

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA-MENYEWA LAHAN  
PERHUTANI DI TELAGA SARANGAN KECAMATAN PLAOSAN  
KABUPATEN MAGETAN**

**SKRIPSI**



Oleh :

**YENI YUNI AGUSTIN ANDRIANA**  
NIM 210216080

Pembimbing:

**NISWATUL HIDAYATI, M.H.I.**  
NIP 198110172015032002

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

**2020**

## ABSTRAK

**Yuni Agustin Andriana, Yeni** 2020. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Lahan Perhutani Di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan*. Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo, Pembimbing. Niswatul Hidayati, M.HI.

**Kata kunci:** sewa-menyewa, *ijarah*, wanprestasi

Dalam kehidupan manusia interaksi muamalah ditemukan berbagai jenis kerjasama untuk memenuhi kebutuhannya. Seperti yang terjadi di Telaga Sarangan terdapat transaksi sewa-menyewa yang dilakukan oleh Pihak Perhutani dan penduduk sekitar Telaga dengan akad *ijarah* dan dalam bertransaksi ada perjanjian sewa yang telah disepakati kedua belah pihak. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak atas barang atau jasa (manfaat) tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan atas benda yang dimanfaatkan, melalui pembayaran sewa. Dalam sewa-menyewa antara perhutani dan pedagang di Telaga Sarangan dalam perjanjian sewa ada aturan dan larangan yang telah disepakati kedua pihak namun ada yang dilanggar. Selain itu terjadi wanprestasi akibat kelalaian para penyewa/pedagang terhadap kewajiban pembayaran sewa lahan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap akad perjanjian sewa menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan? (2) Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi sewa menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan?

Adapun jenis penelitian yang dilakukan penulis merupakan penelitian lapangan yang menggunakan metode kualitatif, sedangkan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan menggunakan wawancara dan dokumentasi. Analisis yang digunakan menggunakan metode induktif yaitu dengan proses berfikir dari fakta empiris di lapangan kemudian di analisis dan berakhir dengan kesimpulan permasalahan yang di teliti.

Dari adanya penelitian tersebut penulis menyimpulkan bahwa 1) dalam akad sudah sah menurut hukum Islam namun pada praktiknya belum semuanya terpenuhi hal ini dikarenakan pengelola melanggar aturan yang telah disepakati di awal akad yaitu adanya aturan dilarang menggelar tikar di seputaran pinggir telaga namun pada praktiknya masih banyak yang melanggar 2) penyelesaian wanprestasi telah sesuai hukum Islam karena kedua belah pihak sudah saling sepakat untuk menyelesaikan kasus wanprestasi dengan jalan musyawarah untuk mencapai mufakat dan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan dan berusaha untuk saling tolong menolong.

## LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Yeni Yuni Agustin Andriana  
NIM : 210216080  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kerjasama Antara  
Perhutani dan Pengelola Warung Di Telaga Sarangan  
Plaosan Magetan

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian *munaqasah*.

Ponorogo, 02 November 2020


Mengetahui,

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

  
  
H. Atik Abidah, M.S.I.  
NIP. 197605082000032001

Menyetujui,

Pembimbing

  
Niswatul Hidayati, M.H.I.  
NIP 198110172015032002



KEMENTERIAN AGAMA RI  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO

PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Yeni Yuni Agustin Andriana  
NIM : 210216080  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Lahan Perhutani  
Di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

Skripsi ini telah dipertahankan pada sidang Munaqasah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo pada:

Hari : Senin  
Tanggal : 23 November 2020

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana dalam Ilmu Syariah pada:

Hari : Jum'at  
Tanggal : 27 November 2020

Tim Penguji :

1. Ketua Sidang : Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I.
2. Penguji I : Dr. H. Saifullah, M.Ag.
3. Penguji II : Niswatul Hidayati, M.H.I.

(*[Signature]*)  
(*[Signature]*)  
(*[Signature]*)

Ponorogo, 27 November 2020  
Mengesahkan  
Dekan Fakultas Syariah,  
  
Dr. H. Moh. Munir, Lc., M.Ag.  
NIP. 196807051999031001

## SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yeni Yuni Agustin Andriana  
NIM : 210216080  
Fakultas : Syariah  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi/Tesis : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-  
Menyewa Lahan Perhutani Di Telaga Sarangan  
Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

Menyatakan bahwa naskah skripsi/tesis telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di [etheses.iainponorogo.ac.id](http://etheses.iainponorogo.ac.id). Adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggungjawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dapat dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 08 Desember 2020

Penulis



**YENI YUNI AGUSTIN ANDRIANA**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yeni Yuni Agustin Andriana

NIM : 210216080

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Lahan  
Perhutani Di Telaga Sarangan Plaosan Magetan

Dengan ini, menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil-alihan tulisan orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pemikiran saya.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat di buktikan skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Ponorogo, 27 November 2020



Yeni Yuni Agustin Andriana  
210216080

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Fitrah manusia sebagai subjek hukum tidak bisa lepas dari berhubungan dengan orang lain. Dalam kaitan ini, Islam datang memberikan dasar-dasar dan prinsip-prinsip yang mengatur secara baik dalam pergaulan hidup manusia yang mesti dilalui dalam kehidupan sosial mereka. Islam adalah agama yang sempurna yang mengatur segala aspek kehidupan manusia, baik yang menyangkut akidah, ibadah, akhlak, maupun muamalah, karena muamalah adalah bagian terbesar dalam hidup manusia, sampai dalam hadits Nabi Saw. dikatakan bahwa agama adalah muamalah.<sup>1</sup>

Adapun yang dimaksud di dalam kitab fikih kegiatan muamalah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain, baik yang bersifat *tabarru'* (saling tolong-menolong tanpa mengharap balasan kecuali dari Allah SWT), maupun yang bersifat *ijarah* (transaksi dengan tujuan mencari keuntungan).<sup>1</sup>

*Ijarah* adalah akad pemindahan hak atas barang atau jasa (manfaat) tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan atas benda yang dimanfaatkan, melalui pembayaran sewa. Manfaat (jasa) yang disewakan adalah sesuatu yang dibolehkan

---

<sup>1</sup>Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 1.

<sup>1</sup>Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014),

menurut ketentuan syariat dan dapat dimanfaatkan.<sup>2</sup> Jadi, *ijārah* dimaksudkan untuk mengambil manfaat atas suatu barang atau jasa (mempekerjakan seseorang) dengan jalan penggantian (membayar sewa atau upah sejumlah tertentu). Selain itu, upah adalah suatu bentuk hak pekerja untuk mendapatkan imbalan yang bernilai dalam bentuk uang yang dibayarkan oleh pengusaha kepada pekerja atau jasa yang telah ditetapkan menurut persetujuan dan kesepakatan atas dasar perjanjian kerja.<sup>3</sup>

Istilah perjanjian dalam hukum Islam disebut “*akad*”. Pengertian akad ialah hubungan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibolehkan oleh syariat yang mempunyai pengaruh secara langsung. Artinya bahwa akad termasuk dalam kategori hubungan yang mempunyai nilai menurut pandangan syara’ antara dua orang sebagai hasil dari kesepakatan antara keduanya yang kemudian dua keinginan itu dinamakan *ijab* dan *qabul*.<sup>4</sup> Berkaitan dengan sewa-menyewa ini, penulis mengadakan penelitian dengan mengambil lokasi di Telaga Sarangan yang terletak di Desa Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

Telaga Sarangan merupakan objek wisata yang tak pernah sepi pengunjung yang mana tempat wisata ini menjadi tempat wisata unggulan di Magetan, sehingga obyek wisata ini banyak dikunjungi oleh para wisatawan dari berbagai daerah. Keberadaan Telaga Sarangan ini sangat berpengaruh terhadap masyarakat disekitarnya. Adanya obyek wisata tersebut menarik para penduduk setempat

**IAIN  
PONOROGO**

---

<sup>2</sup>Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), 116.

<sup>3</sup>Mahmudatus Sa’diyah, *Fiqh Muamalah II (Teori Dan Praktik)* (Jepara: Unisnu Press, 2019), 72.

<sup>4</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 68.



untuk berjualan di lokasi wisata tersebut. Oleh karena itu, terdapat lahan Perhutani yang cocok untuk di bangun warung untuk berjualan maka tak heran banyak warga setempat yang ingin memanfaatkan lahan tersebut untuk dijadikan warung sebagai sumber berpenghasilan dengan menggunakan sistem sewa-menyewa.

Dalam sewa-menyewa ini pihak Perhutani dengan pihak penyewa telah mengadakan kesepakatan yang termuat dalam akad perjanjian sewa-menyewa. Format akad perjanjian tersebut dibuat oleh pihak Perhutani, apabila pihak yang ingin menyewa menyetujui maka akad sewa-menyewa lahan dapat berlangsung. Di dalam perjanjian sewa-menyewa lahan tersebut telah disebutkan ketentuan-ketentuan yang sekaligus merupakan prosedur dalam sewa-menyewa lahan di area Perhutani.

Namun dalam prakteknya dilapangan sewa-menyewa yang dilakukan di Telaga Sarangan ini kurang berjalan lancar karena banyak ditemui berbagai masalah yang dilakukan oleh pihak pedagang. Seperti, ada beberapa pedagang yang melakukan pelanggaran akad perjanjian sewa-menyewa. Mengenai akad perjanjian dilarang menggelar tikar di area seputaran pinggir Telaga namun masih banyak ditemui para pedagang yang menggelar tikar di area tersebut. Dengan demikian maka pedagang tersebut telah melanggar kesepakatan dalam akad perjanjian sewa-menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan.

