

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA  
MENYEWA TANAH PASIR KEBON DENGAN  
SISTEM TEBASAN**

**(Studi Kasus Desa Tamansari Kec.Banjarsari Kab. Lebak)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah  
Universitas Islam Negeri  
“Sultan Maulana Hasanuddin Banten”



Oleh :

**MARDIANA**

NIM : 151300870

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN  
2019 M/1441 H**

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) 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 dengan etika keilmuan yang berlaku dibidang penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 09 September 2019

**Mardiana**  
**NIM: 151300870**

## ABSTRAK

Nama : Mardiana, NIM : 151300870, Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Pasir Kebon Dengan Sistem Tebasan (Studi Kasus Desa Tamansari Kecamatan Banjarsari Kabupaten Lebak), Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, tahun 2019/1441 H.

Pelaksanaan sewa menyewa tanah di Desa Tamansari Kecamatan Banjarsari Kabupaten Lebak yang terjadi adalah tanah yang menjadi objek sewa yang dilaksanakan oleh pihak penyewa dengan jalan diambil material pasirnya, tanah tersebut digunakan untuk penambangan pasir. kenyataan ini sangat bertentangan dengan hakekat dari akad sewa menyewa itu sendiri. Hakekat sewa menyewa sendiri adalah jual beli atas manfaat suatu objek akad tanpa adanya pemindahan hak kepemilikahn (objek akad tidak boleh rusak/berkurang zatnya).

Dari latar belakang di atas penulis dapat merumuskan masalah : 1) Bagaimana Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Pasir Kebon dengan Sistem Tebasan? 2) Apa Alasan Masyarakat Melakukan Sewa Menyewa Tanah Pasir Kebon dengan Sistem Tebasan? 3) Bagaimana Pandangan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Pasir Kebon dengan Sistem Tebasan ?

Tujuan Penelitian : 1) Untuk Mengetahui Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Pasir Kebon dengan Sistem Tebasan. 2) Untuk Mengetahui Mengapa Masyarakat Melakukan Sewa Menyewa Tanah Pasir Kebon dengan Sitem Tebasan. 3) Untuk Mengetahui Pandangan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Pasir Kebon dengan Sistem Tebasan.

Metode yang dibahas dalam pembahasan ini menggunakan metode penelitian Kualitatif, Peneliti dalam melakukan penelitiannya menggunakan teknik-teknik observasi, wawancara, analisis dan metode pengumpulan data lainnya penelitian ini merupan penelitian lapangan (Field reseach).

Kesimpulan penelitian yang dapat penulis ambil yaitu : 1) Pelaksanaan sewa menyewa tanah pasir kebon dengan sistem tebasan, dilakukan dengan perjanjian secara lisan dan tulisan agar saling percaya dan ada bukti perjanjian akad tersebut. Dalam akad perjanjian tersebut, mereka akan menyepakati luas tanah yang akan dijadikan objek sewa, lokasi tanah, berapa lama waktu yang diinginkan penyewa untuk menyewa tanah, dan berapa besarnya upah atas sewa tanah tersebut. 2) Alasan masyarakat Desa TamanSari Kecamatan Banjar melakukan sewa menyewa tanah pasir kebon dengan sistem tebasan adalah karena pendapatan dalam sektor pertanian masyarakat setempat sudah mulai berkurang. Tanaman padi dan jagung yang biasa menjadi sumber penghasilan tidak bisa tumbuh subur dengan baik dikarenakan limbah galian pasir. 3) Sewa menyewa yang terjadi di Desa Tamansari Kecamatan Banjarsari tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan *ijarah* itu sendiri, karena tanah yang disewa diambil tanahnya untuk area pertambangan pasir sehingga tanah tersebut menjadi berkurang atau berubah kondisinya. Seperti pendapat yang diungkapkan oleh Wahbah Az-Zuhaili dalam buku Fiqhu al-islami Wa Adillatuh dijelaskan bahwa hal tersebut dinyatakan tidak boleh sebagaimana pernyataan beliau bahwa *ijarah* menurut bahasa adalah jual beli manfaat. *Ijarah* atau sewa menyewa secara umum diperbolehkan oleh syariat Islam, tanpa meninggalkan rukun dan syarat *ijarah* itu sendiri, *ijarah* itu tidak bertentangan dengan hukum Islam, karena memang *ijarah* adalah jual beli manfaat.



