

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 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 karya orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, September 2024

Achmad Purkon
NIM. 181130193

ABSTRAK

Nama : Achmad Purkon, NIM : 181130193, Judul Skripsi : *Analisa Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Dengan Akhir Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Desa Sukabares Kecamatan Ciomas)* Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan tanah di Desa sukabares Kecamatan ciomas, masyarakat tidak jarang terlibat dalam transaksi semacam ini. Ada beberapa jenis akad yang telah dikenal oleh masyarakat salah satunya sewa menyewa. Praktek sewa menyewa yang terjadi di Desa Sukabares sudah sesuai dengan hukum Islam. Dalam pandangan beberapa ulama sewa tanah tidak dianggap sebagai sumber kerugian yang signifikan melainkan sebagai peluang untuk mendapat keuntungan. Menurut sayid sabiq sewa menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian yang bertujuan untuk mencari keuntungan definisi ini menunjukkan bahwa sewa menyewa berfokus pada pemanfaatan objek.

Berdasarkan hal ini peneliti ingin mengkajinya secara mendalam tentang praktik sewa menyewa dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Adapun yang melatar belakangi terjadinya sewa menyewa dengan akhir kepemilikan: 1) Bagaimana praktik sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas? 2) Bagaimana Analisa hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas?

Tujuan penelitian ini yaitu 1) Untuk mengetahui praktik sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas 2) untuk mengetahui analisa hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas.

Jenis penelitian skripsi ini jika ditinjau dari tempat sumber data masuk ke dalam jenis penelitian lapangan (*field reseach*), yaitu meneliti langsung ke lapangan memahami praktik sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas. Penelitian ini memakai pendekatan kualitatif, ialah penelitian yang mempunyai karakteristik alami (*naturals setting*) yang menggunakan sumber data langsung, deskriptif, yang dimana pendekatan ini mementingkan proses dari pada hasil. Tinjauan pada penelitian kualitatif ialah penelitian yang mempunyai tujuan untuk mempelajari kejadian yang dialami oleh subjek penelitian.

Kesimpulan bahwa 1). Praktik sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan yang terjadi di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas, kedua belah pihak sepakat untuk menjalin kerja sama dengan akad sewa menyewa, di mana pemilik tanah memberikan tanahnya untuk di sewakan kepada pihak sewa. Namun di akhir sewa, pihak yang berakad ingin memiliki tanah tersebut. Akan tetapi pemilik tanah tidak ingin menjual tanahnya kepada pihak sewa dengan alasan harga yang di tawarkan pihak sewa terlalu rendah, menurut pemilik tanah dikarenakan lokasi tanah yang cukup strategis. Namun pihak sewa akhirnya memberikan penawaran dengan harga yang lebih tinggi dari penawaran sebelumnya, dan kemudian terjadilah akad jual beli ijarah munttahiya bittamlik. 2). Berdasarkan analisa hukum Islam, praktik sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan sudah sesuai dengan syariat Islam dan tidak ada penyimpangan akad, karena akhir kepemilikan sewa dilakukan dengan akad yang berbeda setelah akad sewa selesai.

Kata kunci : Muamalah, Ijarah, Ijarah Muntahiyabittamlik



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN MAULANA HASANUDIN BANTEN
FAKULTAS SYARIAH**

Jl.Jend Sudirman No.30 Serang 42118 Telp 0253-2000323 Fax. 0254-200022 e-mail:
syariah@uinBanten.ac.id

Nomor	:	Nota Dinas	Kepada Yth
Lampiran	:	1 (Satu) Eksemplar	
Perihal	:	Pengajuan Munaqasyah a.n Achmad Purkon NIM 181130193	Bapak Dekan Fakultas Syariah UIN SMH Banten di Serang

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudara Achmad Purkon NIM 181130193, Judul Skripsi: **Analisa Hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan tanah** (Studi Kasus di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas). Dapat 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 dimunaqasyahkan.