Selanjutnya, pihak yang menyewa diwajibkan membayar sewa kepada pihak penyewa yang dilakukan setiap satu bulan sekali yaitu di awal bulan dalam perjanjian. Namun kenyataannya yang terjadi dilapangan bahwa ada pedagang

yang telat membayarkan uang sewa/melakukan wanprestasi.<sup>5</sup> Menanggapi adanya wanprestasi tersebut, pihak pengelola Telaga Sarangan tentu mempunyai prosedur dalam menanganinya.

Dari uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang mendalam mengenai permasalahan tersebut dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Lahan Perhutani Di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap akad perjanjian sewa-menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa-menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini secara umum bertujuan sebagai berikut:

---

<sup>5</sup>Paijo, Hasil wawancara 27 Juli 2020.

1. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Islam terhadap akad perjanjian sewa menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.
2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sarana mengetahui secara mendalam tentang praktik Hukum Islam dalam kehidupan masyarakat serta untuk memberikan pengetahuan dan pengembangan pemikiran yang berkaitan dengan masalah praktik sewa menyewa (*ijārah*), dan juga diharapkan nantinya akan berguna sebagai bahan kajian penelitian selanjutnya.

##### **2. Manfaat Praktis**

Dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumbangan moril sehingga bermanfaat bagi para pihak yang menjalankan usahanya khususnya sewa menyewa lahan. Serta dapat menjadi masukan bagi *mu'jir* dan *musta'jir* dalam menerapkan ketentuan dalam kerja sama agar sesuai dengan konsep *ijārah* sehingga terhindar dari tindakan yang merugikan salah satu pihak.

## E. Telah Pustaka

Adapun sebagai bahan perbandingan, berikut adalah beberapa karya terkait skripsi penulis, yaitu:

Pertama adalah Skripsi Hadi Jaka Purnama, IAIN Ponorogo (2019), “*Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kios Di Pasar Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan.*” Penelitian ini tergolong penelitian lapangan (*Fieldresearch*), data primer dikumpulkan dari wawancara. Metode pengumpulan data menggunakan wawancara (*interview*), dan dokumentasi. Permasalahan dalam penelitian ini adalah (1) bagaimana pandangan fikih muamalah terhadap akad sewa menyewa kios di pasar Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan, (2) bagaimana pandangan fikih muamalah terhadap sistem pembayaran sewa menyewa kios di pasar Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan.

Hasil penelitian ini adalah bahwa akad yang digunakan dalam praktik sewa-menyewa kios di pasar Desa Milangasri tidak sesuai dengan fikih muamalah, karena belum terpenuhinya syarat sahnya akad dalam *ijārah* yaitu ketidakrekaan pihak *mu'jir* (pemerintah Desa Milangasri) yang disebabkan pelanggaran yang dilakukan pihak penyewa terhadap objek sewa berupa perubahan atau pemodifikasian objek sewa dengan cara menambahi teras tambahan. Sedangkan sistem pembayaran dalam praktik sewa-menyewa kios pasar Desa Milangasri tidak sesuai dengan fikih muamalah, karena tidak

terpenuhinya hak penerimaan upah sesuai dengan jangka waktu yang disepakati kedua belah pihak.<sup>6</sup>

Penulis menyimpulkan bahwa meskipun sama-sama membahas sewa-menyewa dan satu rumusan yang sama tentang akad sewa-menyewa namun ada perbedaan yaitu pada objek penelitian, dimana skripsi Hadi objek penelitiannya terhadap sewa-menyewa kios di pasar Desa Milangsari. Sedangkan skripsi peneliti objek penelitiannya sewa-menyewa lahan di Telaga Sarangan serta satu rumusan masalahnya yang berbeda dimana skripsi Hadi membahas tentang sistem pembayaran sewa menyewa kios di pasar Desa Milangsari. Sedangkan skripsi peneliti membahas tentang penyelesaian wanprestasi sewa-menyewa di Telaga Sarangan.

Kedua yaitu Alif Dico Prastowo, IAIN Ponorogo (2017), "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar Di Perumnas Indah Madiun.*" Penelitian ini tergolong penelitian lapangan (*Fieldresearch*), data primer dikumpulkan dari wawancara. Dalam hal ini, peneliti menggunakan teori *fikih* yang secara spesifik merujuk terhadap teori *ijārah*. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah (1) bagaimana akad sewa rumah oleh makelar dengan penyewa rumah di perumnas Kartoharjo Indah di kelurahan Kelun Kecamatan Kartoharjo kota Madiun, (2) bagaimanakah tinjauan hukum islam terhadap keuntungan makelar dalam praktik sewa-

---

<sup>6</sup>Hadi Jaka Purnama, Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kios Di Pasar Milangsari Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan, *skripsi*, (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019).

menyewa rumah di perumahan Kartoharjo Indah kelurahan Kelun kecamatan Kartoharjo kota Madiun. Dengan hasil penelitian, pertama dapat disimpulkan akad sewa rumah tersebut tidak sah karena telah mengingkari batas kuasa pemilik rumah. Kedua, hasil keuntungan yang di dapat makelar dari kesepakatan akad dan keuntungan akad yang disepakati dengan penyewa maka hasil yang didapat dari sewa rumah itu adalah riba.<sup>7</sup>

Penulis menyimpulkan bahwa meskipun sama-sama membahas sewa-menyewa dan satu rumusan masalah tentang akad sewa namun ada perbedaan yaitu pada objek penelitian, dimana skripsi Alif objek penelitiannya terhadap sewa-menyewa rumah di perumahan Kartoharjo Indah kelurahan Kelun kecamatan Kartoharjo kota Madiun. Sedangkan skripsi peneliti objek penelitiannya sewa-menyewa lahan di Telaga Sarangan serta pada satu rumusan masalahnya yang mana skripsi Alif membahas tentang keuntungan makelar dalam praktik sewa-menyewa rumah di perumahan Kartoharjo Indah. Sedangkan skripsi peneliti membahas tentang penyelesaian wanprestasi.

Ketiga adalah Skripsi Hardianto, IAIN Ponorogo (2017), "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Tanah Lahan Perhutani Di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo*).

Penelitian ini tergolong penelitian lapangan (*Fieldresearch*), data primer dikumpulkan dari wawancara. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan *interview* (wawancara) dan *observasi* (pengamatan).

---

<sup>7</sup>Alif Dico Prastowo, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar Di Perumahan Indah Madiun, *skripsi*, (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2017).

Permasalahan dalam penelitian ini adalah (1) bagaimana tinjauan hukum islam terhadap praktik sewa-menyewa tanah lahan Perhutani di Dukuh Kopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo, (2) bagaimana tinjauan hukum islam terhadap memanfaatkan tanah lahan Perhutani di luar perjanjian akad sewa-menyewa di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo.

Hasil penelitian yang dicapai adalah akad yang digunakan dalam praktik sewa-menyewa (*ijārah*) ini tidak diperbolehkan dan tidak sah menurut hukum islam, karena tidak terpenuhinya rukun dan syarat sewa-menyewa (*ijārah*) oleh salah satu pihak *muta'aqidayn* yakni pihak *muj'ir*.<sup>8</sup>

Penulis menyimpulkan bahwa meskipun sama-sama membahas sewa-menyewa dan rumusan masalah mengenai akad sewa, namun ada perbedaan yaitu pada objek penelitian, dimana skripsi Hardianto objek penelitiannya terhadap sewa-menyewa di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo. Sedangkan skripsi peneliti objek penelitiannya sewa-menyewa lahan di Telaga Sarangan, serta pada satu rumusan masalahnya yang mana skripsi Hardianto membahas tentang praktik sewa-menyewa. Sedangkan skripsi peneliti membahas tentang penyelesaian wanprestasi sewa.

Selanjutnya Skripsi Lailiana Mubarakah, IAIN Ponorogo (2019), “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Pohon Mangga Di Desa Tulung Kecamatan Sempung Kabupaten Ponorogo.” Penelitian ini tergolong penelitian lapangan (*Fieldresearch*), data primer dikumpulkan dari

---

<sup>8</sup>Hardianto, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Tanah Lahan Perhutani Di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo, *Skripsi*, (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2017).

wawancara. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi, dan dokumentasi.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah (1) bagaimana tinjauan hukum islam terhadap akad sewa menyewa pohon mangga di Desa Tulung Kecamatan Sampung Kabupaten Ponorogo, (2) bagaimana tinjauan hukum islam terhadap pemanfaatan objek sewa menyewa pohon mangga di Desa Tulung Kecamatan Sampung Kabupaten Ponorogo, (3) bagaimana tinjauan hukum islam terhadap pemupukan pada objek sewa menyewa pohon mangga di Desa Tulung Kecamatan Sampung Kabupaten Ponorogo.

Dengan hasil penelitian, pertama tata cara sewa-menyewa *ijārah* pohon mangga secara akad, dilarang dalam Islam karena tidak sesuai dengan syarat sewa-menyewa *ijārah*. Kedua transaksi sewa menyewa tidak sesuai dalam penggunaan manfaat terhadap objek sewa, karena pemanfaatan barang yang disewa belum jelas. Ketiga pemeliharaan terhadap objek sewa yang dilaksanakan penyewa guna mendapatkan buah mangga yang melimpah diperbolehkan karena ada kesepakatan antara pihak penyewa dan menyewakan pohon mangga.<sup>9</sup>

Penulis menyimpulkan bahwa meskipun sama-sama membahas sewa-menyewa dan rumusan masalah mengenai akad sewa, namun ada perbedaan yaitu pada objek penelitian, dimana skripsi Lailiana objek penelitiannya terhadap sewa menyewa pohon mangga di Desa Tulung. Sedangkan skripsi

---

<sup>9</sup>Lailiana Mubarakah, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Pohon Mangga Di Desa Tulung Kecamatan Sampung Kabupaten Ponorogo, *Skripsi*, (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019).



peneliti objek penelitiannya sewa-menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan, serta pada dua rumusan masalahnya yang mana skripsi Lailiana membahas tentang penentuan keuntungan perjanjian dan penentuan harga ayam. Sedangkan skripsi peneliti membahas tentang sistim penyelesaian wanprestasi sewa-menyewa.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan. Jenis penelitian lapangan ini diperoleh melalui teknik wawancara untuk memperoleh informasi dan pendapat-pendapat dari informan dalam memberikan keterangan mengenai bagaimana sewa-menyewa lahan di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan ialah pendekatan kualitatif, yaitu suatu pendekatan atau penelusuran untuk mengeksplorasi dan memahami suatu gejala sentral. Untuk mengerti gejala sentral tersebut peneliti mewawancarai peserta penelitian atau partisipan dengan mengajukan pertanyaan yang umum dan agak luas. Informasi dari partisipan kemudian dikumpulkan. Informasi tersebut biasanya berupa kata atau teks kemudian dianalisis dan menjabarkannya dengan penelitian-penelitian ilmuwan lain yang dibuat sebelumnya.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup>Conny R. Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik dan Keunggulannya* (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010), 7.

