

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP TRANSAKSI  
HAK GUNA SEWA TANAH PERHUTANI DI DESA  
TINASAT GESING KECAMATAN KISMANTORO  
KABUPATEN WONOGIRI**

**SKRIPSI**



Oleh:

**SITI ANISAH**

**210214325**

Pembimbing :

**M. Ilham Tanzilulloh, M.H.I.**

**NIP. 198608012015031002**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARI'AH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI ( IAIN )  
PONOROGO  
2021**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP TRANSAKSI  
HAK GUNA SEWA TANAH PERHUTANI DI DESA  
TINASAT GESING KECAMATAN KISMANTORO  
KABUPATEN WONOGIRI**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk melengkapi sebagian syarat-syarat guna  
memperoleh gelar sarjana program strata satu (S-1)  
pada Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri

Ponorogo

Oleh:

**SITI ANISAH**

**210214325**

Pembimbing :

**M. Ilham Tanzilulloh, M.H.I.**

**NIP. 198608012015031002**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARI'AH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI ( IAIN )  
PONOROGO  
2021**

## HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara

Nama : Siti Anisah

NIM : 210214325

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Hak Guna Sewa Tanah  
Perhutani Di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro  
Kabupaten Wonogiri

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian munaqosah

Ponorogo, 22 April 2021

Mengetahui

Ketua Jurusan



M. Ilham Tanzilulloh, M.H.I.  
NIP. 198608012015031002

Menyetujui

Pembimbing



M. Ilham Tanzilulloh, M.H.I.  
NIP. 198608012015031002



**KEMENTERIAN AGAMA RI  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

**PENGESAHAN**

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Siti Anisah  
Nim : 210214325  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Transaksi Hak Guna Sewa Tanah Perhutani Di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri.

Skripsi ini telah dipertahankan pada sidang Munaqosah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo pada:

Hari : Selasa  
Tanggal : 05 Mei 2021

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

Hari : Selasa  
Tanggal : 12 Mei 2021

**Tim Penguji:**

1. Ketua Sidang : Dr. Saifullah, M.Ag.
2. Penguji I : Hj. Atik Abidah, M.S.I.
3. Penguji II : M. Ilham Tanzilulloh, M.H.I.

Ponorogo, 24 Mei 2021

Mengesahkan

Dekan Fakultas Syariah,



**Dr. H. Khasniati RoFiah, M.S.I**

NIP. 197401102000032001

## MOTTO

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ  
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ

اللَّهُ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.  
(QS. al-Nisā:29)

IAIN  
PONOROGO

## PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini teruntuk orang-orang yang ku cintai yang selalu memberi semangat dalam menghadapi perjuangan hidup yang penuh cobaan dan cucuran keringat disertai dengan airmata, khususnya teruntuk:

1. Allah SWT yang telah melimpahkan segala kemudahan, kenikmatan, kesehatan serta karunia-Nya, sehingga saya bisa melangkah sejauh ini.
2. Ibu dan Bapak, yang selalu mendoakan, mendukung, menasehati, dan selalu mencurahkan kasih sayang, perhatian sehingga ananda bisa melangkah sejauh ini. Terima kasih telah menjadi inspirasi dan motivasi terbesar dalam hidupku.
3. Mas Riawan Nur Prasetyo suamiku dan anakku Arsenio Dhanis Ariawan yang selalu memberi dukungan, nasehat, doa serta selalu menemani dalam perjuangan kuliah sampai saya mengerjakan skripsi, memberi doa serta motivasi.
4. Sahabatku tercinta Ida, Diana, Elga, Indah dan Nuril yang selalu ada setiap saat untuk saya, teman-teman kost Ibu Roesmini, teman-teman SM.J serta teman dari kelas ataupun Fakultas lain yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

Terima kasih selalu menghiburku, berbagi semangat, membantuku dalam menyelesaikan skripsi ini, terima kasih sudah berjuang bersamaku yang dalam prosesnya senantiasa memberikan dukungan, dan terima kasih sudah membantu, menemaniku disaat aku membutuhkan teman untuk menghadapi masalah dalam proses kuliah.

## ABSTRAK

**Siti Anisah**, 2021. *Tinjauan Hukum Islam terhadap Transaksi Hak Guna Sewa Tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri*. Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing M. Ilham Tanzilulloh, M.H.I.

Jual beli yang sesuai syariat Islam adalah jual beli yang tidak mengandung kerugian unsur penipuan, kesamaran dan riba. Juga hal lain yang mengakibatkan kerugian pada salah satu pihak. Praktek jual beli yang terjadi pada masyarakat Desa Tinasat Gesing adalah jual beli hak guna sewa tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri. Sebagaimana yang terjadi antara masyarakat dengan Pemerintah yaitu akad sewa menyewa tanah perhutani. Pemerintah bekerjasama dengan masyarakat di Desa Tinasat Gesing. Kemudian masyarakat mengalihkan hak sewanya kepada masyarakat dengan cara jual beli. Tanah tersebut adalah milik penuh pemerintah bukan merupakan milik dari penjual, penjual hanya berhak memanfaatkan tanah tersebut tanpa bisa memiliki dengan penuh.

Dari latar belakang di atas penulis menggunakan dua rumusan masalah dalam penelitian. (1) Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap akad dalam transaksi hak guna sewa tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri?. (2) Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap obyek dalam transaksi hak guna sewa

tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri?.

Di dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif, dengan jenis penelitian lapangan (Field research). Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik pengolahan dengan cara editing, organizing dan penemuan hasil riset, selanjutnya data dianalisis menggunakan metode deduktif. Kemudian Dianalisis dengan hukum islam.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa: (1) Bahwa akad dalam transaksi hak guna sewa tanah di lahan perhutani di desa Tinasat Gesing kecamatan Kismantoro kabupaten Wonogiri dilakukan secara lisan dan kesepakatan mengenai harga tanah antar kedua belah pihak yaitu petani penjual dan pembeli, akad yang dilakukan tersebut dalam hukum Islam dikatakan sah karena akad tersebut yang dimaksudkan bukan transaksi jual beli melainkan mengalihkan hak pakainya terhadap masyarakat lain. (2) Bahwa obyek dalam transaksihak guna sewa tanah di lahan perhutani tidak sesuai syarat atau dikatakan tidak sah. karena obyek yang menjadi transaksi tersebut merupakan tanah milik pemerintah bukan kepemilikannya sendiri.

P O N O R O G O



## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirahim

Segala puji bagi Allah Swt, yang telah memberi kedudukan mulia bagi hamba Nya yang berilmu dan beriman, atas curahan karunia dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Shalawat serta salam semoga tetap terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad Saw beserta keluarga dan para sahabat. Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar sarjana strata satu pada Jurusan Muamalah Fakultas Syariah di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari sepenuhnya bahwa tanpa dorongan bimbingan, dan motivasi yang bersifat moril maupun materiil dari berbagai pihak, niscaya penulis tidak akan mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Dr. Hj. Evi Muafiah, M.Ag. Selaku Rektor IAIN Ponorogo yang telah memberikan kesempatan penulis menimba ilmu di almamater tercinta.
2. Dr. Hj. Khusniati Rofi'ah, M.S.I. Selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Ponorogo atas dukungan yang diberikan kepada penulis dalam melakukan penelitian ini.
3. M. Ilham Tanzilulloh, M.H.I. selaku ketua Jurusan Muamalah IAIN Ponorogo, yang telah membantu dan memberi semangat dalam menyelesaikan penelitian ini.
4. M. Ilham Tanzilulloh, M.H.I. Selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan memberikan bimbingan dan

pengarahan dengan penuh kesabaran, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

5. Bapak Ibu dosen yang telah memberikan pendidikan dan pengajaran kepada penulis, selama menuntut ilmu di Institut Agama Islam Negeri Ponorogo.
6. Pemerintah Desa Tinasat Gesing dan semua pihak yang berkaitan yang telah memberikan izin penelitian.
7. Berbagai pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan namanya satu per satu yang telah memberikan bantuan dalam penyelesaian laporan ini.

Atas segala dukungan dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis hanya bisa mendoakan semoga Bapak dan Ibu serta teman-teman semua mendapatkan hadiah surga terindah di akhirat kelak. penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, maka kritik dan saran dari semua pihak sangat penulis harapkan demi perbaikan selanjutnya dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan pembaca untuk menambah wacana dan pengetahuan.

Ponorogo, 22 April 2021

  
IAIN  
P O N O R O G O

**Siti Anisah**  
**210214325**

## PEDOMAN TRANSLITERASI

1. Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam penelitian ini menggunakan pedoman transliterasi berdasarkan buku pedoman penulisan skripsi Fakultas Syariah IAIN Ponorogo 2017 sebagai berikut:

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ء	'	ض	d
ب	b	ط	T
ت	t	ظ	Z
ث	Th	ع	'
ج	j	غ	Gh
ح	ḥ	ف	F
خ	Kh	ق	Q
د	d	ك	K
ذ	Dh	ل	L
ر	R	م	M
ز	Z	ن	N
س	S	و	W
ش	Sh	هـ	H
ص	ṣ	ي	Y

2. Untuk menunjukkan bunyi hidup panjang caranya dengan menuliskan coretan horisontal di atas huruf ā, ī dan ē.
3. Bunyi hidup dobel (diftong) Arab di transliterasikan dengan menggabung dua huruf “ay” dan “aw”

Contoh : *Bayna, ‘layhim, qawl, mawḍū‘ah*

4. Kata yang ditransliterasikan dan kata-kata dalam bahasa asing yang belum terserap menjadi bahasa baku Indonesia harus dicetak miring.
5. Bunyi huruf hidup akhir sebuah kata tidak dinyatakan dalam transliterasi. Transliterasi hanya berlaku pada huruf konsonan akhir.

Contoh :

Ibn Taymīyah bukan Ibnu Taymīyah. *Inna al-dīn, inda Allāh al-Islām* bukan *Inna al-dīna ‘inda Allāhi al-Islāmu*. Fahuwa wājib bukan Fahuwa wājibu dan bukan pula Fahuwa wājibun.

6. Kata yang berakhir dengan *tā’ marbūṭah* dan berkedudukan sebagai sifat (*na’at*) dan *iḍāfah* ditransliterasikan dengan “ah”. Sedangkan *muḍāf* ditransliterasikan dengan “at”.

Contoh :

1. Na’at dan Muḍāf ilayh : *Sunnah sayyi’ah, al-maktabah al-miṣriyah.*
2. Muḍāf : *maṭba’at al-‘āmmah.*
7. Kata yang berakhir dengan *ya’ mushaddadah* (*ya’ bertashdid*) ditransliterasikan dengan ī. Jika ī diikuti dengan *tā marbūṭah* maka transliterasinya adalah īyah. Jika *ya’ bertashdid* berada di tengah kata ditransliterasikan dengan yy.

Contoh:

1. al- Ghazālī, al-Nawāwī.
2. Ibn Taymīyah. Al-Jawzīyah.
3. Sayyid, mu'ayyid, muqayyid.<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup>*Buku Pedoman Penulisan Skripsi* (Ponorogo: Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN), 2018), 57.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Teoritis .....	7
E. Telaah Pustaka .....	8
F. Metode Penelitian.....	16
G. Sistematika Pembahasan .....	21
<b>BAB II : KONSEP JUAL BELI DALAM ISLAM</b>	
A. Pengertian Jual Beli .....	24
B. Dasar Hukum Jual Beli .....	25
C. Rukun dan Syarat Jual Beli.....	28
D. Macam-macam Jual beli .....	37
E. Jual Beli Yang Di Larang dalam Islam.....	37
F. Pemindehan Hak Melalui Jual Beli .....	40

**BAB III : PRAKTIK JUAL BELI TANAH PERHUTANI  
DI DESA TINASAT GESING KECAMATAN  
KISMANTORO KABUPATEN WONOGIRI**

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	43
B. Gambaran Umum Tentang Perhutani .....	49
C. Praktik Jual Beli Hak Guna Sewa Tanah Perhutani .....	55

**BAB IV : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL  
BELI HAK GUNA SEWA TANAH  
PERHUTANI DI DESA TINASAT GESING  
KISMANTORO WONOGIRI**

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Hak Guna Sewa Tanah Di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri .....	66
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Peralihan Kepemilikan Jual Beli Menjadi Hak Guna Sewa Tanah Di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri .....	69

**BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	75
B. Saran.....	75

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

**PERNYATAAN KEABSAHAN TULISAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**





# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Islam adalah agama yang sempurna yang mengatur aspek kehidupan manusia, baik akidah, ibadah, akhlak maupun *muamalah*. Ibadah diperlukan untuk menjaga ketaatan dan keharmonisan hubungan manusia dengan Allah. Ibadah juga merupakan sarana untuk mengingat tugas manusia sebagai khalifah di bumi. Sedangkan *muamalah* diturunkan sebagai aturan main manusia dalam kehidupan sosial.<sup>2</sup> Setiap manusia memiliki kebebasan untuk melakukan kegiatan *muamalah* dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Islam memiliki pedoman dalam mengarahkan umatnya untuk melaksanakan semua tingkah laku, baik hubungannya dengan Allah maupun dengan sesama manusia.<sup>3</sup>

Kemudian untuk memenuhi kebutuhannya, manusia pasti memerlukan jasa-jasa orang lain atau melakukan hubungan dengan sesamanya, baik dengan jalan tukar menukar keperluan, tolong menolong, sewa menyewa dan lainnya. Demikian itu tidak dapat dihindari, lantaran kodrat manusia adalah makhluk sosial yang senantiasa menempuh kehidupannya secara berkelompok, hidup bermasyarakat dan selalu berhubungan antara satu dengan

---

<sup>2</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 62.

<sup>3</sup> Muhammad dan Alimin, *Etika & Perlindungan Konsumen Dalam Ekonomi Islam* (Yogyakarta: BPEE Yogyakarta, 2005), 43.

yang lain demi untuk memenuhi kebutuhannya manusia dalam Islam disebut dengan istilah muamalah.<sup>4</sup>

*Muamalah* merupakan salah satu sendi kehidupan setiap Muslim, di mana akan diuji nilai keagamaan dan kehati-hatiannya, serta konsistensinya dalam ajaran Allah SWT. Sebagaimana diketahui harta adalah saudara kandung dari jiwa, yang di dalamnya terdapat berbagai godaan dan rawan penyelewengan. Sehingga wajar apabila seorang yang lemah agamanya akan sulit untuk berbuat adil kepada orang lain dalam masalah meninggalkan harta yang bukan menjadi haknya (harta haram), selagi ia mampu mendapatkannya walaupun dengan jalan tipu daya dan pemaksaan. Banyak orang di zaman sekarang tidak peduli dengan harta haram, serta tergila-gila terhadap harta benda, hingga mereka tidak menghiraukan harta orang lain yang ia ambil. Aturan-aturan agama dalam mencari hartapun telah diabaikan. Islam menganjurkan agar pemeluknya berusaha atau berniaga dengan cara yang halal dan menghindari yang haram. Maka dari itu untuk menjamin keselaraan dan keharmonisan dalam jual beli, maka dibutuhkan suatu kaidah atau norma, yaitu hukum moralitas jual beli.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Mu'amalah Klasik Dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 10.

