

**TINJAUAN HUKUM ISLAM MENGENAI SEWA MENYEWA TANAH
UNTUK PEMBUATAN BATU BATA DI DESA NGEROWO KECAMATAN
BANGSAL KABUPATEN MOJOKERTO**

SKRIPSI

Diajukan kepada

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Syariah dan Ekonomi Islam**



Oleh:

NUR ROHMAN

NIM. C772213157

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Surabaya
2018**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : NUR ROHMAN
NIM : C72213157
Fakultas : Syariah dan Hukum
Jurusan/Prodi : Hukum Perdata Islam/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam mengenai sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 16 April 2018

Saya yang menyatakan,

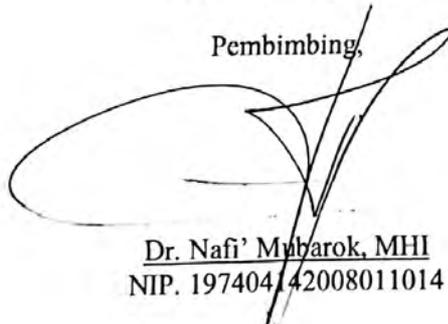

NUR ROHMAN
NIM.C72213157

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam mengenai sewa menyewa tanah untuk Pembuatan Batu Bata di desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto” yang ditulis oleh Nur Rohman NIM. C72213157 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 16 April 2018

Pembimbing,



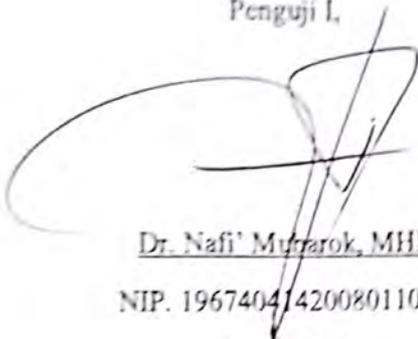
Dr. Nafi' Muhtarok, MHI
NIP. 197404142008011014

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh NUR ROHMAN NIM C72213157 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Selasa 31 Juli 2018, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

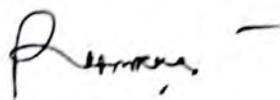
Majelis Munaqasah Skripsi :

Penguji I,



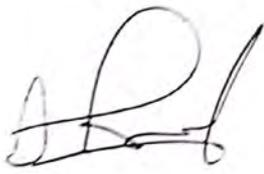
Dr. Nafi' Mu'azzarok, MHI.
NIP. 1967404142008011014

Penguji II,



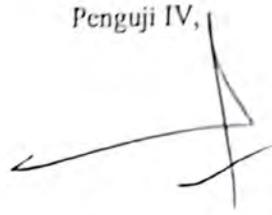
Drs. H. Akh. Mukarram, M. Hum.
NIP. 19609231986031002

Penguji III,



Dr. H. Darmawan, MHI.
NIP. 198004102005011004

Penguji IV,



Agus Sholikin, S. pd, M.Si.
NIP. 198608162015031003

Surabaya, 31 Juli 2018

Mengesahkan

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Dr. H. Masruhan M.Ag.
NIP. 195904041988031003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax 031-8413300
E-Mail: perpustakaan@uin-sby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : NUR ROHMAN
NIM : C72213157
Fakultas/Jurusan : Syariah Dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : Nur69991@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Sekripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Di Desa

Ngerowo Kecamatan Bangsal Bangsal Kabupaten Mojokerto

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 16 APRIL 2018

Penulis

(NUR ROHMAN)
C72213157

dasar alasan ini, Islam melarang kepemilikan absolut atas seseorang yang memiliki tanah tidak boleh melantarkannya karena merupakan faktor produksi.

