

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA TANAH
UNTUK PRODUKSI BATU BATA DI KECAMATAN KEDU KABUPATEN
TEMANGGUNG JAWA TENGAH**



**SKRIPSI
DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYAR'IAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA S1 SATEK SATU DALAM ILMU
HUKUM ISLAM**

**DISUSUN OLEH:
IMTIYANAH
11380093**

**PEMBIMBING
YASIN BAIDI, S.AG, M.AG**

**MUAMALAT
FAKULTAS SYAR'IAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS UIN SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
2015**

ABTRAK

Tradisi dalam suatu masyarakat dapat berkembang, berubah, dan berbeda sesuai dengan tingkat peningkatan ekonomi, sosial, pendidikan, dan politik warganya. Persoalan muamalah, syariat Islam lebih banyak memberikan pola-pola, prinsip, dan kaidah umum dibanding memberikan jenis dan bentuk muamalah secara rinci. Persoalan-persoalan muamalah yang dipentingkan adalah substansi makna yang terkandung dalam suatu bentuk muamalah serta sasaran yang akan dicapainya. Praktik sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata merupakan salah satu akad yang terjadi karena adanya perbedaan kondisi sosial pada suatu masyarakat tertentu, salah satu contoh adalah yang terjadi di kecamatan Kedu. Dalam pelaksanaannya, akad tersebut menggunakan akad sewa dalam transaksinya, kan tetapi dalam kenyataannya tanah yang dijadikan obyek sewa tersebut dapat dimanfaatkan oleh pihak penyewa tanah dengan jalan diambil zatnya yang kemudian oleh pihak penyewa tanah untuk pembuatan batu-bata. Tentunya, ketentuan tersebut sangat bertentangan dengan hakekat dari akad sewa-menyewa itu sendiri, yaitu hanya jual beli atas manfaat suatu obyek akad tanpa adanya perpindahan hak kepemilikan (obyek akad tidak boleh rusak/berkurang zatnya).

Melihat fenomena mengenai praktik sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata tersebut, penulis bermaksud menganalisisnya dari sudut pandang hukum Islam. Permasalahan yang diangkat adalah bagaimana sebenarnya pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata di Kecamatan Kedu Temanggung Jawa Tengah? Apa akad yang tepat dalam pelaksanaan praktik sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata tersebut? Serta bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tersebut?

Berdasarkan metode yang dilakukan, yakni terjun langsung ke lapangan dengan mengamati dan wawancara langsung dengan para pihak yang bersangkutan. Berdasarkan penelitian penulis di lapangan dapat ditarik kesimpulan bahwa Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa untuk produksi batu bata di Kecamatan Kedu ada dua macam pelaksanaan yang terjadi. Pertama sewa menyewa tanah sebagai lahan untuk membuat batu bata saja. Bahan bakunya didapatkan dari tanah lain yang bukan dari tanah sewa. Kedua sewa menyewa tanah untuk lahan pembuatan batu bata yang disertai pengambilan material tanah sebagai bahan baku pembuatan batu bata. Akad yang tepat dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ini ada dua karena ada dua pelaksanaan akad yang berbeda. Akad pertama adalah akad sewa menyewa murni dimana pihak penyewa hanya memanfaatkan tanah sebagai lahan produksi saja. Akad Kedua adalah multi akad *al-'uq d al-mujtami'ah*. Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad disebut *al-'uq d al-mujtami'ah*. Menurut pandangan hukum Islam praktik sewa menyewa tanah di atas adalah sah karena telah memenuhi ketentuan akad secara umum dan khusus



SURAT PERNYATAAN SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Imtiyanah
NIM : 11380093
Jurusan : Muamalat
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya ini adalah asli hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 16 Sya'ban 1436 H
4 Juni 2015 M

g menyatakan,

Imtiyanah
NIM. 11380093

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudari Imtiyanah

Kepada :

**Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta**

Assalamu'alaikumwr.wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : Imtiyanah

NIM : 11380093

Judul : **"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Untuk
Produksi Batu Bata Di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung
Jawa Tengah"**

Sudah dapat diajukan kepada Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi atau tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikumwr.wb.

Yogyakarta, 16 Sya'ban 1436 H
4 Juni 2015 M

Pembimbing,


YASIN BAIDI, S.AG, M.AG
NIP. 19720812 199803 1 004



Pengesahan Skripsi/Tugas Akhir :

Nomor : UIN.02/K.MU-SKR/PP.00.9/070/2015

Skripsi/Tugas Akhir dengan judul : **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata Di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah”**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh,

Nama : Imtiyannah

NIM : 11380093

Telah dimunaqosyahkan pada : 17 Juni 2015

Nilai Munaqosyah : A-

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan Muamalat Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Tim Munaqosyah,
Ketua Sidang,

Yasin Baidi, S.Ag., M.Ag.
NIP. 19700302/199803.1.003

Penguji I

Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, MA
NIP. 195602171983031003

Penguji II

Syaifudin, S.HI., M.SI
NIP. 197807152009121004

Yogyakarta, 22 Juni 2015

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Dekan,



Dr. H. Saifuddin Mahmadah Hanafi, M.Ag
NIP. 196705181997031003

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Penulisan transliterasi Arab-Latin yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama **Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1987 dan 0543b/U/1987**. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

A. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	-	-
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	a'		es dengan titik di atas
ج	Jim	J	Je
ح	a'		ha dengan titik di bawah
خ	Kha	Kh	ka-ha
د	Dal	D	De
ذ	al		zet dengan titik di atas
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es

ش	Syin	Sy	es-ye
ص	d		es dengan titik di bawah
ض	a		de dengan titik di bawah
ط	a'		te dengan titik di bawah
ظ	a'		zet dengan titik di bawah
ع	'ain	'	Koma terbalik di atas
غ	Ghain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Q f	Q	Ki
ك	K f	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ya

B. Vokal

1. Vokal Tunggal

Tanda Vokal	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	Fathah	A	A
◌ِ	Kasrah	I	I
◌ُ	Dammah	U	U

Contoh:

كتب → kataba

سئل → su'ila

2. Vokal Rangkap

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌ِـي	Fatkah dan ya	Ai	a - i
◌ِـو	Fatkah dan wau	Au	a - u

3. Vokal Panjang

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَ	Fatkah dan alif	Ā	a dengan garis di atas
يَ	Fatkah dan ya	Ā	a dengan garis di atas
يِ	Kasrah dan ya	Ī	i dengan garis di atas
وِ	Zammah dan ya		u dengan garis di atas

Contoh :

قال → q la

قيل → q la

رمى → ram

يقول → yaq lu

C. Ta' Marbu ah

1. Transliterasi ta' marbu ah hidup

Ta' marbu ah yang hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah dan dammah transliterasinya adalah “t”.

2. Transliterasi ta' marbu ah mati

Ta' marbu ah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah “h”.

Contoh:

طلحة → al ah

3. Jika ta' marbu ah diikuti kata yang menggunakan kata sandang “al-”, dan bacaannya terpisah, maka ta' marbu ah tersebut ditransliterasikan dengan “ha”/h.

Contoh:

الأطفال روضة → rau ah al-a f l

المدينة المنورة → al-Mad nah al-Munawwarah

D. Huruf Ganda (Syaddah atau Tasydid)

Transliterasi syaddah atau tasydid dilambangkan dengan huruf yang sama, baik ketika berada di awal atau di akhir kata.