## 2. Kehadiran Peneliti

Kehadiran peneliti dalam penelitian ini mutlak diperlukan. Ini karena peneliti bertindak sebagai pengumpul data dan mengamati aktivitas-aktivitas serta operasional yang terjadi di lapangan. Selain itu, peneliti juga sebagai pengumpul dan penganalisis data, peneliti menemui secara langsung pihak-pihak yang mungkin bisa memberikan informasi atau data yang jelas dan akurat. Di lokasi penelitian, peneliti dibantu oleh pihak Perhutani (*mu'jir*) beserta pengelola warung (*musta'jir*) yang berada di Telaga Sarangan.

## 3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Telaga Sarangan yang berada di Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan dengan pertimbangan bahwa tempat tersebut terdapat permasalahan yang menarik bagi peneliti khususnya berkaitan dengan sewa-menyewa lahan. Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian ditempat tersebut.

## 4. Data dan Sumber Data

### a. Data

Berdasarkan rumusan masalah penelitian, data penelitian yang dikumpulkan adalah:

- 1) Penerapan akad perjanjian sewa menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.
- 2) Penerapan penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

## b. Sumber Data

### 1) Sumber Data Primer

Sumber data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan, yakni hasil wawancara terhadap pihak pengelola dan pihak yang bersangkutan melakukan sewa-menyewa di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

### 2) Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data atau keterangan yang diperoleh dari pihak kedua, baik berupa orang maupun catatan, seperti buku, laporan, buletin, dan majalah yang sifatnya dokumentasi.<sup>11</sup> Yang mana data sekunder ini mempunyai keterkaitan dengan data primer.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang dipakai untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### a. Observasi

Observasi adalah bagian dalam pengumpulan data. Observasi berarti mengumpulkan data langsung dari lapangan. Data yang diobservasi dapat berupa gambaran tentang sikap, kelakuan, perilaku, tindakan, keseluruhan interaksi antar manusia. Data observasi juga dapat berupa interaksi dalam suatu organisasi atau pengalaman para anggota dalam berorganisasi. Observasi juga berarti peneliti berada bersama partisipan. Jadi peneliti bukan hanya sekedar numpang lewat. Berada bersama akan membantu peneliti

---

<sup>11</sup>Bagja Waluya, *Sosiologi: Menyelami Fenomena Sosial di Masyarakat* (Bandung: PT Setia Purna Inves, 2007), 79.

memperoleh banyak informasi yang tersembunyi dan mungkin tidak terungkap selama wawancara.<sup>12</sup>

Dalam penelitian ini peneliti mengadakan pengamatan langsung terhadap sewa-menyewa lahan Di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

#### **b. Wawancara**

Wawancara adalah proses memperoleh penjelasan untuk mengumpulkan informasi dengan menggunakan cara tanya jawab dengan bertatap muka melalui media telekomunikasi antara pewawancara dengan orang yang diwawancarai.<sup>13</sup>

Dalam hal ini penulis melakukan interview dengan beberapa pihak yang terkait yaitu pihak penyewa (*mustajir*) di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan serta pihak perhutani (*mu'jir*) di Telaga Sarangan Kabupaten Magetan.

#### **c. Dokumentasi**

Dokumentasi adalah metode pengumpulan data kualitatif sejumlah besar fakta dan data tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi. Sebagian besar data berbentuk surat, catatan harian, arsip foto, hasil rapat, cenderamata, jurnal kegiatan dan sebagainya.<sup>14</sup> Adapun data-data yang dimaksud adalah berupa data yang diperlukan yang berhubungan dengan penelitian tersebut.

---

<sup>12</sup>Conny R. Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, 112.

<sup>13</sup>Abdurrahman Fathoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*(Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2006), 105.

<sup>14</sup>Wiratna Sujarweni, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Baru PRESS, 2014), 33.

## 6. Analisa data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yang menjelaskan dengan memaparkan data yang diperoleh dari objek yang diteliti di lapangan. Analisis yang dilakukan peneliti untuk melakukan penelitian dengan menggunakan analisis data induktif. Analisa induktif adalah proses berfikir dari fakta empiris yang didapat di lapangan (berupa data lapangan), yang kemudian data tersebut dianalisis, dan berakhir dengan kesimpulan terhadap permasalahan yang diteliti berdasarkan pada data yang diperoleh dari lapangan.<sup>15</sup>

## 7. Pengecekan Keabsahan Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengecekan keabsahan data dengan teknik triangulasi, yaitu data atau informasi dari satu pihak diperiksa kebenarannya dengan cara memperoleh informasi dari sumber lain. Yang bertujuan untuk membandingkan informasi tentang hal yang sama yang diperoleh dari berbagai pihak agar tingkat kepercayaannya terjamin.<sup>16</sup> Teknik ini salah satunya dapat dicapai dengan membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara.

Peneliti melakukan pemilihan data yaitu dengan cara membandingkan dua hasil pengamatan langsung di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan dengan hasil wawancara dengan pihak perhutani (*mu'jir*) maupun penyewa (*mustajir*).

---

<sup>15</sup> Restu Kartiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 253.

<sup>16</sup> Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Pustaka Setia, 2009),

## 8. Tahapan-tahapan Penelitian

Dalam tahapan penelitian ini, untuk memperoleh pembahasan yang sistematis, maka penulis telah menyusun sistematika penelitian yang tersusun dengan baik dan teratur, sehingga penelitian ini dapat menunjukkan hasil penelitian yang mudah dipahami.<sup>17</sup> Langkah-langkah dalam tahapan penelitian, yaitu sebagai berikut :

- a. Tahapan pertama, yaitu penyusunan proposal penelitian yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, masalah penelitian, kajian pustaka, kerangka metode penelitian, dan tahapan-tahapan penelitian.
- b. Tahapan kedua, yaitu menyusun kerangka dalam metode penelitian secara umum. Dalam tahapan ini peneliti mencari data-data yang memuat mengenai teori yang dibutuhkan dan teori tersebut akan digunakan dalam penelitian.
- c. Tahapan ketiga yaitu mencari dan menggali data lapangan, yang terdiri dari deskripsi mengenai objek penelitian. Yang dalam hal ini mencakup gambaran umum mengenai kondisi wilayah maupun sosiologis masyarakat di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.
- d. Tahap keempat, yaitu setelah teori dan data lapangan sudah lengkap, maka selanjutnya adalah pembuatan susunan laporan penelitian.

---

<sup>17</sup> Aji Damaruri, *Metodologi Penelitian Muamalah* (Ponorogo: STAIN Po Press, 2010), 154.

## G. Sistematika Pembahasan

Pada penelitian ini, untuk mendapatkan gambaran yang bersifat menyeluruh serta keterkaitan antara pembahasan pada bab yang dibuat satu sama lain, dan untuk mempermudah peneliti dalam proses penulisan skripsi. Maka perlu ada sistematika penulisan. Dalam hal ini peneliti mengelompokkan skripsi penelitian ini menjadi 5 (lima) sub bab. Adapun sistematika pada penulisan skripsi, antara lain :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab pendahuluan ini secara keseluruhan skripsi yaitu meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, landasan teori, metode penelitan, dan sistematika pembahasan.

### **BAB II : TEORI *IJARAH***

Bab ini menjelaskan rangkaian teori yang digunakan sebagai landasan pemikiran yang mencakup pengertian *ijarah*, dasar hukum *ijarah*, rukun dan syarat *ijarah*, macam-macam *ijarah*, hak dan kewajiban para pihak *ijarah*, pembatalan dan berakhirnya *ijarah*, serta penyelesaian wanprestasi dalam sewa menyewa (*ijarah*).

### **BAB III : PRAKTIK SEWA-MENYEWA LAHAN PERHUTANI DI TELAGA SARANGAN KECAMATAN PLAOSAN**

**KABUPATEN MAGETAN**

Bab ini merupakan penyajian dari hasil pengamatan penelitian meliputi keadaan umum Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan juga gambaran umum tentang akad sewa menyewa lahan perhutani di Telaga Sarangan serta penyelesaian wanprestasi dalam sewa menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan.

**BAB IV : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA-MENYEWA LAHAN PERHUTANI DI TELAGA SARANGAN KECAMATAN PLAOSAN KABUPATEN MAGETAN**

Bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi akad dan penyelesaian wanprestasi dalam sewa menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

**BAB V: PENUTUP**

Bab ini merupakan bab yang paling akhir dari pembahasan skripsi analisis yang berisikan kesimpulan dari seluruh pembahasan dan saran-saran dan penutup. Kesimpulan ditulis berdasarkan analisa pada bab IV dimana hasilnya adalah jawaban dari rumusan masalah.





