

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan, manusia saling membutuhkan satu sama lain dalam pemenuhan kebutuhan ekonominya. Hubungan sosial tersebut dalam Islam disebut Muamalah yaitu segala peraturan yang diciptakan Allah untuk mengatur hubungan manusia dalam kaitannya dalam hidup dan kehidupan.¹

Muamalah juga dikemukakan oleh para ahli seperti Muhammad Yusuf Musa berpendapat bahwa muamalah adalah peraturan-peraturan Allah swt. Yang harus diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia. Selanjutnya dikatakan oleh Idris Ahmad, bahwa muamalah adalah aturan-aturan Allah swt. yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam usahanya untuk mendapatkan alat-alat keperluan jasmaninya dengan cara yang paling baik.² Jadi, dengan kata lain, peraturan Allah swt. untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi dalam pergaulan sosial. Pada zaman dahulu sebelum dimulainya peradaban manusia, mungkin setiap makhluk tidak begitu memperdulikan hubungan sosial, mereka hanya memahami kebutuhan pribadi yang dapat menunjang keberlangsungan hidup mereka.

Sudah dijelaskan pemahaman tentang muamalah yang intinya merupakan bagian dari syariah Islam yang mengatur hubungan antara seseorang dengan orang lain. Salah satu dari bentuk muamalah yaitu *Ijarah*. Akad *ijarah* ada dua macam, yaitu *ijarah* sewa barang atau sewa tenaga atau jasa (pengupahan). Sewa barang pada dasarnya adalah jual beli manfaat barang yang disewakan, sementara sewa jasa atau tenaga adalah jual beli atas jasa atau tenaga yang disewakan tersebut.³ Dalam skripsi ini *ijarah* yang dibahas adalah sewa-menyewa yang sudah menjadi hal wajar di kalangan masyarakat. Umumnya sewa mobil, sewa bangunan, sewa tanah dan lainnya. Sewa tanah yang dilakukan seseorang kepada orang lain di kalangan masyarakat biasanya mereka mengambil manfaat dari tanah tersebut untuk

¹ Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Permada Group, 2010), h. 3.

² Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh, ...*, h. 5.

³ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 102.

bercocok tanam. Misalnya, untuk memenuhi kebutuhannya seorang menyewa tanah orang lain untuk ditanami tanaman padi, jagung, tebu dan lain sebagainya. Peristiwa tersebut sudah selayaknya dilakukan dan sesuai dengan syariah Islam. Tetapi lain halnya dengan yang terjadi pada sewa tanah untuk bahan baku pembuatan batu bata di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang. Di desa tersebut sewa tanah dilakukan oleh sebagian besar warga desa kepada warga lainnya yang berkehendak menyewakan tanah mereka. Warga yang bertindak sebagai pihak penyewa tanah (*musta'jir*) menyewa tanah kepada warga yang bertindak sebagai pihak yang menyewakan tanah (*mu'jir*). Melalui sewa-menyewa (*ijarah*) tersebut sebenarnya saling menguntungkan pihak yang terlibat. Dari pihak penyewa tanah (*musta'jir*) mendapat keuntungan dari tanah yang disewa yakni dijadikan bahan baku pembuatan batu bata yang nantinya menjadi batu bata yang siap dijual. Dan pihak yang menyewakan tanah (*mu'jir*) mereka mendapat keuntungan dari pembayaran yang diterima dari hasil sewa tanah.

Dampak positif adanya sewa-menyewa (*ijarah*) tanah untuk struktur tanah Desa Lebakwana, dengan adanya pengerukan tanah untuk pembuatan batu bata maka memeperluas lahan pertanian yang digunakan masyarakat setempat untuk bercocok tanam, karena sebelumnya Desa Lebakwana merupakan daerah dataran tinggi.

Akan tetapi, terdapat pula dampak negatif dari kegiatan ekonomi sewa-menyewa (*ijarah*) yang terjadi di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang lambat laun pengerukan tanah untuk bahan baku pembuatan batu bata tersebut menimbulkan lubang yang luas dan dalam seperti danau-danau buatan jika hujan. Peristiwa ini dikhawatirkan masyarakat adanya kerugian dan kecelakaan akibat hal itu. Dari pihak pemerintahan desa tidak merespon kejadian tersebut bahkan hanya membiarkan saja karena pengerukan tanah untuk bahan baku pembuatan batu bata yang dilakukan hanya sebatas industri kecil tidak dalam skala besar seperti perusahaan, tetapi dari pihak pertanian menghimbau pengerukan tanah harus dihentikan karena lambat laun akan merusak tanah.