Demikian atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Serang, September 2024

Pembimbing I

Atu Karomah, SH., M.Si
NIP. 19602141999032001

Pembimbing II

Azis Faturokhman, Lc., M.S.I
NIP. 19920804202012003

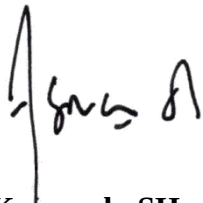
**ANALISA HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA
TANAH DENGAN AKHIR KEPEMILIKAN TANAH**
(Studi Kasus di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas)

Oleh :

Achmad Purkon
NIM. 181130193

Menyetujui,

Pembimbing I



Atu Karomah, SH., M.Si
NIP. 196902141999032001

Pembimbing II



Azis Faturokhman. Lc., M.S.I
NIP. 19920804202012003

Mengetahui,

Dekan
Fakultas Syariah



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

Ketua
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



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

PENGESAHAN

Skripsi a.n.: Achmad Purkon NIM 181130193, Judul Skripsi: **Analisa Hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan tanah** (Studi Kasus di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas), telah diajukan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 11 November 2024. Skripsi ini diterima 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.

Serang, 11 November 2024

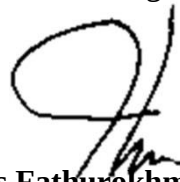
Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota,



Hj. Ida Mursidah, S.H., MM., M.H.
NIP. 196508021992032003

Sekretaris Merangkap Anggota,



Azis Fathurokhman, M.Si.
NIP. 19920804202012003

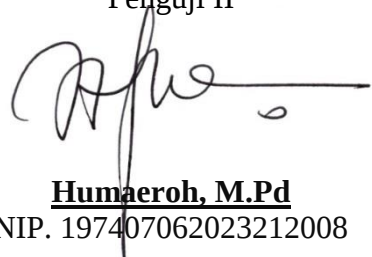
Anggota-Anggota,

Penguji I



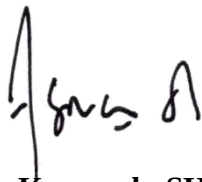
Dr. Iin Ratna Sumirat, S.H., M.H.
NIP. 19690906 199603 2 002

Penguji II



Humaeroh, M.Pd
NIP. 197407062023212008

Pembimbing I



Atu Karomah, SH., M.Si
NIP. 196902141999032001

Pembimbing II



Azis Fathurokhman. Lc., M.S.I
NIP. 19920804202012003

PERSEMBAHAN

Dengan mungucap rasa syukrur kepada Allah SWT.

*Atas karunia serta kemudahan yang telah Dia
berikan akhirnya penulis mampu menyelesaikan
skripsi yang sangat sederhana ini.*

Penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

*Bapak Usup dan Ibu Rujiah tercinta yang sangat amat saya sayangi
Sabar dalam menasehati penulis dan penulis berterima kasih
kepada kedua orangtua yang dengan tulus mendidik anaknya
semoga keberkahan selalu melimpahi mereka.*

*Tak lupa pula untuk adik yang tersayang yang penulis banggakan serta
teman-teman*

*Yang senantiasa mengingatkan penulis serta memberikan
Inspirasi dan motivasi yang membuat penulis tetap semangat.*

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.”

(QS. An-Nisa Ayat 29).

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Achmad Purkon, lahir di Desa Kurung Kambing, Pandeglang pada tanggal 15 Desember pada tahun 1999 dari pasangan Bapak Usup dan Ibu Rujiah, yang merupakan anak pertama dari tiga bersaudara atau anak sulung.

Adapun jenjang Pendidikan formal yang telah penulis tempuh yaitu SDN Kurung Kambing 2 lulus pada tahun 2012, SMPN 3 Mandalawangi, SMK Nur EL-Falah lulus pada tahun 2018, dilanjutkan ke perguruan tinggi Universitas Islam Negri Banten Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tahun pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Pada tahun 2018.

Selama menjadi mahasiwa, penulis aktif di organisasi HMI (Himpunan Mahasiswa Islam) sebagai anggota. Selama di HMI penulis sering mengikuti berbagai kajian.