Contoh:

نَزَلَ → *nazzala*

الْبِرُّ → *al-birru*

E. Kata Sandang “ال”

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf yaitu “ال”.

Namun dalam transliterasi ini, kata sandang dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyah dan kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyah.

1. Kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya yaitu “ ” diganti huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang tersebut.

Contoh:

الرَّجُلُ → *ar-rajulu*

السَّيِّدَةُ → *as-sayyidatu*

2. Kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula dengan bunyinya, bila diikuti oleh huruf Syamsiyah maupun huruf Qamariyah, kata sandang

ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan tanda sambung (-).

Contoh:

القلم → *al-qalamu*
البدیع → *al-bad 'u*

F. Hamzah

Sebagaimana dinyatakan di depan, hamzah ditransliterasikan dengan apostrof, namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

شيء → *syai'un*
امرت → *umirtu*
النوء → *an-nau'u*

G. Huruf Kapital

Meskipun tulisan Arab tidak mengenai huruf kapital, tetapi dalam transliterasi huruf kapital digunakan untuk awal kalimat, nama diri, dan sebagainya seperti ketentuan-ketentuan dalam EYD. Awal kata sandang pada nama diri tidak ditulis dengan huruf kapital, kecuali jika terletak pada permulaan kalimat.

Contoh:

وما محمد إلا رسول —→ *Wam Muhammadun ill ras l*

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.

PERSEMBAHAN

Dengan segenap rasa syukur kepada Allah, dan dengan hati yang tulus dan ikhlas saya persembahkan skripsi ini untuk:

Terkhusus untuk Almarhum Ayahandaku tercinta yang sangat saya rindukan dan ibundaku tersayang, pahlawan terhebat yang pernah ada dalam hidup saya yang senantiasa sabar dan ikhlas mencurahkan kasih sayangnya, serta yang telah membimbing dan membesarkanku dengan iringan doa dan harapan, dan untuk adik-adikku yang sangat aku sayangi Alvi Khasanah dan Aldi Himawan yang telah memberi semangat yang luar biasa.


Dosen-dosen Muamalat terkhusus Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah menyertai langkahku dalam mengarungi indahnyalentera ilmu diiringi dengan do'a demi tercapainya cita-cita.

Kepada Bapak Yasin Baidi, S.Ag yang telah meluangkan waktu serta tenaganya untuk membimbing, mengarahkan dan memberikan ilmunya, hingga terselesainya skripsi ini, Jazakumullah Ahsanal Jaza

Sahabat-sahabatku seperjuangan di Fakultas Syari'ah dan Hukum dan Mu'amalah khususnya semester VIII (Nurul Istirofah, Nurul Nikmah, Uli Fadlilatin, Susi Nurkholida, Rahmi Asih, Putri Rismawati dan seluruh teman-teman angkatan 2011 Mumalah) bersama kita goreskan kenangan dalam suka maupun duka yang tak-kan terlupakan sepanjang hidupku.

Sahabatku di kos putri Bethary terkhusus mpok oneng alias Nur'ainun Arifin

Pokoknya miss u....



Motto

*“kegagalan hanya terjadi bila kita
menyerah”*

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين. و به نستعين على أمور الدنيا و الدين.
أشهد ان لا اله الا الله و أشهد ان محمدا عبده و رسوله. اللهم صل و سلم على
محمد و على اله و أصحابه أجمعين.

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT. atas segala rahmat dan kasih sayang-Nya yang telah dilimpahkan kepada penulis sampai saat ini. Shalawat serta salam semoga tetap terlimpah curahkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, keluarga, keturunan, para sahabatnya, tabi'in serta seluruh ummatnya hingga akhir zaman.

Suatu hal yang sangat membanggakan bagi saya, telah terselesaikannya penyusunan skripsi dengan judul “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWAKAN TANAH UNTUK PRODUKSI BATU BATA DI KECAMATAN KEDU KABUPATEN TEMANGGUNG JAWA TENGAH”, sebagai salah satu bentuk tanggung jawab mahasiswa dalam memberikan kontribusi atau masukan bagi khazanah keilmuan pengetahuan.

Saya menyadari bahwa terselesaikannya penyusunan skripsi ini bukan hanya karena usaha penulis pribadi, melainkan atas bantuan dari segenap pihak baik materiil maupun moril, oleh karena itu saya menyampaikan rasa hormat serta ucapan terimakasih atas segala dukungan, motivasi, bimbingan dan nasehatnya, kepada

1. Prof. Drs. H. Akh. Minhaji, MA,.Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syar'iah dan Hukum, beserta jajaran stafnya yang telah memberikan kemudahan dalam menggunakan fasilitas dan administrasi Fakultas.
3. Bapak Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag. dan Bapak Saifuddin S.H.I., M.S.I, selaku Ketua dan Sekretaris jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Yasin Baidi, S.Ag., M.Ag selaku Pembimbing yang telah banyak membantu dari awal hingga akhir dalam penyusunan skripsi ini. Terimakasih atas waktu yang telah diluangkan selama ini.
5. Bapak Lutfi Agus Wibowo, S.E selaku staf administrasi TU Muamalat yang penuh kesabaran dan membantu kebutuhan administrasi mahasiswa/i Muamalat.
6. Kedua orang tuaku yang tak tergantikan, Ayah tercinta Alm. Bapak Sariman dan Ibundaku sayang Ibu Mutriyah. Terimakasih atas pengorbananmu yang tak terhingga demi mewujudkan meraih kebahagiaan dunia dan akhirat.
7. Kepada karyawan/ti Perpustakaan Pusat UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah bersedia direpotkan dalam membantu memperoleh literatur yang diinginkan.

8. Kepada seluruh rekan di Muamalat angkatan 2011, terimakasih atas kesolidaritan perkawanan kalian selama ini. Senang dan duka telah dilalui bersama (akan kurindukan keramaian ruang kelas).
9. Terakhir keluarga “Kos Putri Bethary” yang selalu menemani, memberikan dukungan, pengingat dalam segala hal (maaf tidak bisa disebutkan satu persatu karena kalian begitu besar tak terhingga).

Semoga ketulusan pihak-pihak yang terkait dapat menjadikan pahala di sisi Allah SWT. Akhir kata penulis mengharapkan ampunan dan Ridha Allah SWT atas salah dan khilaf. Akhir kata semoga karya ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan menambah khazanah pengetahuan hukum Islam, Amin.

