

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA  
TANAH LAHAN PERHUTANI DI DUKUH SEKOPEK DESA JIMBE  
KECAMATAN JENANGAN KABUPATEN PONOROGO**

**SKRIPSI**



Oleh :

HARDIANTO

NIM : 210213145

Pembimbing

Dr. H. Moh. Munir, Lc., M.Ag.

NIP. 196807051999031001

**JURUSAN MUAMALAH FAKULTAS SYARIAH**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI**

**(IAIN) PONOROGO**

**2017**

## ABSTRAKS

**Hardianto**, 210213145. 2017. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Tanah Lahan Perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo. **Skripsi**. Jurusan Muamalah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing. Dr. H. Moh. Munir, Lc., M.Ag.

**Kata Kunci** : Tinjauan hukum Islam, *Ijārah*

Penelitian ini berangkat dari fenomena yang terjadi di lapangan, yakni sewa-menyewa tanah lahan perhutani yang ada di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo. Dalam transaksi sewa-menyewa yang dilakukan warga tidak sesuai dengan akad sewa menyewa (*ijārah*) karena warga dalam melakukan transaksi obyek yang dijadikan sewa yakni tanah lahan milik perhutani bukan milik warga, warga hanya sebagai penggarap saja bukan pemilik sah lahan tersebut. Akan tetapi tak jarang warga dalam melakukan praktik sewa menyewa ini lebih mengacu pada tradisi ataupun kebiasaan masyarakat tanpa memperhatikan status hukumnya atautkah sudah sesuai dengan hukum Islam atau belum.

Adapun pokok permasalahan yang akan diteliti yaitu 1. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa tanah lahan Perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo. 2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap memanfaatkan tanah lahan Perhutani di luar perjanjian akad sewa-menyewa di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo.

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah field research (studi lapangan), dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data-data deskripsi yang berupa kata-kata tertulis atau lisan dan perilaku yang dapat diamati. Hasil penelitian ini dianalisis dengan metode deduktif, yaitu berangkat dari dalil-dalil yang bersifat umum kemudian diteliti untuk diambil suatu kesimpulan yang bersifat khusus. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah sewa-menyewa tanah lahan perhutani yang dilakukan di Dukuh Sekopek Kabupaten Ponorogo sudah sesuai dengan hukum Islam atau belum.

Dari pembahasan ini dapat disimpulkan bahwa akad yang digunakan dalam praktik sewa-menyewa (*ijārah*) ini tidak diperbolehkan dan tidak sah menurut hukum Islam, karena tidak terpenuhinya rukun dan syarat sewa-menyewa (*ijārah*) oleh salah satu pihak *mūta'āqīdayn* yakni pihak mujir. Karena pemilik sah atas tanah yang sebenarnya adalah pihak perhutani bukan warga. Karena warga hanya mengantongi hak garap atau hak mengelola bukan sebagai pemilik sah atas tanah lahan tersebut. Untuk itu lebih baiknya jika ingin mengalihkan hak garap dengan akad sewa lebih baiknya untuk meminta izin kepada pihak Perhutani terdahulu agar dikemudian hari tidak terjadi konflik atau kesalah pahaman antara pihak Perhutani dengan pihak penyewa dan juga tidak merugikan salah satu pihak.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Islam sebagai agama Allah yang disempurnakan memberi pedoman bagi kehidupan manusia di berbagai bidang, baik dalam bidang ibadah maupun muamalah secara menyeluruh tanpa kecuali. Dalam kegiatan muamalah, Islam memberikan pedoman-pedoman atau peraturan-peraturan hukum yang pada umumnya dalam bentuk garis besar. Hal ini dimaksudkan untuk memberi peluang bagi perkembangan kegiatan tersebut dikemudian hari.<sup>1</sup> Telah menjadi sunnatullah bahwa manusia harus bermasyarakat, tolong-menolong, atau saling membantu antara satu dengan yang lainnya. Sebagai makhluk sosial, manusia menerima dan memberikan andilnya kepada orang lain. Hidup bermuamalah untuk memenuhi kebutuhan hidup dan mencapai kemajuan dalam hidupnya. Hal tersebut sebagaimana dijelaskan Allah SWT dalam firman-Nya:<sup>2</sup>

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

Artinya: “Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 4.

