuhan keluarga. Sejumlah pemilik lahan juga memandang penyewaan sebagai cara membantu warga memperoleh pekerjaan dan membuka peluang usaha.

Bagi penyewa, akses terhadap lahan memungkinkan usaha batu bata dijalankan tanpa biaya pembelian tanah. Hasil usaha digunakan untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga, pendidikan anak, dan pengembangan aset. Kegiatan ini juga menciptakan peluang kerja bagi warga yang terlibat dalam proses pencetakan, pengeringan, penyusunan, dan pembakaran batu bata. Dengan demikian, praktik sewa-menyewa memiliki fungsi ekonomi yang lebih luas daripada hubungan pembayaran antara dua pihak saja.

Risiko terhadap Lahan dan Potensi Sengketa

Setelah masa sewa selesai, lahan pada kondisi tertentu masih dapat dimanfaatkan kembali, termasuk untuk kegiatan pertanian, tetapi hal tersebut bergantung pada tingkat penggalian dan kondisi tanah yang tersisa. Risiko muncul ketika penggalian tidak dikendalikan atau kondisi lahan setelah sewa berakhir tidak dibicarakan secara memadai. Pengambilan tanah yang berlebihan berpotensi mengurangi kesuburan atau mengubah bentuk permukaan lahan sehingga produktivitas penggunaan berikutnya menurun.

Risiko lain mencakup kerusakan yang tidak disengaja, perbedaan pendapat tentang pihak yang harus menanggung biaya perbaikan, serta ketidakjelasan tanggung jawab pembayaran pajak dan pemeliharaan. Risiko-risiko tersebut tidak berarti semua transaksi pasti menimbulkan kerugian, tetapi menunjukkan perlunya ketentuan yang disesuaikan dengan karakter lahan dan jenis penggunaannya.

Pengelolaan risiko dapat dilakukan melalui pemeriksaan kondisi lahan sebelum digunakan, penentuan batas dan kedalaman penggalian, larangan terhadap cara penggalian yang tidak disepakati, serta penjelasan mengenai kondisi lahan saat dikembalikan. Para pihak juga perlu menyepakati tanggung jawab atas kerusakan, pemeliharaan, pajak, dan penyelesaian sengketa. Langkah ini menjaga agar keuntungan ekonomi tidak diperoleh dengan mengabaikan hak pemilik, penyewa, atau masyarakat yang bergantung pada produktivitas lahan.

5. PEMBAHASAN

Kedudukan Akad: Ijarah Lahan dan Persoalan Pengambilan Tanah

Dilihat dari substansinya, sewa-menyewa lahan untuk pembuatan batu bata termasuk akad *ijarah* karena pemilik memberikan hak pemanfaatan lahan kepada penyewa dengan imbalan tertentu. Praktik ini pada dasarnya dibolehkan selama rukun dan syarat *ijarah* terpenuhi dan objek pemanfaatannya tidak bertentangan dengan syariat (Hasan, 2021; al-Fauzān, 2013). Keberadaan manfaat ekonomi bagi kedua pihak juga sejalan dengan prinsip muamalah yang membolehkan transaksi selama tidak terdapat unsur terlarang dan hak para pihak dijaga.

Persoalan yang lebih halus muncul pada pola yang melibatkan penggalian. Jika penyewa hanya memakai lahan sebagai pelataran, tempat pengeringan, dan tempat pembakaran, objek akad adalah manfaat lahan dan zat tanah tetap utuh, sehingga karakter *ijarah* terpenuhi sepenuhnya. Jika penyewa juga menggali dan mengolah tanah menjadi batu bata, sebagian zat tanah berpindah dari pemilik kepada penyewa. Pratama (2022) menilai praktik serupa di Serdang Bedagai tidak sejalan dengan hakikat *ijarah* menurut jumhur yang membatasi objek sewa pada manfaat, lalu mengusulkan pendekatan akad majemuk, yaitu *ijarah* untuk penggunaan lahan dan jual beli untuk material tanah.