Yogyakarta, 16 Sya'ban 1436

4 Juni 2015

Penulis,

Imtiyanah

NIM. 11380093

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN SKRIPSI	iii
HALAMAN NOTA DINAS	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	xiii
HALAMAN MOTTO	xiv
KATA PENGANTAR	xv
DAFTAR ISI	xviii

BAB I: PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Pokok Masalah	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
D. Telaah Pustaka	5
E. Kerangka Teoretik.....	7
F. Metode Penelitian	13
G. Sistematika Pembahasan	17

BAB II: GAMBARAN UMUM TENTANG HUKUM SEWA MENYEWA, JUAL BELI DAN MULTI AKAD DALAM ISLAM

A. Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Sewa Menyewa	20
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa	23
3. Rukun Sewa Menyewa	24
4. Syarat Sahnya Sewa Menyewa	27
5. Macam-Macam Sewa Menyewa	30
6. Batal dan Berakhirnya Sewa Menyewa	31

B. Jual Beli Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Jual Beli	32
2. Dasar Hukum Jual Beli	34
3. Rukun dan Syarat Sahnya Jual Beli	36
4. Pandangan Ulama Tentang Saksi dalam Jual Beli	42
5. Jual Beli <i>Garar</i>	44

C. Multi Akad Dalam Islam

1. Pengertian Multi Akad	45
2. Macam-Macam Multi Akad	56
3. Hukum Multi Akad	48

BAB III: PELAKSANAAN SEWA MENYEWA TANAH UNTUK PRODUKSI BATU BATA DI KECAMATAN KEDU KABUPATEN TEMANGGUNG JAWA TENGAH

A. Gambaran Umum Geografis dan Demografis

1. Batas-batas Wilayah	53
2. Iklim dan Cuaca	54
3. Kependudukan	54
4. Kondisi Sosial Ekonomi	56
5. Kondisi Sosial Keagamaan	57

B. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata

1. Sejarah Singkat Tentang Batu Bata	58
2. Terjadinya Akad Sewa Menyewa	62
3. Penentuan Harga Sewa dan Sebab-sebab Terjadinya Sewa Menyewa	64
4. Pelaksanaan Akad di Lapangan	66
5. Risiko dan Problematika dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa	67

BAB IV: ANALISIS TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA TANAH UNTUK PRODUKSI BATU BATA DI KECAMATAN KEDU

A. Ditinjau dari Para Pihak yang Membuat Akad	74
B. Ditinjau dari Pernyataan Para Pihak	75
C. Ditinjau dari Objek Akad	79

D. Ditinjau dari Tujuan Akad	87
E. Ditinjau dari Berakhirnya Sewa Menyewa	89

BAB V: PENUTUP

A. Kesimpulan	94
B. Saran-saran.....	95

DAFTAR PUSTAKA	97
----------------------	----

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1	I
Lampiran 2	IV
Lampiran 3	VII
Lampiran 4	VIII
Lampiran 5	IX
Lampiran 6	X

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Peta Kecamatan Kedu Temanggung	100
Gambar 2.2 Tanah sesudah digunakan	101
Gambar 2.3 Tanah yang digarap	101
Gambar 2.4 Batu bata siap dijemur	102
Gambar 2.5 Mesin pencetak batu bata	102

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat hidup sendiri. Manusia selalu membutuhkan orang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya, maka manusia senantiasa terlibat dalam suatu akad atau hubungan muamalah. Salah satu praktik muamalah yang dewasa ini sering dilakukan adalah sewa menyewa. Sebagai umat Islam sudah sewajarnya kita menjalankan praktik muamalah tidak hanya menggunakan rasio akal semata, namun tetap memegang teguh ajaran Al-Quran dan hadis.

Dalam syariat Islam dibahas mengenai hukum-hukum yang berkaitan tentang perbuatan manusia. Hukum tersebut mengatur dua macam hal, yakni hukum ibadat dan hukum muamalat. Hukum ibadat mengatur tentang hubungan manusia dengan Tuhan, seperti wajibnya shalat, zakat, dan puasa. Hukum muamalat mengatur hubungan manusia antara yang satu dengan yang lain, seperti halalnya jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain sebagainya yang menjadi kajian ilmu fikih.¹

¹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fikih Muamalah Sistem Transaksi Dalam Fikih Islam*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 3.

Sewa menyewa atau dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *al-j ru wal'ij rah* (الإيجار والإجارة). Menurut Sayid Sabiq Sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.² Pengertian di atas menunjukkan bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Berkaitan dengan hal ini, benda yang menjadi objek sewa tidak berkurang sama sekali karena yang berpindah hanyalah manfaat dari benda tersebut. Contoh dari manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik.³

Warga Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah telah lazim mempraktikkan akad sewa menyewa. Objek yang disewakan adalah tanah. Tanah yang biasanya menjadi objek sewa adalah tanah tegalan. Tanah tegalan adalah tanah yang luas dan rata yang ditanami palawija dan sebagainya. Pengairan tanah tegalan tidak menggunakan sistem irigasi, tetapi bergantung pada air hujan.⁴ Kondisi tanah yang tidak begitu menguntungkan untuk bercocok tanam inilah yang menjadi salah satu faktor pendorong masyarakat memilih untuk memproduksi batu bata. Keahlian masyarakat membuat batu bata sendiri telah menjadi warisan turun temurun dari leluhur-leluhur sebelumnya. Beberapa dari masyarakat yang memiliki keahlian

² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah 13*, alih bahasa H.Kamaluddin A.Marzuki, cet. Ke-10 (Bandung: Alma'arif, 1996), hlm. 15.

³ Chairuman Pasaribu Dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm.52.

⁴ www.kbbi.web.id/tanah, akses tanggal 18-03-2015

tersebut, ternyata terkendala karena tidak adanya lahan untuk memproduksi. Di sisi lain ada orang yang menganggurkan tanahnya karena tidak memiliki waktu untuk mengolahnya. Hal ini dikarenakan mereka memiliki pekerjaan lain seperti pedagang, PNS (Pegawai Negeri Sipil) dan profesi lainnya. Hal inilah yang menjadi latarbelakang terjadinya praktik sewa menyewa tanah di Kecamatan Kedu. Adanya dua keadaan dan dua kepentingan berbeda yang dapat saling menguntungkan satu sama lain.

Pelaksanaannya sewa tanah di Kecamatan Kedu yang terjadi adalah tanah yang menjadi objek sewa dimanfaatkan oleh pihak penyewa dengan jalan diambil material tanahnya. Tanah tersebut kemudian digunakan untuk memproduksi batu bata. 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 kepemilikan (objek akad tidak boleh rusak/berkurang zatnya).⁵

Berangkat dari latar belakang di atas penulis bermaksud mengkaji tentang praktik pelaksanaan akad sewa menyewa yang terjadi di Kecamatan Kedu. Penulis mengkaji tentang pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata dari sudut pandang hukum Islam, maka penulis melakukan penelitian dan penyusunan skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah”.

⁵ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Perdana Media Group, 2010), hlm. 277.

B. Pokok Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah?
2. Apakah jenis akad yang tepat dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah tersebut?
3. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah tersebut?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian
 - a. Untuk mendeskripsikan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah.
 - b. Untuk mengetahui jenis akad yang sesuai dengan pelaksanaan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah tersebut.
 - c. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam dalam menyikapi praktik sewa menyewa tanah tersebut.

2. Kegunaan penelitian

- a. Penelitian ini diharapkan berguna untuk memberikan kontribusi dan pencerahan pemikiran bagi khasanah ilmu pengetahuan hukum Islam, khususnya mengenai masalah sewa menyewa.
- b. Penelitian ini dapat menjadi gambaran untuk masyarakat Kecamatan Kedu khususnya dalam melihat praktik bermuamalah mereka apakah sudah selaras dengan tuntunan agama Islam atau belum.

