

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA TANAH
PEMBUATAN BATU BATA MERAH
(Studi Kasus di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas)**



SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Dalam Ilmu Syari'ah (S.Sy)

Oleh :
Hawa Santika
NIM. 092322003

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
2015**

PERNYATAAN KEASLIAN

PENGESAHAN

Skripsi berjudul :

**Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Tanah Pembuatan Batu Bata Merah
(Studi Kasus di Desa Kebasen, Kecamatan Kebasen, Kabupaten Banyumas)**

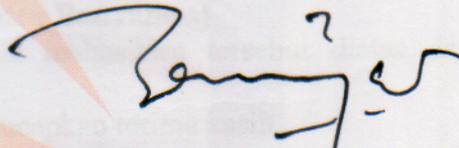
Yang disusun oleh Saudara/i **Hawa Santika**, NIM. 092322003, Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah, Jurusan Muamalah, Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto, telah diujikan pada tanggal 17 Desember 2015 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Syari'ah (S.Sy.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/Penguji I,



Drs. H. Ansori, M.Ag.
NIP. 19650407 199203 1 004

Sekretaris Sidang/Penguji II,



Bani Syarif Maula, LL.M., M.Ag.
NIP. 19750620 200112 1 003

Pembimbing/Penguji III,



Hariyanto, S.H.I., M.Hum.
NIP. 19750707 200901 1 012

Purwokerto, 4 Januari 2016
Dekan Fakultas Syari'ah,



Dr. H. Syufa'at, M.Ag.
NIP. 19630910 199203 1 005

Purwokerto, 20 November 2015

NOTA DINAS PEMBIMBING

Hal : Pengajuan Munaqosyah Skripsi
Sdr. Hawa Santika

Kepada Yth,
Dekan Syari'ah IAIN Purwokerto
Di Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, memeriksa, dan mengadakan koreksi, serta perbaikan-perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya sampaikan naskah saudara:

Nama : Hawa Santika
NIM : 092322003
Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Tanah Pembuatan Batu Bata Merah (Studi Kasus di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas)**

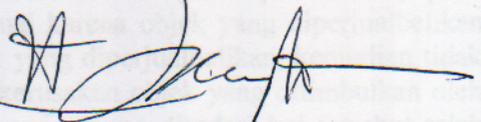
Dengan ini kami mohon agar skripsi mahasiswa tersebut diatas dapat dimunaqosyahkan.

Demikian atas perhatiannya, saya mengucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Purwokerto, 20 November 2015

Pembimbing



Hariyanto, S.H., M.Hum

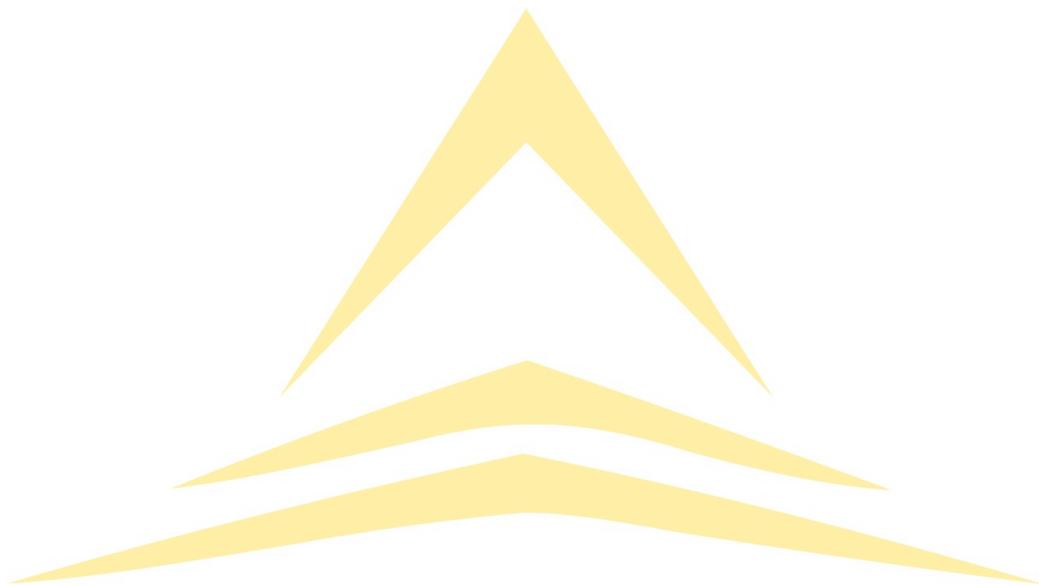
NIP. 19750707 200901 1 012

MOTTO

“Banyak kegagalan dalam hidup ini dikarenakan orang-orang tidak menyadari betapa dekatnya mereka dengan keberhasilan saat mereka menyerah.”

“Kita Pasti Bisa Jika Kita Percaya”

(Hawa Santika)



IAIN PURWOKERTO

PERSEMBAHAN

Segala penuh rasa syukur dan segala ketulusan hati, penulis mempersembahkan karya sederhana ini untuk yang selalu hidup dalam jiwaku:

Dengan memanjatkan puji syukur saya persembahkan karya ini kepada:

1. Kedua orang tuaku tersayang Ibuku Tarsini dan Bapak Sugianto alasan utama untuk memberikan baktiku atas segala yang telah beliau korbankan dengan ketulusan hati, teriring kata maaf yang selalu kuucapkan disetiap hembusan nafasku kepada mereka. Terima kasih atas kasih sayang kalian yang selalu kalian limpahkan padaku.
2. Adikku tercinta Septi Puji Lestari yang selalu memberiku do'a dan memberikan motivasi agar penulisan skripsi ini cepat selesai.
3. Suamiku tercinta Eko Syafril Suprianto yang selalu memberikan do'a dan dukungannya dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Anakku Fatimah Provinza Azzahra yang telah menghiasi hari-hariku dengan penuh canda tawa. Semoga menjadi anak yang pintar, solehah, serta berbakti kepada orang tua.
5. Bagi semua yang telah memberikanku motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini sampai dengan selesai. Terima kasih Ku ucapkan kepada kalian semua yang telah memberikanku semangat dalam menyelesaikan studi ini. Semoga kalian diberi kenikmatan dalam hidup dan kebahagiaan sejati.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penyusun panjatkan kepada Allah SWT. Atas segala anugerah dan nikmat-Nya Dan atas limpahan rahmat-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini.

Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada para sahabat, tabi'in dan seluruh umat Islam yang senantiasa mengikuti semua ajarannya. Semoga kelak kita mendapatkan syafa'atnya di hari Akhir.

Skripsi ini ditulis oleh penulis sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Syari'ah di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto dengan judul "Implementasi Pasal 38 dan 39 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Sertifikasi Tanah Wakaf di Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas.

Dalam Penulisan skripsi ini tidak lepas dari adanya bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karenanya, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Dr. H. Syufa'at, M.Ag., Dekan Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
2. Dr. H. Ridwan, M.Ag., Wakil Dekan I Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
3. Drs. H. Ansori, M.Ag., Wakil Dekan II Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
4. Bani Syarif, M.,M.Ag., LL.M., Wakil Dekan III Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
5. Marwadi, M.Ag., Ketua Jurusan Muamalah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.

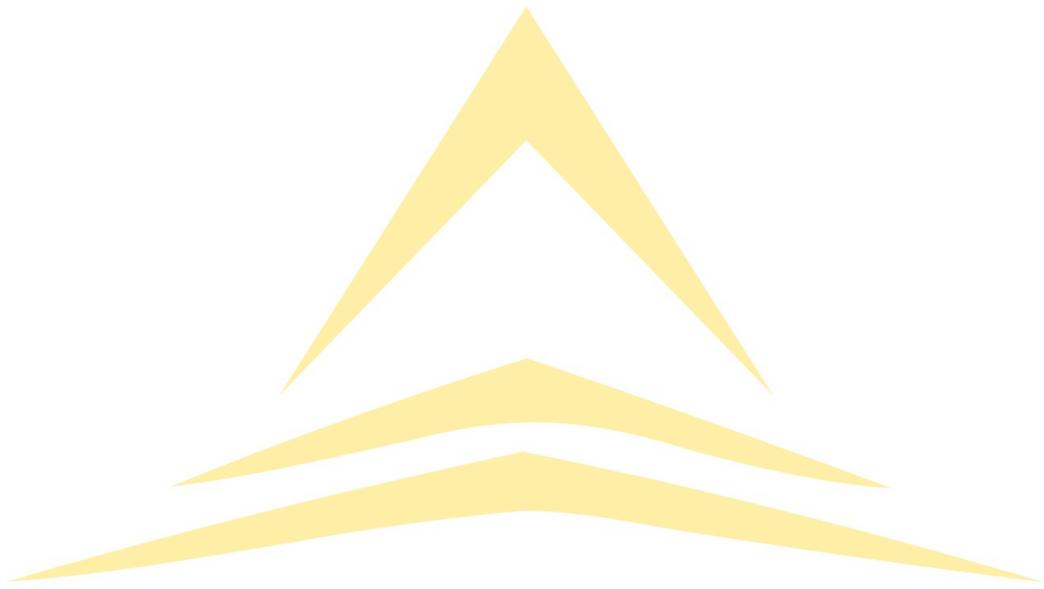
6. Endang Widuri, S.H., M.Hum., Pembimbing Akademik penulis yang telah membimbing penulis selama kuliah hingga penyelesaian skripsi ini.
7. Hariyanto, S.H.I., M.Hum, selaku dosen pembimbing penulis yang telah membimbing penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Ibu Indah selaku pegawai perpustakaan yang telah membantu penulis dalam membimbing dan mencari kitab dan terjemahannya selama penulisan skripsi.
9. Segenap dosen dan staf administrasi IAIN Purwokerto.
10. Bapak Husein selaku penyewa tanah dan Ibu Siah selaku pemilik tanah yang telah memberikan informasi yang penulis butuhkan guna menyelesaikan penulisan skripsi ini.
11. Segeap pegawai Balai Desa Kebasen yang telah memberikan kepercayaannya kepada penulis untuk memberikan informasi tentang desa Kebasen..
12. Bapak dan Ibu penulis yang selalu mendoakan dan mencurahkan kasih sayangnya untuk penulis. Dan untuk keluarga kecilku, sahabatku, kebanggaanku yang telah memberikan semangat, motivasi dan do'a kepada penulis selama ini, kalian harta terindah yang Tuhan berikan
13. Saudara-saudaraku di Kebasen terutama Bapak Bejo dan Ibu Tarsem, Mba Yani, Mba Harti, Mas Darsan, Teh Menik dan A. Toha. Terima kasih kalian yang selalu mendukung penulis selama menyelesaikan studi dan skripsi ini..
14. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Allah berkenan membalas semua kebaikan yang telah kalian berikan kepada penulis. Dengan terselesaikannya skripsi ini, penulis menyadari masih banyak kekurangan-kekurangan dalam skripsi ini. Namun besar harapan penulis untuk mendapatkan masukan agar apa yang tertulis dalam skripsi ini dapat memberikan sumbangan serta memberikan manfaat bagi semua pihak. *Amin ya rabbal `alamin.*

Purwokerto, 29 Desember 2015

Pnyusun,

Hawa Santika
NIM. 092322003



IAIN PURWOKERTO

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 158 tahun 1987 Nomor 0543 b/u/1987 tanggal 10 September 1987 tentang pedoman transliterasi Arab-Latin dengan beberapa penyesuaian menjadi berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ṣa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	ḏal	ḏ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zak	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḏad	ḏ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)

ع	'ain '....	koma terbalik ke atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	ya	Y	Ye

2. Vokal

1) Vokal tunggal (monoftong)

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf latin	Nama
—	Fatḥah	A	A

—	ḍamah	U	U
---	-------	---	---

Contoh: كَتَبَ - *kataba*

يَذْهَبُ - *yazhabu*

فَعَلَ - *fa'ala*

سُئِلَ - *su'ila*

2) Vokal rangkap (diftong)