<sup>5</sup> Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015), 1-2.

Hukum jual beli sendiri pada umumnya halal, sebagaimana dalam firman Allah SWT dalam Surat al-Baqarah ayat 275:<sup>6</sup>

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا 

Artinya: "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." (QS. al-Baqarah: 275).<sup>7</sup>

Dengan demikian Allah memberikan landasan normatif yang wajib diikuti oleh setiap orang Muslim dalam melakukan jual beli, sehingga tidak terjebak pada keharaman suatu barang. Sebagaimana firman Allah dalam Qur'an surat al-Baqarah:188 sebagai berikut"

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْأُوا بِهَا إِلَى  
الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ  
وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ 

Artinya: "Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu

<sup>6</sup> Muhammad dan Alimin, *Etika & Perlindungan Konsumen Dalam Ekonomi Islam*, 76.

<sup>7</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bandung: Al-Jumanatul 'Ali, 2005), 43.

*membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui” (QS. al-Baqarah: 188).<sup>8</sup>*

Jual beli merupakan transaksi yang dilakukan oleh kedua pihak (penjual dan pembeli), di mana dalam transaksi tersebut memiliki perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai suka rela di antara keduanya sesuai dengan kesepakatan dan syara'.<sup>9</sup> Dalam melakukan transaksi jual beli harus sesuai dengan rukun dan syarat. Apabila rukun dan syarat terpenuhi maka jual beli tersebut diperbolehkan. Oleh karena itu, untuk melakukan jual beli seharusnya mengetahui syarat dan rukun jual beli, agar tidak terjebak ke dalam keharaman.<sup>10</sup>

Sebagaimana kasus yang ditemukan di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro adalah adanya praktik jual beli hak guna sewa tanah Perhutani aset milik negara yang dilakukan antara pemerintah dengan masyarakat, mereka melakukan perjanjian sewa tanah Perhutani di mana kondisi tanah yang subur sehingga sangat membantu jika digunakan untuk bercocok tanam. Perhutani memberikan pinjaman kepada masyarakat sekitar hutan lahan seluas 25 x 100 m / KK dibagi rata kepada masyarakat Desa Tinasat Gesing. Batas waktu 25 tahun atau sampai pohon jati

---

<sup>8</sup>*Ibid.*, 156.

<sup>9</sup> Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 68-69.

<sup>10</sup> Rahmad Syafei, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001),

tumbuh besar. Selama masa peminjaman lahan Perhutani, masyarakat harus merawat lahan dengan baik.<sup>11</sup>

Perjanjian yang terjadi antara masyarakat dengan pemerintah yaitu akad sewa menyewa tanah Perhutani. Pemerintah menguasai kepada masyarakat sekitar untuk bisa mengelola tanah dengan harapan kesejahteraan bersama, tetapi dalam prakteknya sebagian masyarakat yang menjadi penyewa, ada yang merasa keberatan dan mengeluh, karena tanah yang lambat laun tidak produktif lagi dan ada juga karena kebutuhan mendesak. Maka dari itu ada sebagian penyewa yang secara diam-diam mengalihkan hak sewa guna dengan cara menjualnya kepada masyarakat lain. Jual beli tersebut tanpa diketahui oleh pemerintah.<sup>12</sup>

Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan di hadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria harus di hadapan PPAT (Penjabat Pembuat Akta Tanah) adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan teritorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh pemerintah atau kepala desa. Dalam prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal

---

<sup>11</sup> Jaikem, *Hasil Wawancara*, 25 Juli 2018.

<sup>12</sup> Ibid.

yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul di kemudian hari.<sup>13</sup>

Dari realita inilah masyarakat Desa Tinasat Gesing melakukan praktek jual beli tanah Perhutani yang tanah tersebut masih ada akad sewa menyewa dengan pemerintah. Sedangkan salah satu syarat jual beli objek akad ialah milik sendiri ketika menjual kepada orang lain, sah apabila sudah ada izin dari pemiliknya, di samping objek itu tidak menimbulkan keraguan salah satu pihak, seperti objek tersebut bisa dilihat banyaknya, takarannya, dan keadaan benda tidak menimbulkan masalah.<sup>14</sup> Begitu juga yang dijelaskan oleh Rachmat Syafe'i bahwa dalam melakukan jual beli, obyek juga harus jelas kepemilikannya dan adanya izin dari pemilik barang tersebut.<sup>15</sup> Padahal praktek jual-beli seperti ini sangat rawan terjadi kerugian salah satu pihak, karena dalam menentukan objeknya masih belum jelas kepemilikannya.

Berdasarkan permasalahan latar belakang di atas penulis tertarik untuk meneliti pelaksanaan jual beli tanah Perhutani yang tanah tersebut masih dalam akad sewa-menyewa dengan pendekatan teori jual beli, hak guna dan sewa-menyewa. Oleh karena itu penulis tuangkan dalam sebuah judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Hak Guna Sewa Tanah Perhutani Di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri".

## **B. Rumusan Masalah**

---

<sup>13</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2015), 14.

<sup>14</sup> Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 73.

<sup>15</sup> Syafei, *Fiqih Muamalah*, 125-126.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka permasalahan yang dapat penulis rumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap akad dalam transaksi hak guna sewa tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap terhadap obyek dalam transaksi hak guna sewa tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap akad dalam transaksi hak guna dan sewa tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri?
2. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap terhadap obyek dalam transaksi hak guna sewa tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri?

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini berguna menambah wawasan peneliti dan pengembangan ilmu pengetahuan dalam hukum Islam yang berkaitan dengan bidang muamalah.



Selain itu penelitian ini dapat digunakan sebagai salah satu bahan referensi dan rujukan untuk penelitian-penelitian selanjutnya dan pihak-pihak yang fokus terhadap perkembangan yang berkaitan dengan jual beli.

## 2. Secara praktis

Bagi pihak yang melakukan jual beli sebagai upaya untuk memberikan saran dan masukan kepada masyarakat Desa Tinasat Gesing mengenai praktek jual beli yang sesuai syari'at Islam dan untuk memberikan informasi agar lebih teliti dan lebih hati-hati dalam melaksanakan jual beli.

## E. Telaah Pustaka

Kajian pustaka berisi tentang uraian sistematis mengenai hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya oleh peneliti terdahulu dan memiliki keterkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan. Berdasarkan penelusuran terhadap beberapa karya penelitian sebelumnya yang memiliki tema yang hampir relevan dengan tema yang diangkat peneliti yakni sebagai berikut:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Ifda Faridatul Khifayati tahun 2016 dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Sawah Tahunan Di Desa Ngabar Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo.” Latar belakang masalah tersebut menjelaskan bahwa dalam transaksi jual beli pemilik sawah mempunyai beberapa banyak sawah, kemudian pemilik sawah menjual sebagian sawahnya seluas 5 kotak setara dengan 1400m selama 3



tahun dengan harga 24.000.000. Transaksi tersebut melalui seorang perantara dengan ketentuan yang telah disepakati. Dalam waktu penentuan harga tidak sesuai dengan harga perkotaknya maupun permeternya. Melainkan penjual meminta pembeli untuk membayar tanah sawahnya tersebut dengan kira-kira saja yaitu 24.000.000. Perantara tersebut tidak lama kemudian menjual tanah sawahnya kepada beberapa orang dan ketika itu perantara dan calon pembeli bernegosiasi tentang jual beli tanah sawah tersebut. Perantara itu menjual dengan harga lebih yang ditentukan oleh pemilik tanah sawah yaitu 25.000.000. dan seorang perantara itu juga menjelaskan batas waktu jual belinya yaitu selama 3 tahun. Selama batas waktu yang telah ditentukan itu habis atau telah berakhir, maka kepemilikan tanah sawah kembali kepada pemilik tanah. Dalam penetapan harga ditentukan dan dilunasi pada awal transaksi. Dalam pembayaran pajak tanah sawah tersebut seharusnya tetap dilakukan oleh pemilik tanah sawah, tetapi dalam kenyataannya masyarakat yang melakukan pembayaran pajak tanah sawah setiap tahunnya.<sup>16</sup>

Dari latar belakang masalah tersebut terdapat suatu permasalahan yang sangat urgen untuk dibahas, di antaranya: 1) Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap akad transaksi jual beli tanah sawah tahunan di Desa Ngagar Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo?, 2)

---

<sup>16</sup>Ifda Faridatul Khifayati, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Sawah Tahunan Di Desa Ngagar Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo, *Skripsi* (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2016), 6.

Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap penetapan harga dalam transaksi jual beli tanah sawah tahunan di Desa Ngabar Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo?, 3) Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap pembayaran pajak tanah sawah tahunan di Desa Ngabar Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo?. Kesimpulan akhir dari penelitian ini adalah: 1) bahwa akad yang digunakan adalah akad jual beli. Tetapi pada kenyataannya adalah akad sewa-menyewa (*ijarāh*). Di mana pihak penjual menyewakan sebidang tanah sawahnya kepada pembeli dalam batas atau waktu tertentu. dapat dijelaskan bahwa akad sewa-menyewa menggunakan akad jual beli ini sah menurut hukum adat atau istiadat setempat. Tetapi menurut hukum Islam tidak sah. Baik penjual maupun pembeli harus bertemu langsung dalam satu majlis sehingga menemukan kesepakatan antara kedua belah pihak. 2) dalam penetapan harga jual beli tanah sawah tersebut memang sah dan jelas. Tetapi ada pihak penjual yang tidak mengetahui hasil dari penjualan tersebut. Artinya perantara tersebut menambah atau mengambil keuntungan dari penjualan tersebut tanpa penjual mengetahuinya, dan perantara tersebut kembali mendapatkan upah atas penjualan tanah sawah tersebut dari si penjual. Para ulama membolehkan transaksi seperti ini karena merupakan transaksi yang jelas. 3) pembayaran pajak seharusnya dilakukan oleh pemilik tanah sawah. Karena barang benda tersebut kepemilikannya tetap pada si pemilik tanah. Pembeli hanya memanfaatkan tanah

sawah tersebut selama batas waktu yang telah ditentukan di awal.<sup>17</sup>

Hal ini berbeda dengan apa yang dilakukan oleh peneliti, di mana penelitian ini membahas mengenai jual beli hak guna sewa tanah Perhutani. Penelitian yang akan dilakukan di fokuskan pada akad jual beli hak guna sewa tanah dan praktek jual beli hak guna sewa . Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ifda Faridatul Khifayati fokus pada akad jual beli, penetapan harga dan pembayaran pajak tanah.

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Fahril Khalimi Adna tahun 2017 dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah Yang Bukan Haknya Di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang.” Latar belakang permasalahan tersebut adalah permasalahan sewa menyewa di bantaran sungai Babon di Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Masyarakat setempat yang berada di bantaran sungai babon banyak yang menjadi pengangguran, maka dari itu pemerintah kota Semarang dimaksudkan untuk membuka lahan pekerjaan kepada masyarakat setempat di daerah Penggaron Kidul dengan adanya pembuatan batu bata merah. Akan tetapi lahan yang disewa tersebut tidak digunakan sebagaimana mestinya oleh para penyewa, sehingga banyak lahan yang disewakan kembali kepada orang lain tanpa adanya izin dengan harga yang tinggi. Dan adanya pihak penyewa dengan orang lain yang ingin

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, 2.

menyewa lahan tersebut sehingga harga sewa lahan berbeda-beda.<sup>18</sup>

Dari latar belakang tersebut diatas, peneliti membuat rumusan masalah sebagai berikut: 1) Bagaimanakah pelaksanaan sewa lahan Pemerintah yang bukan haknya di Bantaran Sungai Babon, Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang?, 2) Bagaimanakah tinjauan hukum Islam terhadap penyewaan lahan Pemerintah yang bukan haknya di Bantaran Sungai Babon, Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang?. Kesimpulan akhir dari penelitian adalah lahan yang disewa tersebut tidak digunakan sebagaimana mestinya oleh para penyewa, sehingga banyak lahan yang disewakan kembali kepada orang lain tanpa adanya izin dengan harga yang relatif tinggi. Dan lahan yang digarap itu adalah lahan irigasi yang sebagai pengawas hak kekuasaan dari Balai Besar Pengelolaan Sumber Daya Air Jragung Tuntang. Pada praktiknya penyewaan lahan Pemerintah yang bukan haknya yang menjadi *mu'jir* bukanlah dari pihak yang berwenang, *mu'jir* dalam akad ini tidak menyebutkan sifat dari objek manfaat yang diperoleh *musta'jir*. Dan pihak yang menjadi *mu'jir* tidak menjelaskan bahwa tanah yang mereka sewakan adalah lahan irigasi yang dikelola oleh Balai Pengolahan Sumber Daya Air Jragung Tuntang.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Fahril Khalimi Adna, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah Yang Bukan Haknya Di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang", *Skripsi* (Semarang: IAIN Walisongo, 2017), 5.

<sup>19</sup>Ibid., 2.

Hal ini berbeda dengan apa yang dilakukan oleh peneliti, dimana penelitian ini membahas mengenai jual beli hak guna sewa tanah Perhutani. Penelitian yang akan dilakukan di fokuskan akad jual beli hak guna sewa tanah dan praktek jual beli hak guna sewa. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Fahril Khalimi Adna fokus pada praktik sewa tanah yang bukan haknya dan pandangan Hukum Islam terhadap praktek sewa tanah tersebut.

