

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA TANAH UNTUK BAHAN BAKU PEMBUATAN BATU BATA

(Studi Kasus di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten
Serang)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
untuk Memperoleh Gelar Sarjana Sarjana Hukum (SH)
pada Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas Syari'ah
Institut Agama Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten



Oleh:

TYAS MONIKASARI
NIM: 121300525

**FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN
2017 M/1438 H**

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 Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan 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 di kemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiatisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 10 April 2017



TYAS MONIKASARI
NIM: 121300525

ABSTRAK

Nama: **Tyas Monikasari**, NIM: **121300525**, Judul Skripsi: **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah Untuk Bahan Baku Pembuatan Batu Bata** (Studi Kasus di Desa Lebakwana, Kecamatan Kramatwatu, Kabupaten Serang). Fakultas Syariah, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Banten.

Ijarah adalah sewa-menyewa atau upah-mengupah dimana *ijarah* termasuk dalam golongan jual beli, yakni jual beli manfaat dari suatu barang atau jasa, sehingga *ijarah* diperbolehkan untuk dilakukan menurut hukum syara' berdasarkan nash Al-qur'an, hadist dan Ijma'. Dalam pelaksanaan sewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu, tidak hanya lahan tanah dipakai untuk tempat pembuatan batu bata tetapi dalam sewa tersebut tanah sebagai objek sewa dijadikan bahan baku pembuatan batu bata dengan cara pengambilan materi dari zat tanah tersebut. Ketentuan tersebut bertentangan dengan hakekat dari sewa, yaitu jual beli manfaat barang atau benda yang disewakan. Sehingga, objek sewa tidak boleh rusak atau hilang zatnya sampai kembali kepada pemiliknya.

Dengan memperhatikan latar belakang masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka masalah yang akan diteliti dapat dirumuskan sebagai berikut: 1). Bagaimana pelaksanaan praktek sewa-menyewa tanah untuk bahan baku pembuatan batu bata di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang? 2) Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa-menyewa tanah untuk bahan baku pembuatan batu bata di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang?

Adapun tujuan penelitiannya adalah: 1). Untuk mengetahui pelaksanaan praktek sewa-menyewa tanah untuk bahan baku pembuatan batu bata di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang. 2). untuk menjelaskan tinjauan hukum Islam terhadap sewa-menyewa tanah untuk bahan baku pembuatan batu bata di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang.

Dalam upaya pengumpulan data-data yang relevan dengan obyek penelitian ini maka penulis menggunakan jenis penelitian kualitatif, menggunakan teknik pengumpulan data dengan metode wawancara, dokumentasi dan study kepustakaan. Data yang diperoleh dikumpulkan, kemudian dideskripsikan dan dianalisis menggunakan teori-teori sewa secara hukum Islam, untuk mendapatkan jawaban dari tujuan penelitian yang dilakukan.

Hasil yang diperoleh dari penelitian penulis adalah sewa tanah yang dilakukan antar warga desa Lebakwana tidak diperbolehkan menurut hukum syariah Islam, karena sewa tanah tersebut tidak terpenuhinya salah satu syarat barang yang disewakan harus kekal 'ain zatnya ketika tanah kembali kepada pemilik tanah. Sewa tanah tidak hanya memanfaatkan fungsi tanah sebagai tempat pembuatan batu bata, melainkan materi tanah diambil digunakan sebagai bahan baku dari pembuatan batu bata, hal ini termasuk juga pengeksploitasian terhadap tanah sehingga menimbulkan kerusakan tanah.