**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

---

Nomor : Nota Dinas	Kepada Yth
Lamp : Skripsi	Bapak Dekan Fak. Syari'ah UIN SMH
Hal : <b>Pengajuan Ujian Munaqasyah</b>	Banten
<b>a.n. Mardian</b>	Di –
<b>NIM :151300870</b>	Serang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudari Mardiana, NIM :151300870, yang berjudul : **Tijauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Pasir Kebon dengan Sistem Tebasan (Studi di Desa Tamansari Kec. Banjarsari Kab. Lebak)**. telah memenuhi syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Serang, 19 September 2019

Pembimbing I,

Pembimbing II,

**Prof. Dr. H. E. Syibli Syarjaya, LML., MM**  
NIP : 19500705 198303 1 001

**Abdullah Jarir, M.Ag.**  
NIP : 19731115200501 01 005

**TIJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA  
MENYEWA TANAH PASIR KEBON DENGAN  
SISTEM TEBASAN**

**(Studi di Desa Tamansari Kec. Banjarsari Kab. Lebak)**

Oleh:

**Mardiana**

NIM : 151300870

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II

**Prof. Dr. H. E. Syibli Syarjaya, LML., MM**

NIP. 19500705 198303 1 001

**Abdullah Jarir, M.Ag.**

NIP : 19731115200501 01 005

Mengetahui

Dekan

Fakultas Syariah

Ketua

Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

**Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag.**

NIP : 195911199103 1 003

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

NIP : 19731105199903 1 001

## PENGESAHAN

Skripsi a.n. Mardian, NIM: 151300870 yang berjudul. **Tijauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Pasir Kebon dengan Sistem Tebasan (Studi di Desa Tamansari Kec. Banjarsari Kab. Lebak).** telah diujikan dalam sidang munaqasyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Pada tanggal 07 Mei 2019. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) Pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.  
Serang, 07 Mei 2019

Sidang Munaqosah,

Ketua Merangkap Anggota

Sekretaris Merangkap Anggota

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

NIP. 19731105199903 1 001

**Humaeroh, S.Ag., M.Pd**

NIDN : 2006077401

Anggota,

Penguji I

Penguji II

**Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag.**

NIP. 195911199103 1 003

**Dra. Denna Ritonga, M.S.I**

NIP. 19670402 199403 2 004

Pembimbing I,

Pembimbing II,

**Prof. Dr. H. E. Syibli Syarjawa, LML., MM**

NIP : 19500705 198303 1 001

**Abdullah Jarir, M.Ag.**

NIP : 19731115200501 01 005

## **PERSEMBAHAN**

Sebagai wujud rasa syukurku kepada Allah Swt. Yang berhak atas diriku.

Skripsi ini kupersembahkan bagi orang yang senantiasa mendoa'akanku, memberi arahan meski diriku bukan sosok yang patut dibanggakan. Kepada ayahanda Mk. Rujungan Yudi dan ibunda Mastina tercinta. Yang senantiasa memberikan kepercayaan kepada diriku dengan sedikit amanah yang tak pernah kuwujudkan.

## MOTTO

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ <sup>ص</sup> إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ

الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

*"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), Karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang Kuat lagi dapat dipercaya".*

**(QS. AL-QASHASH : 26)**

## **RIWAYAT HIDUP PENULIS**

Mardiana adalah nama lengkap penulis, diahirkan di Jabung, Lampung Timur pada tanggal 26 Agustus 1997. Anak perempuan ketiga dari empat bersaudara yaitu dari pasangan bapak Mk. Rujungan Yudi dan ibu Mastina.

Penulis lahir dari keluarga yang sederhana, penulis menyelesaikan pendidikan formal di SDN 1 Jabung lulus tahun 2003, kemudian melanjutkan ke SMPN 1 Jabung lulus pada tahun 2012, selanjutnya penulis melanjutkan sekolah di MA Daarul Falahiyah Cisoka Tangerang lulus pada tahun 2015, dan penulis melanjutkan jenjang kuliah di Universitas Islam Negeri “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

Selama jadi mahasiswa penulis aktif pada keorganisasian yang digeluti, yakni pada organisasi internal yaitu pernah aktif sebagai Himpunan Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (HMJ HES) pada tahun 2016, Dewan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Syariah (DEMA F Syariah) pada tahun 2018, dan Unit Kegiatan Mahasiswa Pusat Riset Mahasiswa (UKM PRIMA) pada tahun 2015-2018. Sedangkan pada organisasi eksternal yaitu aktif dalam Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) dan Ikatan Mahasiswa Lampung (IKMAL).

## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana strata satu pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dengan pertolongan Allah SWT dan usaha yang sungguh-sungguh penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Pasir Kebon dengan Sistem Tebasan* (Studi Kasus di Desa Tamansari Kec. Banjarsari Kab. Lebak).

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan, dan masih jauh dari kesempurnaan. Namun demikian, penulis berharap semoga dengan adanya skripsi ini mudah-mudahan dapat membawa manfaat yang besar dan berguna khususnya bagi diri penulis dan juga pembaca.

Atas bantuan semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lupa dihaturkan terimakasih yang sedalam-dalamnya. Melalui kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Fauzul Iman M.A., Rektor Universitas Islam Negeri “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten, yang telah

mengelola dan mengembangkan UIN “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten lebih baik.

2. Bapak Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten, yang telah mendorong penyelesaian studi dan skripsi penulis.
3. Bapak H. Masduki, S.Ag, M.A., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak H. Ade Mulyana, S.Ag, M.A., Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi serta memberikan nasihat, pengarahan, dan meluangkan waktunya dalam menyusun skripsi ini.
4. Bapak Prof. Dr. H. E. Syibli Syarjaya, LMI.,MM., Pembimbing I, dan Bapak Abdullah Jarir. M.Ag., Pembimbing II, yang telah memberikan nasehat, bimbingan dan saran-saran kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini.
5. Ibu Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H., Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu, membimbing, dan memberikan arahan kepada penulis.
6. Dosen UIN “SMH” Banten, terutama yang telah mengajar dan mendidik penulis selama menjadi Mahasiswi di UIN “SMH” Banten ini, serta Staf Akademik yang telah memberikan bekal

pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN “SMH” Banten.

7. Kepala Perpustakaan UIN “SMH” Banten dan pengelola perpustakaan yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain kepada penulis.
8. Pihak Desa Tamansari Kecamatan Banjarsari kabupaten Lebak, terutama kepada warga dan pihak yang menyewa lahan yang telah membantu dan memberikan informasi untuk penulis dalam penyelesaian proses penelitian dan penggarapan penulisan Skripsi.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Hanya kepada Allah penulis memohon agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu selesainya skripsi ini. Mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat untuk pembaca dan penulis.

Serang, 19 September 2019

Penulis

**Mardiana**

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>SURAT PENGANTAR PEMBIMBING</b> .....	iii
<b>PENGESAHAN PEMBIMBING</b> .....	iv
<b>PENGESAHAN SIDANG MUAQOSAH</b> .....	v
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>MOTTO</b> .....	vii
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Fokus Penelitian .....	4
C. Perumusan Masalah .....	4
D. Tujuan Penelitian .....	5
E. Manfaat penelitian .....	5
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan .....	6
G. Kerangka Pemikiran .....	10
H. Metode Penelitian .....	14
I. Sistematika Penulisan .....	19
<b>BAB II KONDISI OBYEKTIF DESA TAMANSARI</b>	
A. Keadaan Geografis .....	22
B. Keadaan Demografis .....	25
C. Keadaan Sosiologi .....	27
D. Sturktur Desa Tamansari .....	35

### **BAB III LANDASAN TEORI TENTANG HUKUM SEWA**

#### **MENYEWA MENURUT HUKUM ISLAM**

A. Pengertian Sewa Menyewa ( <i>ijarah</i> ) .....	38
B. Dasar hukum Sewa Menyewa ( <i>ijarah</i> ).....	46
C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa ( <i>ijarah</i> ).....	51
D. Sifat-Sifat Sewa Menyewa ( <i>ijarah</i> ).....	64
E. Macam-Macam Sewa Menyewa ( <i>ijarah</i> ).....	66
F. Pembayaran Upah dan Sewa .....	71
G. Batal dan Berakhir Sewa Menyewa ( <i>ijarah</i> ) .....	72

### **BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA**

#### **MENYEWA TANAH PASIR KEBON DENGAN SISTEM TEBASAN**

A. Praktek Sewa Menyewa Tanah pasir Kebon dengan Sistem Tebasan.....	76
B. Alasan Masyarakat Melakukan Sewa Menyewa Tanah Pasir Kebon dengan Sistem Tebasan.....	83
C. Pandangan Hukum Islam Terhadap Sewa menyewa Tanah Pasir Kebon dengan Sistem Tebasan.....	84

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	95
B. Saran .....	98

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**