Ketiga, penelitian yang dilakukan Oleh Hafid pada tahun 2008 dengan judul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Urug Di Desa Alasraja Kecamatan Blega Kabupaten Bangkalan.” Latar belakang permasalahan tersebut adalah di Desa Alasraja terdapat kegiatan ekonomi yaitu jual beli tanah urug. Pemilik lahan tanah urug memiliki kekuasaan penuh terhadap lahan miliknya yang dijadikan penambangan yang selanjutnya dalam melakukan jual beli bekerja sama dengan penambang tanah urug untuk memperjual belikannya. Tanah urug yang dikelola Kepala Desa tersebut dipasrahkan kepada 10 penambang yang dijual kepada masyarakat setempat untuk kebutuhan pembangunan rumah dll. Dari hasil penjualan yang didapatkan dibagi menjadi dua, 50% untuk penambang, 50% untuk Kepala Desa, uang yang didapatkan Kepala Desa dari hasil penjualan tanah urug tersebut digunakan untuk pengembangan Desa tersebut. Lokasi tanah tersebut berada di Desa Alasraja dengan luas dengan luas tanah 24 ha (hektar). Jual beli tanah urug yang dilakukan sekilas terlihat lazim seperti kebanyakan jual beli pada umumnya.

Namun dilapangan terdapat kecurangan dalam hal takaran yang dilakukan oleh para pembeli tanah urug tersebut. Pada umumnya harga tanah urug dijual oleh penambang Rp. 250.000 rupiah per truk dalam sekali angkut, akan tetapi kenyataannya para pembeli melakukan muatan yang melebihi kapasitas truck tersebut. Dalam hal ukuran takaran material yang sesuai ukuran jual beli ini pada realitanya setelah melakukan observasi sebagai berikut: volume material yang ada dalam bak truk adalah panjang 3,2m, lebarnya 2,1m dan tingginya 1,23m, maka jumlah volume material yang ada dalam bak truk tersebut adalah  $3,2m \times 2,1m \times 1,23m = 8,2656m^3$ , maka dari perhitungan ini paling tidak jumlah atau banyaknya material dalam truk disaat terjadi jual beli +/- 8 sampai 9m<sup>3</sup> atau lebih gampangya setinggi 1,23m.<sup>20</sup>

Dari latar belakang tersebut membuat rumusan masalah sebagai berikut: 1) Bagaimana Praktik jual beli tanah urug di desa Alasraja Blega Kabupaten Bangkalan?, 2) Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah urug di Desa Alasraja Blega Kabupaten Bangkalan?. Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa dalam praktek jual beli tanah urug di Desa Alasraja ini sudah memenuhi semua syarat dan rukun dari jual beli secara hukum Islam. Sebagaimana dari hasil penelitian lapangan ini, peneliti menemukan berbagai informasi yang akurat dari beberapa subyek. Melihat urgentya muamalah dimasyarakat Alasraja khususnya

---

<sup>20</sup>Hafid, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Urug Di Desa Alasraja Kecamatan Blega Kabupaten Bangkalan." *Skripsi* (Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2008), 5.

dibidang jual beli tanah, sewa menyewa dan keterakaitan hukum dengan pihak lain, maka disini proses praktik jual beli bedel di Desa Alasraja ini meliputi serangkaian aturan dari pemerintah dan ketetapan aturan yang diberikan kepada 10 penambang untuk melakukan praktik jual beli tanah bedel di desa Alasraja. Berdasarkan hasil penelitian lapangan, penulis juga menemukan kecurangan dalam hal takaran, sehingga itu tidak sah dalam aturan hukum Islam, dikarenakan merugikan sebelah pihak. Melihat dari perjanjian dan kesepakatan yang ada, maka setidaknya hal itu tidak terjadi jika ada pantauan dari pihak pemerintah Desa. Maka selebihnya untuk masyarakat harus lebih berhati-hati dalam menjalankan transaksi muamalah khususnya jual beli tanah, dan tidak lupa pula manfaat positif bagi masyarakat Alasraja itu mengerti dan lebih memahami betapa pentingnya legalitas yang sah atas kepemilikan tanah sehingga memudahkan mereka dalam hal muamalah. Karena kepemilikan yang sah atas barang yang kita miliki adalah salah satu dari syarat dan rukun dari jual beli. Dalam kasus praktik jual beli tanah urug ini legalitas hak kepemilikan tanah adalah jual beli tanah milik desa. Namun dengan adanya serangkaian aturan dan perijinan yang dilakukan, maka praktik ini diperbolehkan. Kecurangan kedua terjadi pada batasan kedalaman yang diberikan oleh pemerintah desa untuk menjalankan pengurugan tanah tersebut, sehingga kecurangan yang seperti ini dinyatakan tidak sah dalam hukum Islam



dikarenakan telah melebihi takaran yang sudah ditentukan.<sup>21</sup>

Hal ini berbeda dengan apa yang dilakukan oleh peneliti, dimana penelitian ini membahas mengenai jual beli hak guna sewa tanah Perhutani. Penelitian yang akan dilakukan di fokuskan pada akad jual beli hak guna sewa tanah dan praktek jual beli hak guna sewa. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Hafid hanya fokus pada praktik jual beli.

Dari beberapa penelitian yang pernah penulis temukan, sejauh ini belum ada yang meneliti mengenai jual beli hak guna sewa tanah Perhutani.

## **F. Metode Penelitian**

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

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang penemuan-penemuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya. Teknik yang digunakan yaitu dengan mengumpulkan data melalui wawancara dan pengamatan.<sup>22</sup> Dalam hal ini peneliti berupaya mengumpulkan data mengenai akad yang digunakan dalam praktek jual beli tanah Perhutani dan menjelaskan dengan detail seluruh fenomena yang didapat dari informan.

---

<sup>21</sup> Ibid, 2.

<sup>22</sup> Anslem Strauss Dan Juliet Corbin, *Dasar-dasar Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2003), 4.



## 2. Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian ini peneliti bertindak sebagai pengamat penuh dan sekaligus sebagai pengumpul data yang pengamatannya dilakukan secara langsung dan terang-terangan.

## 3. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi yang dijadikan objek penelitian dalam skripsi ini adalah masyarakat Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro kabupaten wonogiri. Alasan mengambil penelitian di Desa Tinasat Gesing karena penulis mendapatkan kejanggalan dalam praktek jual beli tanah tersebut.

## 4. Data dan Sumber Data

Sumber data adalah subjek dimana data dapat diperoleh.<sup>23</sup> Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sumber data skunder.

### a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.<sup>24</sup> Meliputi hasil wawancara dengan masyarakat yang terlibat dalam jual beli tanah perhutani di Desa Tinasat Gesing.

### b. Sumber data skunder

Adapun sumber data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada

---

<sup>23</sup> Afifudin, *Metodologi Penelitian Kuantitatif* (Bandung: Pustaka Setia, 2005), 117.

<sup>24</sup> Sugiono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan RDH* (Bandung: Alfabeta, 2008), 225.

pengumpul data. Misalnya melalui buku-buku, artikel-artikel atau karya ilmiah lain sebagai penunjang atau pelengkap sumber data primer.<sup>25</sup>

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah sebagai berikut:

- a. Observasi (pengamatan) adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara langsung tanpa melalui alat bantu.<sup>26</sup>
- b. Interview (wawancara) adalah bentuk komunikasi antara dua orang, melibatkan seseorang yang ingin memperoleh informasi dari orang lain dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan berdasarkan tujuan tertentu.<sup>27</sup> dalam hal ini peneliti akan terjun kelapangan untuk menggali informasi dari beberapa pihak yang terkait yang dapat menyampaikan data yang dibutuhkan. Wawancara yang berlangsung dibiarkan secara alami dan direkam dalam bentuk catatan lapangan (*field note*) ataupun rekaman dalam bentuk elektronik. Data yang dihasilkan melalui wawancara kemudian diperiksa kembali kepada subyek yang lain.

## 6. Teknik Analisis Data

---

<sup>25</sup> Ibid., 225.

<sup>26</sup> M. Subana dan M. Sudraja, *Dasar-dasar Penelitian Ilmiah* (Bandung: Pustaka Setia, 2005), 43.

<sup>27</sup> Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2010), 180.

Analisi data adalah proses menyusun, mengkategorikan data, mencari pola, atau tema dengan maksud untuk memahami maknanya. Adapun teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian adalah kualitatif deskriptif, dimana peneliti memaparkan dan menguraikan hasil penelitian sesuai dengan pengamatan dan penelitian yang dilakukan pada saat di lapangan.

Untuk menganalisis data yang telah terkumpul dalam rangka mempermudah pembahasan skripsi ini, penulis menggunakan metode deduktif, yaitu metode berfikir yang diawali dengan teori-teori, dalil-dalil dan ketentuan yang bersifat umum, yang selanjutnya dikemukakan kenyataan yang bersifat khusus, yaitu mencari dasar-dasar hukum yang ada di dalam hukum Islam untuk mencermati masalah yang terjadi di lapangan.

## 7. Pengecekan Keabsahan Data

Keabsahan data dalam penelitian ini ditentukan dengan menggunakan kriteria kredibilitas. Kredibilitas dapat ditentukan dengan berbagai teknik agar keabsahan data dapat dipertanggung jawabkan. Dalam penelitian ini untuk menggunakan teknik sebagai berikut:

### a. Perpanjangan pengamatan

Dengan perpanjangan pengamatan berarti peneliti kembali ke lapangan, melakukan pengamatan, wawancara lagi dengan sumber data yang pernah di temui maupun yang baru. Dengan perpanjangan pengamatan ini, peneliti mengecek

kembali apakah data yang telah diberikan selama ini merupakan data yang sudah benar atau tidak. Bila data yang diperoleh selama ini setelah dicek kembali pada sumber data asli atau sumber data lain ternyata tidak benar, maka peneliti melakukan pengamatan lagi yang lebih luas dan mendalam hingga diperoleh data yang pasti kebenarannya.<sup>28</sup>

b. Meningkatkan ketekunan

Meningkatkan ketekunan berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara tersebut maka kepastian data dan urutan peristiwa akan dapat direkam secara pasti dan sistematis. Sebagai bekal peneliti ketekunan adalah dengan cara membaca berbagai referensi buku maupun hasil penelitian atau dokumentasi-dokumentasi terkait dengan temuan yang diteliti.<sup>29</sup>

Dengan meningkatkan ketekunan itu, maka peneliti dapat melakukan pengecekan kembali apakah data yang ditemukan itu salah atau tidak. Demikian juga dengan meningkatkan ketekunan maka peneliti dapat memberikan deskripsi data yang akurat dan sistematis tentang apa yang di amati.<sup>30</sup>

c. Triangulasi

---

<sup>28</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, 271.

<sup>29</sup> *Ibid.*, 272.

<sup>30</sup> *Ibid.*

Triangulasi dalam perjanjian kredibilitas itu diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu. Dengan demikian terdapat triangulasi sumber, triangulasi teknik pengumpulan data, dan triangulasi waktu.

Pada penelitian ini peneliti menggunakan triangulasi sumber, di mana peneliti melakukan pengecekan data dengan keabsahannya, membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen dengan memanfaatkan berbagai sumber data informasi sebagai bahan observasi dengan data hasil wawancara, dan juga membandingkan hasil wawancara dengan wawancara lainnya yang kemudian diakhiri dengan menarik kesimpulan sebagai hasil temuan di lapangan.

### **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk mempermudah pembahasan dalam penyusunan skripsi ini maka pembahasannya akan disusun secara sistematis sesuai dengan tatacara urutan dari permasalahan yang ada antara lain:

Pada bab pertama, pendahuluan. Bab ini merupakan gambaran umum untuk memberi pola pemikiran skripsi ini, yang akan menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, kajian teori, metodologi penelitian dan sistematika pembahasan. Bab ini berfungsi

untuk menjelaskan arah penelitian yang akan dilakukan penulis dalam skripsi ini.

Pada bab kedua akan diuraikan tentang ketentuan umum tentang jual beli dimulai dengan pengertian pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, dan hak guna. Bab ini merupakan landasan teori berfungsi untuk menjelaskan mengenai jual beli dalam hukum Islam.

Pada bab tiga menjelaskan gambaran umum di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri. Bab ini merupakan paparan data dan objek pembahasan yang di dalamnya dibahas tentang gambaran umum lokasi penelitian meliputi letak dan aksesibilitas wilayah, agama dan kepercayaan, pendidikan, dan ekonomi masyarakat Desa Tinasat Gesing Kecamatan kismantoro Kabupaten Wonogiri. Gambaran khusus meliputi tahapan pelaksanaan akad jual beli hak guna sewa di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri dan peralihan hak guna sewa.

Kemudian bab keempat membahas mengenai inti dari pembahasan skripsi ini, dalam bab ini akan membahas mengenai hasil analisis Hukum Islam terhadap akad jual beli hak guna sewa tanah di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri, dan peralihan kepemilikan jual beli menjadi hak guna sewa tanah di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri.

Pada bab kelima merupakan penutup, berisikan temuan penelitian berupa kesimpulan dari keseluruhan pembahasan dan saran dari hasil kesimpulan tersebut. Dan merupakan tahap akhir penelitian yang berisi kesimpulan dan jawaban dari pembahasan-pembahasan bab sebelumnya dengan tujuan untuk memudahkan pembaca

memahami inti sari penelitian, saran-saran, penutup dan lampiran-lampiran yang berhubungan dengan penyusunan penelitian ini.



## BAB II

### KONSEP JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM

#### A. Pengertian Jual Beli

Pertukaran atau jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu “jual” dan “beli”. Pada dasarnya kata jual dan beli mempunyai dua arti yang satu dengan yang lainnya bertolak belakang. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan beli adalah adanya perbuatan membeli. Dengan demikian, perkataan jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa, yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli. Maka pengertian secara umum jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela, atau memindahkan milik dengan ganti rugi yang dapat dibenarkan.<sup>31</sup>

Pada jual beli lafaz (الْبَيْعُ) dalam bahasa Arab menunjukkan makna jual dan beli. Para *fuqaha* menggunakan istilah (الْبَيْعُ) kepada makna mengeluarkan atau memindahkan sesuatu dari kepemilikannya dengan harga tertentu, dan istilah الشِّرَاءُ kepada makna memasukkan kepemilikan tersebut dengan jalan menerima pemindahan kepemilikan tersebut.<sup>32</sup> Dalam buku *Fiqh Muamalah* karangan H. Hendi Suhendi juga dijelaskan jual beli menurut istilah (*terminologi*) adalah suatu perjanjian atau persetujuan tukar-menukar benda atau barang yang

---

<sup>31</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 18.

