

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya ilmiah orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar ke sarjana yang saya terima maupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 02 September 2022

Cahyu Nur Awaliah
181130036

ABSTRAK

**Nama : Cahyu Nur Awaliah, NIM : 181130036 Judul Skripsi :
Tinjauan Hukum Islam Tentang Pemanfaatan Tanah Milik BBWS
Cidanau Ciujung Cidurian Terhadap Usaha Pribadi (Sewa
Kontrakan di Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen Kota
Serang).**

Indonesia merupakan negara yang memiliki latar belakang agraris, oleh karena itu tanah dinilai memiliki aspek penting dalam kehidupan masyarakat. Masyarakat di Kampung Sukadana I (BBS) Rt 005 Rw 003 Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen Kota Serang memanfaatkan tanah yang bukan hak miliknya tanpa perizinan secara resmi dari pihak yang berwenang, yang dimana tanah tersebut milik Balai Besar Wilayah Sungai Cidanau Ciujung Cidurian. Masyarakat yang tinggal di bantaran sungai tersebut memanfaatkan tanah untuk tempat tinggal dan ada masyarakat yang memanfaatkan tanah tersebut untuk usaha pribadi, yaitu dengan cara membuat kontrakan dan menyewakan kontrakan tersebut kepada orang lain.

Berdasarkan latar belakang diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini adalah : 1. Bagaimana praktik pemanfaatan tanah milik Balai Besar Wilayah Sungai Cidanau Ciujung Cidurian yang terletak di Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen Kota Serang? 2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pemanfaatan tanah yang bukan miliknya untuk usaha pribadi (sewa kontrakan) di Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen Kota Serang?

Penelitian ini bertujuan untuk : 1. Untuk mengetahui praktik pemanfaatan tanah milik Balai Besar Wilayah Sungai Cidanau Ciujung Cidurian yang terletak di Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen Kota Serang. 2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap pemanfaatan tanah yang bukan miliknya untuk usaha pribadi (sewa kontrakan) di Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen Kota Serang.

Jenis penelitian yang digunakan penulis yaitu penelitian lapangan (*field research*). Penelitian ini dilakukan secara terstruktur dengan mengambil data yang ada di lapangan. Data yang penulis peroleh yaitu data yang didapatkan dari hasil wawancara dan observasi terhadap pihak-pihak yang terkait.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah : 1. Masyarakat yang bertempat tinggal di bantaran sungai melakukan pemanfaatan tanah milik Balai Besar Wilayah Sungai Cidanau Ciujung Cidurian tanpa ada perizinan yang resmi dari pihak terkait. Masyarakat membuat bangunan di atasnya. Selain itu beberapa masyarakat membuat kontrakan untuk usaha pribadinya. Dalam praktik sewa menyewa kontrakan, pemilik kontrakan menyewakan kontrakan yang berdiri di atas tanah yang bukan hak miliknya. 2. Menurut hukum Islam pemanfaatan tanah tersebut tidak diperbolehkan dan kegiatan *ijarah* (sewa kontrakan) yang dilakukan tidak sesuai dengan apa yang diajarkan dalam agama Islam. Dikarenakan adanya kecacatan dalam rukun dan syarat *ijarah*, sehingga tidak memenuhi ketentuan barang dapat disewakan.



**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

Jl. Jend. Sudirman No. 30 Serang 42118 telp. (0254) 2000323 Fax. (0254) 200022

Nomor	: Nota Dinas	Kepada Yth,
Lampiran	: 1 (satu) Eksemplar	Dekan Fakultas Syariah
Perihal	: Pengajuan Ujian	UIN SMH Banten
	Munaqasyah	Di –
	a.n. Cahyu Nur Awaliah	Serang
	NIM : 18113036	

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan korelasi seperlunya, kami berpendapat bahwa skripsi saudara Cahyu Nur Awaliah, NIM : 181130036 yang berjudul ***Tinjauan Hukum Islam Tentang Pemanfaatan Tanah Milik BBWS Cidanau Ciujung Cidurian Terhadap Usaha Pribadi (Sewa Kontrakan di Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen Kota Serang)***. Diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera di munaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Serang, 02 September 2022

Pembimbing I

Drs. H. Saepullah S, M.Ag.,
NIP. 19600521 199403 1 001

Pembimbing II

Nina Chairina, S.Ag., M.H.,
NIDN. 2008027401

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PEMANFAATAN
TANAH MILIK BBWS CIDANAU CIUJUNG CIDURIAN
TERHADAP USAHA PRIBADI**

**(Sewa Kontrakan di Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen
Kota Serang)**

Oleh:

**Cahyu Nur Awaliah
NIM. 181130036**

Menyetujui

Pembimbing I



**Drs. H. Saepullah S, M.Ag.,
NIP. 19600521 199403 1 001**

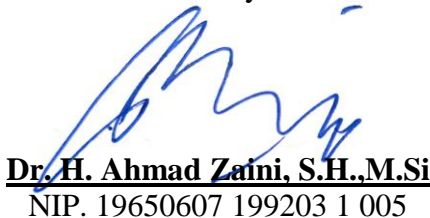
Pembimbing II



**Nina Chairina, S.Ag., M.H.,
NIDN. 2008027401**

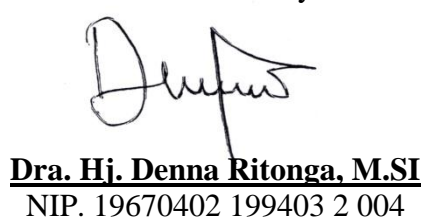
Mengetahui,

Dekan
Fakultas Syariah



**Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si
NIP. 19650607 199203 1 005**

Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah



**Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si
NIP. 19670402 199403 2 004**

PENGESAHAN

Skripsi saudara Cahyu Nur Awaliah, NIM : 181130036 yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Tentang Pemanfaatan Tanah Milik BBWS Cidanau Ciujung Cidurian Terhadap Usaha Pribadi (Sewa Kontrakan di Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen Kota Serang)*. Telah diujikan pada sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 04 September 2022. Skripsi telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota



Dr. H. E. Zaenal Muttaqin, MH., MA
NIP. 19840802 201101 1 008

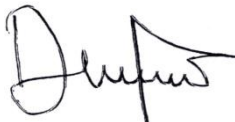
Sekretaris Merangkap Anggota



M. Riza Pahlefi, M.Pd
NIP. 19950201 201903 1 005

Anggota

Penguji I



Dra. Hj. Denna Ritonga, M.SI
NIP. 19670402 199403 2 004

Penguji II



H. Ade Mulyana, S.Ag., M.Si
NIP. 19591104 199403 1 002

Pembimbing I



Drs. H. Saepullah S, M.Ag.
NIP. 19600521 199403 1 001

Pembimbing II



Nina Chairina, S.Ag., M.H.
NIDN. 2008027401

PERSEMBAHAN

*Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT
atas nikmat dan karunia serta kesempatan yang telah
diberikan dalam setiap langkah perjalanan sehingga
skripsi ini dapat terselesaikan.*

*Saya persembahkan skripsi ini kepada
kedua orang tua saya yang sangat saya cintai,
Bapak Cadiatno, S.M dan Ibu Mimin Mintarsih.
Serta adik saya alm Husni Mubarok dan Daffa Febriano
Terimakasih atas kasih atas rasa sayang dan do'a
yang selalu di panjatkan sehingga saya berada pada titik ini.*

*Terimakasih telah memberikan
semangat yang tak henti dan mendukung saya
untuk selalu berusaha mengejar impian saya.*

MOTTO

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling
memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil,
kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku dengan suka
sama-suka di antara kamu...”*

(Q.S. An-Nisa : 29)

RIWAYAT HIDUP PENULIS

Penulis bernama Cahyu Nur Awaliah, lahir di Kota Serang pada tanggal 28 Maret 2000 dari pasangan Bapak Cadiatno, S.M dan Ibu Mimin Mintarsih yang merupakan putri pertama dari tiga bersaudara.

Adapun jenjang pendidikan formal yang penulis tempuh yaitu sekolah tingkat dasar di SDN Kasemen lulus pada tahun 2012, kemudian sekolah tingkat menengah pertama di MTsN 1 Serang lulus pada tahun 2015, kemudian sekolah menengah atas di SMKN 3 Kota Serang lulus pada tahun 2018, dan melanjutkan perguruan tinggi di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah tahun 2018.

Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif di organisasi internal dan eksternal kampus. Pada tahun 2020 penulis aktif di Himpunan Mahasiswa Jurusan (HMJ) Hukum Ekonomi Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten sebagai bendahara umum. Lalu pada tahun 2021 penulis aktif di Dewan Eksekutif Mahasiswa (DEMA) Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten sebagai sekretaris umum. Lalu di tahun 2022 penulis aktif di Dewan Eksekutif Mahasiswa (DEMA) UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten sebagai sekretaris menteri dalam negeri. Untuk organisasi eksternal kampus penulis masuk kedalam Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII), pada tahun 2020 sebagai sekretaris biro SOSHUM PMII Rayon Syariah dan di tahun 2021 sebagai Ketua Kaderisasi KOPRI PMII Komisariat UIN SMH Banten. Demikian riwayat singkat penulis.