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
يَ —	<i>Fathah dan ya</i>	<i>Ai</i>	a dan i
وَ وُ	<i>Fathah dan wawu</i>	<i>Au</i>	a dan u

Contoh: كَيْفَ - *kaifa*

هَوَّلَ - *hauila*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
...ا...	<i>fathah dan alif</i>	<i>Ā</i>	a dan garis di atas
يِي	<i>kasrah dan ya</i>	<i>ī</i>	i dan garis di atas
و وُ	<i>ḍammah dan wawu</i>	<i>ū</i>	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ - *qāla*

قِيلَ - *qīla*

رَمَى - *ramā*

يَقُولُ - *yaqūlu*

4. Ta Marbūḥah

Transliterasi untuk *ta marbūḥah* ada dua:

1) *Ta marbūṭah* hidup

ta marbūṭah yang hidup atau mendapatkan *ḥarakat fathah, kasrah* dan *ḍammah*, transliterasinya adalah /t/.

2) *Ta marbūṭah* mati

Ta marbūṭah yang mati atau mendapat *ḥarakat sukun*, transliterasinya adalah /h/.

3) Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan *ha* (h)

contoh:

روضة الأطفال	<i>Rauḍah al-Atfāl</i>
المدينة المنوره	<i>al-Madīnah al-Munawwarah</i>
طلحة	<i>Ṭalḥah</i>

5. *Syaddah (tasydid)*

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini

IAIN PURWOKERTO

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
ABSTRAK.....	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii

KATA PENGANTAR.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	xi
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xix

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Definisi Operasional	6
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
E. Kajian Pustaka	9
F. Sistematika Pembahasan.....	11

BAB II : LANDASAN TEORI

A. Pengertian Sewa.....	13
B. Definisi Operasional	27
C. Rukun dan Syarat-syarat Sewa.....	30
D. Sifat dan Hukum <i>Ijārah</i>	30
E. Status Objek <i>Ijārah</i>	30
F. Pembagian dan Hukum <i>Ijārah</i>	30
G. Macam-macam <i>Ijārah</i>	32
H. Berakhirnya Akad <i>Ijārah</i>	33
I. Pengembalian sewaan (<i>Ijārah</i>)	35

BAB III : METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	37
B. Subjek dan Objek Penelitian	38
C. Metode Pengumpulan Data	38

D. Sumber Data.....	40
E. Metode Analisis Data.....	40
BAB IV : PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	
A. Gambaran Umum Mengenai Objek yang Diteliti	46
1. Letak Geografis dan Gambaran Umum Desa Kebasen.....	46
2. Sejarah Singkat Desa Kebasen.....	48
3. Praktek Sewa Tanah Pembuatan Batu Bata Merah Di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen.....	51
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Tanah Pembuatan Batu Bata Merah Di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen.....	57
BAB V : PENUTUP	
A. Kesimpulan	63
B. Saran-saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA.....	66
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	69
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	91

IAIN PURWOKERTO

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan ajaran Allah SWT yang mengatur seluruh bidang kehidupan manusia yang disampaikan melalui Nabi Muhammad SAW. Dari segi materi, Hukum Islam mencakup Hukum Ibadat dan Hukum Muamalat. Hukum Ibadat mengatur manusia dengan Allah SWT. Sedangkan Hukum Muamalat yang mengatur hubungan manusia dengan manusia lain, benda, dan alam semesta mencakup bidang keluarga, sipil dan perdata, pidana, pemerintahan, dan internasional.

Muamalah ialah segala aturan agama yang mengatur hubungan antar sesama manusia baik seagama maupun tidak seagama yang dapat ditemukan dalam Hukum Islam tentang perkawinan, perwalian, warisan, wasiat, hibah, perdagangan, perburuhan, perkoperasian, sewa, pinjam-meminjam, hukum tata Negara, hukum antar bangsa dan antar golongan, dan sebagainya.¹ Dari pengertian muamalah tersebut, maka sangat jelas bahwa muamalah mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sebab dapat mengenai segala aspek kehidupan. Misalnya, bidang agama, politik, hukum, ekonomi, pendidikan, sosial-budaya dan sebagainya.

Pada zaman yang serba modern ini manusia telah mengenal berbagai macam akad, karena pada kenyataannya hal ini menunjukkan bahwa betapa

¹ Masjufuk Zuhdi, *Studi Islam (Jilid III Muamalah)*, cet. ke-2 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 2.

kehidupan kita tidak lepas dari apa yang namanya perjanjian (akad). Akad yang memfasilitasi berbagai kepentingan kita dalam kehidupan sehari-hari. Mengingat betapa pentingnya akad (perjanjian), setiap peradaban manusia yang pernah muncul pasti memberi perhatian dan pengaturan terhadapnya.

Perjanjian akad mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat. Ia merupakan dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian kita. Melalui akad seorang lelaki dapat dipersatukan dengan seorang wanita dalam suatu kehidupan bersama, dan melalui akad pula berbagai kegiatan bisnis dan usaha kita dapat dijalankan. Karena akad dapat memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhi sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain.

Selain itu, akad juga merupakan salah satu sebab yang telah ditetapkan *syarā'*, yang karenanya timbullah beberapa hukum.² Akad terdiri dari dua aqid, objek akad, dan tujuan atau maksud pokok diadakannya akad tersebut. Akad dibedakan dalam berbagai penggolongan dilihat dari beberapa sudut pandang.