<sup>32</sup> Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015), 9.



mempunyai harga. Secara sukarela di antara kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pembeli, sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.<sup>33</sup>

Dari pengertian-pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan suatu peristiwa di mana seseorang menyerahkan barangnya, dengan mendapatkan sejumlah uang atau harta yang selanjutnya disebut penjual, kepada orang lain yang mana ia menyerahkan sejumlah ganti, barang yang ia akan terima sebagai harga kepada penjual yang selanjutnya disebut sebagai pembeli, setelah ada persetujuan di antaranya mengenai barang dan harganya dengan dasar suka sama suka atas keduanya. Dengan demikian maka dapat dipahami bahwasanya jual beli dilakukan oleh dua atau lebih. Pihak pertama menyerahkan barang atau jasa sedangkan pihak kedua menyerahkan uang sebagai ganti barang atau jasa tersebut.

## **B. Dasar Hukum Jual Beli**

Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama manusia mempunyai landasan sangat kuat. Dalam Islam jual beli diperbolehkan berdasarkan ayat-ayat al-Qur'an, Hadits Nabi SAW dan ijma' ulama.<sup>34</sup>

1. Dasar Hukum dalam al-Qur'an
  - a. Surat al-Baqarah ayat 275

---

<sup>33</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 68-69.

<sup>34</sup> *Ibid.*, 70.

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ

Artinya: *Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*”. (Q.S. al-Baqarah: 275).<sup>35</sup>

b. Surat An-Nisa ayat 29.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ  
بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ  
اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh*

<sup>35</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bandung: Al-Jumanatul 'Ali, 2005), 43.

*dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*(Q.S. al-Nisa: 29).

2. Dasar Hukum Berdasarkan Hadits Nabi SAW.

سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ. أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟  
فَقَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مُبْرُورٍ. (رواه البزار  
وصححه الحاكم عن رفاعة ابن الرافع)

Artinya: *Sesungguhnya Nabi Muhammad SAW ditanya: Pekerjaan apakah yang baik? Beliau menjawab ialah pekerjaan seseorang dengan tangannya dan tiap-tiap jual beli yang bersih.* (H.R. al-Bazar, Hakim menşahihkan dari Rifa'ah bin Rafi).<sup>36</sup>

3. *Ijma'* para Ulama'

Para ulama' telah sepakat bahwa hukum jual beli itu *mubāh* (dibolehkan) dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lain yang sejenis.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Ibn Hajar Al-Asqalani, *Bulūghul Marām*, terj. A. Hasan (Bandung: Diponegoro, 2001), 384.

<sup>37</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), 79.

Dari pemaparan di atas maka dapat diambil kesimpulan bahwasanya jual beli yang diperbolehkan adalah jual beli yang tidak mengandung riba atau batil. Selain itu jual beli juga harus memenuhi syarat dan rukun jual beli, harus ada kerelaan antara kedua belah pihak, dan harus dilakukan dalam satu tempat dan pada saat itu kedua belah pihak untuk melakukan *khiyār* atau memilih, dan juga ada proses penyerahan dan pemberian ganti rugi dalam hal jual beli tersebut.

### C. Rukun dan Syarat Jual Beli

Kebanyakan problem sosial yang mengakibatkan pertengkaran adalah disebabkan tidak dijalkannya undang-undang syari'at yang telah ditetapkan oleh Allah Yang Maha Bijaksana dalam hal jual beli. Undang-undang tersebut berfungsi sebagai pengemban bagi kebaikan muamalah. Oleh karena itu Allah SWT mensyaratkan untuk sahnya jual beli haruslah sesuai dengan perjanjian antara mereka, kecuali jika ada persyaratan yang melanggar aturan dalam hukum Islam. Jual beli merupakan suatu akad, dan dipandang sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat tertentu. Adapun rukun dan syarat jual beli adalah sebagai berikut:

#### 1. Rukun Jual Beli

Agar jual beli menjadi sah dan berjalan sesuai dengan ketentuan syariat maka terdapat rukun yang harus dipenuhi yaitu:

- a. Akad (*ījāb qabūl*) adalah perikatan yang ditetapkan dengan *ījāb qabūl* berdasarkan ketentuan syari'at yang berdampak pada

objeknya. Akad ini dapat dikatakan sebagai proses berlangsungnya jual beli, karena tanpa adanya akad tersebut jual beli belum dikatakan sah. Akad dalam hal ini bisa dikatakan sebagai bentuk kerelaan antara kedua belah pihak.<sup>38</sup> Allah SWT berfirman:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا  
 أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
 تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
 أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. ”.(Q.S. al-Nisā: 29).<sup>39</sup>

<sup>38</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 70.

<sup>39</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *al-Qur'an dan Terjemahnya*. 48.

Dalam transaksi jual beli, Allah SWT memberikan rambu-rambu agar berjalan sesuai dengan prinsip syari'ah yaitu menghindari perselisihan diantara kedua belah pihak, perbuatan yang dilarang. Di antara ketentuan tersebut yaitu anjuran agar setiap transaksi dalam muamalah dilakukan secara suka sama suka. Adapun syarat sah dari *ijāb qabūl* antara lain:

- 1) Tidak ada yang membatasi (memisahkan). Pembeli tidak boleh diam saja setelah penjual menyatakan *ijāb* begitu sebaliknya.
  - 2) Tidak diselingi kata-kata lain.
  - 3) Tidak *dita'likkan*.
  - 4) Tidak dibatasi waktunya.<sup>40</sup>
- b. Orang yang berakad, orang yang berakad di sini bisa disebut sebagai penjual dan pembeli, adapun syarat orang yang berakad antara lain sebagai berikut:
- 1) Baligh (berakal) hal ini bertujuan agar antara penjual dan pembeli tidak ada yang melakukan penipuan. Tidak sah akad anak kecil, orang gila, atau orang bodoh sebab mereka bukan ahli mengendalikan harta. Allah SWT berfirman:

---

<sup>40</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 71.

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ

اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ

وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا ﴿٤٦﴾

Artinya: ”dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik”.(Q.S. al-Nisā: 5).<sup>41</sup>

2) Beragama Islam. Allah SWT berfirman:

وَلَنْ يَجْعَلَ اللَّهُ لِلْكَافِرِينَ عَلَى الْمُؤْمِنِينَ سَبِيلًا ﴿٤٧﴾

Artinya: “Allah sekali-kali tidak akan memberi jalan kepada orang-orang kafir untuk

<sup>41</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *al-Qur'an dan Terjemahnya* . 46.

memusnahkan orang-orang yang beriman”.(Q.S. al-Nisā: 141).

- c. Objek transaksi atau barang yang diperjualbelikan Syarat benda yang menjadi objek transaksi ialah sebagai berikut:
- 1) Suci atau mungkin untuk disucikan, sehingga tidak sah penjualan benda-benda najis, seperti anjing, babi dan yang lainnya.
  - 2) Memberi manfaat menurut syara'. Dilarang jual beli benda-benda yang tidak boleh diambil manfaatnya menurut syara', seperti menjual babi, kala, cicak dan sebagainya.
  - 3) Jangan dikaitkan atau digantungkan kepada hal-hal lain, seperti jika ayahku pergi, aku jual motor ini padamu.
  - 4) Tidak dibatasi waktunya, seperti perkataan saya jual motor ini kepada tuan selama satu tahun, maka penjualan tersebut tidak sah, sebab jual beli merupakan salah satu sebab pemilik secara penuh yang tidak dibatasi apapun kecuali ketentuan syara'.
  - 5) Dapat diserahkan dengan cepat maupun lambat. Tidaklah sah menjual binatang yang sudah lari dan tidak dapat ditangkap lagi. Barang-barang yang sudah hilang atau barang yang sulit diperoleh kembali karena samar, seperti seekor ikan jatuh ke kolam, karena terdapat ikan-ikan yang sama.



- 6) Milik sendiri. Tidaklah sah menjual barang orang lain tanpa seizin pemiliknya atau barang-barang yang baru akan menjadi miliknya.
- 7) Diketahui (dilihat). Barang yang diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, takarannya, atau ukuran-ukuran yang lainnya. Tidaklah sah melakukan jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak.<sup>42</sup> Untuk mengetahui hal tersebut bisa melalui dua metode:
  - a) Melihat secara langsung. Dicukupkan dengan melihatnya secara langsung, meskipun tidak mengetahui kadar nominalnya.
  - b) Melihat secara spesifikasi atau ciri-cirinya.

Di kalangan *fuqaha*, terdapat perbedaan mengenai rukun jual beli, menurut ulama Hanafiyah, rukun jual beli adalah *ijāb* dan *qabūl*.<sup>43</sup> Sedangkan menurut jumhur ulama rukun jual beli ada empat yaitu sebagai berikut:

- a) Orang yang berakad (penjual dan pembeli).
- b) *Ṣīghat* (lafaz *ijāb qabūl*).
- c) Adanya barang yang dijualbelikan.

---

<sup>42</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indah, 2011), 70.

<sup>43</sup> Qomarul Huda, *Fiqih Muamalah*, 66.

d) Adanya nilai tukar pengganti barang.<sup>44</sup>

Di dalam jual beli semua rukun harus dipenuhi agar supaya jual beli tersebut sah, dan tidak terjadi kecacatan dalam sebuah jual beli. Apabila ada salah satu rukun di dalam jual beli yang tidak terpenuhi maka jual beli tersebut dianggap batal secara hukum Islam.

## 2. Syarat Jual Beli

Di dalam transaksi jual beli tidak hanya rukun jual beli saja yang harus dipenuhi, akan tetapi syarat dalam jual beli juga harus dipenuhi agar tidak mengandung kecacatan dalam hukum Islam. Adapun syarat-syarat dalam jual beli adalah sebagai berikut:

- a. Kerelaan kedua belah pihak: penjual dan pembeli. Jadi jual beli tidak sah apabila tidak didasari kerelaan antara kedua belah pihak. Adanya kerelaan tidak dapat dilihat sebab kerelaan berhubungan dengan hati, kerelaan dapat diketahui melalui tanda-tanda lahirnya, tanda yang jelas menunjukkan kerelaan adalah *ījāb qabūl*.<sup>45</sup>
- b. Pelaku akad adalah orang yang diperbolehkan melakukan akad, mereka yang mengerti yaitu orang yang telah baligh. Maka, akad yang dilakukan oleh anak di bawah umur, orang gila atau idiot tidak sah kecuali dengan seizin walinya.

---

<sup>44</sup> Ibid., 55.

<sup>45</sup> Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 70.

- c. Harta yang menjadi objek transaksi merupakan barang sendiri atau barang milik orang lain tapi dengan seizinnya.
- d. Objek transaksi adalah barang yang diperbolehkan oleh agama, harus diserahterimakan dan harus diketahui kedua belah pihak.
- e. Dalam menentukan harga harus jelas saat transaksi itu dilaksanakan.<sup>46</sup>

Ulama masing-masing madzhab berbeda pendapat dalam menentukan persyaratan yang terdapat dalam rukun jual beli. Adapun syarat-syarat menurut pendapat mereka sebagai berikut:

1) Akad

- a) Menurut ulama Ḥanafīyah. Akad meliputi adanya kerelaan kedua belah pihak, adanya tindakan memberi dan menerima, dilakukan oleh orang yang ahli atau mampu, *qabūl* harus sesuai dengan *ījāb* dan harus bersatu walaupun tempatnya tidak bersatu.
- b) Menurut ulama Shafī'iyah. Akad dilakukan dengan berhadapan, *qabūl* diucapkan oleh orang yang dituju dalam *ījāb*, harus menyebutkan barang dan harga, *ījāb qabūl* tidak boleh terpisah dan tidak boleh dikaitkan dengan sesuatu dan dengan waktu.
- c) Menurut ulama Mālikīyah. Akad boleh terpisah atau tidak dalam satu *majlis*.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2013), 101.

<sup>47</sup> Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 82-83.

2) *Āqid* (Penjual dan pembeli)

Adapun syarat sebagai *āqid* (penjual dan pembeli) adalah keduanya telah cakap hukum. Keduanya melakukan akad atas dasar kehendaknya sendiri. Sedangkan para ulama berbeda pendapat mengenai syarat *āqid*.

- (1) Menurut ulama Mālikī syarat *āqid* antara lain: Penjual dan pembeli harus *mumayyis*, keduanya merupakan pemilik barang, keduanya dalam keadaan sukarela dan penjual harus sadar dan dewasa.
- (2) Menurut ulama Shafi'ī syarat *āqid* antara lain : Dewasa atau sadar, tidak dipaksa, beragama Islam dan pembeli bukan musuh.
- (3) Menurut ulama Ḥanafī syarat *āqid* antara lain: Dewasa dan ada keridaan. Adanya keridaan di sini adalah pelaku jual beli harus dewasa, begitu juga kedua belah pihak tidak boleh mendapatkan paksaan baik secara lahir maupun batin dari pihak manapun.
- (4) Menurut ulama Ḥanbālī syarat *āqid* adalah berakal dan *mūmayyiz*. Pelaku jual beli haruslah berakal dan *mūmayyiz* hal ini bertujuan agar tidak ada penipuan dari salah satu pihak kepada pihak lain.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Ibid., 76-83.

#### D. Macam-macam Jual Beli

Ulama' membagi macam-macam jual beli sebagai berikut:

- a. Dilihat dari sisi objek yang diperjualbelikan, jual beli dibagi menjadi tiga macam, yaitu:
  - 1) Jual beli *muthlaqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang.
  - 2) Jual beli *shārf*, yaitu, jual beli antara satu mata uang dan mata uang lain
  - 3) Jual beli *muqayyadah*, yaitu jual beli pertukaran antara barang dengan barang atau pertukaran barang dengan barang yang dinilai dengan *valuta* asing.<sup>49</sup>
- b. Dilihat dari segi cara menetapkan harga, jual beli dibagi menjadi empat macam, yaitu:
  - a. Jual beli yang menguntungkan.
  - b. Jual beli yang tidak menguntungkan, yaitu menjual dengan harga aslinya.
  - c. Jual beli rugi.
  - d. Jual beli dengan menyembunyikan harga aslinya, tetapi kedua orang yang berakad saling meridai, jual beli seperti inilah yang berkembang sekarang.<sup>50</sup>

#### E. Jual Beli Yang Dilarang Dalam Islam

Islam tidak mengharamkan perdagangan kecuali perdagangan yang mengandung unsur kezaliman,

---

<sup>49</sup> Mardani, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), 174.