Temuan di Julukanaya menunjukkan bahwa para pihak telah membatasi volume tanah yang berpindah melalui batas penggalian sekitar satu meter, larangan mengambil pasir, dan larangan memakai mesin. Nilai sewa yang bervariasi menurut ada tidaknya penggalian juga menandakan bahwa para pihak menyadari perbedaan nilai antara sekadar memakai lahan dan menggali tanahnya. Pembatasan ini sebanding dengan pembatasan kedalaman sekitar 60 cm yang ditetapkan pemilik lahan di Serdang Bedagai untuk menghindari kemandulan tanah (Pratama, 2022). Oleh karena itu, praktik ini dapat diterima sebagai *ijarah* selama ruang lingkup penggalian dan imbalannya dinyatakan secara jelas. Perumusan yang membedakan imbalan atas penggunaan lahan dari imbalan atas tanah yang diambil akan mengurangi keraguan fikih terhadap kedudukan akad.

Kejelasan Manfaat, Ujrah, dan Gharar

Unsur kesepakatan, para pihak, manfaat lahan, dan pembayaran sewa pada umumnya ditemukan dalam praktik yang diteliti. Penilaian terhadap masing-masing unsur akad dirangkum pada Tabel 2.

Sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 2, kejelasan manfaat belum selalu memadai apabila perjanjian hanya menyebut “menyewa lahan” tanpa menjelaskan apakah penyewa boleh menggali tanah, seberapa dalam penggalian dilakukan, dan kondisi apa yang harus dipenuhi

ketika masa sewa berakhir. Dalam *ijarah*, manfaat harus dapat diketahui sehingga ketidakjelasan yang berpotensi menimbulkan perselisihan perlu dihindari (Ibn Qudāmah, 1968). Ketidakjelasan semacam ini berkaitan dengan *gharar*, yakni ketidakpastian yang berlebihan dalam akad (Khanfar, 2016).

Noh et al. (2024) menegaskan bahwa *gharar* ditafsirkan secara berbeda menurut sifat akadnya. Pada sewa lahan batu bata, ketidakpastian yang relevan bukan spekulasi, melainkan ketidakjelasan batas pemanfaatan dan pembagian tanggung jawab. Ketidakpastian jenis ini dapat dikurangi melalui perumusan klausul yang tegas mengenai bagian lahan, batas penggalian, pembagian tanggung jawab atas kerusakan, pajak, dan pemeliharaan, serta kondisi pengembalian lahan.

Tabel 2. Penilaian praktik berdasarkan unsur akad ijarah.

Unsur akad	Kondisi dalam praktik	Penilaian
Para pihak (*ʿāqidain*)	Pemilik lahan dan penyewa berakad atas dasar kesepakatan dan saling percaya	Pada umumnya terpenuhi
Pernyataan akad (*ṣīghah*)	Disampaikan secara lisan; memuat masa sewa, nilai pembayaran, dan batas pemanfaatan	Sah menurut asas kerelaan, tetapi lemah dalam pembuktian
Manfaat lahan	Lahan untuk pengolahan, pengeringan, dan pembakaran; sebagian melibatkan penggalian	Terpenuhi untuk penggunaan lahan; batas penggalian perlu ditegaskan
Ujrah	Rp1.000.000–Rp2.000.000 per tahun; dibayar awal atau akhir masa sewa	Diketahui; perlu dirinci bila imbalan mencakup tanah yang digali
Jangka waktu	Satu tahun dan dapat diperpanjang atas kesepakatan	Jelas; mekanisme perpanjangan perlu dicatat
Tanggung jawab kerusakan, pajak, pemeliharaan, dan pengembalian lahan	Belum selalu dirumuskan secara terperinci	Berpotensi menimbulkan *gharar* dan sengketa; perlu klausul tertulis

Sumber: Hasil penelitian, dianalisis berdasarkan Ibn Qudāmah (1968) dan Pratama (2022).