Adapun akad sewa menyewa (*al-ijārah*) yang tergolong dalam akad bernama menurut perhitungan az-Zarqā'. Akad tersebut meliputi: sewa (*al-Ijārah*), penempaan (*al-istishna'*), jual-beli (*al-bāi'*), penanggungan (*al-kafalah*), pemindahan utang (*al-hiwalah*), pemberian kuasa (*al-wakalah*), perdamaian (*ash-shulh*), persekutuan (*asy-syirkah*), bagi hasil (*al-mudharabah*), hibah (*al-hibah*), gadai (*ar-rahn*), penggarapan tanah (*al-muzara'ah*), pemeliharaan tanaman (*al-*

² Teungku Muhammad Hasbi ash Shiddieqy, *Pegantar Fiqh Muamalah*, cet. ke-1 (Jakarta: Pustaka Rizki Putra, 1997), hlm. 27.

mu'āmalah/al-musaqah), penitipan (*al-wadi'ah*), pinjam pakai (*al-'ariyah*) pembagian (*al-qismah*), wasiat-wasiat (*al-washaya*) perutangan (*al-qardh*).³

Suatu kenyataan yang tidak bisa dihindari bahwa akad sangat berpengaruh dalam kehidupan sehari-hari terutama dalam kehidupan manusia dengan manusia lainnya. Dalam menjalankan praktek muamalah, kita tidak hanya menggunakan rasio akal tetapi juga berpegang pada *al-Qur'ān* dan hadis sebagai dasarnya. Namun terkadang manusia lupa akan hakikat dari akad itu sendiri apakah akad yang dijalankan telah memenuhi syariat Islam atau belum atau bahkan melenceng dari syariat Islam karena banyaknya bentuk dari akad itu sendiri termasuk akad yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah akad sewa (*ijārah*) yang sudah sangat berkembang dalam kehidupan sehari-hari. Para ahli Hukum Islam (*jumhur ulama*) memberikan definisi akad sebagai: “pertalian antara Ijab dan Kabul yang dibenarkan oleh *syarā'* yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.”⁴

Adapun kontrak sewa merupakan jual beli dengan mengambil manfaat dan aturan yang berkenaan dengan kontrak jual beli seperti dalam praktek *khiyār ar-ru'yah*, *khiyār al-'ayb*, *khiyār asy-syart*, *faskh*, dan *iqālah* (bukan syuf'ah) juga mempraktekkan cara itu.⁵ Menurut Dr. Muhammad Syafi'I Antonio, *Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁶

³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, cet. ke-2 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 75.

⁴ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam*, cet. ke-1 (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 46.

⁵ Joseph Schacht, *Pengantar Hukum Islam*, cet. ke-1 (Jogjakarta: Islamika, 2003), hlm. 228.

⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, cet. ke-1 (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 247.

Sedangkan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayara sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁷ Sewa disyari'atkan berdasarkan Al-Qur'an dan sunnah, *ijārah* sebagai suatu transaksi yang sifatnya saling tolong-menolong. Menurut firman Allah, yang menjadi landasan dari *ijārah* adalah sebagai berikut: QS. Az-Zukhruf ayat 32 yang berbunyi:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ
 وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ
 خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain, dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

Untuk *ijārah* yang sah, ada unsur-unsur penting yang terdiri dari penyewa dan yang menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat berpartisipasi dalam kontrak *ijārah* dan harus ada harga sewa yang pasti.⁸

Objek *ijārah* tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan

⁷ Lihat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal 1548.

⁸ A. Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hlm. 471.

sebelumnya pada saat kontrak belum berakhir, dan boleh dijual apabila kontrak itu selesai.

Objek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan terimakan, berikut segala manfaatnya. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *ijārah* mestilah berupa sesuatu yang *mubah*, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama.⁹

Sedangkan akad yang berkembang dalam masyarakat saat ini adalah akad jual beli dan akad sewa. Adapun akad sewa yang berkembang ditengah-tengah masyarakat saat ini adalah akad sewa yang berkaitan dengan tanah pertanian, perikanan, perkebunan, sewa guna usaha atau untuk bangunan dan lain sebagainya. Namun akad yang berkembang biasanya sesuai dengan kebutuhan masing-masing seiring dengan perkembangan ekonomi yang semakin pesat.

Lahirnya sewa tanah ini, pada dasarnya untuk menampung kebutuhan ekonomi khususnya kaum buruh atau kaum kecil, yang pada awalnya memberikan kemudahan pada para pemilik tanah dalam memenuhi kebutuhannya dengan jalan menyewakan tanahnya pertahun kepada mereka yang membutuhkan. Dan penerima sewa tersebut bersedia untuk menyewa tanah selama tanah itu masih bisa digunakan dan diambil manfaatnya. Akan tetapi, apabila tanah tersebut telah habis digunakan, maka berakhirilah akad sewa tanah tersebut. Berakhirnya akad sewa tanah tersebut didasari oleh habisnya objek atau rusaknya dzat dari objek tersebut yaitu habisnya tanah pekarangan guna

⁹ Helmi Karim, *fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 35.

pembuatan batu bata. Dalam hal ini, terlihat sangat jelas adanya suatu kerusakan atau batil dalam akad sewa tanah pekarangan tersebut, walaupun kedua belah pihak menyadari betul adanya hal tersebut.

Dilihat dari segi sosial dan ekonomi, akad sewa tanah pertanian atau tanah pekarangan ini sangat berkembang pesat. Karena semakin meningkatnya kebutuhan ekonomi dan segi sosial bagi kaum buruh, membuat akad sewa tanah pertanian atau tanah pekarangan ini diminati banyak orang khususnya di Desa Kebasen. Meskipun pada prakteknya, akad yang digunakan terkadang kurang memenuhi syariat Islam, dan tidak sesuai dengan sebagaimana mestinya.