Nomor : Nota Dinas

Lamp. : 1 (satu) Eksemplar

Hal : Pengajuan Ujian Munaqasyah
a.n Tyas Monikasari
NIM: 121300525

Kepada Yth
Dekan Fakultas Syari'ah
IAIN "SMH" Banten
di
Serang

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara Tyas Monikasari, NIM. 121300525, berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah untuk Bahan Baku Pembuatan Batu Bata (Studi Kasus di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang)*, Diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah IAIN "SMH" Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Serang, 10 April 2017

Pembimbing I

Pembimbing II

Hj. Ida Mursidah, M.M., M.H.
NIP. 19650802 199203 2 003

Hilman Taqiyudin, M.HI.
NIP. 19710325 200312 1 001

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA
TANAH UNTUK BAHAN BAKU PEMBUATAN
BATU BATA
(Studi Kasus di Desa Lebakwana Kecamatan
Kramatwatu Kabupaten Serang)**

Oleh :

TYAS MONIKASARI
NIM. 121300525

Mengetahui,

Pembimbing I

Pembimbing II

Hj. Ida Mursidah, M.M., M.H

NIP. 19650802 199203 2 003

Hilman Taqiyudin, M.HI

NIP. 19710325 200312 1 001

Mengetahui,

Dekan

Fakultas Syari'ah

Ketua Jurusan

Hukum Ekonomi Syari'ah

Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag.

NIP. 19591119 199103 1 003

H. Masduki, S.Ag., M.A

NIP. 19731105 199903 1 001

PENGESAHAN

Skripsi a.n.: Tyas Monikasari, NIM. 121300525, berjudul: *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah untuk Bahan Baku Pembuatan Batu Bata (Studi Kasus di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang)*, telah diajukan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 27 April 2017. Skripsi ini diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 27 April 2017

Sidang Munaqasyah,

Ketua Merangkap Anggota

Sekretaris Merangkap Anggota

Dr. H. Ahmad Sanusi, M.A
NIP. 19780225 200801 1 009

Agung Heru Setiadi, M.Pd
NIP. 19850827 201101 1 009

Anggota-anggota

Penguji I

Penguji II

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

Nita Anggraeni, M.Hum
NIP. 19820606 201101 2 014

Pembimbing I

Pembimbing II

Hj. Ida Mursidah, M.M.,M.H
NIP. 19650802 199203 2 003

Hilman Taqiyudin, M.HI
NIP. 19710325 200312 1 001

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk Ayahanda tercinta Budi Utomo (Alm) yang telah menjadi motivasi penulis, Ibunda tersayang Sri Ngatmini yang telah mengandung dan melahirkan penulis senantiasa memberikan dukungan moril maupun materil. Ucapan terimakasih tidak mungkin cukup untuk kasih sayang yang kalian berikan, mendidik dengan penuh kesungguhan, tidak pernah lelah bahkan mengeluh, serta mempersembahkan do'a demi kesuksesan penulis. Serta Suami tercinta Aris Setawan, ST yang turut mendukung baik moril maupun materil, mendoa'akan penulis, dan memberikan motivasi untuk cita-cita penulis. Dan Adik tersayang Angelia Pratiwi meski tidak dengan kata-kata kehadiranmu cukup memberikan motivasi yang berharga.

MOTTO

وَابْتَغِ فِيمَا آتَاكَ اللَّهُ الدَّارَ الْآخِرَةَ وَلَا تَنْسَ نَصِيبَكَ مِنَ الدُّنْيَا
وَأَحْسِنْ كَمَا أَحْسَنَ اللَّهُ إِلَيْكَ وَلَا تَبْغِ الْفُسَادَ فِي الْأَرْضِ إِنَّ اللَّهَ لَا
يُحِبُّ الْمُفْسِدِينَ

“Dan carilah pada apa yang telah dianugerahkan Allah kepadamu (kebahagiaan) negeri akhirat, dan janganlah kamu melupakan bahagianmu dari (kenikmatan) duniawi dan berbuat baiklah (kepada orang lain) sebagaimana Allah telah berbuat baik kepadamu, dan janganlah kamu berbuat kerusakan di (muka) bumi. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berbuat kerusakan.” (QS. Al-Qashash:77)

RIWAYAT HIDUP



Penulis, Tyas Monikasari dilahirkan di Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, pada tanggal 07 Juni 1994, anak pertama dari dua bersaudara, orang tua bernama Ayahanda Budi Utomo (Alm) dan Ibunda Sri Ngatmini.