Akad Lisan, ʿUrf, dan Kebutuhan Pencatatan

Penggunaan akad lisan tidak dengan sendirinya menjadikan akad tidak sah apabila unsur dan syaratnya terpenuhi, sebab kerelaan para pihak merupakan inti akad (Kementerian Agama Republik Indonesia, 2017). Kebiasaan masyarakat Julukanaya melakukan akad lisan atas dasar kepercayaan dapat dipandang sebagai *ʿurf* yang diakui selama tidak bertentangan dengan syariat dan tidak menimbulkan kemudaratan (Tarmizi, 2020). Pratama (2022) membedakan *ʿurf ṣaḥīḥ* dari *ʿurf fāsid* dan menegaskan bahwa kebiasaan yang bertentangan dengan syariat tidak dapat dijadikan dasar pembolehan. Dengan demikian, *ʿurf* perlu diuji pada setiap unsur akad, bukan diterima secara menyeluruh.

Meski demikian, dokumentasi tertulis sangat dianjurkan sebagai sarana menjaga hak, mengurangi sengketa, dan memperjelas pembuktian. Q.S. al-Baqarah/2: 282 memberi dasar pencatatan transaksi bertempo (Fahruddin, 2020), dan semangat kepastian hak yang

dikandungnya dapat diperluas pada sewa-menyewa berjangka. Khazanah et al. (2026) juga merekomendasikan perjanjian tertulis yang jelas pada sewa lahan tahunan karena permintaan perpanjangan yang mendadak dalam akad lisan dapat menimbulkan ketidakadilan ekonomi bagi kedua pihak. Catatan sederhana yang disaksikan pihak terkait tidak perlu menghilangkan tradisi musyawarah yang hidup di masyarakat; musyawarah dapat tetap menjadi mekanisme awal penyelesaian sengketa, dengan tetap membuka jalan kepada pihak berwenang apabila perselisihan tidak terselesaikan.

Keadilan, Kemaslahatan, dan Keberlanjutan Lahan

Prinsip keadilan mengharuskan setiap pihak memenuhi kewajibannya dan tidak menimbulkan kerugian secara sewenang-wenang. Jika kerusakan timbul akibat penggunaan yang melampaui kesepakatan atau kelalaian penyewa, tanggung jawabnya perlu dinilai berdasarkan fakta dan isi akad. Sebaliknya, kewajiban tidak sepatutnya dibebankan kepada penyewa untuk kerusakan yang tidak terkait dengan tindakannya tanpa dasar kesepakatan yang adil. Hal ini sejalan dengan temuan Khazanah et al. (2026) bahwa ketiadaan kejelasan dalam akad lisan dapat berujung pada ketidakadilan bagi kedua pihak.

Dari sisi kemaslahatan, manfaat ekonomi usaha batu bata, yaitu pendapatan pemilik lahan, peluang usaha penyewa, dan lapangan kerja warga, merupakan maslahat yang nyata. Namun, literatur lingkungan menunjukkan bahwa pengambilan tanah lapisan atas dapat menurunkan kualitas tanah dan hasil pertanian (Islam et al., 2015; Biswas et al., 2018; Nath et al., 2018), meskipun besar dampaknya berbeda antarwilayah (Kathuria & Balasubramanian, 2013). Dalam kerangka *maqāṣid* yang memasukkan pemeliharaan lingkungan (Munir & Kusnadi, 2024), batas penggalian dan kesepakatan mengenai kondisi lahan saat dikembalikan merupakan bagian dari upaya menghindari mudarat. Ketentuan kedalaman sekitar satu meter yang diterapkan sebagian pihak di Julukanaya dapat dipandang sebagai praktik baik yang patut dibakukan, sekaligus perlu diuji secara agronomis karena kesuburan lapisan tanah tidak diukur dalam penelitian ini.