## BAB II

### SEWA-MENYEWA (*IJĀRAH*) DALAM ISLAM

#### A. Pengertian Sewa-Menyewa (*Ijārah*)

Secara etimologi *al-ijārah* berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *al-‘Iwadh*/penggantian, dari sebab itulah *ats-Tsawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *al-Ajru*/upah.<sup>1</sup> *Al-Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.<sup>3</sup>

Menurut KHES *ijārah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.<sup>4</sup> Sedangkan dalam konteks KUHPerdara *Al-Ijārah* disebut sebagai sewa-menyewa. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.<sup>5</sup>

Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa *ijārah* adalah akad sewa menyewa antara pemilik obyek sewa dan penyewa untuk mendapatkan

---

<sup>1</sup>Abdul Rahman Ghazaly, Ghufroon Ihsan & Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*.(Jakarta: KENCANA, 2010), 277.

<sup>3</sup>Sri Dewi Anggadini & Adeh Ratna Komala, *Akuntansi Syariah* (Bandung: Rekayasa Sains, 2017), 201.

<sup>4</sup>PPHIMM, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: Kencana, 2009), 16.

<sup>5</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, Dan Implementasi)*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2018), 69.

imbalan atas obyek sewa yang disewakan.<sup>6</sup> Dari pengertian tersebut akad *ijārah* mewajibkan pemberi sewa untuk menyediakan aset yang dapat digunakan atau dapat diambil manfaat darinya selama periode akad dan memberikan hak kepada pemberi sewa untuk menerima upah sewa (*ujrah*).

Aset yang disewakan (objek *ijārah*) dapat berupa rumah, mobil, peralatan dan lain sebagainya, karena yang ditransfer adalah manfaat dari suatu aset. Dengan demikian, barang yang dapat habis dikonsumsi tidak dapat menjadi objek *ijārah*, karena mengambil manfaatnya berarti memilikinya. Bentuk lain dari objek *ijārah* adalah manfaat dari suatu jasa yang berasal dari hasil karya atau dari pekerjaan seseorang.

Apabila terjadi kerusakan yang mengakibatkan penurunan nilai kegunaan dari aset yang disewakan dan bukan disebabkan kelalaian penyewa, pemberi sewa berkewajiban menanggung biaya pemeliharaannya selama periode akad atau menggantinya dengan aset sejenis. Pemberi sewa berkewajiban untuk menyiapkan aset yang disewakan dalam kondisi yang dapat diambil manfaat darinya.

Penyewa merupakan pihak yang menggunakan/mengambil manfaat atas aset sehingga penyewa berkewajiban membayar sewa dan menggunakan aset sesuai dengan kesepakatan, tidak bertentangan dengan syariah dan merawat atau menjaga keutuhan aset tersebut. Apabila kerusakan aset terjadi

---

<sup>6</sup>Slamet Wiyono, *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah Berdasarkan PSAK dan PAPS* (Jakarta: Grasindo, 2005), 142.

karena kelalaian penyewa maka ia berkewajiban menggantinya atau memperbaikinya.<sup>7</sup>

**B. Dasar Hukum**

a. Al-Qur'an

Ayat-ayat yang berkenaan dengan *ijārah*, antara lain:



“Jika mereka menyusahkan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah mereka upahnya.” (QS. At Thalaq: 6).

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, “Ya ayahku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.” Berkatalah dia (*Syu'aib*), “Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun. Dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun, maka itu adalah (suatu kebaikan dari kamu).”<sup>8</sup>

b. Hadis

Hadith Ibnu Majah dari Ibn Umar:

<sup>7</sup>Sri Nurhayati & Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2015), 208.

<sup>8</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 123.

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ :  
 أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ.

Artinya : “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering” (HR. Ibnu Majah dari Ibn Umar).<sup>9</sup>

### c. *Ijma'*

Berdasarkan *Ijma'*, para ulama sepakat bahwa *ijārah* itu dibolehkan dan tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini. Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyariatkan *ijārah* ini yang tujuannya untuk *kemaslahatan* umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *ijārah*.

Jadi, berdasarkan nash al-Qur'an, Sunnah (*hadits*) dan *ijma'* tersebut di atas dapat ditegaskan bahwa hukum *ijārah* atau upah mengupah boleh dilakukan dalam Islam asalkan kegiatan tersebut sesuai dengan *syara'*. Tujuan disyariatkannya *ijārah* adalah untuk memberikan keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja, dan di lain pihak ada yang mempunyai tenaga dan membutuhkan uang. Dengan adanya *ijārah* keduanya saling mendapat keuntungan.<sup>10</sup>

### C. Rukun dan Syarat *Ijārah*

<sup>9</sup> Muhammad ibn Yazid Abu Abd Allah al-Qazwiniyy, *Sunan Ibn Majah*, Dar al-Fikr, Beirut, t.th, juz.2, 817.

<sup>10</sup> Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II (Teori Dan Praktik)* (Jepara: Unisnu Press, 2019), 74.

Rukun *ijārah* adalah *sighat* (ijab kabul), pihak pemberi sewa (*mua'jir*), penyewa (*musta'jir*), dan objek akad (upah dan manfaat). Rukun-rukun ini diperlukan syarat keansahannya, yaitu:<sup>11</sup>

1. *Shighat* ijab kabul antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab kabul sewa-menyewa dan upah-mengupah. ijab kabul sewa-menyewa misalnya: “Aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp5.000,00”, maka *musta'jir* menjawab “Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari”.<sup>12</sup>
2. *Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai. Bagi orang yang berakad *ijārah* juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diadakan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.<sup>13</sup>
3. Objek *ijārah* adalah manfaat penggunaan aset bukan penggunaan aset itu sendiri. Manfaat harus bisa dinilai dan pemenuhan manfaat itu diperbolehkan oleh *syara'*. Kemampuan untuk memenuhi manfaat harus nyata dan dijelaskan sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan ketidaktahuan yang berakibat terjadi sengketa.<sup>14</sup>

<sup>11</sup>Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 124.

<sup>12</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 118.

<sup>13</sup>Ibid., 117.

<sup>14</sup>Harun, *Fiqh Muamalah*, 124.

4. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:

- a. Hendaklah barang yang menjadi obyek akad sewa menyewa dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- b. Hendaklah yang menjadi obyek sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa berikut kegunaannya.
- c. Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut *syara* bukan hal yang dilarang (diharamkan).
- d. Benda yang disewakan disyaratkan kekal '*ain* (zat) nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian akad.<sup>15</sup>

#### D. Macam-Macam *Ijārah*

*Ijārah* dapat dikelompokkan menjadi dua bagian:

##### 1. *Ijārah 'ala al-manafi'*

Yaitu *ijārah* yang obyek akadnya adalah manfaat, seperti menyewakan gedung untuk usaha, mobil untuk dikendarai, alat-alat untuk digunakan manfaatnya dan lain sebagainya. Dalam *ijārah* ini tidak dibolehkan menjadikan obyeknya sebagai tempat yang dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh *syara*.<sup>16</sup> Apabila manfaat itu yang

<sup>15</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 118.

<sup>16</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Sukses Offset, 2011), 85.

dibolehkan *syara'* untuk dipergunakan, maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan akad sewa-menyewa.<sup>17</sup>

Namun demikian ada akad *ijārah 'ala al-manafi'* yang perlu mendapatkan perincian lebih lanjut yaitu:

- a. *Ijārah al-'ardh* (akad sewa tanah) untuk ditanami atau didirikan bangunan. Akad sewa tersebut baru sah jika dijelaskan peruntukannya. Apabila akadnya untuk ditanami harus diterangkan jenis tanamannya, kecuali jika pemilik tanah (*mu'jir*) memberikan izin untuk ditanami tanaman apa saja.
- b. Akad sewa pada binatang harus jelas peruntukannya, untuk angkutan atau kendaraan dan juga masa penggunaannya. Karena binatang dapat dimanfaatkan untuk aneka kegiatan, jadi untuk menghindari sengketa kemudian hari, harus disertai rincian pada saat akad.<sup>18</sup>

## 2. *Ijārah 'ala al-'amal ijārah*

Yaitu *ijārah* yang obyek akadnya jasa atau pekerjaan, seperti membangun gedung atau menjahit pakaian. Akad *ijārah* ini terkait erat dengan masalah upah mengupah, karena itu pembahasannya lebih dititikberatkan kepada pekerjaan atau buruh (*al-ajir*). *Al-ajir* dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu *ajir khass* dan *ajir musytarak*. Pengertian *ajir khass* adalah pekerja atau buruh yang melakukan suatu pekerjaan secara individual dalam waktu yang telah ditetapkan, seperti pembantu rumah

<sup>17</sup> Rendi Aditia, Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi Di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat), *skripsi*, (Lampung: Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, 2018).

<sup>18</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, 86.

tangga dan sopir. Adapun *ajir musytarak* adalah seseorang yang bekerja dengan profesionalnya dan tidak terikat oleh orang tertentu. Dia mendapatkan upah karena profesinya, bukan karena penyerahan dirinya terhadap pihak lain, misalnya pengacara dan konsultan.<sup>19</sup>

#### E. Hak dan Kewajiban Para Pihak *Ijārah*

Para pihak yang melaksanakan transaksi *ijārah* memiliki hak dan kewajiban tertentu, yaitu antara lain:

1. Pemberi sewa berkewajiban menyediakan aset yang disewa dan menjamin apabila timbul kecacatan terhadap barang sewa. Dalam penyediaan aset ini, pemberi sewa dapat membuat, membeli, atau menyewa barang yang akan disewakan termasuk melengkapi dan menyediakan sarana yang diperlukan sesuai dengan manfaat yang akan diperoleh oleh penyewa. Begitu pula apabila ada kecacatan dari barang sewa, pemberi sewa berkewajiban menjelaskan kecacatan tersebut kepada penyewa, dan apabila cacat tersebut diketahui setelah terjadinya akad, maka pemberi sewa memberikan hak opsi (*khayar*) kepada penyewa untuk membatalkan akad sewa atau mendapatkan pengurangan atas pembayaran imbalan sewa.
2. Penyewa berkewajiban untuk menjaga keutuhan aset yang disewa dan membayar sewa. Para ulama sepakat bahwa aset yang disewa adalah amanah di tangan penyewa. Namun, apabila aset yang disewa rusak tanpa pelanggaran dari yang dibolehkan atau lalai dalam menjaganya dari pihak penyewa, maka ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut, karena

---

<sup>19</sup>Ibid., 87.



ketika penyewa diisinkan oleh pemberi sewa untuk menikmati manfaat dari aset yang di sewa itu.