<sup>50</sup> Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, 101-102.

penipuan, *eksploitasi*, atau mempromosikan hal-hal yang dilarang. Perdagangan *khamr*, ganja, babi, patung, dan barang-barang sejenis, yang konsumsi, distribusi atau pemanfaatannya diharamkan, perdagangannya juga diharamkan Islam. Setiap penghasilan yang didapat melalui praktek itu adalah haram dan kotor.<sup>51</sup>

Jual beli yang dilarang di dalam Islam di antaranya sebagai berikut:

1. Menjual kepada seorang yang masih menawarkan penjualan orang lainnya, atau membeli sesuatu yang masih ditawarkan orang lainnya. Misalnya, tolaklah harga tawarannya itu, nanti aku yang membeli dengan harga yang lebih mahal. Hal ini dilarang karena akan menyakitkan orang lain.
2. Membeli dengan tawaran harga yang sangat tinggi, tetapi sebetulnya dia tidak menginginkan benda tersebut, melainkan hanya bertujuan supaya orang lain tidak berani membelinya.
3. Membeli sesuatu sewaktu harganya sedang naik dan sangat dibutuhkan oleh masyarakat, kemudian barang tersebut disimpan dan kemudian dijual setelah harganya melambung tinggi.
4. Mencegat atau menghadang orang-orang yang datang dari Desa ke luar Kota, lalu membeli barangnya sebelum mereka sampai ke pasar dan sewaktu mereka belum mengetahui harga pasar. Hal ini tidak diperbolehkan karena dapat merugikan orang desa

---

<sup>51</sup> Ghufon A Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002) 141.

yang datang, dan mengecewakan gerakan pemasaran karena barang tersebut tidak sampai di pasar.

5. Menjual suatu barang yang berguna, tetapi kemudian dijadikan alat maksiat oleh yang membelinya.<sup>52</sup> Misalnya menjual buah anggur kepada orang yang biasa membuat khamr dengan anggur tersebut.
6. Membeli barang yang sudah dibeli orang lain yang masih dalam masa *khiyār*.
7. Jual beli secara *'arbun*, yaitu membeli barang dengan membayar sejumlah harga lebih dahulu, sendirian, sebagai uang muka. Kalau tidak jadi diteruskan pembelian, maka uang itu hilang, dihibahkan kepada penjual.
8. Jual beli secara *najasy*, yaitu menaikkan harga bukan karena tuntutan semestinya, melainkan hanya semata-mata untuk mengelabui orang lain (agar mau membeli dengan harga tersebut).
9. Menjual sesuatu yang haram adalah haram. Misalnya jual beli babi, *khamr*, makanan dan minuman yang diharamkan secara umum, juga patung, lambang salib, berhala dan sejenisnya. Pembolehan dalam menjual dan memperdagangkannya berarti mendukung praktek maksiat, merangsang orang untuk melakukannya, atau mempermudah orang untuk melakukannya, sekaligus mendekatkan mereka kepadanya.
10. Jual beli yang tidak transparan. Setiap transaksi yang memberi peluang. Terjadinya persengketaan, karena

---

<sup>52</sup> Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2005), 284-285.



barang yang dijual tidak transparan, atau ada unsur penipuan yang dapat membangkitkan permusuhan antara dua belah pihak yang bertransaksi, atau salah satu pihak menipu pihak lain, dilarang oleh Nabi SAW. Misalnya menjual calon anak binatang yang masih berada dalam tulang punggung binatang jantan, atau anak unta yang masih dalam kandungan, burung yang berada di udara, atau ikan yang masih di dalam air, dan semua jual beli yang masih ada unsur tidak transparan.

#### **F. Pemindahan Hak Melalui Jual Beli**

Peralihan hak tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibagi menjadi dua bentuk, yaitu:

##### **1. Beralih**

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak, maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam hal ini, pihak yang memperoleh harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.



## 2. Dialihkan atau Pemindahan Hak

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain memperoleh hak tersebut.

Pada dasarnya, objek pemindahan hak melalui jual beli adalah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Secara umum pemindahan hak itu ada empat yaitu, pemindahan hak milik, hak bangunan, hak guna usaha dan hak pakai. Guna menyelesaikan masalah yang dihadapi, peneliti menggunakan hak pakai sebagai teori pemecahan masalah.

### a. Hak Pakai

Dasar hukum yang menetapkan bahwa hak pakai dapat diperjualbelikan secara *implisit* dimuat dalam Pasal 45 UUPA, yaitu “sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan”.

Secara *eksplisit*, hak pakai dapat diperjualbelikan dimuat dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, yang dalam Ayat 1 nya dinyatakan bahwa “Hak pakai atas tanah

Negara yang berjangka waktu tertentu dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Dalam Ayat 2 nya dinyatakan bahwa “Hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik yang bersangkutan”. Dalam Ayat 3 huruf a dinyatakan bahwa “Peralihan hak pakai terjadi karena jual beli”.

Pasal 54 Ayat 8 Peraturan pemerintah No.40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa “Peralihan hak pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan seizin dari pejabat yang berwenang”. Pasal 54 Ayat 9 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa “Pengalihan hak pakai atas tanah hak pengelolaan dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan”. Pasal 54 Ayat 10 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa “Pengalihan hak pakai atas tanah hak milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan”.

**BAB III**  
**PRAKTIK JUAL BELI TANAH PERHUTANI DI DESA**  
**TINASAT GESING KECAMATAN KISMANTORO**  
**KABUPATEN WONOGIRI**

**A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Pada umumnya keadaan wilayah di daerah sangat menentukan watak dan sifat dari masyarakat yang menempati. Kondisi semacam inilah yang membedakan karakteristik masyarakat di satu wilayah dengan wilayah yang lain. Terdapat beberapa faktor yang menentukan perbedaan kondisi masyarakat tersebut, diantaranya adalah faktor geografis, faktor sosial keagamaan, faktor ekonomi, faktor budaya dan faktor pendidikan. Begitulah yang terjadi di Desa Tinasat Gesing, faktor tersebut akan mempengaruhi kondisi masyarakat setempat.

**1. Letak Geografis**

Desa Tinasat Gesing merupakan salah satu Desa yang terletak di kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri. Luas wilayah Desa atau Kelurahan sekitar 561.1915 ha. Di Desa Tinasat Gesing beriklim tropis, yang mempunyai dua musim yaitu penghujan dan kemarau. Adapun suhu yang ada di Desa tersebut berkisar 25-30° C. Desa ini secara administrasi terdiri dari 8 RW dan 23 RT dilihat dari jarak dari pusat pemerintahan Desa Tinasat Gesing yaitu :<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Monografi Profil Desa Tinasat Gesing, 2019.

- a. Jarak dari pusat pemerintahan Kecamatan : 4 KM
- b. Jarak dari pusat pemerintahan Kabupaten : 60 KM
- c. Jarak dari pusat pemerintahan Propinsi : 203,9 KM

Komunikasi antar pedesaan berjalan dengan lancar, karena sudah adanya jalan yang menghubungkan Desa Tinasat Gesing dengan Desa-desanya yang lain. Sarana transportasi yang memadai dan juga dilengkapi sarana telekomunikasi, jaringan listrik sudah menerangi seluruh wilayah Desa Tinasat Gesing sehingga memudahkan masyarakat untuk melaksanakan aktivitas pada malam hari. Letak Desa Tinasat Gesing bersebelahan dengan Desa-desanya lain. Batas-batas wilayah sekitar Desa Tinasat Gesing adalah sebagai berikut:

Letak	Desa / Kelurahan	Kecamatan
Sebelah Utara	Gambiranom	Kismantoro
Sebelah Selatan	Lemahbang	Kismantoro
Sebelah Timur	Perhutani	Kismantoro
Sebelah Barat	Kismantoro	Kismantoro

Sumber Data : Kantor Desa Tinasat Gesing

Adapun jumlah penduduk di Desa Tinasat Gesing pada tahun 2019 mencapai 5.226 jiwa dengan perincian sebagai berikut : <sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> Monografi Profil Desa Tinasat Gesing, 2019.

Usia	Keterangan
Laki-laki	2.664 Orang
Perempuan	2.562 Orang
Jumlah total	5.226 Orang
Jumlah kepala keluarga	1553 KK

2. Luas Wilayah Desa Tinasat Gesing Menurut Penggunaan sebagai berikut:

- a. Tanah sawah: 48.0765 ha / m<sup>2</sup>
- b. Tanah pekarangan: 242.1780 ha/m<sup>2</sup>
- c. Tanah tegal: 121.1780 ha/m<sup>2</sup>
- d. Tanah gembala: 5 ha/m<sup>2</sup>
- e. Tanah hutan: 137 ha/m<sup>2</sup>
- f. Lain-lain: 7,2590 ha/m<sup>2</sup>

3. Kondisi Sosial Keagamaan

Berdasarkan catatan yang terdapat di kantor kepala Desa Tinasat Gesing dari seluruh jumlah penduduknya, rata-rata adalah agama Islam hal ini menunjukkan bahwa agama Islam yang dianut mayoritas penduduk di daerah penelitian, sangat mendalam pengaruhnya terhadap kehidupan masyarakat. Selain itu mempunyai fasilitas keagamaan yang sangat lengkap, hal ini telah dibuktikan dengan telah di bangunnya pondok, masjid, mushola, selain itu terdapat pula TK, MI, SD, MTS, MA dan TPQ.

## 4. Keadaan Keagamaan

No	Agama	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1.	Islam	2.256 Orang	2.184 Orang	4848 Orang
2.	Khatolik	0	0	0
3.	Protestan/Kristen	408 Orang	378 Orang	786 Orang
4.	Hindu	0	0	0
5.	Budha	0	0	0
Jumlah		2.664 Orang	2.562 Orang	5.226 Orang

## 5. Keadaan Sosial

Dalam kehidupan di dunia ini, manusia tidak bisa terlepas dari kepentingan pribadi dalam rangka mengetahui segala hajat hidupnya baik bersifat material, seperti makan, minum, pakaian, tempat tinggal dan sebagainya, maupun yang bersifat spiritual, seperti ilmu, pendidikan dan sebagainya sebagai rangkaian kesenangan serta kesempurnaan maupun kesejahteraan.

Disamping itu manusia sebagai makhluk sosial tidak bisa terlepas keharusan menghormati orang lain agar dalam kehidupan bermasyarakat bisa harmonis. Masing-masing individu masih dapat saling

memenuhi hajat hidupnya dengan sebaik-baiknya tanpa merugikan orang lain, melainkan semua berjalan dengan lancar. Teratur dan sesuai dengan rel-rel kemanusiaan yang digariskan oleh Islam. Dengan demikian hubungan dan pergaulan dalam masyarakat tidak menimbulkan *kontradiksi* antar individu, seandainya ada kesalahfahaman. Maka hal itu dengan mudah dapat diatasi dan diselesaikan dengan cara musyawarah dan kekeluargaan.

Sebagaimana kondisi masyarakat Desa Tinasat Gesing adalah tergolong masyarakat yang memiliki kehidupan sosial yang kuat. Hal ini dibuktikan dalam kehidupan sehari-hari seperti adanya kehidupan yang rukun antar tetangga, adanya bantuan baik terwujud tenaga, maupun harta yang diberikan kepada tetangga dan keluarga yang mempunyai hajat dengan suka rela, seperti membangun rumah, membersihkan jalan, membantu hajat pesta perkawinan, khitanan, tujuh hari setelah kelahiran anak, selamatan orang meninggal (*tahlilan*), dan lain sebagainya, serta pekerjaan-pekerjaan lain yang menurut mereka yang tidak dapat di kerjakan sendiri. Setiap keluarga tidak bisa menolak permintaan bantuan orang lain, bagaimanapun juga karena mereka pernah menolong, dan sudah sewajarnya keluarga yang satu membantu keluarga yang lain.

Pada umumnya masyarakat Desa Tinasat Gesing dalam mencukupi kebutuhan kehidupannya sebagian besar menggantungkan hasil pertanian serta

perdagangan, disamping itu bekerja sebagai TKI yang bekerja diluar negeri, guru, PNS, karyawan buruh tani.<sup>55</sup>

No	Keterangan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1.	Belum Sekolah	186	89	275 Anak
2.	TK	78	81	213 Anak
3.	Tamat SD	918	855	1.773 Anak
4.	Tamat MTS	870	774	1.644 Anak
5	Tamat MA	815	755	1.570 Anak
6.	Tamat Perguruan Tinggi	318	236	554 Orang

Dalam tabel di atas dapat dilihat jelas bahwa tingkat pendidikan penduduk Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri. Kebanyakan penduduknya berpendidikan, mulai dari SD, MTS, dan MA yang jumlahnya relatif banyak, serta adanya tingkat lanjutan yakni dari alumni akademi sederajat dan perguruan tinggi sederajat, yang jumlahnya juga tidak sedikit namun dapat disimpulkan bahwa pendidikan di Desa Tinasat

---

<sup>55</sup> Parnu, *Hasil Wawancara*, 25 Juli 2020.



Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri adalah masyarakat yang masih memikirkan masalah pendidikan.

## **B. Gambaran Umum Tentang Perhutani**

### **1. Profil Perhutani**

Di Desa Tinasat Gesing termasuk banyak tanah yang dikuasai oleh negara dan dikelola oleh Perhutani. Perhutani merupakan sebuah intitusi yang dipercaya untuk mengelola hutan maupun tanah milik negara di Jawa, Perhutani juga memegang peran yang sangat penting dalam menjamin keberadaan kawasan hutan dan ekonomi masyarakat di Jawa.

Perum Perhutani menjadi Badan Usaha Milik Negara (BUMN) pada tahun 1972 berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No 15 Tahun 1972 dengan wilayah kerja pada awalnya kawasan hutan negara di Jawa Tengah dan Jawa Timur. Berdasarkan PP No 2 Tahun 1978, kawasan wilayah kerjanya diperluas sampai kawasan Propinsi Jawa Barat. Pada Tahun 1972, dengan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1972, ditetapkan tanggal 29 Maret 1972, pemerintah Indonesia mendirikan di singkat “Perum Perhutani”. Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1972 ini, Maka PN Perhutani Jawa Timur yang didirikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1961.

Hampir seluruh wilayah Desa Tinasat Gesing dikuasai oleh Perhutani, karena tanah tersebut adalah milik negara. Tanah daratan yang disebut tanah sawah

atau ladang yang luas 12.184,13 Ha sebagian dikuasai oleh pihak Perhutani, sekitar 531 Ha yang dikuasai oleh Perhutani dan dimanfaatkan untuk masyarakat setempat.