Dalam pengolahan tanah pemilik tanah tidak selalu mengolahnya sendiri karena alasan keahlian atau alasan lainnya. Dalam hal ini bisa menyerahkan tanahnya pada orang lain dengan sistem sewa-menyewa atau bagi hasil. Dalam hal ini warga di desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto tersebut merupakan salah satu sentral pembuatan batu bata. Banyak para petani menyewakan tanahnya untuk pembuatan batu bata karena dianggap lebih menguntungkan dan banyak menyerap tenaga kerja. Mengingat usaha pertanian yang tidak dapat menampung banyaknya tenaga kerja dan hasil pertanian yang kurang menguntungkan maka diperlukan suatu usaha dari luar sektor pertanian yang mampu menampung banyaknya tenaga kerja dan menghasilkan lebih menguntungkan dibandingkan sektor pertanian. Selain itu mendukungnya kondisi geografis yang ada di desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto berupa lahan pertanian sawah yang digunakan dalam proses pembuatan batu bata.

Masyarakat Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal sudah biasa melaksanakan sewa-menyewa terhadap tanah, pelaksanaan sewa menyewa terhadap tanah yang dilakukan masyarakat desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto yaitu dengan cara mengambil atau menggali tanah kemudian tanah yang di sewa diambil digunakan untuk membuat batu bata. Jadi, pelaksanaan membuat batu bata ini tidak sesuai dengan akad ijarah, karena yang diambil dalam menyewa tanah tersebut adalah tanahnya yang dilakukan secara

penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan terakhir sistematika pembahasan.

Bab kedua landasan teori, menguraikan tentang sewa-menyewa tanah dalam Islam. Bab ini akan menguraikan pengertian akad, pengertian sewa-menyewa, dasar hukum, syarat sewa-menyewa dan rukun sewa-menyewa serta, hak dan kewajiban para pihak, serta berakhirnya perjanjian dalam pandangan hukum Islam dan sewa menyewa tanah.

Bab ketiga dalam bab ini menerangkan tentang pelaksanaan sewa-menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto. Gambaran mengenai sejarah tentang batu bata dan gambaran umum geografis dan demografis desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto, terjadinya akad sewa-menyewa serta pelaksanaan akad di lapangan.

Bab keempat ini menguraikan dua hal. Yang pertama, adalah transaksi akad sewa-menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto, dan yang kedua, adalah Tinjauan Hukum Islam terhadap sewa-menyewa tanah pembuatan batu bata desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto.

Bab kelima merupakan bab penutup. Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari uraian yang dikemukakan dalam penyusunan skripsi ini.

sebagaimana kita menyewanya. Maksudnya adalah penyewa wajib atau bertanggung jawab memperbaiki atas objek yang rusak/cacat apabila objek yang disewa tersebut rusaknya berasal dari penyewa itu sendiri, dan kemudian harus mengembalikan atau menyerahkan objek yang ia sewa dalam keadaan semula atau utuh, seperti mana ia menyewa.

- c. Masing-masing penyewa maupun yang menyewakan tidak boleh membatalkan kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka dalam hal ini ia boleh membatalkan akad perjanjian sewa.
- d. Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada orang penyewa dan memberinya keleluasaan untuk memanfaatkannya. Apabila orang yang menyewakan menghalangi penyewa untuk memanfaatkan benda yang disewakan selama masa sewa atau sebagian masa sewa, maka ia tidak berhak memanfaatkan bayaran secara utuh. Hal ini dikarenakan ia tidak memenuhi apa yang harus ia lakukan dalam akad *ijārah*, sehingga ia tidak berhak mendapatkan apa-apa. Apabila orang yang menyewakan memberika keleluasaan kepada penyewa untuk memanfaatkan barang yang disewakan, namun sipenyewa membiarkannya selama masa penyewaan atau dalam sebagian masa penyewaan, maka ia tetap harus menyerahkan bayarannya secara utuh. Karena *ijārah* adalah akad yang wajib atas kedua belah pihak, maka dituntut terlaksanakanya hal-hal yang harus terwujud didalamnya, yaitu kepemilikan orang yang