3. Berkaitan dengan pemeliharaan terhadap aset yang disewa, kedua belah pihak dapat merindi hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan kebiasaan dan kelaziman dalam masyarakat.<sup>20</sup>

#### **F. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah***

Dengan lampaunya waktu sewa, maka perjanjian sewa-menyewa akan berakhir. Berakhirnya sewa-menyewa menimbulkan kewajiban bagi pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewakan. Adapun ketentuan mengenai penyerahan barang ini adalah sebagai berikut:

1. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan/pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan langsung bendanya.
2. Apabila obyek sewa-menyewa di kualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya.

---

<sup>20</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Dilembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, 121-122.

3. Jika yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.<sup>21</sup>

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq, *al-ijārah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung.
3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
4. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *al-ijārah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.<sup>22</sup>

#### G. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Wanprestasi berasal dari kata bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk, di mana sikap seseorang yang tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian di antara kreditur dan debitur. Adapun unsur-unsur terpenuhinya wanprestasi sebagai berikut:

1. Adanya unsur kesalahan.

<sup>21</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, Dan Implementasi)*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2018), 76.

<sup>22</sup>Abdul Rahman Ghazaly, Ghufroon Ihsan & Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, 284.

2. Kesalahan karena di sengaja.
3. Kesalahan karena kelalaian.
4. Pernyataan lalai dan somasi (teguran).<sup>23</sup>

Salah satu penyelesaian apabila terjadi perselisihan akibat salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam suatu akad yakni dengan jalan perdamaian (*sulhu*) antara kedua belah pihak.<sup>24</sup> Perdamaian dalam Islam sangat dianjurkan, dan ternyata dalam praktiknya di Indonesia pun ketika terjadi sengketa di bidang keperdataan, apabila dianjurkan ke muka hakim, hakim harus mengupayakan untuk terjadinya perdamaian di antara pihak-pihak yang sedang bersengketa. Apabila perdamaian tercapai, kemudian akan dituangkan dalam akta perdamaian yang ditandatangani oleh para pihak dan hakim yang menyidangkan sebagai suatu putusan yang bersifat final and binding (terakhir dan langsung mengikat). Oleh karena itu, tidak tersedia upaya hukum, baik banding maupun kasasi, kecuali dalam perdamaian tersebut terdapat cacat materiil. Misalnya dibuat, karena adanya unsure kekhilafan salah satu pihak.<sup>25</sup>

Dalam fikih pengertian *sulhu* adalah suatu jenis akad untuk untuk mengakhiri perlawanan antara dua orang yang saling berlawanan, atau untuk mengakhiri sengketa.

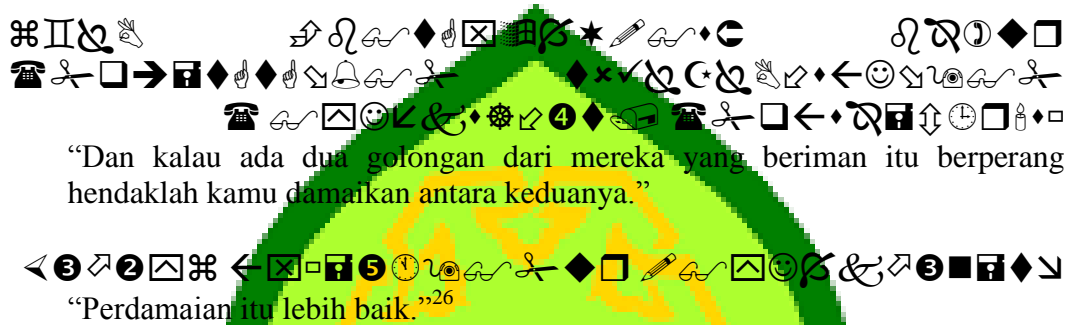
**IAIN**  
**PONOROGO**

<sup>23</sup>Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Group, 2018),108-109.

<sup>24</sup>Linda Ulfi Dwiastuti, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Lapak Di Wisata Madiun Umbul Square, *skripsi*, (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019). 55.

<sup>25</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, Dan Implementasi)*,153.

Seperti yang dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Hujarat ayat 9 dan Al-Qur'an Al-Nisa ayat 128 mengenai keutamaan perdamaian yang berbunyi sebagai berikut:



Pelaksanaan *ṣulhu* ini dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain:

1. Dengan cara *ibra* (membebaskan debitur dari sebagian kewajibannya).
2. Dengan cara *infadhah* (pengantian dengan yang lain), misalnya *ṣulhu hibah* yaitu penggugat menghibahkan sebagian barang yang dituntut kepada tergugat, *ṣulhu bay* yaitu penggugat menjual barang yang dituntut kepada tergugat dan *ṣulhu ijarah* yaitu penggugat mempersewakan barang yang dituntut kepada tergugat. Di pihak lain, sebagai pelaksana perdamaian, tergugat melepaskan barang sengketa selain dari yang telah dihibahkan oleh penggugat kepadanya, atau membayar sewa.

Disini tampak adanya pengorbanan dari masing-masing pihak untuk terlaksananya perdamaian. Jadi, dalam perdamaian ini tidak ada pihak yang menang total, ataupun penyerahan keputusan pada pihak ketiga.<sup>27</sup>

<sup>26</sup>Sohari Sahrani & Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 230.

<sup>27</sup>Ibid., 55.



### BAB III

## PRAKTIK SEWA MENYEWA LAHAN PERHUTANI DI TELAGA SARANGAN KECAMATAN PLAOSAN KABUPATEN MAGETAN

### A. Gambaran Umum Lokasi Wisata Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

Telaga Sarangan adalah salah satu lokasi wisata unggulan di Kabupaten Magetan yang tidak pernah sepi pengunjung, baik itu warga setempat, pengunjung dari luar daerah, maupun wisatawan asing. Telaga Sarangan juga dikenal sebagai Telaga Pasir. Telaga pasir adalah telaga alami yang berada di ketinggian 1200 meter di atas permukaan laut yang terletak di lereng Gunung Lawu, Kecamatan Plaosan, Kabupaten Magetan Jawa Timur. Telaga Sarangan berada di Desa Sarangan, Desa Sarangan terdiri dari 28 RT dan 4 RW. Dikepalai oleh seorang kepala Desa, Bapak Prima. Mayoritas pendapatan yang diperoleh warga Desa Sarangan yaitu bertani, berkebun dan berternak. Namun pendapatan utama mereka dari hasil cocok tanam sebab didukung oleh keadaan geografis, tanah yang selalu subur namun ada juga yang bergantung dengan hasil dari berjualan di kawasan Telaga Sarangan.<sup>1</sup>

Desa Sarangan berbatasan langsung sebelah barat dengan Desa Ngancar, utara dengan Desa Pacalan, selatan dengan Desa Ngancar, timur berbatasan dengan Desa Dadi. Sebagian wilayah Desa Sarangan banyak terdapat persawahan, hotel, wisma dan perkebunan yang meningkatkan

---

<sup>1</sup>Profil Desa Sarangan 2020.

perekonomian warga setempat. Banyak sekali fasilitas yang diberikan di lokasi wisata tersebut seperti sarana dan prasarana lokasi istirahat atau penginapan. Karena di pinggir telaga banyak hotel yang ditawarkan mulai dari hotel melati sampai hotel berbintang dengan tarif ratusan ribu rupiah, wisata kuliner yang terkenal seperti warung sate kelinci, sate ayam, oleh-oleh khas Magetan cinderamata yang dijual mulai dari kaos bertuliskan Telaga Sarangan, gelang, kalung, topi, berbagai sovenir dari kulit asli Magetan, seperti tas, sepatu dan sandal. Ada kapal boat sebagai wahana untuk mengelilingi telaga, jasa kuda, jasa tukang foto, tempat untuk berfoto dan tempat penjualan sayuran dan juga bunga-bunga dari hasil bercocok tanam warga setempat.<sup>2</sup> Terdapat banyak sekali jenis transaksi muamalah di lokasi tersebut, seperti jual beli, sewa menyewa dan kerjasama. Salah satu bentuk sewa menyewa di lokasi tersebut adalah sewa-menyewa lahan Perhutani di seputaran pinggir Telaga Sarangan.

### **B. Praktik Akad Sewa-Menyewa Lahan Perhutani Di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan**

Dari gambaran wilayah Desa Sarangan di atas dapat diketahui bahwasannya Desa Sarangan merupakan daerah yang mempunyai sektor pariwisata yang baik, karena Sarangan terkenal dengan Wisata Telaga Sarangan yang banyak pengunjung dan dapat dijadikan lahan pencarian ekonomi bagi masyarakat sekitar. Hal tersebut juga menimbulkan dampak dalam adanya sewa-menyewa antara pemilik lahan dengan penyewa lahan

---

<sup>2</sup>Paijo, Hasil wawancara 27 Juli 2020.

setempat, dilihat dari maraknya berbagaisewa-menyewa, dengan cara-cara yang baru tanpa memikirkan tata cara sewa-menyewa sesuai syariat Islam, yang terpenting terdapat keuntungan dalam sewa-menyewa tersebut.