Akad sewa tanah pertanian atau tanah pekarangan yang berkembang di desa Kebasen ini terdapat dua jenis yaitu ada yang menyebutnya dengan jenis sewa tanah *rolasi* (bahasa Jawa) yaitu sistem sewa tanah dengan cara bagi hasil yang mana penyewa tanah menghasilkan 12.000 batu bata kemudian dibagi menjadi dua yang 2.000 diberikan kepada pemilik tanah dan yang 10.000 adalah milik penyewa tanah dan upah yang diterima pekerja pun adalah sistem borongan yaitu menerima upah sebelum atau setelah pembuatan batu bata selesai. Dan yang kedua adalah sistem sewa secara umum yaitu sistem sewa dengan pembayaran sewa yang ditentukan kedua belah pihak namun dalam pembuatan batu bata tidak ada sistem bagi hasil dengan pemilik tanah. Namun menurut arti yang sebenarnya, sewa adalah menjual manfaat tanpa merusak objek sewa tersebut dengan kata lain menimbulkan kerusakan pada dzat yang menjadi objek sewa tersebut. Tetapi pada prakteknya, sewa tanah pertanian atau tanah pekarangan yang terjadi di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten

Banyumas ini tidak sesuai dengan arti sewa yang sebenarnya. Berdasarkan wawancara dengan salah satu penyewa tanah, Bapak Husein yang beralamat di RT 01 RW 01 Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas, mengatakan:

*“Ya, Saya menyewa tanah pekarangan kepada ibu Siah, tetapi tanah pekarangan tersebut saya gunakan untuk membuat batu bata. Memang disini banyak yang menggunakan sistem sewa tanah tersebut, ada yang menyewa tanah pertanian, ada juga yang menyewa tanah pekarangan, tergantung kebutuhan tanah sebagai bahan pembuatan batu bata merah.”*¹⁰

Melihat fenomena yang terjadi dalam praktek sewa tanah pertanian atau tanah pekarangan yang digunakan untuk membuat batu bata tersebut, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut serta membahas bagaimana praktek sewa tanah pertanian yang digunakan untuk membuat batu bata tersebut dan menuangkannya dalam skripsi yang berjudul: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Tanah Pembuatan Batu Bata Merah (Studi Kasus di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas).

B. Definisi Operasional

1. Sewa

Sewa (*al-ijārah*) adalah suatu transaksi sewa antara pihak penyewa dengan yang mempersewakan sesuatu harta atau barang untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.¹¹ Maksudnya adalah bahwa barang yang disewakan dapat diambil manfaatnya sesuai dengan harga

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Husein, sebagai penyewa tanah pekarangan pembuatan batu bata, tanggal 20 November 2014.

¹¹ Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam Indonesia*, cet. ke-1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 150.

dan waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan.

Sewa menurut objeknya dibagi menjadi dua macam, yaitu: *ijārah al'ain* yaitu manfaat atau jasa dari suatu benda seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati, sedangkan *ijārah ad-dzimah* yaitu manfaat atau jasa dari tenaga seseorang atau disebut juga upah-mengupah seperti upah mengetik skripsi.¹² Perjanjian sewa yang dimaksud dalam skripsi ini adalah perjanjian sewa yang berkaitan dengan manfaat dari suatu objek tertentu yaitu tanah pekarangan yang digunakan untuk membuat batu bata yang berada di desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas.

2. Hukum Islam

Hukum Islam adalah kaidah, asas, prinsip atau aturan yang digunakan untuk mengendalikan masyarakat Islam baik berupa ayat Al-Qur'an, hadits Nabi Muhammad S.A.W., pendapat sahabat dan tabi'in maupun pendapat yang berkembang disuatu masa dalam kehidupan umat Islam.¹³

Arti dari tinjauan hukum Islam terhadap praktek sewa tanah pembuatan batu bata merah ini adalah bahwa adanya kesenjangan antara teori atau makna dari sewa yang sebenarnya dengan praktek sewa yang dilakukan oleh salah satu masyarakat desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas. Karena pada dasarnya arti sewa yang sebenarnya adalah akad untuk

¹² Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, cet. ke-1 (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 277.

¹³ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, cet. ke-1 (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997), hlm. 575.

mengambil manfaat dengan jalan penggantian¹⁴. Maksudnya bahwa akad mengambil manfaat dengan jalan penggantian itu adalah kita harus mengganti atau memberi imbalan atas suatu barang yang telah disewa tanpa merusak objeknya seperti memberi upah atas jasa seseorang yang telah menggarap kebun kita, atau kita hanya memanfaatkan tanah yang kita sewa dengan jalan mengambil panen atas tanaman yang kita tanam. Dengan kata lain, kita tidak merusak objek suatu barang yang telah kita sewa seperti yang ada pada kasus praktek sewa tanah pembuatan batu bata merah di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, permasalahan pokoknya adalah bagaimana praktek sewa tanah yang digunakan untuk membuat batu bata tersebut sudah sesuai dengan arti *ijārah* yang sebenarnya atau belum.

Adapun masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah :

1. Bagaimana praktek sewa tanah yang digunakan untuk pembuatan batu bata merah di desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap praktek sewa tanah pembuatan batu bata merah di desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas?

¹⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, cet. ke-1 (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 115.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui gambaran tentang praktek sewa tanah yang digunakan untuk pembuatan batu bata merah di desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas.
2. Untuk mengetahui informasi secara aktual tentang praktek sewa tanah pembuatan batu bata merah tersebut apakah telah sesuai dengan Hukum Islam.

Sedangkan kegunaan daripada penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Secara akademis untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan dan pustaka keIslaman terutama dalam bidang muamalah khususnya pengetahuan tentang praktek sewa tanah pembuatan batu bata tersebut.
2. Secara praktis sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang menjalankan akad sewa tanah tersebut. Bukan sekedar kesepakatan kedua belah pihak dan objek yang telah ditentukan tetapi para pihak juga harus mengetahui apakah praktek sewa tanah tersebut telah sesuai dengan arti sewa yang sebenarnya atau tidak.

E. Telaah Pustaka

Dalam pembahasan skripsi ini, penulis akan menguraikan beberapa telaah pustaka pada bagian muamalah yang khususnya mengatur bagaimana

praktek sewa tanah menurut hukum Islam. Adapun beberapa buku yang mendukung dan berhubungan dengan permasalahan ini adalah:

Mardani dalam bukunya *Fiqh Ekonomi Syariah* mengutip dari bukunya Muhammad Syafi’I Antonio yang berjudul *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan* mengatakan bahwa, *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.¹⁵

Helmi Karim dalam bukunya *Fiqh Muāmalah* menyebutkan bahwa objek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan, berikut segala manfaatnya. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *ijārah* mestilah berupa sesuatu yang mubah, dan bukan sesuatu yang haram.¹⁶

Dalam bukunya Abdul Rahman Ghazaly, dkk yang berjudul *Fiqh Muamalat* mengatakan bahwa *al-ijārah* adalah akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijārah al’Ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Dan bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijārah ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi, dan lain-lain.¹⁷ Adapun dasar hukum *ijārah* yang ada dalam bukunya Hendi Suhendi mengatakan “Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak”

¹⁵ Mardani, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 247.