Hal yang penulis akan angkat yaitu tentang sewa tanah untuk bahan baku batu bata yang semestinya penyewaan tanah dilakukan hanya untuk mengambil manfaat dari tanah seperti menyewa tanah untuk ditanami padi, maka lain halnya dengan yang terjadi dalam penyewaan tanah untuk bahan baku pembuatan batu bata yaitu pengambilan zat dari tanah yang disewakan. Sehingga tanah sebagai objek dari sewa tidak kekal 'ain zatnya kembali

yakni zat tanah berkurang ketika kembali kepada pemilik tanah atau pemberi sewa (*mu'jir*). Hal ini bertentangan dengan hakekat sewa yaitu jual beli manfaat barang atau benda yang disewakan. Hal tersebut penulis temukan pada saat Kukerta semester ganjil 2016 yang dilakukan penulis dan merupakan hal yang wajar terjadi di desa Lebakwana padahal dalam syariah Islam sudah diatur tentang sewa menyewa yang dianjurkan dan dibenarkan.

Atas latar belakang masalah tersebut, menarik bagi penulis untuk mengkajinya lebih jauh dan mendalam tentang sewa menyewa tanah yang dianjurkan dan dibenarkan dalam syariah Islam, maka pengkajian tersebut selanjutnya akan penulis tuangkan dalam sebuah skripsi yang berjudul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah Untuk Bahan Baku Pembuatan Batu Bata (Studi Kasus di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang)”*.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan hasil studi pendahuluan yang tertuang dalam latar belakang masalah diatas, maka fokus penelitian penulis adalah sewa-menyewa lahan tanah pertanian dengan sistem kontrak yang disepakati antar warga masyarakat setempat yang melakukan akad sewa yang digunakan untuk bahan baku pembuatan batu bata di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, penulis dapat merumuskan permasalahan yang menjadi pokok bahasan pada penelitian ini adalah:

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?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

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.

E. Manfaat/Signifikansi Penelitian

Adapun manfaat penulisan ini adalah untuk :

1. Secara akademis penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemikiran terhadap salah satu keilmuan hukum Islam yaitu keilmuan di bidang muamalat.
2. Secara praktis dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri dan bagi para masyarakat banyak terutama warga masyarakat Desa Lebakwana untuk mengetahui dan menerapkan sewa- menyewa yang digunakan dalam kegiatan ekonomi mereka sesuai dengan syariah Islam.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Tulisan yang mengangkat tentang sewa-menyewa. Diantaranya tulisan-tulisan yang berbentuk penelitian lapangan adalah sebagai berikut:

1. Imtiyanah, mahasiswi jurusan Muamalat, fakultas Syari'ah, UIN Sunan Kalijaga, dalam skripsinya yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa tengah". Dalam skripsinya, Imtiyanah menunjukkan pembahasan pertama praktik sewa tanah untuk pembuatan batu bata di Kecamatan Kedu. Pembahasan kedua yakni dua pelaksanaan akad sewa tanah, akad sewa pertama adalah akad sewa tanah yang digunakan hanya untuk pembuatan batu bata saja disebut akad sewa murni dan akad sewa yang kedua adalah sewa tanah untuk tempat pembuatan serta pengambilan materi tanah batu bata, akad yang terjadi disebut multi akad al-'uqud almujtami'ah yakni dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad. Pembahasan ketiga pandangan hukum terhadap sewa tanah tersebut sah karena telah memenuhi ketentuan akad secara umum dan khusus.
2. Riyadin Slamet, mahasiswa jurusan Muamalat, fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, dalam skripsinya yang berjudul

“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Tanah Tegalan Yang Dikelola Kelompok Tani Di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo”. Dalam skripsinya, Riyadin Slamet menunjukkan pembahasan adanya unsur pemaksaan atau ketidak relaan pemilik tanah dalam sewa tanah tegalan yang dikelola suatu kelompok tani, padahal dalam syariah Islam sewa-menyewa harus dilaksanakan dengan kerelaan kedua balah pihak. Unsur pemaksaan tersebut yakni jika warga Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo tidak menyewakan tanah mereka maka Kepala Desa setempat tidak akan mengizinkan pemakaian air yang biasa digunakan oleh warga masyarakat untuk irigasi.

