

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI
SYARIAH TERHADAP SEWA MENYEWA TANAH MILIK DESA
BOGOREJO KECAMATAN MERAKURAK TUBAN**

SKRIPSI

Oleh :

KRISNA SUCI RAHAYU

NIM>. C02216032



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2021

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Krisna Suci Rahayu
NIM : C02216032
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum
Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam dan Kompilasi Hukum
Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Tanah
Milik Desa Bogorejo Kecamatan Merakurak
Kabupaten Tuban

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya
saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang ditunjuk sumbernya.

Surabaya, 17 Juni 2021

Saya yang Menyatakan

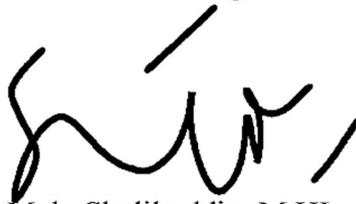

Krisna Suci Rahayu
NIM. C02216032

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Desa Bogorejo Kecamatan Merakurak Tuban” yang ditulis oleh Krisna Suci Rahayu NIM C02216032 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 11 Juni 2021

Pembimbing,



Muh. Sholihuddin, M.HI.

NIP 197707252008011009

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Krisna Suci Rahayu NIM. C02216032 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqosah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Kamis, 08 Juli 2021, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program strata satu dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqosah Skripsi :

Penguji I,



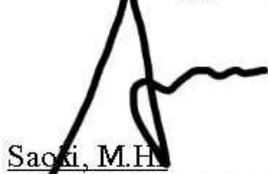
Muh. Sholihuddin, M.HI
NIP. 197707252008011009

Penguji II,



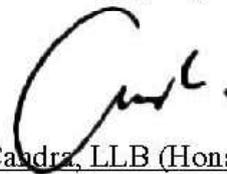
Dr. Sanuri, M.Fil.I
NIP. 197601212007101001

Penguji III,



Saqfi, M.HI
NIP. 197404042007100104

Penguji VI,



Marli Candra, LLB (Hons), MCL
NIP. 198506242019031005

Surabaya, 08 Juli 2021

Menegaskan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Dekan



Prof. Dr. H. Masruhan, M. Ag

NIP. 195904041988031



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

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

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : KRISNA SUCI RAHAYU
NIM : C02216032
Fakultas/Jurusan : SYARIAH DAN HUKUM/HUKUM EKONOMI SYARIAH
E-mail address : suci.karisman@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 DAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH

TERHADAP SEWA MENYEWAKAN TANAH MILIK DESA BOGOREJO KECAMATAN

MERAKURAK TUBAN

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, 01 Desember 2021

Penulis

(KRISNA SUCI RAHAYU)

menghubungkan Kecamatan Merakurak dan Kota Tuban. Disepanjang jalan raya tersebut terdapat tanah pekarangan ataupun tanah perkebunan dan bangunan ruko yang telah banyak didirikan usaha seperti berjualan oleh masyarakat setempat atau orang dari luar desa Bogorejo tersebut. Usaha yang didirikan sebagian besar adalah usaha mandiri atau tidak berkelompok seperti, warung penyetan, warung kopi, toko, bengkel dan sebagainya. Tanah dan bangunan tersebut bukan milik mereka sendiri melainkan milik Desa Bogorejo yang sudah bersertifikat tetapi ada juga yang telah menjadi milik perorangan yang telah dibeli dari pihak desa kemudian digunakan maupun disewakan kepada yang membutuhkan dan apabila ada yang ingin membelinya maka pihak Desa juga menjualnya dengan diadakan musyawarah seluruh perangkat desa Bogorejo. Dengan ketentuan apabila pihak dari desa tersebut ingin menggunakan atau membangun bangunan maka para penyewa tersebut harus menutup usaha dan tidak bisa memperpanjang sewanya kecuali membelinya.

Faktor adanya sewa menyewa tanah milik desa ini adalah tidak semua orang atau keluarga mampu membeli tanah, jadi jalan lain apabila ingin mempunyai tempat usaha ialah dengan cara menyewa tanah kepada pemilik tanah yang membayarnya tidak secara langsung banyak mengeluarkan banyak uang melainkan dapat dibayarkan setiap bulan atau setiap tahun sesuai dengan kesepakatan akad antara kedua belah pihak. Hal ini dapat meringankan biaya untuk mendirikan usaha, penyewaan tanah dapat dari milik perorangan ataupun badan hukum.