KATA PENGANTAR

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat, karunia, dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang direncanakan. Shalawat dan salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa risalah kepada seluruh umat, beserta keluarganya, sahabat serta pengikutnya sehingga akhir zaman.

Skripsi yang penulis buat berjudul *Tinjauan Hukum Islam Tentang Pemanfaatan Tanah Milik BBWS Cidanau Ciujung Cidurian Terhadap Usaha Pribadi (Sewa Kontrakan di Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen Kota Serang)*. Merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam penulisan ini ternyata tidak luput dari berbagai rintangan yang dihadapi, tetapi berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu penulis mengucapkan banyak terimakasih tak terhingga kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M.Pd., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten lebih baik dan lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, S.H.,M.Si., Dekan Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasinya dalam menyelesaikan skripsi ini dengan tulus hati.
3. Ibu Dra. H. Denna Ritonga, M.SI., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi.
4. Bapak Drs. H. Saepullah S, M.Ag., Pembimbing I dan Ibu Nina Chairina, S.Ag., M.H., Pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan saran-saran yang sangat baik untuk membantu penulis menyelesaikan tugas akhir ini.
5. Bapak Fuad Zainuddin, M.E., Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan arahan serta motivasi kepada penulis dalam menyusun skripsi ini.

6. Bapak dan Ibu Dosen, Staff, dan Pegawai Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten serta membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penulisan skripsi ini.
7. Terimakasih untuk teman-teman di masa perkuliahan Muflihah, Novi, Dian, Firda, Ikoh, Nadya, Ayu, Salma, dan Okta yang telah memberikan semangat dan dukungan yang luar biasa, karena berkat kalian penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Terimakasih kepada rekan-rekan yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini, yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, dan masih jauh dari kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan, pengalaman serta kemampuan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT untuk meminta agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga

diberikan balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini turut mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAK.....	ii
NOTA DINAS	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PENGESAHAN	v
PERSEMBAHAN.....	vi
MOTTO.....	vii
RIWAYAT HIDUP PENULIS	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Fokus Penelitian.....	5
D. Tujuan Penelitian	6
E. Manfaat Penelitian	6
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	7
G. Kerangka Pemikiran	10
H. Metode Penelitian	14
I. Sistematika Pembahasan	18

BAB II KONDISI OBJEKTIF KELURAHAN KASEMEN

KECAMATAN KASEMEN KOTA SERANG DAN

PROFIL BBWS CIDANAU CIUJUNG CIDURIAN

A. Sejarah Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen	20
B. Letak Geografis dan Demografis Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen	21
C. Kondisi Sosiologis Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen.....	26
D. Struktur Organisasi Pemerintahan Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen	32
E. Profil Balai Besar Wilayah Sungai Cidanau Ciujung Cidurian.....	32
1. Fungsi dan Tugas BBWS Cidanau Ciujung Cidurian.....	32
2. Struktur organisasi BBWS Cidanau Ciujung Cidurian.....	34

BAB III TEORI TENTANG PEMANFAATAN TANAH

A. Tanah Menurut Islam dan UUPA	36
1. Tanah Menurut Islam	36
2. Tanah Menurut UUPA	37
B. Hak Milik atas Tanah Menurut Hukum Islam dan UUPA	39
1. Hak Milik atas Tanah Menurut Hukum Islam.....	39
a. Pengertian Hak Milik menurut Islam	39

b. Dasar Hukum Kepemilikan Dalam Islam.....	43
c. Sebab-sebab Kepemilikan Dalam Islam.....	44
2. Hak Milik Menurut UUPA	48
a. Pengertian Hak Milik.....	49
b. Subjek Hak Milik.....	50
C. Pemanfaatan Tanah Negara Dalam Islam	50
D. Teori <i>Ijarah</i>	54
1. Pengertian <i>Ijarah</i>	54
2. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	55
3. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i>	57
4. Jenis-jenis <i>Ijarah</i>	61
5. Berakhirnya Akad <i>Ijarah</i>	62

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

TERHADAP PRAKTIK PEMANFAATAN TANAH YANG BUKAN HAK MILIKNYA SERTA TINJAUAN MENURUT HUKUM ISLAM

A. Praktik Pemanfaatan Tanah Milik BBWS Cidanau Ciujung Cidurian yang Terletak di Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen Kota Serang.....	63
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah yang Bukan Miliknya Untuk Usaha Pribadi (Sewa	

Kontrakan) di Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen Kota Serang.....	74
BAB V PENUTUP	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN - LAMPIRAN	