Perjanjian dalam sewa-menyewa merupakan suatu perbuatan yang mengikat diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah uang harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan. Salah satu pihak menghendaki modal lahan untuk berjualan karena penjual membutuhkan lahan tersebut untuk berjualan dan pihak lain yaitu perhutani/pemilik lahan mengharapkan keuntungan dari kerjasama yang dilakukan tersebut.

Hal ini dijelaskan oleh Bapak Paijo selaku Pengawas Sektor Pariwisata Perhutani dengan penjelasan sebagai berikut: “Pedagang yang kesulitan mencari lahan untuk berjualan, lalu pedagang berinisiatif untuk mendirikan warung di lahan perhutani yang awalnya hanya satu dua orang saja dan ingin menempati tempat tersebut sampai akhirnya penjual semakin banyak dan berkelanjutan sampai sekarang.”<sup>3</sup>

Perjanjian antara pemilik lahan dan penyewa lahan di Telaga Sarangan, awalnya penyewa lahan meminta izin ke pemilik lahan untuk mendirikan warung di lahan perhutani tersebut, lalu antara kedua belah pihak melakukan perjanjian. Penyewa terlebih dahulu diberi kejelasan tentang persyaratan dan ketentuan dalam sewa-menyewa, kemudian pemilik lahan akan memberikan lahannya dan penyewa akan mendirikan warung di tempat

---

<sup>3</sup>Paijo, Hasil wawancara 27 Juli 2020.



yang di inginkan asal rapi tertib dan tidak mengganggu sesama pedagang dan senantiasa menjaga kebersihan. Seperti yang dijelaskan oleh Bapak Karmen selaku Pihak penyewa lahan dengan penjelasan sebagai berikut: “Awalnya saya berjualan dengan dipikul, tidak hanya saya tapi banyak penjual yang lainnya juga. Terus ada salah seorang yang meminta izin ke pihak perhutani untuk mendirikan warung di lahan tersebut dan akhirnya semakin banyak yang ingin mendirikan warung untuk berjualan.”<sup>4</sup>

Hal ini senada dengan yang dikatakan oleh Bapak Paijo selaku Pengawas Sektor Pariwisata Perhutani dengan penjelasan:

Waktu dulu belum banyak pedagang dan masih sedikit dan itupun yang jualan yang sudah memilik lahan di pinggir-pinggir Telaga lalu ada yang ingin berjualan di kawasan Perhutani karena Perhutani sendiri juga mendirikan wisma disini, lalu ada yang tertarik untuk membuat warung di kawasan Perhutani, lalu dari pihak Perhutani juga bermusyawarah dulu karena lahan ini lahan kawasan hutan Negara. Dengan begitu pihak Perhutani setuju karena pedagang juga mencari nafkah untuk keluarganya untuk menyambung hidup maka pihak Perhutani membolehkan asal menaati aturan yang telah di buat dan di sepakati.<sup>5</sup>

Sedangkan untuk ukuran seberapa luas tanah yang digunakan untuk pembuatan warung hal tersebut tidak ada dalam perjanjian jadi untuk pembuatan warung bebas terserah sesuai keinginan pedagang ingin membuat warung seberapa pihak Perhutani tidak membatasi ukuran hanya saja memberikan pengertian sewajarnya warung saja. Dan untuk pembuatan warungnya awalnya warung hanya di dirikan menggunakan tenda (terpal) yang setiap tahunnya harus ganti karena terkena panas dan hujan di saat

<sup>4</sup>Kasmen, Hasil wawancara 27 Juli 2020.

<sup>5</sup>Paijo, Hasil wawancara 27 Juli 2020.

pergantian musim, lalu lama kelamaan di perbolehkan membuat dengan genteng seng dan mengecor teras asalkan itu tidak merusak kawasan hutan.

Masalah luas lahan yang menjadi kesepakatan tidak dijelaskan dalam perjanjian sebagaimana yang dijelaskan oleh Ibu Karmini selaku Pengelola Warung dengan penjelasan sebagai berikut: “Untuk ukuran pihak Perhutani tidak membatasi harus berapa meter tapi ya sewajarnya warung saja tidak terlalu kecil dan tidak terlalu besar karena pedagangnya juga banyak jadi harus saling mengerti dan bisa toleransi sesama pedagang”.<sup>6</sup>

Hal tersebut juga senada dengan yang dikatakan Ibu Erni selaku Pihak Penyewa lahan bahwa:

Ukuran luas lahan tidak ditentukan tapi saling mengerti saja sesama pedagang karena sama-sama mencari penghasilan jadi harus saling mengerti. Kalo untuk pembuatan warungnya awalnya memang harus tenda (Terpal) yang setiap tahun harus ganti baru karena terkena panas terkena hujan mudah rusak dan itu juga menghabiskan uang banyak, jadi penghasilan juga tidak terlalu besar karena harus menabung untuk pembelian tenda setiap tahun. Akhirnya sama pihak Perhutani di bolehkan untuk memasang genteng seng, teras, mengecor, dan mengecat merenovasi warung agar terlihat bagus dan menarik dan tahan lama tidak seperti tenda yang harus gonta ganti setiap tahunnya.<sup>7</sup>

Dalam hal ini ada beberapa syarat dan ketentuan dalam berakad ada larangan dan anjuran yang tertulis maupun tambahan secara lisan yang disepakati oleh kedua pihak. Seperti permasalahan yang dilakukan oleh pedagang mengenai tambahan peraturan yang di ucapkan secara lisan mengenai dilarangnya menggelar tikar di area pinggir Telaga Sarangan,

<sup>6</sup>Karmini, Hasil wawancara 27 Juli 2020.

<sup>7</sup>Erni, Hasil wawancara 14 Januari 2020.

karena hal tersebut dilakukan dengan alasan akan mengganggu kegiatan para pengunjung jika mau berkeliling Telaga.

Namun pada praktiknya masih banyak para pedagang yang melakukan gelar tikar di area pinggir Telaga Sarangan. Sebagaimana hasil wawancara saya dengan Bapak Eko selaku Resepsionis Wisma Perhutani yang menyatakan bahwa: “Untuk syarat dan anjuran pihak Perhutani memberikan perjanjian seperti dilarang menggelar tikar di seputaran jalan pinggir telaga, namun pengelola banyak yang melanggar meskipun sudah diperingatkan masih banyak pedagang yang melanggar”.<sup>8</sup>

Begitupula dengan Ibu Erni yang merupakan Pihak Pengelola Warung mengatakan: “Memang dilarang menggelar tikar diseputaran pinggir Telaga tapi ada kelonggaran yaitu di hari sabtu dan minggu karena pengunjung lebih tertarik untuk duduk-duduk bersantai di pinggir Telaga dan hal tersebut justru membuat warung menjadi ramai dan pendapatan juga semakin banyak.”<sup>9</sup>

Aturan dan syaratnya ditetapkan oleh Perhutani, namun penyewa warung sering kali melanggar apa yang telah di sepakati. Berkaitan perjanjian antara kedua belah pihak dilakukan secara tertulis namun perjanjian di ubah dan diperbarui dalam tiga tahun sekali. Dan apabila ada perjanjian yang belum tercantum dalam perubahan maka kesepakatan di beritahukan secara lisan mengingat setiap bulan mereka sering bertemu. Mengenai aturan penggelaran tikar tersebut memang pihak Perhutani memberikan kelonggaran di hari Sabtu dan Minggu. Hal tersebut dijelaskan oleh Bapak Nardi selaku

<sup>8</sup>Eko, Hasil wawancara 14 Januari 2020.

<sup>9</sup>Erni, Hasil wawancara 14 Januari 2020.

Ketua Paguyuban Persatuan Sate sekaligus penyewa lahan dengan penjelasan sebagai berikut:

Perjanjian dalam kerjasama ini awalnya menggunakan tulisan namun banyaknya pelanggaran yang dilakukan oleh pengelola maka pada akhirnya ada tambahan perjanjian menggunakan lisan yang diingatkan setiap kali saat pembayaran sewa dan di sepakati oleh kedua pihak.<sup>10</sup>

Dalam sewa-menyewa tersebut memang ada persyaratan dan ketentuan untuk pihak pengelola agar dalam menjalankan sewa-menyewa bisa disiplin dan juga teratur. Dan dalam hal ini maka para pedagang telah melanggar perjanjian dengan pihak Perhutani. Selain itu pihak Perhutani juga kurang tegas dalam menyikapi pedagang yang melanggar perjanjian tersebut, sehingga banyak pedagang yang melakukan pelanggaran.

### **C. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Lahan Perhutani Dan Pengelola Warung Di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan**

Apabila terjadi permasalahan dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa antara kedua pihak, maka kedua belah pihak akan berusaha menyelesaikannya secara musyawarah bersama. Apabila kemungkinan permasalahan itu tidak diselesaikan dengan musyawarah, maka pihak perhutani menyelesaikan permasalahan dengan kesepakatan yang telah disepakati antara kedua pihak agar tercipta perdamaian (*Ash-sulhu*).

Berikut ini merupakan permasalahan dan penyelesaian *wanprestasi* terhadap pembayaran uang sewa lahan yang terjadi di Telaga Sarangan.

<sup>10</sup>Nardi, Hasil wawancara 27 Juli 2020.

Berdasarkan permasalahannya pedagang selaku penyewa lahan Perhutani menyatakan bahwa pembayaran uang sewa dilakukan dalam satu bulan sekali yaitu di awal bulan yaitu Rp. 50.000,00,- (Lima puluh ribu rupiah).