Implikasi Praktis dan Keterbatasan

Berdasarkan pembahasan tersebut, kesepakatan tertulis sebaiknya memuat identitas para pihak, identifikasi lahan, tujuan penggunaan, masa sewa beserta mekanisme perpanjangan, nilai dan waktu pembayaran *ujrah*, batas penggalian, hak dan kewajiban masing-masing pihak, pembagian tanggung jawab atas pajak serta kerusakan, dan kondisi pengembalian lahan. Apabila akad melibatkan penggalian tanah, imbalan atas penggunaan lahan dan atas tanah yang diambil sebaiknya dinyatakan terpisah agar kedudukan akad jelas (Pratama, 2022). Pemerintah

desa dan tokoh masyarakat dapat berperan menyediakan contoh format sederhana dan menjadi saksi.

Dengan demikian, penilaian hukum ekonomi Islam tidak berhenti pada adanya persetujuan dan pembayaran sewa. Akad juga perlu melindungi harta, menjamin kejelasan manfaat, serta memperhatikan kemaslahatan setelah penggunaan lahan. Penelitian ini terbatas pada satu desa dan tidak mengukur perubahan kualitas tanah, sehingga pembahasan dampak lingkungan bersandar pada literatur pembanding. Penelitian lanjutan dapat menguji kualitas tanah sebelum dan sesudah masa sewa serta membandingkan beberapa desa.

6. KESIMPULAN DAN SARAN

Praktik sewa-menyewa lahan untuk pembuatan batu bata di Desa Julukanaya dilaksanakan berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan antara pemilik lahan dan penyewa. Masa sewa umumnya satu tahun dan dapat diperpanjang, dengan nilai sewa sekitar Rp1.000.000–Rp2.000.000 per tahun dan waktu pembayaran sesuai kesepakatan. Pengaturan mengenai penggunaan dan penggalian tanah telah dikenal dalam praktik, tetapi akad masih banyak dilakukan secara lisan sehingga rincian hak, kewajiban, dan tanggung jawab belum selalu terdokumentasi dengan baik.

Praktik tersebut memberi manfaat berupa pendapatan bagi pemilik lahan, peluang usaha bagi penyewa, serta lapangan kerja bagi masyarakat. Pada saat yang sama, penggalian yang berlebihan dapat mengurangi produktivitas lahan, sedangkan ketidakjelasan tanggung jawab atas kerusakan, pajak, dan pemeliharaan dapat memicu perselisihan.

Dalam perspektif hukum ekonomi Islam, akad ini pada dasarnya diperbolehkan sebagai *ijarah* selama rukun dan syaratnya terpenuhi, manfaat lahan dan *ujrah* diketahui, serta pelaksanaannya menghindari *gharar* dan kezaliman. Untuk pola yang melibatkan penggalian tanah, batas penggalian dan imbalan atas tanah yang diambil perlu dinyatakan secara jelas agar kedudukan akad tidak menimbulkan keraguan.

Pemilik lahan dan penyewa disarankan membuat kesepakatan tertulis yang memuat tujuan penggunaan, jangka waktu, pembayaran, batas penggalian, pemeliharaan, tanggung jawab atas kerusakan dan pajak, serta kondisi lahan saat dikembalikan. Pemerintah desa dan tokoh masyarakat dapat membantu memberikan edukasi dan menyediakan contoh format akad sederhana. Penelitian lanjutan dapat mengkaji lebih terperinci perubahan kualitas tanah dan mekanisme pemulihan lahan setelah digunakan untuk produksi batu bata.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada para informan di Desa Julukanaya, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang telah memberikan informasi dan membantu pelaksanaan penelitian. Artikel ini merupakan pengembangan ringkas dari tesis penulis pada Program Pascasarjana UIN Alauddin Makassar.

DAFTAR REFERENSI

Al-Fauzān, Ṣ. ibn F. ibn ʿA. (2013). *Al-Mulakhkhaṣ al-fiqhī* (Juz 2). Pustaka Ibn Kaśīr.

Al-Kāsānī, A. B. M. ibn A. (1986). *Badā'iʿ al-ṣanā'iʿ fī tartīb al-syarā'iʿ* (Juz 6). Dār al-Kutub al-ʿIlmiyyah.

Al-Nawawī, A. Z. Y. ibn S. (n.d.). *Al-Majmūʿ syarḥ al-muhadzdzab* (Juz 15). Dār al-Fikr.