<sup>2</sup> Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), 4.

<sup>3</sup> Al-Qur'an, 5,2.

Hakikat kemaslahatan dalam Islam adalah segala bentuk kebaikan dan manfaat yang berdimensi integral duniawi dan ukhrawi, material dan spiritual, serta individual dan kolektif. Sesuatu dipandang Islam bermaslahat jika memenuhi dua unsur yakni kepatuhan syariah (halal) dan bermanfaat serta membawa kebaikan (*tayyib*) bagi semua aspek secara integral yang tidak menimbulkan *muḍarat* dan merugikan pada salah satu aspek.<sup>4</sup> Manusia dalam bermuamalah harus memperhatikan aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh Allah SWT, dan Rasulullah SAW. Untuk mempertahankan hidupnya, manusia diberi kebebasan dalam memenuhi kebutuhannya, namun kebebasan tersebut tidak berlaku mutlak karena kebebasan itu dibatasi dengan kebebasan manusia yang lain sehingga diperlukan saling toleransi agar tidak terjadi konflik yang menyebabkan manusia akan kehilangan peluang untuk memenuhi kehidupannya.<sup>5</sup> Dalam memenuhi kebutuhannya manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan jasa-jasa orang lain atau melakukan hubungan dengan sesamanya, baik dengan jalan tukar menukar, jual beli, sewa-menyewa, pinjam meminjam, *shirkah*, dan sebagainya. Yang demikian itu tidak dapat dihindari lantaran kodrat manusia adalah makhluk sosial senantiasa menempuh kehidupan secara berkelompok.

Muamalah adalah aspek hukum Islam yang ruang lingkupnya luas, pada dasarnya aspek hukum Islam yang termasuk kategori ibadah, seperti shalat, puasa dan haji disebut sebagai muamalah. Karena itu, masalah perdata dan

---

<sup>4</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam Sejarah, Teori Dan Konsep* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 154.

<sup>5</sup> Heri Sudarsono, *Konsep Ekonomi Islam Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Ekonosia, 2002), 1.

pidana pada umumnya digolongkan pada bidang muamalah. Namun dalam perkembangan selanjutnya, hukum Islam di bidang muamalah dapat dibagi menjadi dua garis besar yaitu perkawinan, pidana dan mu'amalah dalam arti khusus berkaitan dengan bidang ekonomi dan bisnis dalam Islam.<sup>6</sup> Salah satu bentuk dari muamalah adalah sewa menyewa yang berarti penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Sewa-menyewa merupakan salah bentuk transaksi tolong menolong yang dibolehkan dalam Islam, selama tidak melanggar syara' atau tidak menyimpang dari asas-asas yang sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh agama.

Lafaz *ijārah* mempunyai pengertian umum yakni meliputi upah atau pemanfaatan suatu benda atau imbalan suatu kegiatan karena telah melakukan aktifitas. Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional, *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>7</sup>

Ulama *madhab* Hanafi berpendapat bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat '*uzur* seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak dapat dimanfaatkan. Sebagai akibat dari pendapat yang berbeda ini adalah kasus, salah seorang yang

---

<sup>6</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 1.

<sup>7</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah.

berakad meninggal dunia. Menurut *madhab* Ḥanafi, apabila salah seorang meninggal dunia, maka akad *ijārah* menjadi batal, karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris.<sup>8</sup>