G. Kerangka Pemikiran

Kita sebagai manusia makhluk ciptaan Allah SWT. yang ditugaskan untuk menjadi khalifah di bumi, menjaga, melestarikan dan menjalani kehidupan. Dalam menjalani kehidupannya di bumi manusia membutuhkan sandang, pangan dan papan. Untuk memenuhi semuanya itu manusia harus bekerja dan manusia merupakan makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain. Pada hakikatnya manusia memiliki dua hubungan, pertama manusia memiliki hubungan dengan tuhan dalam Islam yakni dengan Allah SWT. dan kedua manusia memiliki hubungan dengan sesama manusia. Hubungan manusia dengan tuhan menyangkut hal dalam beribadah sedangkan hubungan manusia dengan manusia lain yakni hubungan sosial dan ekonomi. Dalam ajaran Islam hubungan manusia tersebut disebut dengan Muamalah. Bermuamalah untuk memenuhi kebutuhan ekonomi manusia bermacam- macam yakni jual beli, kerja sama (*syirkah*), *mudharabah*, *musaqah*, *muzara'ah*, *mukhabarah*, dan salah satu contohnya melakukan sewa-menyewa (*ijarah*) dengan tujuan saling menguntungkan semua pihak sangat dianjurkan dalam Islam, Jumhur ulama berpendapat demikian, sebagaimana Allah SWT berfirman:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

“Jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.” (QS. Al-Thalaq: 6).⁴

⁴ Abdus Sami, dkk, *Alqur'an-Ku dengan Tajwid Blok Warna disertai Terjemah*, (Jakarta: Lautan lestari, 2004), h. 445.

Kemudian tercantum pula dalam hadits yang diriwayatkan Ibnu Majah yang berbunyi:

وَعَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ أَعْطُوا أَلَا جِيرَ
أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ. رَوَاهُ ابْنُ مَاجَةَ

“Dari Ibnu Umar, ia mengatakan bahwasanya Rasulullah bersabda:”Berikanlah kepada pekerja upahnya sebelum mengering keringatnya.”(HR. Ibnu Majah).⁵

Dengan demikian bahwa dalam kehidupan sehari-hari, manusia bermuamalah untuk memenuhi kebutuhan hidup di dunia salah satunya dalam bentuk sewa- menyewa (*ijarah*) untuk saling menguntungkan satu sama lain dan sewa-menyewa tentunya diperbolehkan oleh syara’.

Dalam bahasa Arab sewa menyewa adalah *Al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru*, yang artinya menurut bahasanya ialah *al-iwadh*, arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah.⁶ Menurut pendapat yang dikemukakan oleh Zuhaily, ia mengatakan bahwa sewa (*ijarah*) adalah transaksi pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang.⁷

Dalam sewa-menyewa tentunya ada akad (perjanjian). Akad adalah perikatan *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan syara’ yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.⁸ Akad bagian dari *Tasharruf qauli* (ucapan) terjadi karena dua keinginan yang sama.⁹ Pengertian akad yang merupakan janji juga tertuang dalam firman Allah SWT:

⁵ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*, Penerjemah: Harun Zen dan Zenal Mutaqin, (Bandung: Jabal, 2011), h. 230.

⁶ Sohari Sahrani dan Ru’fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2011), h. 167

⁷ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah “Klasik dan Kontemporer”*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2012), h. 187.

⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), h. 46.

⁹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, (Jakarta: Amzah, 2014), h. 18.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang-orang yang beriman tepatilah janji-janjimu”.
(QS.Al-Maidah: 1).¹⁰

Dalam buku *fiqh muamalah* karangan Hendi Suhendi salah satu rukun dan syarat *ijarah* telah ditentukan, yakni barang yang disewakan memenuhi persyaratan yakni, barang yang menjadi objek sewa-menyewa dapat dimanfaatkan kegunaannya dan kekal ‘ain (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.¹¹

Sewa-menyewa yang akan dibahas disini adalah sewa-menyewa lahan tanah pertanian. Biasanya lahan pertanian disewa untuk keperluan bercocok tanam, misalnya padi, tebu, gandum, tanaman palawija dan lain sebagainya. Penyewa tanah mengambil manfaat dari tanah untuk menanam. Lain halnya yang terjadi pada sewa- menyewa lahan tanah pertanian yang dipergunakan untuk bahan baku pembuatan batu bata di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang. Penyewaan tersebut tidak hanya mengambil manfaat dari tanah yang disewa melainkan mengambil zat dari tanah tersebut. Penyewaan lahan tanah seperti ini keluar dari batasan sewa-menyewa itu sendiri. Sudah dijelaskan bahwa sewa-menyewa artinya melakukan akad untuk mengambil manfaat dari suatu barang atau jasa yang diterima dengan jalan membayar, sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan, bukan pengambilan zat dari benda. Peristiwa ini mengungkap halal atau tidaknya transaksi sewa-menyewa yang dilakukan.

Penggunaan teori sewa-menyewa (*ijarah*) akan digunakan dalam memahami penelitian yang akan dibahas. Karena sudah jelas alur dari transaksi sewa menyewa tersebut, meskipun dalam praktek sewa-menyewa tanah untuk bahan baku pembuatan batu bata tidak memenuhi salah satu syarat dari barang yang disewakan yakni tidak kekal zat tanah yang disewakan ketika dikembalikan kepada orang yang memberi sewa (*mu'jir*) karena dalam penyewaan tanah digunakan untuk bahan baku dari pembuatan batu bata.