Pendidikan yang sudah penulis tempuh yaitu RA Al-Ma'arif Jagan Tahun 2000, penulis melanjutkan ke MI Walisongo Jagan tahun 2006, penulis melanjutkan ke MTs Negeri Bendosari tahun 2009 dan SMA Negeri 1 Polokarto tahun 2012, kemudian penulis melanjutkan studi di IAIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten di Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah.

Selama menjadi mahasiswi di IAIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, penulis pernah mengikuti organisasi Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia sebagai anggota pada tahun 2012.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat 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 illahi kepada seluruh umat, beserta keluarganya, sahabatnya, serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini berjudul: *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah untuk Bahan Baku Pembuatan Batu Bata (Study Kasus di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang)*, merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Skripsi ini telah selesai dimunaqasyahkan/ disidangkan pada tanggal 27 April 2017.

Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Karena itu melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Fauzul Imam, M.A Rektor Institut Agama Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan IAIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag., Dekan Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan membantu dan memberikan motivasinya dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak H. Masduki, S.Ag., M.A., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah IAIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi.

4. Bapak Hj. Ida Mursidah, M.M.,M.H., Pembimbing I yang telah memberikan nasehat, bimbingan, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Hilman Taqiyudin, M.HI., Pembimbing II yang telah memberikan nasehat, bimbingan, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Akademik Fakultas Syari'ah dan karyawan IAIN, yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di IAIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
7. Teman-teman kelas Hes B penulis yang telah memberikan semangat, doa, dan motivasi kepada penulis serta semua pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan, dan masih jauh dari kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan, pengalaman, serta kemampuan penulis, oleh sebab itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT jualah memohon agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberikan balasan yang berlipat ganda.

Serang, 10 April 2017

Tyas Monikasari

DAFTAR ISI

Pernyataan Keaslian Skripsi.....	iii
Abstrak.....	v
Surat Pengajuan Ujian Munaqasyah.....	vii
Persetujuan Pembimbing.....	ix
Pengesahan.....	xi
Persembahan	xiii
Motto.....	xiv
Riwayat Hidup Penulis.....	xv
Kata pengantar.....	xvii
Daftar isi.....	xix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian.....	3
C. perumusan Masalah.....	3
D. Tujuan Penelitian.....	3
E. Manfaat Penelitian.....	4
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	4
G. Kerangka Pemikiran.....	5
H. Metode Penelitian.....	8
I. Sistematika Pembahasan.....	9

BAB II GAMBARAN UMUM TENTANG DESA LEBAKWANA KECAMATAN KRAMATWATU

A. Sejarah Desa	11
B. Letak Geografis dan Demografis	11
C. Kondisi Pendidikan dan Budaya	13
D. Kondisi Ekonomi dan Mata Pencaharian	15

**BAB III KAJIAN TEORITIS TENTANG SEWA-MENYEWA
(IJARAH) DALAM HUKUM ISLAM**

A. Pengertian Ijarah	19
B. Dasar Hukum Ijarah	22
C. Rukun dan Syarat Ijarah	25
D. Sifat dan Hukum Ijarah	30
E. Pembagian Hukum Ijarah	31
F. Pembayaran Upah dan Sewa	34
G. Menyewakan Barang Sewaan	36
H. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-Menyewa	36
I. Pengembalian Sewaan	38

**BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA TANAH
UNTUK BAHAN BAKU PEMBUATAN BATU BATA**

A. Pelaksanaan Praktek Sewa-Menyewa Tanah untuk Bahan Baku Pembuatan Batu Bata di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu	39
B. Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Tanah untuk Bahan Baku Pembuatan Batu Bata di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu	43

BAB V PENUTUP

Kesimpulan.....	47
Saran-saran.....	47

DAFTAR PUSTAKA.....	49
----------------------------	-----------

LAMPIRAN.....	
----------------------	--