Sementara itu, yang terjadi dalam praktik sewa-menyewa tanah lahan perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo yang dilakukan warga dulunya adalah lahan hutan pohon jati dan lain sebagainya yang notabeneanya milik perhutani, karena lahan tersebut tidak produktif atau tidak bisa tumbuh besar karena lahan yang tandus maka pihak perhutani pun melakukan penebangan. Karena dalam melakukan penebangan pihak perhutani tidak mampu karena luasnya lahan tersebut maka pihak perhutani pun minta bantuan kepada warga, dan pihak perhutani memberikan izin kepada warga untuk mengelola lahan tersebut dengan syarat yang diberikan oleh perhutani kepada warga yaitu, warga harus mengelola lahan tersebut dengan baik dan setiap lahan dikelola warga harus ditanami bibit pohon kayu putih yang sudah disediakan oleh pihak perhutani. Karena pihak perhutani tidak membatasi warga dalam penggarapan tanah lahan tersebut dan kemampuan warga dalam penggarapan tanah lahan perhutani itu berbeda-beda. Maksudnya, warga dalam penggarapan tanah lahan tersebut ada yang mampu mengelola berhektar-hektar tanah lahan perhutani tersebut. Tetapi warga di sini memberikan istilah dalam ukuran pengelolaan tanah lahan yang dikelolanya tersebut bukan dengan istilah hektaran melainkan dengan ukuran berapa berat benih jagung yang ditanamkan pada tanah yang digarapnya.

---

<sup>8</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam transaksi dalam Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 235-236.

Tetapi warga juga memindahkan hak garapnya kepada warga lain dengan cara menyewakan lahan di saat mereka sudah tidak mampu mengelola lahan tersebut, itu pun tidak meminta izin kepada pihak perhutani atau tanpa seijin perhutani dan di saat pengelola lahan tersebut menyewakan hak garapnya kepada warga lain atau sebagai penyewa, setelah mereka mendapatkan atas lahan yang disewa dari pihak warga yang menyewakan lahannya. Penyewa saat melakukan penggarapan lahan mereka di sini pun tidak hanya mengambil manfaat lahan yang disewa melainkan juga merusak lahan yang dikelola dengan mengambil batu yang ada di dalam tanah untuk diperjualbelikan kepada warga lain. Sudah jelas bahwa warga sebagai penyewa lahan perhutani di sini melakukan perusakan terhadap barang sewaan (*ma'qūd 'alaīh*), sehingga di sini ada unsur perusakan terhadap salah satu syarat dan rukun *ijārah* yakni manfaat yang ditransaksikan maka sewa menyewa yang dilakukan oleh warga tidak sah menurut hukum Islam. Jangka waktu dalam pemilikan manfaat tanah lahan sewaan saat warga mengelola tanah lahan tersebut yakni selama mereka masih sanggup mengelola dan tetapi apabila warga sudah tidak sanggup mengelola maka akan disewakan ke warga lain ataupun kepada pemilik awal.<sup>9</sup>

Menurut ulama Ḥanafiyah, sewa-menyewa adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan. Menurut ulama Shāfi'iyah, sewa-menyewa adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Sedangkan

---

<sup>9</sup> Sumali, Wawancara, 08 Februari 2017.

menurut ulama Malikiyah dan Ḥanabilah, sewa-menyewa adalah pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.<sup>10</sup> Jadi transaksi sewa-menyewa seperti yang terletak di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo ini tentunya hal yang jarang di jumpai, karena model sewa-menyewa seperti ini belum muncul ditempat lain, untuk itu penulis ingin meneliti masalah ini dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Tanah Lahan Perhutani Di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik akad sewa-menyewa tanah lahan perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap memanfaatkan lahan perhutani di luar perjanjian akad sewa-menyewa di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dalam penyusunan skripsi ini penulis mempunyai tujuan yang ingin dicapai, yaitu:

1. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap praktik akad sewa-menyewa tanah lahan perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo.

---

<sup>10</sup> Ghufron A. Mas'adi, Fiqh Muamalah kontekstual (jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 182.



2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap tanah lahan perhutani di luar perjanjian memanfaatkan akad sewa-menyewa di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo.

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

Dari hasil penelitian dan penulisan ini diharapkan bermanfaat dan berguna bagi penulis dan pembaca yaitu antara lain:

1. Hasil penelitian ini dapat menjadi sumber referensi bagi yang membutuhkan pustaka mengenai masalah praktik sewa menyewa tanah lahan perhutani.
2. Hasil penelitian ini diharapkan menambah khasanah keilmuan Islam serta untuk wawasan Islam pada umumnya dan pengetahuan tentang praktik sewa menyewa lahan perhutani.