Khudaij Al Anshori bercerita bahwa Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam melarang sewa menyewa tanah. Maka Abdullah bin Umar menemuinya dan berkata : “Wahai Putra Khudaij, apa yang kamu ceritakan dari Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam tentang sewa menyewa tanah ? Rafi’ berkata kepada Abdullah bin Umar : “Aku mendengar dua orang pamanku, sedangkan keduanya ikut pada Perang Badar bahwa mereka berdua bercerita kepada penghuni rumah ini bahwa Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam telah melarang sewa menyewa tanah”. Abdullah bin Umar berkata : “Aku benar-benar mengetahui bahwa tanah itu pada masa Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam disewakan”. Kemudian Ibnu Umar takut bahwa Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam telah membuat ketentuan yang baru tentang hal itu. Maka dia meninggalkan sewa menyewa tanah.

Di sini diceritakan bahwa kemudian Abdullah bin Umar lebih memilih untuk tidak menyewakan tanah, karena khawatir Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam telah membuat suatu keputusan yang dia tidak mengetahuinya, ketika mendengar hadis yang diriwayatkan oleh Rafi’ bin Khudaij. Di sini beliau lebih memilih untuk bersikap wara’, yaitu memilih sesuatu yang terbaik dari dua hal yang sama-sama diperbolehkan. Gambarannya misalnya, jika ada sesuatu yang nilainya hanya 60 saja dan yang lainnya 90, maka beliau memilih yang 90 itu, sekalipun yang 60 itupun halal untuk dilakukan. Tetapi hadis inipun dengan tegas menjelaskan bahwa Ibnu Umar dengan pasti dia mengetahui bahwa tanah pada

banyak kasus-kasus yang bermunculan yaitu dengan menyewakan tanah kepada pihak penyewa yang digunakan untuk membuat batu bata.

Untuk membuat batu bata sebagian masyarakat desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto menyewa tanah hal ini sudah kebiasaan masyarakat dari dulu-dulu. 'Urf (kebiasaan) yang dilaksanakan masyarakat desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto merupakan 'urf yang bertentangan dengan syariat. Salah satu faktor yang menyebabkan penyewa menyewa tanah yang digunakan untuk membuat batu bata dan pihak yang menyewakan tanahnya untuk membuat batu bata adalah karena lemahnya keadaan ekonomi.

Sedangkan pelaksanaan akad sewa tanah untuk pembuatan batu bata di desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya. Sewa menyewa tanah yang terjadi di desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto merupakan suatu akad sewa menyewa terhadap manfaat suatu lahan pertanian yang dijadikan tempat pembuatan batu bata (termasuk untuk menjemur bata serta membakar bata) dan tanahnya diambil sebagai bahan dasar pembuatan batu bata itu sendiri.

Dalam perjanjian (akad) sewa menyewa antara pemilik lahan dengan penyewa lahan, mereka membuat perjanjian secara lisan atas dasar saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam perjanjian tersebut, mereka akan menyepakati lokasi tanah, berapa lama waktu yang diinginkan penyewa untuk menyewa tanah, dan berapa besarnya upah atas sewa tanah tersebut.

Pada praktik sewa menyewa dalam menjalankan jangka waktu sewa, pihak penyewa tanah sudah memberi tahu berapa lama ia akan menyewa tanah tersebut. Pihak penyewa tanah memberi tahu bahwa bila dalam jangka waktu tersebut tanah yang disewa belum seluruhnya digali, maka hal itu merupakan resiko dari penyewa. Maka nantinya penyewa akan memilih untuk menyelesaikan sewa atau melanjutkan dan menambah waktu sewa.

Selanjutnya pada praktik pembayaran sewa yaitu terdapat perbedaan cara pembayaran antara penyewa satu dengan penyewa yang lain. Salah satu penyewa, membayar uang sewa sebanyak Rp 6.000.000 selama satu tahunnya yang dibayar kontan pada masa awal sewa. Sementara penyewa yang lain, membayar uang sewa setiap 2 bulan sekali sebanyak Rp1.000.000 sampai masa sewa habis. Pembayaran dilakukan tidak dengan catatan pembukuan, hanya berdasarkan atas asas saling percaya antara satu dengan yang lain.