Al-Tuwaijī, M. ibn I. ibn ʿA. (n.d.). *Mukhtaṣar al-fiqh al-Islāmī*. Bayt al-Afkār al-Dawliyyah.

Amiruddin, & Asikin, Z. (2012). *Pengantar metode penelitian hukum*. Rajawali Pers.

Biswas, D., Gurley, E. S., Rutherford, S., & Luby, S. P. (2018). The drivers and impacts of selling soil for brick making in Bangladesh. *Environmental Management, 62*(4), 792–802. https://doi.org/10.1007/s00267-018-1072-z

Fahruddin, A. (2020). Konsep pencatatan hutang piutang dalam Al-Qur'an (tinjauan Tafsir Kabir Mafatikhul Ghaib karya Imam Fahrurrazi). *At-Tawazun, Jurnal Ekonomi Syariah, 8*(2). https://doi.org/10.55799/tawazun.v8i02.36

Harahap, N. (2020). *Penelitian kualitatif*. Wal Ashri Publishing.

Hasan, M. A. (2021). *Berbagai macam transaksi dalam Islam*. RajaGrafindo Persada.

Ibn Qudāmah, A. M. ʿA. ibn A. (1968). *Al-Mughnī* (Juz 5). Maktabah al-Qāhirah.

Islam, M. S., Mamun, S. A., Muliadi, Rana, S., Tusher, T. R., & Roy, S. (2015). The impact of brick kiln operation to the degradation of topsoil quality of agricultural land. *AGRIVITA Journal of Agricultural Science, 37*(3), 204–209. https://doi.org/10.17503/Agrivita-2015-37-3-p204-209

Kathuria, V., & Balasubramanian, R. (2013). Environmental cost of using top-soil for brick-making. *Review of Market Integration, 5*(2), 171–201. https://doi.org/10.1177/0974929214521892

Kementerian Agama Republik Indonesia. (2017). *Al-Qur'an dan terjemahannya*. Ummul Qura.

Khanfar, N. A. A. (2016). A critical analysis of the concept of gharar in Islamic financial contracts: Different perspective. *Journal of Economic Cooperation and Development, 37*(1), 1–24. https://doi.org/10.5281/zenodo.21027870

Khazanah, E., Nurnazli, & Wisesha, P. (2026). Tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem tahunan. *Iqtisaduna, 12*(1), 142–149. https://doi.org/10.24252/iqtisaduna.v12i1.65905

Munir, A., & Kusnadi, K. (2024). Maintaining the social environment: Urgency and principles in maqasid al-shariah. *Tribakti: Jurnal Pemikiran Keislaman, 35*(2). https://doi.org/10.33367/tribakti.v35i2.5417

Nath, A. J., Lal, R., & Das, A. K. (2018). Fired bricks: CO_2 emission and food insecurity. *Global Challenges, 2*, Article 1700115. https://doi.org/10.1002/gch2.201700115

Noh, M. S. M., Azelan, S. H. N., & Zulkepli, M. I. S. (2024). A review on gharar dimension in modern Islamic finance transactions. *Journal of Islamic Accounting and Business Research*. https://doi.org/10.1108/JIABR-01-2023-0006

Pratama, A. (2022). Tinjauan hukum Islam terhadap akad ijarah lahan dan bahan pembuatan batu bata (studi kasus Desa Melati II Kec. Perbaungan Kab. Serdang Bedagai). *Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial Islam, 10*(2), 601–622. https://doi.org/10.30868/am.v10i02.2830

Rukajat, A. (2018). *Pendekatan penelitian kualitatif*. Deepublish.

Tarmizi. (2020). Uruf in Islamic law perspective. *Journal of Islam and Science, 7*(2). https://doi.org/10.24252/jis.v7i2.16374

Wadjedy, M. F. (2026). *Akad sewa menyewa lahan pembuatan batu bata di Kabupaten Gowa perspektif hukum ekonomi Islam* [Tesis magister]. Pascasarjana UIN Alauddin Makassar.