## 2. Visi dan Misi Perhutani

Dari sifat usaha dari perusahaan menyediakan pelayanan bagi kemanfaatan umum dan sekaligus mendapatkan keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan dan kelestarian sumber daya alam. Perhutani mempunyai Visi dan Misi yang dipaparkan sebagai berikut :

### a. Visi Perhutani Desa Tinasat Gesing

Menjadi pengelola sumber daya alam yang bermanfaat mensejahterakan masyarakat.

### b. Misi Perhutani Desa Tinasat Gesing

- 1) Mengelola hutan dengan prinsip pengelolaan hutan lestari bersama masyarakat.
- 2) Meningkatkan produktifitas dan nilai sumber daya alam.
- 3) Mengoptimalkan hasil hutan kayu, nonkayu dan jasa lingkungan dan potensi lainnya, dalam rangka meningkatkan pendapatan dan keuntungan perusahaan dan kesejahteraan masyarakat.
- 4) Membangun sumber daya manusia perusahaan yang bersih, berwibawa dan professional

5) Mendukung dan berperan serta dalam membangun wilayah dan perekonomian nasional.<sup>56</sup>

### 3. Ketentuan Tanah yang Dijualbelikan

Dari data yang didapatkan jual beli tanah milik Perhutani ini telah ditentukan oleh pihak Lembaga Masyarakat Desa Hutan (LMDH) yang menyatakan bahwa tanah yang dimaksud atau diperjualbelikan adalah tanah milik negara yang dialihkan oleh pejabat yang diberi wewenang sebagai hak pakai (tanah), maka hak jual tidak diberi wewenang untuk memperjualbelikan tanah dalam hal ini tanah milik negara, dan pihak pemakai atau penggarap (yang dikasih) wajib merawat. Dalam ketentuan penggarapan tanah Perhutani dijelaskan:

- a. Tanah yang dikuasai oleh negara dapat dimanfaatkan dan tidak boleh dialihkan atau dijualbelikan kepada pihak lain selain izin pejabat yang berwenang.
- b. Tanah yang tidak lagi dimanfaatkan oleh masyarakat maka dikembalikan kepada pemerintah agar dimanfaatkan oleh masyarakat lain.
- c. Pihak Perhutani sebagai pejabat yang berwenang atas pengelolaan atau perijinan penggarapan tanah. Asal tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang.

---

<sup>56</sup> Mujiyono, *Hasil Wawancara*, 24 Agustus 2020.

- d. Perjanjian penggarapan tanah serta pemanfaatannya diawasi pihak Perhutani.
  - e. Jangka waktu pemanfaatan atau pengelolaan tanah dilakukan selama perjanjian masih berlaku.
  - f. Tidak boleh membakar daun di tempat sembarangan yang mengganggu tanaman Perhutani.
  - g. Tidak boleh memotong tanaman yang sudah hidup di lahan perhutani
  - h. Tidak boleh menebang pohon atau tanaman sampai menyebabkan mematikan pohon atau tanaman Perhutani.
  - i. Perjanjian dapat diperpanjang jika batas waktu dalam perjanjian awal telah habis.<sup>57</sup>
4. Akad Sewa Menyewa antara Pemerintah dengan Masyarakat Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro

Akad yang terjadi antara pemerintah dengan masyarakat sekitar dalam pengalihan tanah Perhutani adalah akad sewa menyewa. Di mana dari kedua belah pihak menghadirkan satu perwakilan dari pemerintah dan masyarakat. Perwakilan dari pihak pemerintah diwakili oleh bapak Pancawardhana, beliau termasuk anggota LMDH aktif. Beliau menerangkan:

---

<sup>57</sup> Mujiyono, *Hasil Wawancara*, 24 Agustus 2020.

“Tanah Perhutani yang ada di sekitar sini telah dengan sah di sewakan kepada warga masyarakat setempat. Hal itu juga atas izin dari pemerintah. Tanah ini disewakan selama benih pohon jati yang ditanam belum tumbuh besar. Masyarakat memiliki tanggung jawab untuk memelihara tanah dengan baik.”<sup>58</sup>

Selain dari perwakilan pihak Pemerintah, ada juga keterangan yang dijelaskan oleh perwakilan pihak masyarakat yaitu, bapak Darno yang juga sebagai kepala desa Tinasat:

“Sebagai perwakilan desa, saya menerima tawaran sewa meyewa dari pihak pemerintah dengan persyaratan yang ada. Kami siap merawat tanah dengan baik dan apabila salah satu masyarakat sudah tidak sanggup menggarap tanah Perhutani ini, maka akan dikembalikan kepada pihak pemerintah untuk disewakan kepada masyarakat yang lain.”<sup>59</sup>

Peneliti juga menemukan bahwa dalam akadnya tidak jaminan apapun dari pihak

---

<sup>58</sup> Pancawardhana, *Hasil Wawancara*, 17 Desember 2020.

<sup>59</sup> Darno, *Hasil Wawancara*, 17 Desember 2020.

keduanya. Akan tetapi dari pihak pemerintah mewajibkan masyarakat untuk menjaga dan merawat benih jati yang ada di Perhutani tersebut. Sebagaimana yang dituturkan Bapak Pancawardhana:

“Dari awal pemerintah menghimbau agar warga masyarakat yang ikut serta menggarap tanah Perhutani, untuk berkecimpung juga dalam perawatan Perhutani seperti, ikut dalam penanaman pembibitan benih jati, penebangan pohon jati yang sudah masa tebang, pemupukan benih jati dan lain sebagainya.”<sup>60</sup>

Keterangan di atas dibenarkan oleh perwakilan dari pihak masyarakat yaitu Bapak Darno:

“Benar mbak, kami sebagai warga sekitar juga ikut andil dalam perawatan Perhutani. Selain itu sebagai bentuk balas budi, kami karena pihak pemerintah telah menyewakan tanahnya dengan tidak membebankan biaya sewa sepeserpun.”<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Pancawardhana, *Hasil Wawancara*, 17 Desember 2020.

<sup>61</sup> Darno, *Hasil Wawancara*, 17 Desember 2020.

Dapat disimpulkan bahwa akad sewa menyewa yang terjadi antara pihak pemerintah dan pihak masyarakat hanya secara lisan dan tidak ada jaminan. Akad ini dimaksudkan juga untuk memberikan manfaat bagi keduanya, di mana pihak pemerintah hanya mengambil tenaga jasa dalam perawatan Perhutani. Sementara pihak warga dapat mengambil manfaat dari tanah Perhutani dengan menanaminya, berupa sayur-sayuran ataupun biji-bijian yang dapat dijual.

### **C. Praktik Jual Beli Hak Guna Sewa Tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri**

#### **1. Latar Belakang Terjadinya Jual Beli**

Secara umum gambaran lokasi yang diteliti di Kecamatan Kismantoro khususnya di Desa Tinasat Gesing menunjukkan bahwa masyarakat tersebut melaksanakan transaksi jual beli atas dasar rela sama rela. Sementara faktor yang menimbulkan terjadinya jual beli tanah Perhutani karena adanya rasa ingin memiliki untuk memenuhi kebutuhan perekonomian mereka. Kemudian Tanah Perhutani yang berpotensi baik dalam pemanfaatan dan pengelolannya, dapat menghasilkan hasil bumi yang baik sehingga terpenuhinya kebutuhan sehari-hari.<sup>62</sup>

Jual beli tanah Perhutani yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tinasat Gesing, hanya melibatkan

---

<sup>62</sup> Mujiyono, *Hasil Wawancara*, 24 Agustus 2020.

masyarakat dengan masyarakat yang lain tanpa adanya campur tangan dari pemerintah. Sementara, tanah Perhutani tersebut milik negara yang dalam isi perjanjiannya menyatakan bahwa:

“Tanah yang tidak lagi dimanfaatkan oleh masyarakat maka dikembalikan kepada pemerintah agar dimanfaatkan oleh masyarakat lain.”<sup>63</sup>

Demikian, yang melatar belakangi terjadinya jual beli tanah Perhutani untuk meningkatkan perekonomian di masyarakat, baik dari pihak penggarap tanah/penjual dan pembeli tanah yaitu masyarakat setempat. Dalam transaksi jual beli tanah Perhutani terjadi karena beberapa faktor, antara lain :

a. Faktor ekonomi

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti, mayoritas penduduk Desa Tinasat Gesing adalah petani yang berada di pinggir hutan. Rata-rata penduduk Desa Tinasat Gesing adalah masyarakat menengah ke bawah, oleh karena itu keadaan masyarakat ekonominya rendah, mereka memanfaatkan tanah yang dipinjamkan (hak pakai) oleh pihak perhutani untuk dikelola dan dimanfaatkan. Selain menjadi penggarap lahan Perhutani, masyarakat Desa Tinasat Gesing datang ke kota dengan tujuan memperbaiki ekonominya. Oleh karena itu tanah di desa yang menjadi sumber

---

<sup>63</sup> Mujiyono, *Hasil Wawancara*, 24 Agustus 2020.



utama mata pencaharian dijual. Sebagaimana yang dikatakan oleh salah satu masyarakat yang menjual tanah Perhutani:

“Sewa tanah tersebut saya alihkan kepada orang lain untuk digarap dengan cara membelinya. Pada saat itu saya ada kebutuhan mendesak, karena membutuhkan uang. Disisi lain saya menjual tanah Perhutani tersebut karena saya sudah tidak sanggup menggarapnya.”<sup>64</sup>

Pengalihan hak guna sewa tersebut tanpa diketahui oleh pihak pertama (Pemerintah), yaitu hanya pihak kedua (masyarakat) dan pihak ketiga (masyarakat) yang melakukan transaksi, pemerintah hanya tahu bahwa penyewa berpindah kepada pihak ketiga, dengan alasan mereka menganggap pemerintah tidak mementingkan akad antara pihak kedua dan pihak ketiga.<sup>65</sup>

b. Faktor pendidikan dan sosial

Pendidikan yang relatif rendah menyebabkan kurang berkembangnya pengetahuan dan keterampilan dalam mengelola tanah Perhutani, akibatnya masyarakat belum secara maksimal memanfaatkan tanah tersebut. Di sisi lain, masyarakat Desa Tinasat Gesing beranggapan bahwa pendidikan itu tidak terlalu penting dan lebih mentingkan perbaikan ekonomi mereka.

---

<sup>64</sup> Jaikem, *Hasil Wawancara*, 25 Juli 2020.

<sup>65</sup> Siwar, *Hasil Wawancara*, 23 Juli 2020.

Sebagaimana yang dituturkan oleh salah satu masyarakat bahwa:

“Gimana ya mbak, soalnya untuk makan setiap harinya saja itu sudah susah. Apalagi untuk membiayai pendidikan anak yang lebih tinggi.”<sup>66</sup>

Kehidupan perekonomian yang semakin meningkat menyebabkan beberapa masyarakat Desa juga semakin membutuhkan tanah Perhutani itu untuk memenuhi kebutuhan kesehariannya. Sementara itu, ada masyarakat yang memiliki beberapa keadaan tertentu berniat menjual tanah Perhutani yang telah ia garap selama bertahun-tahun kepada masyarakat lain yang lebih membutuhkannya. Seperti pengakuan Pak Wagiran yang pernah menjual tanahnya kepada masyarakat setempat:

“Pak, belilah tanah Perhutani yang saya garap. Soalnya saya sudah renta dan tidak sanggup lagi untuk mengelola tanah itu. Lagian letak tanahnya berada di dataran tinggi dan saya sudah lelah naik turun gunung.”<sup>67</sup>

Dari penuturan Pak Wagiran dibenarkan oleh Pak Saimun. Sebagaimana pernyataan beliau:

---

<sup>66</sup> Parni, *Hasil Wawancara*, 28 Juli 2020.

<sup>67</sup> Wagiran, *Hasil Wawancara*, 28 Juli 2020.

“benar mbak saya yang membeli tanah Pak Wagiran, selain harganya rendah tanah tersebut masih subur, sehingga hasil panennya mampu mencukupi kebutuhan sehari-hari.”<sup>68</sup>

c. Adanya kesempatan

Kurang lebih 10 tahun sebagian tanah yang ada Desa Tinasat Gesing, telah diberikan dengan hak pakai oleh pihak Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa (LKMD) untuk diambil manfaatnya. Wajar banyak penduduk Desa ikut memanfaatkan tanah tersebut, karena hal ini sudah dianggap biasa dan dapat menopang perekonomian mereka. Secara ekonomi dan pendidikan banyak masyarakat Desa Tinasat Gesing yang hanya mata pencahariannya sebagai petani di sawah dan lahan Perhutani ini.<sup>69</sup>

Adanya kesempatan menjual tanah Perhutani yang mereka garap atau dikelola untuk ditanami, karena sudah tidak sanggup menggarap. Sehingga sebagian masyarakat menjual tanah Perhutani untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga. Di sisi lain masyarakat menganggap tanah yang dijual dapat bermanfaat kepada orang lain.<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup> Saimun, *Hasil Wawancara*, 28 Juli 2020.

<sup>69</sup> Painem, *Hasil Wawancara*, 28 Juli 2020.

<sup>70</sup> Jaikem, *Hasil Wawancara*, 25 Juli 2020.

## 2. Subyek dan Obyek Jual Beli

### a. Subyek jual beli

Sebagian masyarakat Desa Tinasat Gesing merupakan masyarakat yang menggantungkan mata pencahariannya dari mengolah tanah, baik tanah sawah maupun tanah Perhutani. Mereka menganggap hasil pengolahan tanah sangat menjanjikan. Akan tetapi adanya beberapa faktor menyebabkan sebagian masyarakat melakukan transaksi jual beli.