D. Telaah Pustaka

Berdasarkan penelusuran penyusun, ada beberapa karya ilmiah yang telah membahas mengenai sewa menyewa tanah. Salah satu karya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata Di Desa Botomulyo, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal” oleh saudara Siti Maizah. Karya ini membahas bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik sewa, dimana dalam jangka waktu yang ditentukan si penyewa mengambil tanah sewa sesuka hatinya. Artinya volume tanah tidak ditentukan. Saudara Siti Maizah menyimpulkan bahwa praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Botomulyo, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal itu adalah tidak sah,

sehingga masyarakat yang melakukan praktik sewa tanah adalah haram hukumnya.⁶

Karya kedua oleh Nurida Azkar yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Di Dusun Cepokojajar Piyungan Bantul Yogyakarta”. Karya ini membahas bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik sewa, dimana dalam jangka waktu yang ditentukan si penyewa mengambil tanah sewa untuk produksi batu bata tanpa ditentukan berapa volume tanah yang boleh diambil. Karya yang disusun Nurida Azkar memaparkan bahwa faktor-faktor terjadinya sewa menyewa menjadi pertimbangan dalam menentukan haram tidaknya suatu praktik muamalah. Nurida Azkar berdalih bahwa dalam menentukan halal atau haramnya suatu kegiatan ekonomi, kita harus jeli dalam melihat dan mempertimbangkan faktor-faktor pendukung yang terdapat di sekitar objek yang akan dihukumi.⁷

Karya ketiga oleh Bagus Nor Rachman Ahimsa dengan judul “Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata Pandangan Fikih Lingkungan Dan Perundang-Undangan (Studi Kasus Di Dusun Kalinggoro Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang)”. Karya ini membahas bagaimana pandangan fikih terhadap

⁶ Siti Maizah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata di Desa Botomulyo Kecamatan Cepiring Kendal,” *skripsi* sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2007).

⁷ Nurida Azkar, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Di Dusun Cepokojajar Piyungan Bantul Yogyakarta,” *skripsi* sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2011).

praktik sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata. Praktik dilapangan menggambarkan pengerukan tanah yang dapat mengganggu ekosistem lingkungan yang ada. Karya ini juga mengungkapkan seberapa jauh hukum yuridis berperan dalam praktik sewa yang dapat membantu memberi solusi secara adil jika di kemudian hari terjadi wanprestasi.⁸

Berdasarkan beberapa karya yang memiliki tema serupa, seperti yang penulis paparkan di atas semuanya memiliki fokus masalah yang berbeda. Di penelitian ini yang menjadi fokus masalah adalah ketidaksesuaian akad yang digunakan dengan pelaksanaan akad tersebut di lapangan. Lokasi penelitian juga berbeda yakni penelitian ini dilakukan di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah. Oleh karena lokasi penelitian yang berbeda, maka adat istiadat yang mempengaruhi akad tentu berbeda pula.

E. Kerangka Teoretik

Kerangka teori sangat diperlukan pada setiap penelitian dalam rangka memecahkan masalah yang timbul dari adanya suatu penelitian. Kerangka teori yang dimaksud harus mempunyai landasan atau didasarkan pada suatu yang dapat menjadi acuan serta sumber atau dasar dalam pengambilan kesimpulan dalam memutuskan masalah yang ditemukan.

⁸ Bagas Nor Rachman Ahimsa, "Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata Perspektif Fikih Lingkungan Dan Perundang-Undangan (Studi Kasus Di Dusun Kalinegoro Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang)," *skripsi* sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2012).

Dalam penelitian ini akad yang mendekati dengan objek penelitian adalah *al-j ru wal'ij rah* (sewa-menyewa). Adapun definisi sewa menyewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan imbalan.⁹ Jumhur ulama sendiri membolehkan praktik sewa menyewa atas dasar Al-Qura'an dan hadis yakni:

Firman Allah AWT:

... وان اردتم ان تسترضعوا اولادكم فلا جناح عليكم اذا سلمتم ما تيتيم بالمعروف...¹⁰

Landasan Hadisnya:

Rasulullah s.a.w dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang ahli dari Bani Dail dan orang itu memeluk agama kafir Quraisy. Keduanya membayar dengan kendaraan kepada orang tersebut dan menjajikannya di gua Tsur sesudah tiga malam dengan kendaraan keduanya.¹¹

Dalam perjanjian sewa menyewa harus terpenuhi beberapa rukun agar nantinya bermanfaat. Adapun rukunya adalah:

1. Dua pihak yang melakukan akad.
2. Adanya ijab kabul.

⁹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah 13*, alih bahasa H.Kamaluddin A.Marzuki, cet. Ke-10 (Bandung: Alma'arif, 1996), hlm. 7.

¹⁰ Al-Baqarah (2): 233.

¹¹ Imam Bukhari, *ah h Al-Bukh r* (Beirut: Daar Al-Khutub Al-Ilmiyah, 2009), II.58, hadis sahih dari Yahya Ibnu Bukhair dari Lais dari 'ukail, Ibnu Syihab berkata: telah mengabarkan kepadaku Urwah Ibnu Zubair

3. Imbalan/Upah.
4. Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.¹²

Setelah rukun terpenuhi maka harus terpenuhi pula syarat sahnya sewa-menyewa. Adapun syarat-syarat tersebut adalah:

1. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut.
2. Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan.
3. Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya.
4. Objek sewa-menyewa dapat diserahkan.
5. Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan agama.¹³

Akad kedua yang mendekati praktik muamalah ini adalah akad jual beli. Jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela, atau memindahkan milik dengan ganti yang dibenarkan (berupa alat tukar yang sah).¹⁴

¹² Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 321.

¹³ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm. 53-55.

¹⁴ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah 12*, alih bahasa H.Kamaluddin A.Marzuki, cet. Ke-10 (Bandung: Alma'arif, 1996), hlm. 33.

M. Ali Hasan dalam bukunya *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (fiqh Islam)* mengemukakan bahwa pengertian jual-beli menurut bahasa, yaitu jual (بيع) artinya “menjual, mengganti dan menukar (sesuatu dengan sesuatu yang lain)”. Kata jual dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata شراء (beli), dengan demikian kata بيع berarti kata “jual” dan sekaligus juga berarti kata “beli”¹⁵

Definisi lain dari jual-beli adalah pertukaran harta antara dua pihak atas dasar saling rela dan memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan. Berangkat dari pengertian di atas bahwa barang yang menjadi objek jual beli tersebut dipertukarkan dengan alat ganti yang dapat dibenarkan. Adapun yang dimaksud dengan ganti yang dapat dibenarkan di sini adalah alat pembayaran yang sah dan diakui keberadaannya. Misalnya uang rupiah dan mata uang lainnya.¹⁶

¹⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, cet. Ke-I (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 113.

¹⁶ Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, cet. Ke-1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 129.

Dasar hukum jual beli terdapat dalam Al-qur'an yang berbunyi:

الذين يأكلون الربوا لا يقومون الا كما يقوم الذي يتخبطه الشيطان من المس ذلك بانهم قالوا
البيع مثل الربوا واحل الله البيع وحرم الربوا فمن جاءه موعظة من ربه فانتهى فله ما سلف انما
وامره الى الله ومن عاد فاولئك اصحاب النار هم فيها خالدون¹⁷

Perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas suatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum ini haruslah terpenuhi rukun dan syarat sahnya jual beli.¹⁸

Menurut jumhur ulama rukun jual beli ada empat yakni:

1. Ada pihak yang berakad (pihak penjual dan pembeli).
2. Ada ijab dan kabul.
3. Ada barang yang dibeli.
4. Ada nilai tukar pengganti barang.¹⁹

¹⁷ Al-Baqarah (2): 275.

¹⁸ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm. 34.

¹⁹ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Perdana Media Group, 2010), hlm. 71.