Hal tersebut sesuai dengan akad yang dilakukan di awal perjanjian sewa-menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan. Hal itu telah disepakati oleh kedua belah pihak, namun ketika jatuh tempo waktu pembayaran ada beberapa pedagang yang belum membayarkan uang sewa tersebut. Karena penyeteroran uang sewa akan dilaporkan ke Perum Perhutani Kesatuan Pemangkuan Hutan (KPH) Lawu Ds harus tepat waktu, maka dari pihak anggota Perhutani yang bertugas penagihan pembayaran menalangi uang pembayaran itu terlebih dahulu dan nanti akan menagih di bulan selanjutnya ke penyewa/pedagang.

Hal tersebut juga disetujui oleh Ibu Erni selaku Pihak penyewa lahan dengan penjelasan sebagai berikut: “Kalo untuk sewanya itu Rp.50.000,00 Perbulan di awal bulan, kalo belum ada uangnya pihak Perhutani memberikan pinjaman dulu nanti lain waktu baru diganti.”<sup>11</sup> Selanjutnya Bapak Paijo juga selaku Pengawas Sektor Pariwisata Perhutani menjelaskan: “Karena penyeteroran harus sesuai di awal bulan dan ada saja pihak pengelola yang belum memberikan uang sewa ke Perhutani jadi ya pihak Perhutani menalangi dulu nanti baru minta ganti ke Pedagang di bulan selanjutnya karena pedagang

---

<sup>11</sup>Erni, Hasil wawancara 14 Januari 2020.

memang banyak, ada yang taat dan ada pula yang sulit jika di mintai dana tersebut.”<sup>12</sup>

Alasan pedagang yang melakukan wanprestasi karena beberapa alasan, kondisi ekonomi yang sulit, kebutuhan yang meningkat, harga dagangan yang mahal, dan sepiunya pengujung. Oleh karena itu beberapa pedagang terpaksa melanggar wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa lahan di Telaga Sarangan.

Hal ini ditekankan oleh Bapak Nardi selaku Ketua Paguyuban Sate di Telaga Sarangan dengan penjelasan sebagai berikut:

Apabila terjadi pelanggaran atau wanprestasi, maka masalah tersebut di selesaikan secara baik-baik tidak pernah sampai ke jalur hukum, karena mengingat pengelola juga mencari ekonomi untuk keluarganya dan mengingat ada rasa kemanusiaan jadi yang diambil adalah jalur damai. Namun jika ada pengelola yang memang benar-benar sulit di beritahu dan masih melanggar ada kesepakatan baru maka akan ada sangsi mulai dari sangsi ringan, sedang sampai dengan sangsi berat.<sup>13</sup>

Menanggapi adanya wanprestasi tersebut, pihak Perhutani tentunya mempunyai prosedur dan cara untuk menangani hal tersebut. Adapun prosedur yang dilakukan pihak Perhutani dalam menyikapi permasalahan wanprestasi tersebut adalah dengan cara memberikan tingkatan sangsi mulai dari sangsi ringan, sedang sampai dengan sangsi berat yang mana hal tersebut juga telah di sepakati di awal akad. Sangsi ringan berupa sekedar diingatkan, sangsi sedang berupa di peringatkan/ditegur jika memang tidak bisa di peringatkan dengan teguran maka ada sangsi berat yaitu dilarang berjualan sampai adanya pencabutan KTA (Kartu Tanda Anggota) yang mana KTA tersebut tanda

<sup>12</sup>Paijo, Hasil wawancara 27 Juli 2020.

<sup>13</sup>Nardi, Hasil wawancara 27 Juli 2020.

keanggotan para pedagang yang boleh berjualan di area Telaga Sarangan apabila tidak memiliki KTA maka dilarang untuk berjualan di area Telaga tersebut.



## BAB IV

### ANALISIS SEWA-MENYEWA LAHAN PERHUTANI DI TELAGA SARANGAN KECAMATAN PLAOSAN KABUPATEN MAGETAN

#### A. Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Lahan Perhutani Di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

Dalam praktik sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak Perhutani dan pedagang di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan, pihak Perhutani sebagai *mu'jir* pemilik lahannya dan Pedagang sebagai *musta'jir* yang menyewa lahan. Pada hakikatnya, sewa-menyewa yang di dalamnya mengandung unsur keuntungan, partner, modal, kerugian dan risiko. Dalam hukum Islam, hal ini termasuk dalam akad *ijārah*.

Rukun *ijārah* adalah *shighat/akad* (ijab kabul), pihak pemberi sewa (*mu'jir*), penyewa (*musta'jir*), dan objek *akad* (upah dan manfaat). Rukun-rukun ini diperlukan syarat keabsahannya, yaitu:<sup>1</sup>

1. *Shighat/akad* ijab kabul antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab kabul sewa-menyewa dan upah-mengupah, ijab kabul sewa-menyewa misalnya: “Aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp5.000,00”, maka *musta'jir*

---

<sup>1</sup>Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 124.



menjawab “Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari”.<sup>2</sup>

Pada praktik yang dilakukan dalam hal sewa menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan ini melakukan akad berupa tulisan dan lisan. Akad berupa tulisan ialah surat pernyataan yang di buat dan di sepakati oleh kedua belah pihak dan di perbarui tiga tahun sekali sedangkan akad lisan dilakukan pada saat ada tambahan peraturan baru yang dimuat di sela pergantian pembaruan surat pernyataan tersebut.

Akad yang berupa tulisan ini memuat tentang pernyataan serta aturan yang harus dipatuhi oleh penyewa lahan adapun hal tersebut:

1. Saya mendirikan warung di kawasan hutan Perum Perhutani yang berada dipinggir Telaga Sarangan tanpa ijin dari Pihak Perum Perhutani.
2. Saya sanggup menaati aturan-aturan yang ada di Perum Perhutani dan Peraturan lain dari Dinas Pariwisata. Hal ini dimaksud agar setiap pedagang bisa disiplin dengan adanya aturan tersebut agar pedagang bisa tertata dan tidak seenaknya sendiri dalam berjualan.
3. Saya akan selalu menjaga kebersihan di lingkungan tempat berjualan hal ini di maksud agar para pengunjung merasa nyaman dengan adanya warung yang berada di kawasan hutan.
4. Saya akan membantu Perum Perhutani apabila dibutuhkan tenaga oleh Perum Perhutani bila ada kegiatan/pekerjaan.

---

<sup>2</sup>Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2016), 118.

5. Apabila terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan (warung rusak akibat tertimpa pohon, terkena longsor dan pemilik warung, pengunjung terjadi kecelakaan akibat pohon, roboh, longsor, kejatuhan cabang/ranting) tidak akan menuntut Perum Perhutani. Batasan-batasan itu harus dengan kerelaan dua belah pihak yang berserikat dan harus dijalankan.

Sedangkan akad yang berupa lisan adalah tambahan dari aturan tertulis yang belum diperbarui seperti, dilarang menggelar tikar di seputaran pinggir telaga sarangan hal tersebut dilakukan karena takutnya mengganggu jalannya pengunjung akibat ramainya pengunjung yang berwisata. Selain itu juga dilarang berjualan membelakangi area Telaga Sarangan. Dan mau pindah jika sewaktu-waktu lahan memang mau digunakan oleh Perhutani. Serta segera tutup apabila cuaca mendung.

Dari pembahasan diatas, akad yang terjadi sudah sesuai dengan rukun *ijarah*. Namun jika dilihat pada praktiknya belum sepenuhnya terpenuhi, hal ini dikarenakan aturan yang telah disepakati oleh pihak perhutani dan pedagang/penyewa masih ada yang dilanggar yaitu, tidak diperbolehkan menggelar tikar di seputaran pinggir telaga namun pada praktiknya masih banyak yang melanggar hal tersebut.

2. *Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk

melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai. Bagi orang yang berakad *ijārah* juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.<sup>3</sup>

Dalam praktek akad *ijārah* yang terjadi di sewa-menyewa lahan perhutani yang bertindak sebagai *mu'jir* adalah Perhutani sementara pedagang sebagai *musta'jir*.

Dari pembahasan diatas, sudah sesuai dengan rukun *ijārah* karena terdapat *aqid* yang bertindak sebagai kedua belah pihak.

3. Objek *ijārah* adalah manfaat penggunaan aset bukan penggunaan aset itu sendiri. Manfaat harus bisa dinilai dan pemenuhan manfaat itu diperbolehkan oleh *syara'*. Kemampuan untuk memenuhi manfaat harus nyata dan dijelaskan sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan ketidaktahuan yang berakibat terjadi sengketa.<sup>4</sup>

Pada akad sewa-menyewa (*ijārah*) di Telaga Sarangan objek sewa mereka adalah lahan yang mana lahan tersebut bisa di bangun warung untuk dijadikan tempat untuk berjualan. Lahan tersebut memiliki nilai manfaat bagi penyewa karena banyaknya pedagang yang kesulitan menjadi lahan untuk berdagang akhirnya bisa menyewa dan berjualan di terea pinggir Telaga Sarangan. Sedangkan untuk upah (*ujrah*) Pihak

<sup>3</sup> Ibid., 117.

<sup>4</sup>Harun, *FiqhMuamalah*, 124.

Perhutani meminta biaya sewa senilai Rp. 50.000,00 setiap bulannya dan hal tersebut telah disepakati oleh kedua pihak.

Dari pembahasan diatas, objek sewa sudah sesuai dengan rukun *ijārah*, yaitu barangnya jelas dan memiliki nilai manfaat. Dan untuk upah yang diberikan pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan sudah sesuai dengan rukun *ijārah*.