Adapun subyek (pelaku) yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah milik perhutani antara lain :

#### 1) Pihak Penjual

Perilaku masyarakat banyak menunjukkan bahwa memanfaatkan tanah yang ada di sekitar mereka tidak sia-sia. penjual sebagai orang yang mendapat bagian lahan atau garapan dari pihak LMDH, menjual tanah tersebut untuk dimanfaatkan oleh petani lain (pembeli).<sup>71</sup>

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, masyarakat yang ingin menjual tanah tersebut dan memanfaatkannya. Padahal penjual tidak berwenang menjual tanah Perhutani kepada masyarakat yang tinggal dan menetap di Desa. Luas tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing sekitar 531 ha dan dibagi kepada 2124

---

<sup>71</sup> Jaikem, *Hasil Wawancara*, 25 Juli 2020.

orang atau kepala keluarga (KK). Dari pembagian tanah tersebut ada sekitar 40 orang penjual, kemungkinan bisa bertambah.<sup>72</sup>

2) Pihak pembeli

Bagi masyarakat Desa Tinasat Gesing tanah merupakan aset penting. Oleh karena itu mereka yang merasa kurang dari pembagian tanah yang telah dibagikan oleh pihak LMDH, mereka dapat memanfaatkan tanah yang dijual oleh masyarakat lain. Dari penelitian yang dilakukan, ada sekitar 20 orang, dari 2124 orang yang menjadi pembeli. Namun satu orang pembeli dapat membeli sekitar tiga atau empat bagian lahan Perhutani.<sup>73</sup>

b. Obyek jual beli

Data yang diperoleh dari penelitian di lapangan, yang menjadi obyek dari jual beli adalah tanah Perhutani. Di mana tanah tersebut menjadi sumber pendapatan utama sebagian penduduk Desa Tinasat Gesing. Pembagian lahan Perhutani ukurannya berkisar 25 x 100 m persegi, yang dijual kurang lebih satu juta sampai dua juta.<sup>74</sup>

P O N O R O G O

---

<sup>72</sup> Parnu, *Hasil Wawancara*, 25 Juli 2020.

<sup>73</sup> Parnu, *Hasil Wawancara*, 25 Juli 2020.

<sup>74</sup> Jaikem, *Hasil Wawancara*, 25 Juli 2020.

### 3. Proses terjadinya jual beli

#### a. Akad jual beli

Mayoritas dari masyarakat Desa Tinasat Gesing memeluk agama Islam, meskipun banyak juga dari masyarakat yang belum memahami serta mengamalkan agamanya, akan tetapi telah sedikit dapat mempengaruhi kebiasaan kehidupan sehari-hari. Hal tersebut terbukti dengan adanya kegiatan yasinan serta pengajian yang rutin dilakukan oleh masyarakat sekitar.

Selain itu masyarakat Desa Tinasat Gesing sangat menjaga solidaritas sesama, rasa gotong royong yang sangat besar terlihat dalam kehidupan sehari-hari. Tolong menolong yang terjalin antar sesama terwujud ketika ada warga yang mengalami musibah maka masyarakat yang lain senantiasa membantu secara sukarela. Hal itupun telah menjadi kebiasaan masyarakat di Desa Tinasat Gesing.

Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya masyarakat biasa melakukan transaksi jual beli, dan salah satu transaksi jual beli yang dilakukan masyarakat Desa Tinasat Gesing yaitu jual beli tanah Perhutani. Masyarakat yang melakukan jual beli tanah karena selain harganya yang sangat murah juga karena faktor kebutuhan mendesak.

Praktek jual beli tanah Perhutani biasa dilakukan oleh masyarakat Desa Tinasat Gesing sampai saat ini. Berdasarkan keterangan dari Ibu

Jaikem mengenai awal mula terjadinya transaksi jual beli menjelaskan bahwa:

“saya awalnya menawarkan tanah tersebut kepada masyarakat setempat mbak, kemudian ada masyarakat datang sendiri untuk membeli tanah yang akan saya jual, setelah tawar menawar dan kesepakatan, kami melaksanakan transaksi dikemudian hari. Waktu itu saya melakukan transaksi jual beli di rumah tanpa ada saksi maupun notaris.”<sup>75</sup>

Akad jual beli yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Tinasat Gesing secara lisan dan tidak dicatat oleh pihak LMDH. Aparat desa setempat juga tidak mengetahui, karena masyarakat berasumsi bahwa hal itu tidak perlu dan sudah terbiasa. Akad jual beli yang dilakukan oleh masyarakat biasanya di rumah atau di lahan Perhutani, sebagaimana penuturan salah satu penjual.

“ya saya mendatangi ibu Jaikem, jika saya mendengar dari masyarakat lain bahwa tanah hutan dijual, karena saya tertarik dengan lokasi dari tanah Perhutani yang ibu Jaikem garap.”<sup>76</sup>

Proses tawar menawar jual beli tanah tersebut dilaksanakan secara langsung, tanpa ada perantara

---

<sup>75</sup> Jaikem, *Hasil Wawancara*, 25 Juli 2020.

<sup>76</sup> Painem, *Hasil Wawancara*, 28 Juli 2020.

orang lain. Sebagaimana percakapan yang dilakukan oleh Ibu Jaikem (penjual) dan Bapak Karni (pembeli)

Pembeli: “Bu, saya dengar-dengar tanah hutanmu mau dijual, Bagaimana kalau saya beli?”

Penjual: “Iya pak, mau saya jual. Soalnya saya sudah lelah dan juga lagi butuh uang untuk biaya sekolah anak saya”.

Pembeli: “rencananya mau dijual berapa?”.

Penjual: “ Mau saya jual 2.000.000 pak.”

Pembeli:”harganya tinggi sekali bu, bolehkan saya tawar 1.500.000 ?”

Penjual:”jangan rendah-rendah pak”

Pembeli: “ ya sudah, 1.800.000 bagaimana?.tapi nanti saya angsur ya bu, ini ada uang 1.000.000 sisanya nanti pas waktu panen tiba.”

Penjual:”Ya sudah kalau begitu pak, tidak apa-apa, terimakasih ya”

Pembeli:”Iya bu, sama-sama”

b. Transaksi jual beli

Pembayaran harga jual beli tanah Perhutani dilakukan pada saat akad berlangsung. Kisaran harga tanah yang dijual dengan luas  $25 \times 100 \text{ m}^2$  adalah satu sampai dua juta rupiah. Pembayarannya ada yang secara tunai maupun hutang. Kejadian seperti ini sering dilakukan oleh masyarakat setempat. Alasan yang mereka berikan karena



saling percaya, bahwa tanah yang diperjualbelikan akan dibayar secara keseluruhan meskipun tidak secara tunai. Sebagaimana yang diutarakan salah satu pembeli sebagai berikut.

“waktu itu saya membeli tanah dengan harga Rp 1.800.000 saya bayar secara berkala, selama 2 kali mbak. Soalnya waktu itu saya menunggu waktu panen”.<sup>77</sup>

Selain itu tanah yang diperjualbelikan oleh masyarakat pada akhirnya kembali kepada pemerintah. Masyarakat hanya memanfaatkan tanah hutan tersebut. Jual beli di sini hanya ungkapan untuk mengganti penggarapan pembukaan lahan hutan yang akan dikelola. Sebagaimana yang dituturkan oleh salah satu penggarap lahan Perhutani:

“ya pada akhirnya dikembalikan ke pemerintah mbak, perjanjian kami hanya menggarap lahan hutan saja, sampai kira-kira pohon jati ini sudah besar, dan tidak bisa ditanami lagi.”<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Painem, *Hasil Wawancara*, 28 Juli 2020.

<sup>78</sup> Nardi, *Hasil Wawancara*, 19 Agustus 2020.

**BAB IV**  
**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI**  
**HAK GUNA SEWA TANAH PERHUTANI DI DESA**  
**TINASAT GESING KECAMATAN KISMANTORO**  
**KABUPATEN WONOGIRI**

**A. Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Dan Praktek**  
**Jual Beli Hak Guna Sewa Tanah Perhutani Di Desa**  
**Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten**  
**Wonogiri**

Berdasarkan penjabaran pada bab sebelumnya yang terkait dengan sistem jual beli, penulis berusaha untuk menguraikan tentang konsep jual beli dalam Islam, serta penggambaran umum sistem jual beli di Desa Tinasat Gesing Kismantoro. Akad merupakan hal yang pokok dalam jual beli, karena akad dapat menjadi salah satu penentu sah atau tidaknya suatu transaksi. Dengan sahnya akad sebuah kepemilikan bisa berpindah dari kepemilikan seseorang kepada pihak lain, hal ini juga dapat merubah suatu kewenangan, tanggung jawab dan kegunaan sesuatu.<sup>79</sup>

Akad adalah hubungan antara *ijāb* dan *qabūl* dengan cara yang dibolehkan oleh syariat yang mempunyai pengaruh secara langsung terhadap sesuatu yang diikatkan atau ditransaksikan.<sup>80</sup> Maksudnya dalam *ijāb* dan *qabūl* memiliki kesepakatan yang dilakukan oleh kedua belah

---

<sup>79</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 85.

<sup>80</sup> Rahmad Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung:Pustaka Setia 2001),

pihak baik itu dalam transaksi jual beli, sewa-menyewa ataupun yang lain.

Akad di dalamnya terdapat *Ijāb* dan *qabūl*, di mana *Ijāb* adalah ucapan dari orang yang menyerahkan barang (penjual dalam jual beli), sedangkan *qabūl* adalah pernyataan dari penerima barang. *Ijāb qabūl* yang terjadi dan terpenuhi semua syaratnya, maka syara' akan menganggap adanya ikatan di antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) dan jual beli tersebut dianggap sah. Akad akan terlihat hasilnya pada sesuatu yang diakadkan, baik berupa harta yang menjadi tujuan kedua belah pihak ataupun beberapa persoalan lainnya.<sup>81</sup>

Akad jual beli hak guna sewa tanah perhutani yang masih berupa tanah milik negara (hak pakai), yang dipraktikkan di Desa Tinasat Gesing merupakan ikatan antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Akad *Ijāb qābul* yang diucapkan dalam akad jual beli Hak Guna Sewa tanah Perhutani dilakukan secara langsung yaitu dengan menggunkan lisan. Penjual menawarkan harga tanah kepada pembeli dan pembeli menawarnya.

Jual beli tanah Pehutani yang terjadi di Desa Tinasat Gesing merupakan transaksi jual beli yang di latar belakang dengan berbagai alasan. Sebagian masyarakat ingin menjualnya karena ada kebutuhan ekonomi mendesak. Sehingga sebagai penggarap atau yang merawat lahan berusaha menjual tanah perhutani tersebut, ketika ada seorang pembeli yang menawarnya. Meskipun pihak

---

<sup>81</sup> Ibid., 46.

penjual maupun pembeli sudah tahu tanah itu bukan milik sendiri hanya hak pakai. Keadaan seperti inilah yang mendukung terlaksananya transaksi akad jual beli di Desa Tinasat Gesing.

Akad jual beli tanah perhutani di Desa Tinasat Gesing dilakukan secara langsung(lisan) dan selanjutnya adalah penyerahan tanah Perhutani. Dalam transaksinya seorang pembeli ada kalanya tunai dan ada kalanya diangsur. Kejadian seperti ini sering dilakukan oleh masyarakat Desa Tinasat Gesing, sebab mereka sudah saling percaya bahwa tanah Perhutani yang dijual akan dibayar secara keseluruhan meskipun tidak secara tunai.

Penjelasan di atas dapat dianalisis bahwa jual beli tanah perhutani dari proses pembayarannya termasuk dalam katagori utang piutang. Sedangkan utang piutang itu dalam ajaran Islam diperbolehkan selagi dalam utang piutang itu tidak terdapat syarat yang masuk dalam riba. Selain itu, pembayaran yang dilakukan dengan ditunda ini ada unsur yang terpenting dalam kehidupan sosial manusia, yaitu tolong menolong. Sebagaimana firman Allah

وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ

اللَّهُ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢٠٦﴾

Artinya: "Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan

bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya." (QS. Al-Maidah: 2).

Jual beli tanah perhutani yang masih berupa hak pakai yang dipraktikkan di Desa Tinasat Gesing ini didasari atas kebutuhan mendesak dari pihak penjual tanah, sehingga dalam praktiknya terdapat unsur keterpaksaan. Sedangkan jual beli yang mengandung keterpaksaan karena suatu hal seperti untuk menutupi kebutuhan hidup sehari-hari dalam hukum Islam dibenarkan. Namun hanya makruh tidak sampai pada tingkat fasakh (tidak sah), karena orang yang dalam keadaan seperti ini disyariatkan dibantu sehingga ia terbebaskan dari kesulitan yang menimpanya. Jadi, akad yang dilakukan dalam jual beli tanah perhutani di Desa Tinasat Gesing tersebut sah karena sudah memenuhi rukun-rukun dalam jual beli.

## **B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Hak Guna Sewa Tanah Perhutani Di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri**

Melihat realita yang ada dalam kehidupan bermasyarakat, tidak akan terlepas dari yang namanya *muamalah* (jual-beli). Selama masih ada interaksi sesama manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Manusia adalah makhluk sosial yang tidak bisa berdiri sendiri, serta tidak dapat memenuhi kebutuhan hidupnya tanpa bantuan orang lain. Dalam hal ini sudah pasti proses interaksi jual beli dalam masyarakat tidak akan pernah berhenti.

Jual beli merupakan transaksi yang dilakukan oleh kedua pihak (penjual dan pembeli), di mana dalam transaksi tersebut memiliki perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai sukarela diantara keduanya sesuai dengan kesepakatan dan syara'.<sup>82</sup> Apabila rukun dan syarat terpenuhi maka jual beli tersebut diperbolehkan. Oleh Karena itu, untuk melakukan jual beli seharusnya mengetahui syarat dan rukun jual beli, agar tidak terjebak kedalam keharaman.<sup>83</sup>

Demikian juga adanya landasan hukum Islam yang di dalamnya tidak memperbolehkan mendapatkan barang atau sesuatu dengan cara yang batil. Melainkan untuk saling mengambil manfaat yang ada diantara mereka melalui jalan yang terbaik dan diridhoi Allah, sebagaimana dalam firman-Nya,

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ  
بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا

<sup>82</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 68-69.

<sup>83</sup> Rahmad Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001),

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman janganlah kau saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu”. (Qs. an-Nisa: 29).

Ayat di atas melarang perniagaan dengan jalan batil, melanggar ketentuan yang terdapat dalam syariat Islam. Namun menghalalkan semua yang bermaslahat bagi mereka seperti berbagai bentuk perdagangan, jenis usaha dan keterampilan. Dalam segala jenis muamalah memiliki kesepakatan bersama yang di lakukan oleh kedua belah pihak, begitu pula dalam jual beli.

Transaksi jual beli dilandasi adanya perpindahan kepemilikan (hak milik), bukan pada perpindahan manfaat. Jadi obyek transaksi dalam jual beli tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing adalah barang yang berupa tanah, sehingga kepemilikan tanah sewa tersebut berganti dari penyewa kepada pembeli.