Syarat sahnya jual beli adalah:

1. Syarat orang yang berakad.
 - a. Berakal. Orang gila atau bodoh tidak sah jual belinya.
 - b. Akad dilakukan oleh orang yang berbeda. Artinya adalah seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus pembeli.
2. Syarat yang terkait ijab dan kabul.

Unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Syarat lainnya adalah:

- a. Orang yang mengucapkannya telah balig dan berakal.
 - b. kabul sesuai dengan ijab.
 - c. Ijab dan kabul dilakukan dalam satu majelis.
3. Syarat barang yang diperjual belikan.
 - a. Barang itu ada. Ada atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
 - b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
 - c. Milik seseorang. Barang yang belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjualbelikan. Contohnya adalah ikan di laut, atau emas di dalam tanah.
 - d. Boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

4. Syarat nilai tukar.

- a. Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.
- b. Boleh diserahkan pada waktu akad, sekalipun secara hukum seperti pembayaran dengan cek atau kartu kredit.
- c. Apabila jual beli tersebut dilakukan dengan saling mempertukarkan barang, maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan secara syarak. Contohnya adalah babi.²⁰

F. Metode Penelitian

Penelitian dapat berjalan sesuai rencana dan memperoleh hasil yang dapat dapat mengeksplorasi secara real bila dilakukan dengan cara yang terstruktur. Oleh karena itu, penelitian ini memerlukan suatu metode tertentu. Adapun metode yang penyusun gunakan adalah sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*)²¹, yaitu penelitian yang dilakukan langsung terjun ke lapangan untuk memperoleh data yang lengkap dan valid mengenai praktik sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 71-77.

²¹ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1999), hlm. 8.

2. Sifat penelitian

Sifat penelitian dalam penyusunan skripsi ini adalah preskriptif analitik. Preskriptif analitik secara singkat memiliki tujuan untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan/ fakta yang ada.²² Penulis akan meninjau mengenai permasalahan dalam proses pelaksanaan praktek sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah.

3. Teknik pengambilan sample

Teknik pengambilan sample menggunakan jenis *random sampling*. Teknik pengambilan sample ini dilakukan secara acak dari tiap-tiap wilayah yang ada. Dalam penelitian ini sample diambil secara acak dari setiap dusun yang ada di kecamatan Kedu yang masih produktif dalam pembuatan batu bata.

4. Pendekatan masalah

Kaitannya dengan tinjauan hukum Islam, penelitian ini menggunakan pendekatan normatif. Pendekatan normatif yaitu suatu pendekatan terhadap suatu masalah yang ada yang bertolak ukur pada hukum Islam. Tujuan digunakannya pendekatan ini adalah untuk memperoleh kesimpulan bahwa sesuatu yang diteliti tersebut sesuai atau tidak dengan ketentuan syariat atau kaidah-kaidah fikih yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

5. Pengumpulan data

²²Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Alfa Beta, 2014), hlm.47.

a. Jenis data

- 1) Data primer. Data ini penuyusun peroleh dari hasil wawancara langsung dengan pihak penyewa dan pemilik tanah di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah.
- 2) Data sekunder. Data ini penyusun peroleh dari karya-karya tertulis yang berkaitan dengan praktek sewa-menyewa pengolahan lahan tanah yang diperoleh dari buku, jurnal, artikel, skripsi maupun dari sumber internet.

b. Sumber data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh secara langsung dari masyarakat, yaitu masyarakat Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah, yakni para pihak yang bersangkutan (pemilik tanah dan penyewa tanah). Mereka disebut sebagai responden. Penentuan responden dilakukan dengan cara metode purposive yaitu dengan cara menentukan responden yang dipilih dengan tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini.

c. Teknik pengumpulan data

Data penelitian dapat diperoleh dengan adanya metode pengumpulan data. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1) Observasi

Observasi dilakukan dengan cara mengamati ruang (tempat), pelaku, kegiatan, objek, perbuatan, kejadian atau peristiwa. Tujuan

dilakukannya observasi adalah untuk menyajikan gambaran realistik perilaku atau kejadian guna menjawab pertanyaan. Gambaran realistik ini digunakan untuk membantu mengerti perilaku manusia dan untuk evaluasi. Evaluasi yang dimaksud di sini adalah melakukan pengukuran terhadap aspek tertentu untuk melakukan umpan balik terhadap pengukuran tersebut.

2) Wawancara (*Interview*)

Interview atau wawancara merupakan proses tanya jawab secara lisan di mana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik.²³ Dalam hal ini penyusun mewawancarai para pihak yang terlibat dalam praktik sewa menyewa tersebut, yaitu pemilik tanah dan pihak penyewa. Jumlah responden kurang lebih dua puluh orang.

Dalam hal ini penyusun menerapkan *interview* dalam bentuk *interview* terpimpin²⁴. *Interview* terpimpin dilakukan dengan menggunakan pedoman kerja yang sudah dipersiapkan sebelumnya yang disebut *interview guide*.

3) Dokumentasi

Penyusun melakukan pengumpulan data melalui dokumentasi. Cara ini diarahkan untuk mencari data penunjang mengenai hal-hal yang berupa

²³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta:Ghalia Indonesia, 1983), hlm. 71.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 72.

catatan, buku, dan dokumen yang ada. Seperti peta Kecamatan Kedu dan pendataan profil tahun 2014.

6. Analisis data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deduktif. Analisis deduktif yaitu menerapkan suatu norma hukum (sebagai premis mayor) bagi penyelesaian suatu perkara. Dengan demikian, hasil penelitiannya (penelitian hukum klinis) tidak dapat *didageneralis* (membangun teori) tetapi sebaliknya, yakni menguji teori yang ada bagi suatu situasi konkrit tertentu.²⁵ Hal pertama yang penulis lakukan adalah menganalisa terlebih dahulu praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat Kecamatan Kedu, kemudian menganalisa kasus tersebut selanjutnya akan disimpulkan dengan cara menguji teori yang sudah ada.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam skripsi ini terdiri dari lima bab yakni:

Bab I pendahuluan, merupakan pijakan bagi penyusun yang berisi garis-garis besar pijakan penulisan. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah untuk menjelaskan faktor faktor yang menjadi dasar atau mendukung timbulnya masalah yang diteliti dan memperjelas alasan-alasan yang menjadikan masalah tersebut dipandang penting untuk diteliti, kemudian dilanjutkan dengan menyusun rumusan

²⁵ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum* (Jakarta : Granit, 2010), hlm. 93.

masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoretik, metode penelitian dan terakhir sistematika pembahasan.

Bab II pembahasan, menguraikan gambaran tentang umum sewa menyewa, jual beli dan multi akad dalam Islam. Bab ini akan menguraikan pengertian sewa menyewa dan jual beli, dasar hukum, syarat dan rukun sewa menyewa, syarat dan rukun jual beli, hak dan kewajiban para pihak, serta berakhirnya perjanjian. Bab ini juga berisi mengenai pengertian multi akad dan kedudukannya dalam hukum Islam.

Bab III dalam bab ini menerangkan tentang pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah. Bab ini berisi tentang gambaran umum geografis dan demografis Kecamatan Kedu, sejarah tentang batu bata, terjadinya akad sewa menyewa serta pelaksanaan akad di lapangan juga dijelaskan dalam bab ini.