## **B. Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Lahan Perhutani Di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan**

Wanprestasi berasal dari kata bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk, di mana sikap seseorang yang tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian di antara kreditur dan debitur. Adapun unsur-unsur terpenuhinya wanprestasi sebagai berikut:

1. Adanya unsur kesalahan.
2. Kesalahan karena di sengaja.
3. Kesalahan karena kelalaian.
4. Pernyataan lalai dan somasi (teguran).<sup>5</sup>

Pada praktiknya perjanjian sewa-menyewa lahan di Telaga Sarangan wanprestasi dilakukan oleh pihak penyewa yang mana pihak pedagang memang tidak melaksanakan kewajiban yaitu pembayaran uang sewa. Alasan pedagang yang melakukan wanprestasi karena beberapa alasan, kondisi

---

<sup>5</sup>Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Group, 2018),108-109.

ekonomi yang sulit, kebutuhan yang meningkat, harga dagangan yang mahal, dan sepiunya pengunjung. Oleh karena itu beberapa pedagang terpaksa melanggar wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa lahan di Telaga Sarangan.

Penyelesaian apabila terjadi perselisihan akibat salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam suatu akad yakni dengan jalan perdamaian (*ṣulḥu*) antara kedua belah pihak.<sup>6</sup> Dalam fikih pengertian *ṣulḥu* adalah suatu jenis akad untuk mengakhiri perlawanan antara dua orang yang saling berlawanan, atau untuk mengakhiri sengketa.

Seperti yang dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Hujarat ayat 9 dan Al-Qur'an Al-Nisa ayat 128 mengenai keutamaan perdamaian yang berbunyi sebagai berikut:

“Dan kalau ada dua golongan dari mereka yang beriman itu berperang hendaklah kamu damaikan antara keduanya.”<sup>7</sup>

“Perdamaian itu lebih baik.”<sup>7</sup>

Dalam praktiknya apabila pihak penyewa melakukan wanprestasi maka diselesaikan dengan cara melakukan penyelesaian sesuai kesepakatan yang telah di sepakati di awal yaitu sangsi ringan, sangsi sedang dan sangsi berat sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Sangsi tersebut yaitu

<sup>6</sup>Linda Ulfi Dwiastuti, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Lapak Di Wisata Madiun Umbul Square, *skripsi*, (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019). 55.

<sup>7</sup>Sohari Sahrani & Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 230.

pada awalnya pihak Perhutani memberikan teguran kepada penyewa apabila di tegur belum bisa menyelesaikan masalah maka adanya larangan berjualan di area lahan Perhutani. Namun jika cara tersebut juga belum tercapai mufakat maka pihak Perhutani melakukan cara bermusyawarah terlebih dahulu untuk menindak lanjuti wanprestasi tersebut jika pihak penyewa masih ingin berjualan maka harus membayarkan uang sewa yang belum dilunasi. Hal tersebut dilakukan untuk tercapainya penyelesaian perselisihan dengan cara perdamaian (*ṣulḥu*).

Pelaksanaan *ṣulḥu* ini dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain:

1. Dengan cara *ibra* (membebaskan debitur dari sebagian kewajibannya).
2. Dengan cara *mufadhah* (pergantian dengan yang lain), misalnya *ṣulḥu hibah* yaitu penggugat menghibahkan sebagian barang yang dituntut kepada tergugat, *ṣulḥu bay* yaitu penggugat menjual barang yang dituntut kepada tergugat dan *ṣulḥu ijarah* yaitu penggugat mempersewakan barang yang dituntut kepada tergugat. Di pihak lain, sebagai pelaksana perdamaian, tergugat melepaskan barang sengketa selain dari yang telah dihibahkan oleh penggugat kepadanya, atau membayar sewa.

Disini tampak adanya pengorbanan dari masing-masing pihak untuk terlaksananya perdamaian. Jadi, dalam perdamaian ini tidak ada pihak yang mengalah total, ataupun penyerahan keputusan pada pihak ketiga.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup>Ibid., 55.

Pada praktiknya jika penyewa tidak dapat melunasi pembayaran sewa maka perhutani membebaskan uang sewa namun tidak boleh berdagang dan kartu anggota di cabut. Serta memperjuangkan kartu anggota kepada penyewa lahan yang baru.

Dari pembahasan diatas, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh perhutani dan pedagang di area pinggir Telaga Sarangan telah sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Karena kedua belah pihak sudah saling sepakat untuk menyelesaikan kasus wanprestasi ini dengan musyawarah untuk mencapai mufakat dan perdamaian (*sulhu*) seperti yang disyariatkan dalam Al-Qur'an.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari penelitian yang telah penulis lakukan tentang tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa lahan Perhutani perhutani di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan. Dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Tinjauan hukum Islam terhadap akad sewa-menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan sudah sah menurut hukum Islam namun pada praktiknya belum semuanya terpenuhi hal ini dikarenakan pedagang melanggar aturan yang telah disepakati yaitu adanya aturan dilarang menggelar tikar di seputaran pinggir telaga namun pada praktiknya masih banyak yang melanggar.
2. Tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi sewa-menyewa lahan Perhutani di Telaga Sarangan Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan kedua belah pihak sudah saling sepakat untuk menyelesaikan kasus wanprestasi dengan jalan musyawarah untuk mencapai mufakat dan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan dan berusaha untuk saling tolong menolong. Selain itu penyelesaian dengan jalan perdamaian (*ṣulḥu*) ini diperolehkkan oleh Hukum Islam, seperti yang di syariatkan dalam Al-Qur'an.



## B. Saran

Berdasarkan hasil dan analisis peneliti memberikan saran yang mungkin dapat berguna bagi beberapa pihak, diantaranya:

1. Bagi Perhutani sebaiknya dalam melakukan sewa-menyewa diadakannya pertemuan kepada para pedagang tidak hanya perwakilan saja, untuk menyampaikan maksud dan tujuan pembaruan peraturan yang diperbarui. Dan memberikan penjelasan secara jelas kepada pengelola tentang perjanjian yang telah di sepakati.
2. Bagi pedagang agar tidak beranggapan terpenting bagaimana agar bisa berjualan saja tapi juga harus mengikuti aturan yang telah disepakati bersama karena hal tersebut sudah di buat dan disepakati oleh kedua pihak. Serta para pedagang juga bisa memahami tentang isi perjanjian yang telah disepakati tersebut dan mampu menaati aturan yang telah ditentukan sehingga tidak sering melakukan wanprestasi.



## DAFTAR PUSTAKA

### Referensi Buku:

- Ahmad, Saebani Beni. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Pustaka Setia. 2009.
- Anggadini, Sri Dewi, dkk. *Akuntansi Syariah*. Bandung: Rekayasa Sains. 2017.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, Dan Implementasi)*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press. 2018.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2010.
- Damaruri, Aji. *Metodologi Penelitian Muamalah*. Ponorogo: STAIN Po Press. 2010.
- Fathoni, Abdurrahman. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: PT Asdi Mahasatya. 2006.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: KENCANA. 2010.
- Harun, *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. 2014.
- Nurhayati, Sri, dkk. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat. 2015.
- PPHIMM. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Depok: Kencana. 2009.
- Sa'diyah, Mahmudatus. *Fiqh Muamalah II (Teori Dan Praktik)*. Jeparu: Unisnu Press. 2019.
- Sahrani, Sohari, dkk. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2011. 230.
- Saebani, Beni Ahmad. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Pustaka Setia. 2009.
- Semiawan, Conny R. *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik dan Keunggulannya*. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia. 2010.
- Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Dilembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta Timur: Prenamedia Group. 2019.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2016.

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

Waluya, Bagja. *Sosiologi: Menyelami Fenomena Sosial di Masyarakat*. Bandung: PT Setia Purna Inves. 2007.

Widi, Restu Kartiko. *Asas Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2010.

Wiratna, Sujarweni, *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Baru PRESS. 2014.

Wiyono, Slamet. *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah Berdasarkan PSAK dan PAPS*. Jakarta: Grasindo. 2005.

#### **Referensi Kitab:**

Muhammad ibn Yazid Abu Abd Allah al-Qazwiniyy, Sunan Ibn Majah, Dar al-Fikr, Beirut, t.th, juz.2.

#### **Referensi Skripsi Terdahulu:**

Aditia, Rendi. Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi Di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat). *Skripsi*. Lampung: Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, 2018.

Hardianto, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Tanah Lahan Perhutani Di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo. *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2017.

Mubarokah, Lailiana. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Pohon Mangga Di Desa Tulung Kecamatan Sampung Kabupaten Ponorogo. *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo. 2019.

Prastowo, Alif Dico. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar Di Perumnas Indah Madiun. *skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo. 2017.

Purnama, Hadi Jaka. Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kios Di Pasar Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan. *skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo. 2019.

Ulfi Dwiastuti, Linda. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Lapak Di Wisata Madiun Umbul Square. *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo. 2019.

### **Hasil Wawancara:**

Bapak Eko, Resepsionis Wisma Perhutani, *Hasil Wawancara*, Magetan, 14 Januari 2020.

Bapak Kasmen, Pihak Pengelola Warung, *Hasil Wawancara*, Magetan, 27 Juli 2020.

Bapak Nardi, Ketua Paguyuban Persatuan Sate, *Hasil Wawancara*, Magetan, 30 Juli 2020.

Bapak Paijo, Pengawas Sektor Pariwisata Perhutani, *Hasil Wawancara*, Magetan, 27 Juli 2020.

Ibu Erni, Pihak Pengelola Warung, *Hasil Wawancara*, Magetan, 14 Januari 2020.

Ibu Karmini, Pihak Pengelola Warung, *Hasil Wawancara*, Magetan, 27 Juli 2020. Ibu Ninik, Pihak Pengelola Warung, *Hasil Wawancara*, Magetan, 15 Januari 2020.

Ibu Waginah, Pihak Pengelola Warung, *Hasil Wawancara*, Magetan, 27 Juli 2020.