¹⁶ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 36.

¹⁷ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 285.

(Riwayat Ahmad dan Abu Dawud).¹⁸ Maksudnya bahwa apabila kita membayar seseorang dengan hasil tanaman yang tumbuh dari tanaman kita itu tidak sepadan dengan apa yang telah mereka kerjakan dalam merawat tanaman kita, oleh karenanya hanya dengan upah seperti uang, emas atau peraklah yang sepadan dengan hasil kerja keras mereka.

Sedangkan perbedaan dari keempat buku diatas, adalah adanya pemindahan kepemilikan atas barang atau objek sewa tersebut, serta akad sewa dalam penelitian ini tidak termasuk kedalam golongan *ijārah al'Ain* yaitu mengambil manfaat dari suatu benda maupun *ijārah ad-Dzimah* yaitu upah-mengupah karena sewa yang terjadi dilapangan adalah adanya pengambilan materi pada objek sewa tersebut sehingga menimbulkan kerusakan yang fatal selama masa sewa berlangsung. Bahkan masa sewa belum berakhir pun, objek sewa masih diambil secara terus-menerus.

Dalam bukunya A. Rahman I Doi yang berjudul *Muamalah* dan bukunya Nasrun Haroen yang berjudul *Fiqh Muamalah* menyebutkan bahwa unsur-unsur penting dalam *ijārah* terdiri dari penyewa dan yang menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat berpartisipasi dalam kontrak *ijārah* dan harus ada harga sewa yang pasti.¹⁹ Karena *ijārah* merupakan bentuk kegiatan muamalah yang memenuhi keperluan hidup manusia tanpa mengambil materi pada suatu objek sewa tetapi hanya mengambil manfaatnya saja.²⁰

¹⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 117.

¹⁹ A. Rahman I Doi, *Muamalah*,... hlm. 43.

²⁰ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 229.

Sedangkan Joseph Schacht dalam bukunya yang berjudul *Pengantar Hukum Islam* menyebutkan bahwa kontrak sewa merupakan jual beli dengan mengambil manfaat dan aturan yang berkenaan dengan kontrak jual beli seperti dalam praktek *khiyār ar-ru'yah*, *khiyār al-ayb*, *khiyār asy-syart*, *faskh* dan *iqālah* (bukan *syuf'ah*) juga mempraktekkan cara itu.²¹ Seperti yang dikatakan oleh Sri Nurhayati dan Wasilah dalam bukunya *Akuntansi Syariah di Indonesia* mengatakan *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset atau jasa sementara hak kepemilikan aset tetap pada pemberi sewa. Sebaliknya penyewa atau pengguna jasa memiliki kewajiban membayar sewa atau upah. Dan ketentuan syariah menyebutkan bahwa manfaat dari aset atau objek *ijārah* dapat berfungsi sebagaimana mestinya dan tidak rusak dan dibolehkan secara syariah (tidak diharamkan) serta jangka waktu penggunaan manfaat ditentukan dengan jelas, misalnya 2 tahun.²²

Perbedaan yang ada dari ketiga buku diatas adalah bahwa adanya pengambilan materi pada objek sewa tersebut sehingga lama-kelamaan mengalami kerusakan dzat pada objeknya, kemudian jangka waktu sewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak ini tidak ditentukan dengan jelas (mungkin dapat dihentikan apabila objek sewa telah habis digunakan), serta tidak ada bukti nyata dalam perjanjian sewa tersebut karena perjanjian mereka hanya dilakukan secara lisan sehingga pemilik tanah tidak bisa menuntut apa-apa jika objek sewa tersebut mengalami kerusakan yang fatal.

²¹ Joseph Schacht, *Pengantar Hukum Islam*, cet. ke-1 (Jogjakarta: Islamika, 2003), hlm. 289.

²² Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2012), hlm. 226.

Ahmad Dahlan dalam bukunya yang berjudul *Bank Syariah (Teoritik, Praktek, Kritik)* menyebutkan *ijārah* yaitu pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership, milkiyah*) atas barang tersebut. Dan ongkos sewa (*ujrah*) berprinsip pada kelenturan (*flexibility*) sesuai dengan waktu, tempat dan jarak.²³

Dalam bukunya Muhammad yang berjudul *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah* mengatakan bahwa transaksi *ijārah* dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya, prinsip *ijārah* sama dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada *ijārah* objek transaksinya adalah barang maupun jasa. Dan penyewa wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya.²⁴

Abdul Ghofur Anshori dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* menyebutkan unsur *esensial* dari sewa sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdato adalah kenikmatan/manfaat, uang sewa, dan jangka waktu. Salah satu rukun dan syarat sahnya perjanjian adalah objek sewa dapat diserahkan, kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh

²³ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah, Teoritik, prakti, kritik* (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm. 117 dan 188.

²⁴ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah* (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN), hlm. 147.

agama serta harus ada kejelasan mengenai berapa lama suatu barang itu akan disewa dan harga sewa atas barang tersebut.²⁵

Perbedaan yang terdapat dari ketiga buku diatas, adalah bahwa upah sewa tempat yang dibayarkan tidak disesuaikan dengan seiringnya waktu melainkan telah ditetapkan sejak awal perjanjian hingga perjanjian itu selesai, adanya penggunaan objek sewa yang tidak lazim oleh penyewa tanah yaitu mengambil materi dari objek sewa tersebut sehingga mengalami kerusakan pada zatnya. Serta jangka waktu sewa dalam penelitian ini kurang jelas apakah jangka waktu sewa berakhir dalam waktu yang telah ditentukan diawal perjanjian ataukah jangka waktu sewa berakhir ketika terjadi kerusakan yang fatal pada objek sewa tersebut.