Bab IV menguraikan tentang analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa tanah untuk produksi batu bata di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah. Bab ini merupakan inti pembahasan skripsi, di dalamnya meliputi analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa. Analisis ditinjau dari berbagai aspek. Aspek-aspek tersebut meliputi para pihak yang melakukan akad, pernyataan para pihak dalam akad, objek akad, tujuan akad dan berakhirnya akad sewa menyewa.

Bab V merupakan bab penutup. Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari uraian yang dikemukakan dalam penyusunan skripsi ini. Bab ini juga merupakan jawaban dari pokok masalah yang ada dalam bab pendahuluan skripsi.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan dan kajian pada bab-bab sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa untuk produksi batu bata di Kecamatan Kedu ada dua macam pelaksanaan yang terjadi. Pertama sewa menyewa tanah sebagai lahan untuk membuat batu bata saja. Bahan bakunya didapatkan dari tanah lain yang bukan dari tanah sewa. Kedua sewa menyewa tanah untuk lahan pembuatan batu bata yang disertai pengambilan material tanah sebagai bahan baku pembuatan batu bata. Pemanfaatan tanah ini sebagai tempat produksi ini memakan waktu bertahun-tahun.
2. Akad yang tepat dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa untuk produksi batu bata di Kecamatan Kedu ini ada dua karena ada dua pelaksanaan akad yang berbeda. Akad pertama adalah akad sewa menyewa murni dimana pihak penyewa hanya memanfaatkan tanah sebagai lahan produksi saja. Akad Kedua adalah multi akad *al-'uq d al-mujtami'ah*. Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad disebut

al-'uq d al-mujtami'ah karena pelaksanaan akad sewa menyewa di sini sesungguhnya adalah jual beli material tanah, namun tidak menghilangkan pula hakekat sewa menyewa.

3. Menurut pandangan hukum Islam praktik sewa menyewa tanah di atas adalah sah karena telah memenuhi ketentuan akad secara umum dan khusus.

B. Saran-Saran

Transaksi yang terjadi di Kecamatan Kedu tersebut sesungguhnya sudah baik karena tidak bertentangan dengan nash yang tegas dalam Al-Qur'an dan Hadis, tetapi ada beberapa saran yang akan penulis paparkan. Penulis berharap saran ini dapat bermanfaat sebagaimana mestinya untuk para pihak yang melakukan transaksi (pada khususnya) dan kepada para pembaca skripsi ini (pada umumnya). Saran penulis adalah:

1. Sebaiknya adat bagaimana akad sewa tanah ini sedikit disesuaikan dengan kaidah hukum Islam yang benar agar perjanjian benar-benar mantap dan yakin sesuai ajaran syariat Islam.
2. Sebaiknya para pihak yang melakukan transaksi menggunakan dua akad yang berbeda yakni akad jual beli tanah untuk produksi batu bata dan sewa menyewa tempat sebagai tempat dimana produksi dilakukan agar perjanjian menjadi mantap tidak ragu-ragu.

3. Sebaiknya para pihak melakukan transaksi tidak hanya mengandalkan kepercayaan, namun juga menggunakan surat perjanjian untuk mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari. Kepercayaan itu memang penting dalam setiap transaksi, namun surat perjanjian dapat menjadi rujukan yang andil dalam menyelesaikan masalah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: Syamil Quran, 2010.

Fachruddin, *Ensiklopedia Al-Qur'an*, Jakarta: Rineka Cipta, 1992.

B. Hadis/Syarah Hadis

Asqalani, Ibnu Hajar al-, *Bulughul Maram dan Dalil-Dalil Hukum*, alih bahasa Khalifaturrahman dan Haer Haeruddin, Jakarta: Gema Insani, 2003.

Bassam, Abdullah bin Abdurahman Alu, *Syarah Hadis Pilihan Bukhari-Muslim*, alih bahasa Kathur Suhardi, Bekasi: Darul Falah, 2013.

Hamd, Abdul Qadir Syaibah al-, *Fiqhul Islam: Syarah Bulughul Maram*, alih bahasa Muhammad Iqbal (Jakarta: Darul Haq, 2005).

Jazairy, Abdurrahman Al-, *Al-Fiqh 'Al Ma h hib Al-Arba'ah*, Beirut: Daar Al-Fikr, 1996.

C. Fikih/Ushul Fikih

Ahimsa, Bagas Nor Rachman, "Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata Perspektif Fikih Lingkungan Dan Perundang-Undangan (Studi Kasus Di Dusun Kalinegoro Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang)," *skripsi* sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2012).

Anshori, Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat)*, Jakarta: Raja Grafindo, 2010.

Ash-Shiddieqy, Hasbi, *Pengantar Fikih Muamalah*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999.

----, *Falsafah Hukum Islam*, Jakarta: Bulan Bintang, 1986.

- Azkar, Nurida, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Di Dusun Cepokojajar Piyungan Bantul Yogyakarta," *skripsi* sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2011).
- Azzam , Abdul Aziz Muhammad, *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, Jakarta: amzah, 2010.
- Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: UII Pres, 2000.
- Djamil , Fathurahman, *Hukum Perjanjian Syariah Dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Djazuli, Ahmad, *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis*, Jakarta: Prenada Media, 2011.
- Ghazaly, Abdul Rahman dkk, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Perdana Media Group, 2010.
- Hasanudin, "Multi Akad dalam Transaksi Syari'ah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia," makalah untuk dimasukkan dalam website IAEI (Ikatan Ahli Ekonomi Islam), Jakarta, 28 Mei 2009
- Hasan , Muhammad Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Mahmassani , Sobhi, *Filsafat Hukum Islam*, alih bahasa Ahmad Sudjono, Bandung: Ma'arif, 1981.
- Maizah, Siti, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata di Desa Botomulyo Kecamatan Cepiring Kendal," *skripsi* sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2007).
- Mairo, Putri mathi'ah, Penerapan akad Murakkabah dalam Lembaga keuangan syari'ah di Indonesia" *tesis* Master Universitas Airlangga Jakarta, t.t.
- Muslich , Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: amzah, 2010.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunah 12*, alih bahasa H. Kamaluddin A.Marzuki, Bandung: Alma'arif, 1996.
- , *Fikih Sunah 13*, alih bahasa H. Kamaluddin A.Marzuki, Bandung: Alma'arif, 1996.

Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 1992.

Syafe'i, Rahmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Yahya, Imam Abu Zakariyya, *Hadis-hadis tentang Muslimah Yang Diambil Dari Kitab Riyadhushalihat Karya Imam An Nawawi*, Bandung: Mizan, 2010.

D. Bidang Ilmu Lain

Adi, Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta : Granit, 2010.

Arto, Mukti, *Praktek Perkara Perdata (Pada Pengadilan Agama)*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1996.

Azwar, Saifuddin, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1999.

Khadir, Muhammad Abdul, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Bulan Bintang, 1993.