¹⁰ Abdus Sami, dkk, *Alqur'an-Ku*,...,h. 83.

¹¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*,..., h. 118.

H. Metode Penelitian

1. Penentuan Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yang mana data kualitatif tersebut dari hasil pengkajian buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Metode kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Sifat dari jenis penelitian ini adalah penelitian dan penjelajahan ternukan berakhir dilakukan dalam jumlah relatif kelompok kecil yang diwawancarai secara mendalam.

2. Teknik Pengumpulan Data

a. Metode Wawancara (interview)

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.¹²

Dalam pelaksanaan pengumpulan data di lapangan, penelitian ini menggunakan metode wawancara mendalam. sesuai dengan pengertiannya, wawancara mendalam bersifat terbuka. Pelaksanaan wawancara tidak hanya sekali atau dua kali, melainkan berulang-ulang dengan intensitas yang tinggi.¹³

Dalam metode ini yaitu berupa komunikasi terhadap objek teliti yang bertujuan untuk memperoleh informasi yang terkait. Untuk mendapatkan data yang diperlukan dilakukan dengan bertanya langsung kepada informan dalam hal ini adalah pihak-pihak yang dapat memberikan data diantaranya pihak-pihak yang melakukan akad sewa-menyewa yakni penyewa tanah (*musta'jir*) dan pihak yang memberikan sewa tanah (*mu'jir*) untuk bahan baku pembuatan batu bata di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang serta pegawai pemerintahan balai desa setempat.

b. Dokumentasi

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data dengan mencatat, menyalin, dan menggunakan data-data atau dokumen pemerintahan desa,

¹² Cholid Narbuko, Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), h. 83.

¹³ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), cetakan ketiga, h. 62.

guna untuk memperoleh data yang akurat untuk pemaparan data yang digunakan sebagai objek teliti.

c. Studi Kepustakaan

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data dengan cara mengkaji kepustakaan sebagai bahan berkaitan dengan teori sewa-menyewa tanah untuk bahan baku pembuatan batu bata di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang.

3. Teknik Analisis Data

Dalam pembahasan skripsi ini menggunakan cara berfikir deduktif, yaitu analisis yang berangkat dari fakta yang bersifat umum untuk menemukan kesimpulan yang bersifat khusus. Dalam hal ini berpijak pada norma hukum Islam kemudian diterapkan untuk menganalisis pelaksanaan sewa-menyewa tanah yang digunakan untuk bahan baku batu bata di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang.

4. Teknik Penulisan

Teknik penulisan yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah berpedoman pada:

- a. Buku Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Institut Agama Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten 2015.
- b. Penulisan ayat-ayat Al-Qur'an dan terjemahannya diambil dari Al-Qur'an dan Terjemahannya.
- c. Penulisan Al-Hadist dilakukan dengan mengutip dari sumber aslinya atau dengan menyesuaikan pada buku-buku lain yang mengutip hadist tersebut.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan pembahasan skripsi ini, penulis menyusunnya ke dalam lima bab. Setiap bab terdiri dari beberapa sub bab tersendiri. Bab-bab tersebut secara keseluruhan saling berkaitan satu sama lain, dimana diawali dengan pendahuluan dan diakhiri dengan penutup yang berupa kesimpulan dan saran serta di dalam sistematika pembahasan ini adalah gambaran seluruh skripsi, sehingga akan mendapatkan suatu kemudahan dalam menelaah dan memahami sistematika pembahasan tersebut.

Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut :

Bab I, Pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, fokus penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian,

penelitian yang terdahulu yang relevan, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II, Gambaran umum tentang Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang yang meliputi letak geografis dan demografis, kondisi pendidikan dan budaya, keadaan sosial dan agama serta kondisi ekonomi dan mata pencaharian Desa Lebakwana.

Bab III, Kajian teoritis tentang sewa-menyewa dalam Islam yang meliputi pengertian *ijarah*, dasar hukum, rukun, syarat, sifat sewa-menyewa, pembayaran sewa, menyewakan barang sewaan, pembatalan dan berakhirnya sewa-menyewa, serta pengembalian sewaan.

Bab IV, Persepsi hukum Islam terhadap sewa-menyewa tanah untuk bahan baku pembuatan batu bata yang meliputi pelaksanaan praktek sewa-menyewa tanah dan tinjauan hukum Islam terhadap sewa-menyewa tanah untuk bahan baku pembuatan batu bata di Desa Lebakwana.

Bab V, Penutup yang meliputi kesimpulan dan saran-saran.