Sebelum ia menyewakan tanah tersebut, pihak yang memberi sewa ini beberapa waktu lalu juga memanfaatkan tanah tersebut untuk berkebun dan kemudian mendirikan bangunan diatas tanah desa. Setelah beberapa tahun pihak ini tidak lagi berjualan dan menutup usahanya dengan alasan usia yang sudah tidak memungkinkan. Suatu ketika pihak lain yaitu pihak penyewa yang ingin mendirikan usaha di tempat tersebut dengan latar belakang mencari tempat usaha yaitu warung makan, kemudian pihak yang memberi sewa menyewakan bangunan beserta tanahnya kepada pihak penyewa, sedangkan tanah tersebut bukan milik pribadi tetapi milik pemerintah desa Bogorejo kecamatan Merakurak Tuban yang telah disewakan. Dari permasalahan ini pemerintah desa Bogorejo tidak mengetahui jika tanah tersebut disewakan kembali. Menurut penulis sewa menyewa ini tidak sesuai dengan hukum Islam. Dengan adanya permasalahan ini, penulis tertarik untuk lebih lanjut mengetahui bagaimana proses kegiatan sewa menyewa tanah milik desa Bogorejo kecamatan Merakurak Tuban yang dilakukan oleh pihak yang memberi sewa dengan pihak penyewa atau kedua belah pihak dalam perjanjian ini.

Praktik dari sewa menyewa tanah yang berada di desa Bogorejo kecamatan Merakurak kabupaten Tuban ini menimbulkan beberapa manfaat tetapi juga terdapat beberapa problem dan terdapat pihak yang dirugikan, oleh sebab itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut guna melihat dari segi hukum Islam, dalam hal ini penulis memilih judul **“Tinjauan Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah**

2. Secara Praktis. Hasil penelitian ini dapat dijadikan wawasan untuk masyarakat Tuban sendiri agar dapat lebih berhati-hati jika akan melakukan praktik sewa menyewa.

G. Definisi Operasional

Agar tidak ada kesalah-pahaman antara penulis dan pembaca pada penelitian ini, yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Desa Bogorejo Kecamatan Merakurak Tuban”, maka penulis memberikan definisi operasional yang menjelaskan secara singkat mengenai pengertian yang bersifat operasional atau dapat di mengerti semua orang.

Definisi operasional menunjukan ke dalam pembahasan sesuai dengan maksud yang diinginkan oleh penulis, maksud dari judul diatas adalah sebagai berikut:

1. Hukum Islam adalah seluruh aturan yang bersumber dari Alquran, hadist dan pendapat ulama yang mengkhususkan mengenai *Ija>rah*.
2. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 adalah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang menjadi lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Mahkamah Agung.
3. Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian atau kesepakatan yang mengikat dua belah pihak untuk saling bertransaksi dimana penyewa harus memberi imbalan kepada pihak yang bersedia meminjamkan barang/jasa sebagai ganti barang/jasa tersebut.

menguraikan dan menjelaskan terlebih dahulu fakta mengenai sewa menyewa tanah milik desa Bogorejo kecamatan Merakurak Tuban kemudian selanjutnya ditinjau dalam Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

I. Sistematika Pembahasan

Guna mempermudah dalam penyusunan serta penulisan dan mempermudah pembahasan skripsi ini, maka perlu adanya sistematika pembahasan dalam masing-masing bab tersebut terdapat sub bab-sub bab yang saling berkaitan dengan lainnya. Sistematika pembahasan tersebut terdiri atas:

Bab pertama adalah pendahuluan yang berisi, latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua merupakan kajian pustaka, yang didalamnya akan menguraikan tentang sewa-menyewa tanah dalam islam. Selain itu, dalam bab ini juga akan menjelaskan mengenai teori *Ija'rah*, pengertian akad, dasar hukum, rukun serta syarat dalam sewa-menyewa, pembatalan akad *Ija'rah* dan berakhirnya akad *Ija'rah*. Selain itu, dalam bab ini juga membahas mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam pandangan hukum Islam dan perundang-undangan.