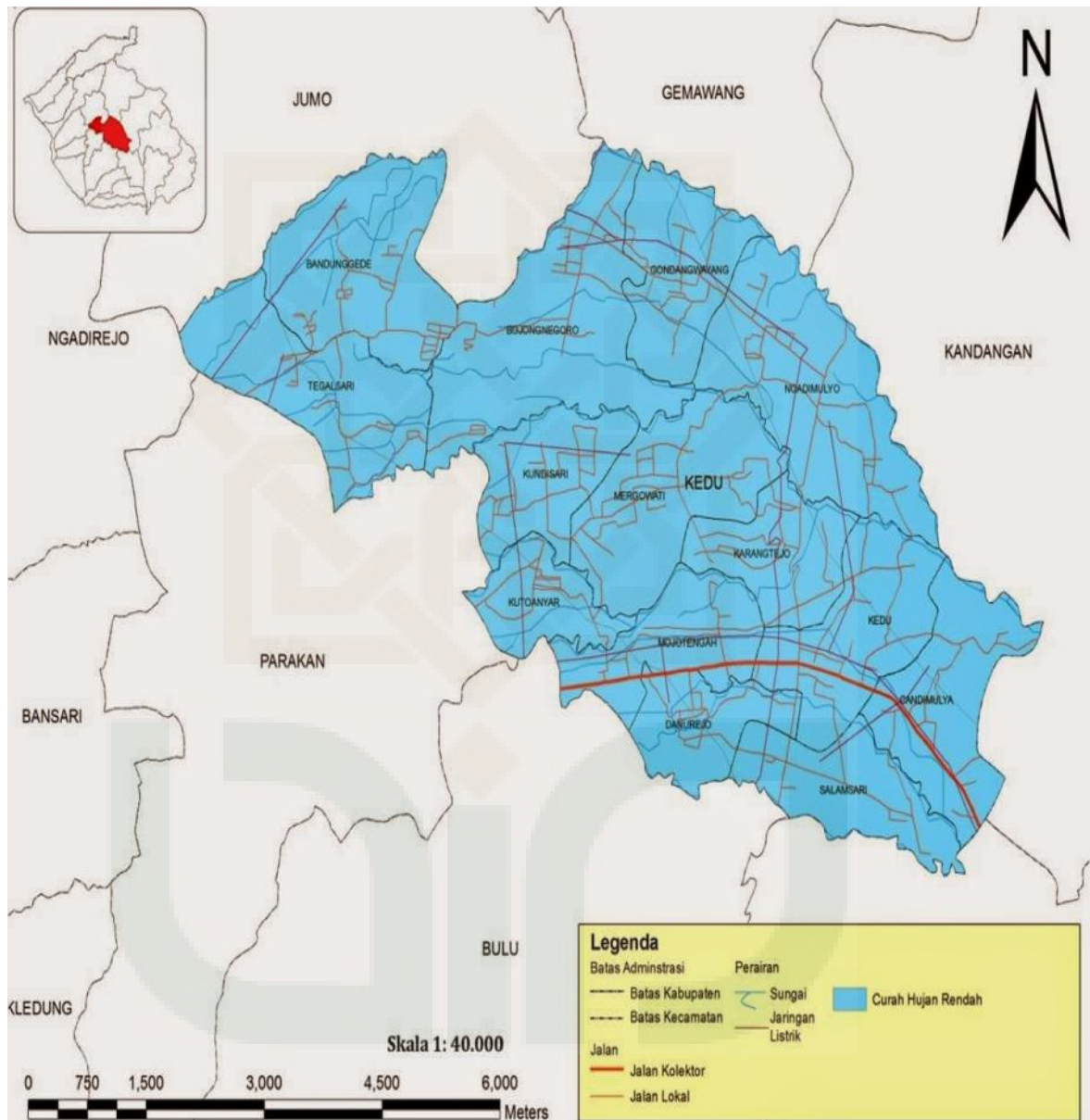
Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983.

Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfa Beta, 2014.

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2002.

www.kbbi.web.id/tanah, akses tanggal 18-02-2015.

DAFTAR GAMBAR



Gambar 2.1 Peta Kecamatan Kedu Temanggung Jawa Tengah



Gambar 2.2 : Tanah sesudah digunakan



Gambar 2.3 : Tanah yang digarap



Gambar 2.4 : Batu bata siap dijemur



Gambar 2. 5 : Mesin pencetak batu bata

Lampiran 1

DAFTAR TERJEMAHAN

HLM	FOOT NOTE	TERJEMAHAN
		BAB I
8	10	Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut.
11	17	Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.
		BAB II
23	11	Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.
23	12	Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut
28	22	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
33	32	Saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik
33	33	Saling menukar harta dengan harta stas dasar suka sama suka
35	35	Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya
33	36	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
33	37	Perolehan yang paling afdhal adalah hasil yang benar dan jual beli yang mabrur
43	47	Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu`amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskan
44	51	Rasululah melarang jual beli dengan cara melempar batu dan jual beli garar (yang belum jelas harga, barang, waktu dan tempatnya).
49	59	Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.
50	62	Rasulullah melarang dua jual beli dalam satu transaksi jual beli.
51	64	Barang siapa melakukan akad dua jual beli dalam satu transaksi, maka baginya harga yang murah atau ia termasuk riba.

51	66	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
BAB IV		
77	12	Yang dihargai dalam bidang akad ialah makna dan maksud bukan ucapan dan perkataan.
78	13	Adat atau kebiasaan itu adalah hukum.
90	24	Rasulullah melarang dua jual beli dalam satu transaksi jual beli.
91	25	Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu
92	26	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.

Lampiran 2

BIOGRAFI ULAMA DAN SARJANA

IMAM HANAFI

Imam Abu Hanifah dikenal dengan julukan Imam Hanafi mempunyai nama asli yakni Abu Hanifah Nu'man bin Tsabit Al Kufi, lahir di Irak pada tahun 80 Hijriyah (699 M), pada masa kekhalifahan Bani Umayyah Abdul Malik bin Marwan. Adapun salah satu karyanya yang sampai kepada generasi sekarang adalah kitab al-Fiqul Akbar, kitab Al-Risalah, kitab Al-Alim wal Mutallim dan Al-washiyah. Beliau wafat pada bulan Rajab pada tahun 150 H dengan usia mencapai 70 tahun.

IMAM MALIK

Imam Malik memiliki nama panjang Abu Abdullah Malik bin Anas bin Malik bin Abi Amir bin Amr bin Haris bin Gaiman bin Kutail bin Amr bin Haris Al Asbahi, beliau lahir di kota Madinah pada tahun 712-796 M. Karya Imam Malik yang terbesar adalah bukunya Al-Muwatha' yaitu kitab fiqh yang berdasarkan himpunan hadis-hadis pilihan. Selain kitab tersebut, beliau juga mengarang buku Al-Mudawwanah Al-Kubra. Imam Malik tidak hanya meninggalkan warisan berupa buku, tetapi juga mewariskan Mazhab fiqihnya di kalangan sunni yang disebut sebagai Mazhab Maliki. Mazhab ini sangat mengutamakan aspek kemaslahatan di dalam menetapkan hukum, sumber hukum yang menjadi pedoman dalam mazhab Maliki ini adalah Al-Qur'an. Sunnah Rasulullah, Amalan para sahabat, Tradisi masyarakat Madinah, Qiyas dan Al-Maslahah Al-Mursalah (kemaslahatan yang tidak didukung atau dilarang oleh dalil tertentu).