Skripsi yang ditulis oleh Heni Mujiati yang berjudul *Pertanggungjawaban Sewa Menyewa Rumah Menurut KUHPerdara dan Hukum Islam*, bahwa penelitian tersebut menyebutkan apabila objek sewa rusak atau musnah, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab pemilik sepenuhnya dan penyewa tidak bertanggung jawab kecuali barang tersebut rusak atau musnah karena disengaja. Kemudian skripsi yang ditulis oleh Siti Asfiah tentang *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Beli Motor Menurut Perspektif Hukum Islam*, menyebutkan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang terjadi dalam dua akad satu transaksi, perjanjian tersebut terjadi sesuai adat kebiasaan yang ada pada saat itu dan proses perpindahan hak milik barang adalah diakhir masa sewa.

²⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, cet ke-1 (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm. 70 dan 73.

Perbedaan yang ada dari skripsi diatas adalah bahwa tanggung jawab yang terjadi pada objek sewa ini adalah menjadi tanggung jawab pemilik sepenuhnya ketika masa sewa berakhir padahal objek sewa tersebut rusak dengan sengaja oleh penyewa, kemudian objek sewa yang dipersewakan merupakan benda tidak bergerak dan tidak adanya perpindahan kepemilikan diakhir masa sewa.

Dari berbagai literatur yang telah penulis uraikan diatas, sepanjang pengetahuan penulis, penulis belum menemukan literatur yang secara khusus membahas tentang praktek sewa tanah menurut pandangan hukum Islam, khususnya dalam praktek sewa tanah pembuatan batu bata merah di desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas.

F. Sistematika Pembahasan

Untuk memahami penulisan, maksud dan tujuan penelitian ini secara garis besar, maka sistematika penulisan ini disusun menjadi beberapa bab dan masing-masing terdiri dari sub-sub bab. Yang sistematika penulisannya sebagai berikut:

Pada bab pertama berisi tentang fenomena yang terjadi pada objek penelitian serta hal-hal yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini yaitu latar belakang masalah, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan dan mafaat penelitian, tinjauan pustaka, dan sistematika penulisan.

Bab kedua berisi tentang Landasan Teori yang membahas tentang praktek sewa apakah penelitian ini telah sesuai dengan arti sewa yang sebenarnya atau belum, yaitu terdiri dari pengertian *ijārah*, dasar hukum *ijārah*, rukun dan

syarat-syarat *ijārah*, sifat dan hukum *ijārah*, status objek *ijārah*, pembagian dan hukum *ijārah*, macam-macam *ijārah* dan berakhirnya akad *ijārah*.

Bab ketiga berisi Metode Penelitian yang merupakan cara untuk menjawab bagaimana dan seperti apa penelitian itu dilaksanakan yaitu meliputi jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

Bab keempat membahas Hasil Penelitian yang terdiri dari dua pembahasan yaitu gambaran umum yang memuat tentang letak geografis dan sejarah singkat desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas. Pembahasan selanjutnya tentang praktek sewa tanah pembuatan batu bata di desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas yang terdiri dari objek perjanjian sewa, jangka waktu objek sewa, sistem dan tata cara pembayaran sewa, dan analisis hukum Islam terhadap praktek sewa tanah pembuatan batu bata di desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas.

Bab kelima penutup, yang terdiri dari kesimpulan hasil penelitian serta saran-saran yang berguna untuk desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas.

Bagian akhir skripsi ini memuat daftar pustaka, lampiran-lampiran dan daftar riwayat hidup.

IAIN PURWOKERTO



A. Kesimpulan

Dari beberapa pembahasan dan analisis yang telah diuraikan, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa perjanjian sewa-menyewa yang terjadi di desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas, adalah perjanjian yang didasari secara

sukarela dan tidak terdapat unsur paksaan. Perjanjian tersebut terjadi sesuai dengan adat kebiasaan yang ada tanpa disertai bukti otentik seperti surat perjanjian diatas materai ataupun yang lainnya mereka hanya menggunakan rasa saling percaya satu sama lain. Perjanjian sewa ini dilakukan dengan menentukan harga sewa tanah dan tempat yang disewa, serta jangka waktu sewa kapan sewa tersebut akan berakhir. Perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak tersebut telah sesuai dengan rukun dan syara-syarat sewa yang sesungguhnya. Namun, selama perjanjian sewa berlangsung ternyata pemilik tanah merasa dirugikan karena sebelum masa sewa berakhir ternyata keadaan tanah sudah sangat rusak dan kemungkinan tidak bisa dijadikan sawah dan pemilik tanah tidak bisa berbuat apa-apa karena pemilik tanah maupun penyewa tanah tidak menytakan perjanjian sewa akan berakhir ketika terjadi kemungkinan-kemungkinan yang tidak diinginkan keduanya dan pada awalnya mereka sepakat bahwa sewa tanah akan berakhir setelah waktu yang ditentukan bersama yaitu selama 3 tahun.

2. Berdasarkan analisis hukum Islam yang penulis temukan, bahwa perjanjian sewa tanah pembuatan batu bata merah yang terjadi di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas ini tidak sesuai dengan syariat Islam. Karena adanya pengambilan materi pada objek sewa secara terus-menerus sehingga mengalami kerusakan pada dzatnya bahkan mengalami kerusakan yang sangat fatal. Adanya kerusakan objek yang ditimbulkan oleh penyewa tanah secara sengaja sehingga hal tersebut mengakibatkan *fasakh*

(rusak/pembatalan) pada akad sewa yang berlangsung karena hal tersebut telah melanggar syari'at Islam.

Dalam hal ini terdapat adanya syarat-syarat yang belum terpenuhi seperti syarat kelaziman pada barang yang dipersewakan bahwa adanya *uzur* pada objek sewa sehingga menimbulkan kerusakan pada akad yang terjadi. Hal tersebut berkaitan dengan adanya kerusakan objek sewa selama masa perjanjian berlangsung bahkan masa sewa belum berakhir tetapi kerusakan objek yang ditimbulkan sangatlah besar.