Transaksi jual beli dalam masyarakat Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro merupakan transaksi yang biasa dilakukan. Padahal tanah Perhutani tersebut tidak boleh diperjualbelikan, karena tidak jelas status kepemilikannya. Juga sangat bertentangan dengan hukum Islam, terutama pada syarat sahnya. Adapun syarat jual beli yang harus dipenuhi antara lain:

- a. Kerelaan kedua belah pihak: penjual dan pembeli. Jadi jual beli tidak sah apabila tidak didasari kerelaan antara kedua belah pihak. Adanya kerelaan tidak dapat



dilihat sebab kerelaan berhubungan dengan hati, kerelaan dapat diketahui melalui tanda-tanda lahirnya, tanda yang jelas menunjukkan kerelaan adalah *ījāb qabūl*.<sup>84</sup>

- b. Pelaku akad adalah orang yang diperbolehkan melakukan akad, mereka yang mengerti yaitu orang yang telah baligh. Maka, akad yang dilakukan oleh anak di bawah umur, orang gila atau idiot tidak sah kecuali dengan seizin walinya.
- c. Harta yang menjadi objek transaksi merupakan barang sendiri atau barang milik orang lain tapi dengan seizinnya.
- d. Objek transaksi adalah barang yang diperbolehkan oleh agama, harus diserahterimakan dan harus diketahui kedua belah pihak.
- e. Dalam menentukan harga harus jelas saat transaksi itu dilaksanakan.<sup>85</sup>

Sebagaimana syarat-syarat di atas, transaksi jual beli yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tinasat Gesing tidak memenuhi salah satu syarat tersebut, akan tetapi mereka tetap melakukannya. Hal ini mereka lakukan dengan beranggapan bahwa tanah Perhutani yang dibelinya itu harganya lebih murah dan juga masih bagus diproduksi untuk ditanami, berbeda dengan membeli tanah sawah yang harganya relatif mahal.

Tanah perhutani yang dijualbelikan oleh masyarakat Tinasat Gesing Kismantoro, merupakan tanah yang hanya

---

<sup>84</sup> Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 70.

<sup>85</sup> Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2013), 101.



untuk diambil manfaatnya, bukan untuk memilikinya secara pribadi. Artinya tanah tersebut untuk dirawat dan dapat dikatakan tanah hak pakai (pinjaman) sampai pihak perhutani menutup lahan tersebut. Tanah perhutani yang telah disewakan pihak pemerintah dapat langsung dimanfaatkan atau digarap oleh masyarakat yang telah menyewa. Oleh karenanya masyarakat memiliki keharusan merawat dan memelihara tanah yang sudah dibagi pihak LMDH.

Tanah Perhutani merupakan tanah atau lahan Perhutani yang sejak awal pembukaannya memiliki perjanjian tertulis dari pihak perhutani dengan masyarakat selama 25 tahun. Oleh karenanya banyak masyarakat yang bebondong-bondong menyewa tanah Perhutani, hanya untuk diambil manfaatnya (hak pakai) tidak untuk dimiliki. Kemudian seiring berjalannya waktu dengan berbagai alasan, masyarakat yang masih berstatus menyewa tanah Perhutani menjual tanah garapannya kepada masyarakat lain.

Transaksi jual beli tanah Perhutani yang terjadi di Desa Tinasat Gesing tidak diperbolehkan, karena ketidakjelasan status kepemilikannya. Dalam hal ini juga bertentangan dengan hukum Islam terutama pada rukun dan syarat sahnya jual beli yang tidak terpenuhi. Namun yang terjadi masyarakat masih tetap melaukannya, kemudian pembeli juga beranggapan bahwa tanah yang dibelinya memiliki harga yang relatif murah dan tanah yang digarapnya masih baik untuk produksi. Selain itu adanya perjanjian sewa selama 25 tahun, masyarakat

menganggap bahwa tanah yang telah mereka garap bertahun-tahun sudah berada dalam kepemilikannya.

Penjelasan yang ada di atas mengenai jual beli tanah Perhutani yang diperjualbelikan, dapat dianalisis bahwa dalam melakukan proses transaksi jual beli tanah atau obyeknya harus sudah jelas, dalam hal ini yang memiliki kepemilikan penuh adalah pihak Perhutani (Negara). Sehingga praktik jual beli yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tinasat Gesing dengan masyarakat lain tidak sah, serta tidak memenuhi syarat sah serta rukun jual beli dalam hukum Islam, di mana harus terpenuhinya syarat dan rukunnya. Sehingga transaksi jual beli yang mereka lakukan benar dan tidak menyimpang hukum Islam.

Salah satu yang menjadi syarat sah jual beli yang harus dipenuhi adalah tanahnya harus jelas dan penjual harus memiliki kuasa penuh atas barang yang akan dijualnya. Sedangkan praktik jual beli yang dilakukan oleh masyarakat Tinasat Gesing, tidak dapat dibenarkan dalam agama dan sangat bertentangan dengan hukum Islam. Hal itu disebabkan oleh tanah yang dijual bukan merupakan kepemilikan penuh atas penjual yang mengakibatkan jual beli yang dilakukan tidak sah.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Kesimpulan yang dapat di ambil dari keseluruhan pembahasan pada bab-bab sebelumnya ditemukan beberapa pokok sebagai berikut:

1. Akad jual beli tanah di lahan perhutani di desa Tinasat Gesing kecamatan Kismantoro kabupaten Wonogiri dilakukan secara lisan, sementara kesepakatan mengenai harga tanah terjadi antara petani penjual dan pembeli, kemudian akad tersebut dalam hukum Islam dikatakan sah karena sudah memenuhi rukun-rukun dalam akad.
2. Jual beli tanah di lahan perhutani tidak sesuai syarat jual beli. Pada dasarnya praktik jual beli tanah di lahan perhutani di desa Tinasat Gesing merupakan jual beli gharar (suatu yang tidak berketentuan, sesuatu yang gelap) subjek dan objek jual beli tersebut tidak ada pertimbangan dari pihak perhutani yang masih memiliki status kepemilikan yang sah. Meski antar petani penjual dan petani pembeli sudah ada kesepakatan antara kedua belah pihak dengan landasan suka sama suka.

#### **B. Saran**

Setelah menpatkan kesimpulan di atas penulis mempunyai beberapa saran, mudah-mudahan dapat dijadikan sebagai renungan ketika akan bermumalah di antaranya:

1. Peneliti berharap, khususnya bagi yang menjalankan jual beli alangkah baiknya jika sedang bermuamalah itu seharusnya sesuai dengan apa yang sudah diterapkan dalam hukum Islam.
2. Bagi para pembaca yang tertarik mempelajari jual beli diharapkan agar skripsi ini bisa memberikan informasi tentang pelaksanaan praktik jual beli pada penelitian tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.

Alimin, Muhammad. *Etika & Perlindungan Konsumen Dalam Ekonomi Islam*. Yogyakarta: BPEE Yogyakarta, 2005.

Nawawi, Ismail. *Fiqih Mu'amalah Klasik Dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2012.

Hidayat, Enang. *Fiqih Jual Beli*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya. 2015.

Departemen Agama Republik Indonesia. *al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: Al-Jumanatul ' Ali. 2005.

Limbong, Bernhard. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka. 2015.

Khifayatul, Ifda Faridatul. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Sawah Tahunan Di Desa Ngabar Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo. *Skripsi* Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2016.

Adna, Fahril Khalimi. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah Yang Bukan Haknya Di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang". *Skripsi*. Semarang: IAIN Walisongo. 2017.

Hafid, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Urug Di Desa Alasraja Kecamatan Blega Kabupaten Bangkalan.” *Skripsi*. Surabaya: UIN Sunan Ampel. 2008

Corbin, Anslem Strauss Dan Juliet. *Dasar-dasar Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Pustaka Belajar. 2003.

Afifudin. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Bandung: Pustaka Setia, 2005.

Sugiono. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan RDH*. Bandung: Alfabeta. 2008.

M Sudraja, M. Subana. *Dasar-dasar Penelitian Ilmiah*. Bandung: Pustaka Setia. 2005.

Mulyana, Dedy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya. 2010.

Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika. 2000.

Ibn Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*. terj. A. Hasan, Bandung: Diponegoro. 2001.

Abdullah, Sohari Sahrani dan Ru'fah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indah. 2011.

Mardani. *Fiqih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana. 2013.

Mardani. *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015.

Masadi, Ghufron A. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2002.

Rasyid, Sulaiman Rasyid. *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Baru Algensindo. 2005.

Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras. 2011.

Syafe'I, Rahmad. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2001.

Mardani. *Fiqih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2013.



*Lampiran 1: Transkrip Wawancara*

**TRANSKIP WAWANCARA**

Nama informan : Ibu Jaikem  
Hari/Tanggal : 25 juli 2020  
Jam :09:00-10:00  
Disusun jam :19:00 WIB  
Tempat wawancara : Rumah Ibu Jaikem (Petani)  
Topik wawancara : Proses terjadinya akad

Koding	Materi Wawancara
Peneliti	Bagaiman proses terjadinya jual beli tanah Perhutani ibu?
Informan	saya awalnya menawarkan tanah tersebut kepada masyarakat setempat mbak, kemudian ada masyarakat datang sendiri untuk membeli tanah yang akan saya jual, setelah tawar menawar dan kesepakatan, kami melaksanakan transaksi dikemudian hari. Waktu itu saya melakukan transaksi jual beli di rumah tanpa ada saksi maupun notaries



## *Lampiran 2: Transkrip Wawancara*

### **TRANSKIP WAWANCARA**

Nama informan : Ibu Painem  
Hari/Tanggal : 25 Juli 2020  
Jam : 13:00-14:00  
Disusun jam : 19:00 WIB  
Tempat wawancara : Rumah Ibu Painem  
Topik wawancara : Proses terjadinya akad

Koding	Materi Wawancara
Peneliti	Bagaiman proses terjadinya jual beli tanah Perhutani ibu?
Informan	Saya mendengar dari masyarakat lain mbak bahwa ada tanah Perhutani dijual, akhirnya saya mendatangi penjual dan membelinya, karena saya tertarik dengan lokasi tanah Perhutani tersebut.

### *Lampiran 3: Transkrip Wawancara*

#### **TRANSKIP WAWANCARA**

Nama informan : Mujiyono  
Hari/Tanggal : 24 Agustus 2020  
Jam : 11:00-12:00  
Disusun jam : 19:00 WIB  
Tempat wawancara : Hutan di Tinasat  
Topik wawancara : Proses penyewaan lahan Perhutani

Koding	Materi wawancara
Peneliti	Bagaimana proses sewa menyewa lahan perhutani kepada masyarakat bapak?
Informan	Awalnya hutan ini ditebang secara besar besaran mbak, karena kayu jati yang ditanam sudah pada tua. Dari pada hutannya gundul dan belum ada benih jati untuk diganti maka saya mengajak kepada masyarakat untuk menggarap dari tanah Perhutani ini
Peneliti	Apakah ada perjanjian tertulis dalam penyewaan lahan ini bapak?
Informan	Tidak ada mbak, kami hanya mempercayakan kepada masyarakat setempat untuk menggarap lahan ini

#### *Lampiran 4: Transkrip Wawancara*

### TRANSKIP WAWANCARA

Nama informan : Parnu  
Hari/Tanggal :25 Juli 2020  
Jam :10:00-11:  
Disusun jam :19:00 WIB  
Tempat wawancara : Rumah bapak parnu  
Topik wawancara :perjanjian

Koding	Materi wawancara
Peneliti	Bagaimana bentuk perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat?
Informan	Perjanjian dalam jual beli ini dilakukan secara lisan tanpa adanya notaries, karena kita hanya masyarakat desa masih mengedepankan rasa saling percaya satu sama lain



## *Lampiran 5: Transkrip Wawancara*

### **TRANSKIP WAWANCARA**

Nama informan : Nardi  
Hari/Tanggal :19 Agustus 2020  
Jam :16:00-17:00  
Disusun jam :20:00 WIB  
Tempat wawancara : Rumah bapak Nardi  
Topik wawancara : Status tanah

Koding	Materi wawancara
Peneliti	Bagaimana status kepemilikan tanah Perhutani setelah dijual?
Informan	Tanah perhutani setelah dijual maka penggarap berpindah tangan kepada pembeli mbak, nanti setelah pohon jati tumbuh besar dan sudah tidak bisa ditanami lagi maka tanah perhutani dikembalikan kepada pemerintah
Peneliti	Mengapa bapak melakukan transaksi jual beli sedangkan pada akhirnya tanah dikembalikan kepada pemerintah?
Informan	Tanah perhutani ini selain karena tanahnya subur untuk jangka 5 tahunan ke depan saya melakukan jual beli tanah perhutani juga bisa membantu perekonomian keluarga yang membutuhkan mbak.

*Lampiran 6: Transkrip Wawancara*

**TRANSKIP WAWANCARA**

Nama informan : Wagiran  
Hari/Tanggal :28 Juli 2020  
Jam :12:00-13:00  
Disusun jam :19:00 wib  
Tempat wawancara : Rumah Bapak Wagiran  
Topik wawancara : Penentuan harga jual

Koding	Materi Wawancara
Peneliti	Bagaimana Proses penentuan harga Jual tanah Perhutani ini?
Informan	Tidak ada ketentuan khusus mbak, kami hanya mengira ngira saja. Perkiraan harga tanah Perhutani ini hanya sekitar 1.000.000 sampai dengan 1.800.000



## PERNYATAAN KEABSAHAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Siti Anisah

NIM : 210214325

Tempat, Tanggal Lahir : Wonogiri, 20 November 1995

Fakultas : Syari'ah jurusan Muamalah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Hak Guna Sewa Tanah Perhutani Di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Wonogiri"

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila pertanyaan ini tidak benar, saya bersedia mendapatkan sanksi.

Ponorogo, 21 April 2021

Yang menyatakan,



Siti Anissah

210214325

**IAIN**  
P O N O R O G O

## RIWAYAT HIDUP

**Siti Anisah**, Lahir di Wonogiri pada tanggal 20 November 1995 yang bertempat di Tinasat Geing Kismantoro. Merupakan putri ketiga dari Bapak Jemiran dan Ibu Jaikem.

Peneliti menyelesaikan pendidikan di sekolah Dasar di SDN III Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri pada tahun 2008. Pada tahun itu juga peneliti melanjutkan pendidikan di MTs Sunan Gunung Jati dan tamat pada tahun 2011 kemudian melanjutkan Sekolah Menengah Atas di MA Sunan Gunung Jati dan tamat pada tahun 2014

Pencarian ilmu tidak berhenti sampai Madrasah Aliyah saja, peneliti juga melanjutkan pendidikan ke Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo dengan mengambil jurusan Mu'amalah di Fakultas Syari'ah sampai sekarang.