IMAM SYAFI'I

Imam Syafi'i mempunyai nama lengkap Abu Abdullah Muhammad bin Idris As Syafi'i, lahir di Gaza, Palestina pada tahun 150 Hijriah (767-820 M), berasal dari keturunan bangsawan Qurays dan masih termasuk keluarga jauh Rasulullah SAW. Adapun pertemuan garis keturunan dari pihak ayahnya yakni di Abdul Manaf (kakek ketiga Rasulullah SAW) dan dari pihak ibunya masih termasuk cicit Ali bin Abi

Thalib r.a. Sekalipun beliau hanya hidup selama setengah abad dan kesibukannya melakukan perjalanan jauh untuk mencari ilmu, hal itu tidaklah menghalanginya untuk menulis banyak kitab. Jumlahnya mencapai kurang lebih sebanyak 174 kitab, yang judul-judulnya disebutkan oleh Ibnu an-Nadim dalam al-Fahrasat. Adapun yang paling terkenal di antara kitab-kitabnya adalah al-Umm, yang terdiri dari 4 jilid berisi 128 masalah, dan ar-Risalah al-Jadidah (yang telah direvisinya) mengenai Al-Qur'an dan As-Sunnah serta kedudukannya dalam syariat. Beliau wafat pada malam Jum'at setelah shalat Isya' hari terakhir bulan Rajab permulaan tahun 204 dalam usia 54 tahun.

IMAM HAMBALI

Abu Abdullah, Ahmad bin Muhammad bin Hanbal dikenal juga sebagai Imam Hambali, lahir di Marw (saat ini bernama Mary di Turkmenistan, utara Afghanistan dan utara Iran) pada tanggal 20 dari Rabi'ul Awal 164 H (Desember, 780 M) dan wafat pada tahun 241 Hijriyah di kota Baghdad, Irak. Beliau menulis kitab al-Musnad al-Kabir yang termasuk sebesar-besarnya kitab "Musnad" dan sebaik baik karangan beliau dan sebaik baik penelitian Hadis. Beliau tidak memasukkan dalam kitabnya selain yang dibutuhkan sebagai hujjah. Kitab Musnad ini berisi lebih dari 25.000 hadis.

IMAM MUHAMMAD BIN HASAN

Muhammad bin Hasan bin Farqad asy-Syaibani, dilahirkan di daerah Wasith, tahun 132 H dan besar di Kufah. Beliau banyak mencari hadis. Di antara guru beliau adalah Mis'ar, Ats-Tsauri, Abu Hanifah, dan Abu Yusuf (setelah Abu Hanifah meninggal), Imam Malik, dan Al-Auza'i. Beliau dikenal sebagai orang yang unggul dalam bahasa Arab, ilmu Nahwu, dan ilmu Hitung. Beliau juga dikenal sebagai manusia yang paling paham dengan hukum halal-haram, sampai dianggap sebagai puncak tokoh fikih di Irak. Beliau memiliki andil yang besar dalam melestarikan Mazhab Hanafi, karena banyak diantara karya tulisnya dan riwayat-riwayatnya dari Abu Hanifah yang dijadikan rujukan para ulama Mazhab Hanafi generasi setelahnya. Beliau memiliki beberapa karya tulis, di antaranya: Al-Ashlu, Al-Jami' Al-Kabir, Al-Jami' Ash-

Shaghir, dan Az-Ziyadat. Diantara murid beliau dalam fikih adalah Imam Asy-Syafi'i, Abu Ubaid Al-Qasim bin Sallam, Yahya bin Main, dan ulama lainnya.

SAYYID SABIQ

Beliau lahir pada tahun 1915. Salah seorang Ulama Besar terutama dalam bidang ilmu fiqh pada universitas al-Azhar pada tahun 1356. Beliau adalah teman sejawat Hasan al-Qanna yang merupakan pemimpin gerakan Ikhwan al-Muslimin di Mesir. Beliau merupakan salah seorang ulama yang menganjurkan Ijtihad dan kembali kepada al-Qur'an dan as-Sunnah. Diantara karyanya yang terkebal adalah Fiqh As-Sunnah dan Aqidah al-Islamiyah.

SYAMSUL ANWAR

Symasul Anwar lahir tahun 1956 di Midai, Natuna, Kepulauan Riau. Pendidikan terakhir adalah S3 IAIN (sekarang UIN) Sunan Kalijaga tahun 2001, Yogyakarta. Tahun 1989-1990 kuliah di Universitas Leiden dan tahun 1997 di Hartford Seminary, Hartford, USA. Sehari-hari bekerja sebagai dosen tetap Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta sejak tahun 1983 hingga sekarang dan tahun 2004 diangkat sebagai guru besar. Sering mengikuti seminar dan penelitian termasuk di mancanegara, antara lain 2003 di Leiden.

Lampiran 4

PEDOMAN WAWANCARA

1. Bagaimana akad sewa menyewa dilakukan?
2. Bagaimana eksekusi akad atau perjanjian tersebut?
3. Apakah ada surat perjanjian secara tertulis? Bagaimana bentuk perjanjiannya jika ada?
4. Bagaimana system pembayarannya? Siapa yang menentukan biaya sewa?
5. Apa saja yang menjadi faktor dalam menentukan besar kecilnya biaya sewa?
6. Apa saja hak dan kewajiban para dari pihak?
7. Apakah hak dan kewajiban para pihak dijelaskan ketika perjanjian atau akad dilaksanakan?
8. Apakah tanah yang Anda sewakan merupakan tanah pribadi? (untuk yang menyewakan)
9. Apa yang menjadi alasan anda menyewakan tanah (untuk yang menyewakan)?
10. Apakah anda mengetahui kondisi tanah sebelum dan sesudah pelaksanaan sewa menyewa (untuk penyewa dan yang menyewakan)?
11. Siapa yang menanggung resiko kerusakan?
12. Apakah anda mengetahui resiko tanah sesudah disewakan?
13. Jika setelah disewakan apakah tanah masih bisa dimanfaatkan kembali?
14. Apakah pernah terjadi sengketa?
15. Bagaimana penyelesaiannya?

Lampiran 5

DATA RESPONDEN

No	Responden	Umur (tahun)	Alamat
Nama Responden Penyewa Tanah			
1	Mohnan	62	Salamsari
2	Muhromi	55	Salamsari
3	M. Abdi Zainuri	47	Guntursari
4	Rohadi	53	Candimulyo
5	Rohamadi	42	Kundisari
6	Istiyanti	36	Mriyan kulon
7	Muntaha	50	Guntursari
8	Isrofi	35	Glondong
9	Muhammad Jihad	32	Mergowati
10	Rahmat Furqon	25	Candimulyo
11	Yannah	23	Candimulyo
12	Marsudi	32	Mriyan
Nama Responden Penyewa Tanah1			
1	Mutriyah	48	Cakran, Candioto
2	Jamali	63	Ndukuh
3	Muhammad Ihsan	36	Ngemplak
4	Sarpadi	66	Candimulyo
5	Lutfi Haikal	48	Salamsari

Lampiran 6

CURRICULUM VITAE

Nama : Imtiyanah
Tempat, Tanggal lahir : Temanggung, 20 Juli 1993
Jenis Kelamin : Perempuan
Nama Ayah : Sariman
Nama Ibu : Mutriyah
Pekerjaan Orang Tua
Ayah : -
Ibu : Pedagang

Riwayat Pendidikan Formal:

1. TK Dharma Wanita : Pada tahun 1997 - 1999
2. SD N 1 Bantir : Pada tahun 1999 - 2005
3. SMP N 1 Ngadirejo, Temanggung : Pada tahun 2005 - 2008
4. SMK N 1 Bantul, Yogyakarta : Pada tahun 2008 - 2011
5. UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta : Pada tahun 2011 – sampai sekarang