KATA PENTANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah Subhanahuwata'ala atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan baik. Shalawat dan salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad Shalallaahu Alaihi Wassalaam, sebagai pembawa risala ilahi kepada seluruh umat, beserta keluarganya, sahabat para pengikutnya sampai akhir zaman.

Skripsi ini berjudul ***Analisa Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Dengan Akhir Kepemilikan Tanah Di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas***. 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 penelitian ini tentunya tidak luput dari berbagai kesalahan, tetapi berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karna itu penulis mengucapkan terimakasih yang 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 UIN SMH Banten lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.

3. Ibu Dra. Hj. Denna Ritonga, M. SI, Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini,
4. Ibu Atu Karomah S.H, M. Si. Pembimbing I, dan Bapak Azis Faturokhman. Lc., M.S.I Pembimbing II, yang dengan ikhlasnya telah meluangkan waktunya untuk memberi nasihat, pengarahan, ilmu yang berharga serta bimbingan yang sangat berharga dalam penyusunan skripsi ini. Terimakasih atas semua bimbingan dan arahan yang telah bapak berikan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Semoga Allah SWT membalas kebaikan bapak.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah UIN SMH Banten yang telah mengajar dan mendidik serta memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga dan bermanfaat selama penulis kuliah di UIN SMH Banten
6. Seluruh Staf Akademik, pegawai perpustakaan, dan karyawan di Fakultas Syariah UIN SMH Banten yang telah banyak memberi banyak bantuannya kepada penulis selama masa studi.
7. Teman-teman seperjuanganku di jurusan Hukum Ekonomi Syariah kelas E angkatan tahun 2018, sahabat-sahabat terbaikku Refi Utama, Ahmad Sofiani, Ahmad izat, Rizki Fadlan, Adam Maulid, Mukhlis Sholahudin beserta teman-teman yang lainnya yang tidak bisa disebutkan semua yang selalu mengingatkan penulis untuk menyelesaikan skripsi.

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 mengharpkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT penulis memohan 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. Penulis mengharapkan mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan dapat dikembangkan oleh yang lain dikemudian hari.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAK.....	ii
NOTA DINAS	iii
PERSETUJUAN	iii
PENGESAHAN	v
PERSEMBAHAN	iii
MOTTO.....	vii
RIWAYAT HIDUP.....	viii
KATA PENTANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Penelitian Terdahulu	7
F. Kerangka Pemikiran.....	19
G. Metode Penelitian	27
H. Sistematika Pembahasan.....	31
BAB II LANDASAN TEORI.....	33
A. Perjanjian KUH Perdata dan pengertian ijarah muntahiya bittamlik.....	33
B. Rukun dan Syarat IMBT	43
C. Macam-macam dan Unsur ijarah IMBT	48
D. Landasan Hukum IMBT	50
E. Pandangan Menurut Beberapa Jumhur Ulama.....	53

F. Berakhirnya Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik	53
G. Hikmah Ijarah Muntahiya BIT Tamlik	54
H. Jual Beli	54
I. Rukun Syarat dan Jual Beli	55
J. Dasar Hukum Jual Beli	57
BAB III GAMBARAN UMUM DESA SUKABARES.....	58
A. Sejarah Desa.....	58
B. Demografi Desa	58
C. Keadaan Sosial.....	61
D. Kondisi Ekonomi	65
E. Kondisi Pemerintahan Desa.....	66
F. Pusat dan Tata Kelola Pemerintahan	68
G. Potensi Sumber Daya, Ekonomi, Seni Budaya dan Pariwisata.....	72
BAB IV ANALISA HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA MENYEWAKAN TANAH DENGAN AKHIR KEPEMILIKAN DI DESA SUKABARES KECAMATAN CIOMAS	74
A. Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Akhir Kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas	74
B. Analisa hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas	83
BAB V PENUTUP	87
A. Kesimpulan	87
B. Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	89