B. Saran

1. Bagi pemilik tanah dan penyewa tanah, hendaknya sebelum melaksanakan perjanjian harus menyiapkan bukti tertulis guna memperkuat perjanjian tersebut apabila terjadi sesuatu. Dalam melaksanakan perjanjian, pemilik tanah hendaknya mengutarakan apa yang menjadi keresahannya selama ini agar tidak mengalami kerugian dan penyewa tanah juga mengerti apa keinginan pemilik tanah yang sebenarnya.
2. Kemudian bagi para pihak yang melaksanakan akad sewa harus mengetahui dulu apa arti sewa yang sebenarnya. Jika perlu akad tersebut dirubah menjadi akad jual beli tetapi harus ditentukan dengan jelas bahwa objek yang diperjualbelikan itu sah menurut Islam. Seperti apakah objek yang diperjualbelikan itu sudah jelas atau belum kadarnya dalam hal berapa luas objek tanah yang diperjualbelikan dan berapa banyak tanah yang akan diambil setelah akad berlangsung serta tidak ditentukan masa objek yang diperjualbelikan karena hal tersebut hanya ada pada akad sewa sedangkan

akad jual beli tidak ada karena objek yang sudah diperjualbelikan sudah jelas milik pembeli dan hanya pembeli yang mengetahui untuk apa barang tersebut dibeli.



- Ali, Zainuddin. *Hukum Perdata Islam Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2006.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2010.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 2010.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, cet. ke-11. Jakarta: Rineka Cipta. 1998.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Al-Fiqh Al-Islāmi Wa'ādillatuhu* Jilid IV, Damaskus: Dar Al-Fikr. 1409

akad jual beli tidak ada karena objek yang sudah diperjualbelikan sudah jelas milik pembeli dan hanya pembeli yang mengetahui untuk apa barang tersebut dibeli.



- Ali, Zainuddin. *Hukum Perdata Islam Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2006.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2010.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 2010.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, cet. ke-11. Jakarta: Rineka Cipta. 1998.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Al-Fiqh Al-Islāmi Wa'ādillatuhu* Jilid IV, Damaskus: Dar Al-Fikr. 1409

- Azwar, Saifudin. *Metodologi Penelitian*, cet. ke-6. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2007.
- Buku Induk Penduduk* Desa Kebasen, per Juni 2013. Diambil hari Senin, tanggal 31 Agustus 2015
- Dahlan, Ahmad. *Bank Syari'ah Antara Teoritik, Praktik dan Kritik*. Yogyakarta: Teras. 2012.
- Damanuri, Aji. *Metodologi Penelitian Mu'amalah*. Yogyakarta: STAIN Po PRESS. 2010.
- Departemen Agama RI. 1996. *Al-Qur'an Al Karim dan Terjemahnya*. Semarang: Karya Toha Putra.
- Dewi, Gemala. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana. 2005.
- Djamil, Fathurrahman. *Peneraan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, cet ke-1. Jakarta: Sinar Grafika. 2012.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. 2010. *Fiqh Muamalah* cet. ke-1. Jakarta: Kencana. 2012.
- Gunawan, Imam. *Metodologi Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*, cet. Ke-2 Jakarta: Bumi Aksara. 2014.
- Harun, Nasroen. *Fiqh Muamalah* cet. ke-2. Jakarta: Gaya Media Pratama. 2007.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, cet ke-1. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2003
- Hasbi Ash Shiddieqy, Teungku Muhammad. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Jakarta: Pustaka Rizki Putra. 1997.
- Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*, cet ke-1 Yogyakarta: Teras. 2011.
- I Doi, A. Rahman. *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1996.
- Imam Syafi'i. *Mengupas Masalah Fiqhiyah Berdasarkan Al-qur'an dan Hadits* (Jilid 2) cet.ke-2 . Jakarta: Al-Mahira. 2012
- Ismail. *Perbankan Syariah*, cet. ke-1. Jakarta: Kencana. 2011.
- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1997.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syari'ah*. Jakarta: Kencana. 2012.
- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Akdemi Manajemen Perusahaan YKPN. Tt.

- Nurhayati, Sri dan Wasilah. *Akuntansi Syari'ah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat. 2012.
- Rasjid, Sulaiman. *Fiqh Islam*. Jakarta: Sinar Baru Algesindo. 2003.
- Rusyd, Ibnu. *Bidayatu'l Mujtahid* Jilid III, Semarang: CV Asyifa'. Tt.
- Sabiq, Sayyid. Terjemahan *Fiqh Sunnah Jilid IV*. Jakarta: Ikrar Mandiri Abadi. 2008.
- Schact, Joseph. *Pengantar Hukum Islam* cet. ke-1. Jojakarta: Islamika. 2003.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. *Metode Penelitian Survai*. Jakarta: LP3ES. 1989.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*, cet ke-21. Jakarta: Intermasa. 2005.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah Membahas Ekonomi Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2002.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah* ed. 1. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2008.
- Suhrawardi K. Lubis, Chairuman Pasaribu. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika Offset. 1994.
- Surakhmad, Winarno. *Pengantar Penelitian Antara Dasar, Metode, dan Teknik*. Bandung: Tarsito. 1990.
- Suryabrata, Sumadi. *Metodologi Penelitian* cet ke-1. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1998.
- Syafei, Rachmat. *Fiqh Muamalah untuk UIN, STAIN, PTAIS, Dan Umum*, cet ke-5. Bandung: Pustaka Setia. 2001.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1991.
- Zuhdi, Masjfuk. *Studi Islam (Jilid III Muamalah)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1993.

Hasil Referensi Lain:

- Data Monografi* Desa Kebasen, per Februari 2009. Diambil pada hari Senin, tanggal 31 Agustus 2015.
- Hasil wawancara dengan Bapak Husein sebagai Penyewa Tanah, tanggal 01 September 2015.
- Hasil wawancara dengan Ibu Siah sebagai Pemilik Tanah, tanggal 01 September 2015.