Bab ketiga membahas tentang data temuan atau hasil penelitian yang mendiskripsikan bagaimana praktik penggunaan tanah milik desa Bogorejo

Kecamatan Merakurak Tuban yang menjadi objek sewa, pemilik tanah sebenarnya yang dijadikan objek sewa atau sertifikat tanah, hak dan kewajiban pihak kepada pemerintah desa Bogorejo, faktor terjadinya sewa-menyewa tanah milik desa Bogorejo atau perjanjian antara pihak dengan pihak penyewa. Selain itu, penulis akan menjelaskan profil desa Bogorejo Kecamatan Merakurak Tuban.

Bab keempat berisi mengenai tinjauan hukum Islam dan kompilasi hukum ekonomi Islam tentang *Ijarah* terhadap sewa-menyewa tanah milik desa Bogorejo kecamatan Merakurak kabupaten Tuban dan praktik sewa menyewa tanah milik desa Bogorejo kecamatan Merakurak kabupaten Tuban.

Bab kelima yaitu penutup, yang berisikan kesimpulan hasil penelitian beserta saran dan memberikan jawaban terhadap rumusan masalah dari keseluruhan hasil penelitian dalam skripsi ini.

Apabila akad *ija>rah* telah berakhir, pihak penyewa wajib mengembalikan barang yang disewanya. Jika barang tersebut dapat dipindahkan wajib menyerahkannya kepada pemilik barangnya dan jika barang tidak dapat dipindahkan atau bentuk barang sewa adalah barang tetap maka penyewa wajib menyerahkan kembali dengan keadaan kosong seperti semula, apabila barang sewa berbentuk tanah ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan tanah kosong dari tanaman ataupun bangunan kecuali bila ada kesulitan untuk memusnahkannya.

Menurut Sayyid Sabiq *ija>rah* akan batal dan berakhir apabila terdapat hal-hal sebagai berikut:

- a) Adanya cacat pada barang sewaan saat barang berada ditangan pihak penyewa.
- b) Rusaknya barang yang disewa, sama halnya dengan ambruknya rumah, runtuhnya bangunan gedung yang disewa.
- c) Rusaknya barang yang telah diupahkan, semisal bahan baju yang telah diupahkan untuk dijahit.
- d) Sudah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan serta selesainya pekerjaan .
- e) Hanafiyah berpendapat bahwa salah satu pihak dapat membatalkan akad apabila ada udzur seperti disitanya rumah atau bangunan maka akad akan berakhir. Sedangkan jumhur ulama berpendapat bahwa yang mengakhiri akad *ija>rah* itu apabila objek mengandung cacat atau manfaatnya telah hilang.
- f) Wahbah az-Zuhaili juga mempunyai pendapat yang berbeda bahwa akad *ija>rah* akan berakhir apabila terdapat unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Pertanian, jumlah rumah tangga dalam sektor pertanian adalah 1.284 keluarga, jumlah anggota keluarga sebanyak 2.594 orang, dan jumlah perkapita adalah 0,5%.
- b. Perkebunan, jumlah rumah tangga yang berpendapatan dalam sektor perkebunan adalah 1.184 keluarga, jumlah anggota rumah tangga berjumlah 1.484 orang dan jumlah pendapatan perkapita berjumlah 0,4%.
- c. Peternakan, jumlah rumah tangga dalam sektor peternakan adalah 8 keluarga, jumlah anggota rumah tangga berjumlah 45, jumlah pendapatan perkapita berjumlah 1.0%.

4. Keadaan Keagamaan

Masyarakat desa Bogorejo kecamatan Merakurak kabupaten Tuban mayoritas atau sebagian besar memeluk agama Islam, dapat dilihat dari data isian profil desa dan pengamatan yang dilakukan oleh peneliti dari banyaknya fasilitas ibadah seperti Musholla dan Masjid. Dengan hasil penelitian jumlah Musholla sebanyak 22 Musholla dan 3 Masjid.

Adanya pondok pesantren di Desa Bogorejo dapat mencerminkan bahwa desa tersebut cukup maju dalam perkembangan bidang agama Islam. Dengan kata lain sarana dan prasarana beribadah dan pendukung belajar agama sudah cukup memadai karena sudah cukup banyaknya fasilitas beribadah yang ada di desa Bogorejo.

Adapun kegiatan keagamaan maupun tradisi turun temurun yang rutin dilakukan di desa Bogorejo kecamatan Merakurak Tuban ini adalah sebagai berikut:

- a. Pengajian sekaligus musyawarah desa yang rutin diikuti oleh bapak-bapak setiap seminggu sekali.