Adapun kewajiban sewa menyewa lahan pertanian di desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto yaitu sebagai berikut:

1. Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan/harga sewa terhadap apa yang disewakan.
2. Pembayaran dilakukan pada awal perjanjian sewa sebesar Rp. 6.000.000,00/tahun dan atau dua bulan sekali sebesar Rp.1.000.000,00 setelah pembakaran bata kering laku dijual.
3. Jangka waktu sewa tanah telah ditentukan diawal waktu perjanjian, jika waktu sewa telah habis namun tanah sewa belum selesai di gali maka hal itu menjadi resiko penyewa. Penyewa akan memilih untuk melanjutkan sewa.

- K. Lubis, Suhrawardi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta : Sinar Grafika, 2004.
- , Suhrawadi. *Hukum Ekonomi Islam*, cet.ke 1. Jakarta : Sinar Grafika, 2000.
- Moelong , Lexy J. Metodologi penelitian *kualitatif*, Bandung, Remaja Rusda Karya, 2006.
- Muslich, Wardi Ahmad. *Fiqh Muamalat*, cet. ke-1. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- , *fiqh muamalah*. Jakarta : Amzah, 2011.
- Nazir, Moh. *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia,1988.
- Pasaribu , Chairuman dan Suharwadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta : Sinar Grafika,1993.
- , *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Cet ke3. Jakakarta : sinar grafika, 2004.
- Republik Indonesia, Kementrian Agama, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, Semarang : Kumudasmoro, 1994.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunah 13*, Penerjemah *Kamaludin*, cet Ke-10. Bandung:Alma'arif, 1996.
- , *Fiqh Sunnah*. terjemahkan Kamaluddin cet. ke- 1, jilid 13. Jakarta Pusat: Yayasan Syi'ar Islam Indonesia,t.t.
- , *Fiqh sunnah*, terjemah Nor Hasanuddin, Jilid 4. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- Saebani, Ahmad Beni. *Filsafat Hukum Islam*. Bandung : Pustaka Setia, 2008.
- Sudarsono. *Pokok-pokok Hukum Islam*. Jakarta : Rineka Cipta, 2005.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh muamalah*, cet ke 1. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008.

- K. Lubis, Suhrawardi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta : Sinar Grafika, 2004.
- , Suhrawadi. *Hukum Ekonomi Islam*, cet.ke 1. Jakarta : Sinar Grafika, 2000.
- Moelong , Lexy J. Metodologi penelitian *kualitatif*, Bandung, Remaja Rusda Karya, 2006.
- Muslich, Wardi Ahmad. *Fiqh Muamalat*, cet. ke-1. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- , *fiqh muamalah*. Jakarta : Amzah, 2011.
- Nazir, Moh. *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia,1988.
- Pasaribu , Chairuman dan Suharwadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta : Sinar Grafika,1993.
- , *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Cet ke3. Jakakarta : sinar grafika, 2004.
- Republik Indonesia, Kementrian Agama, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, Semarang : Kumudasmoro, 1994.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunah 13*, Penerjemah *Kamaludin*, cet Ke-10. Bandung:Alma'arif, 1996.
- , *Fiqh Sunnah*. terjemahkan Kamaluddin cet. ke- 1, jilid 13. Jakarta Pusat: Yayasan Syi'ar Islam Indonesia,t.t.
- , *Fiqh sunnah*, terjemah Nor Hasanuddin, Jilid 4. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- Saebani, Ahmad Beni. *Filsafat Hukum Islam*. Bandung : Pustaka Setia, 2008.
- Sudarsono. *Pokok-pokok Hukum Islam*. Jakarta : Rineka Cipta, 2005.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh muamalah*, cet ke 1. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008.