#### **E. Metode Penelitian**

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

- a) Penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu prosedur penelitian yang lebih menekankan pada aspek proses dan makna suatu tindakan yang dilihat secara menyeluruh. Dimana tempat, keadaan, dan waktu yang berkaitan dengan tindakan itu menjadi faktor yang harus diperhatikan.<sup>11</sup>
- b) Jenis penelitian dalam penyusunan skripsi ini disusun menggunakan jenis penelitian lapangan (field research) dengan

---

<sup>11</sup> Lexy J. Moleong, Metode Penelitian Kualitatif (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2009), 26.

cara mencari data langsung ke lapangan untuk mengetahui lebih jelas dan valid tentang pokok-pokok masalah dalam skripsi ini. Adapun tempat yang dijadikan sebagai objek penelitian adalah di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo.

## **2. Kehadiran Peneliti**

Di sini kehadiran peneliti bertindak sebagai instrument yang sekaligus digunakan untuk mengumpulkan data. Kehadiran peneliti dalam sebuah kegiatan penelitian sangatlah diperlukan, karena peneliti di sini bertugas untuk mengumpulkan data yang tentunya akan menentukan hasil dari penelitian itu sendiri. Sebagaimana sebuah ciri dari penelitian kualitatif, dalam pengumpulan data dilakukan sendiri oleh peneliti. Sedangkan kehadiran peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai pengamat secara langsung, artinya dalam penelitian ini peneliti langsung mengadakan pengamatan secara teliti di dalam lapangan.

## **3. Lokasi Penelitian**

Pelaksanaan tentang tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa tanah lahan perhutani ini, dilaksanakan berketepatan di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

- a. Sebelah Timur : Lahan Perhutani
- b. Sebelah Barat : Dukuh Yanggong
- c. Sebelah Utara : Dukuh Simo

d. Sebelah selatan : Desa Trenceng

#### 4. Data dan Sumber Data

Dalam penyusunan skripsi ini untuk memecahkan masalah yang menjadi bahasan pokok, penulis membutuhkan data-data antara lain:

- a. Data tentang proses terjadinya praktik sewa-menyewa tanah lahan perhutani oleh warga di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo.
- b. Data mengenai objek akad sewa-menyewa tanah lahan perhutani oleh warga di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo.

Sumber data adalah subyek dari mana data dapat diperoleh, dalam penulisan skripsi ini ada dua sumber data yang dipakai oleh penulis yaitu:

- a. Sumber data primer yaitu: Data atau informasi di peroleh melalui pertanyaan tertulis dengan menggunakan metode wawancara.<sup>12</sup> Melakukan wawancara pada *mu'jir* dan *mustajir* tanah lahan perhutani di Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo.
- b. Sumber data sekunder yaitu: merupakan data yang diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah lain yang berkaitan dengan praktik sewa-menyewa maupun dari internet.<sup>13</sup> Peneliti menggunakan data sekunder ini untuk memperkuat penemuan atau informasi yang

---

16. <sup>12</sup> Jonhatan Sarwono, Metode Penelitian kuantitatif dan kualitatif (Yogyakarta: 2006),

<sup>13</sup> Ibid., 17.

telah dikumpulkan melalui observasi dan wawancara secara langsung dengan *mu'jir* maupun *musta'jir* tanah lahan perhutani yang dilakukan warga di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

- 1) Interview yaitu proses percakapan dengan maksud untuk mengonstruksi mengenai orang, kejadian, kegiatan dan sebagainya yang dilakukan dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dengan orang yang diwawancarai.<sup>14</sup>
- 2) Observasi yaitu melakukan pencatatan secara sistematis kejadian-kejadian, perilaku, objek-objek yang dilihat dan hal-hal lain yang diperlukan dalam mendukung penelitian yang sedang dilakukan.<sup>15</sup>
- 3) Dokumentasi yaitu perolehan data dari dokumen dan lain-lain, maupun data yang diperoleh dari sumber manusia melalui observasi dan wawancara, serta mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan buku, dokumen, foto dan bahan-bahan lainnya yang dapat mendukung penelitian ini.

## 6. Analisis Data

Setelah data terkumpul, langkah selanjutnya adalah menganalisa data tersebut dengan cara analisa kualitatif yakni dengan cara berfikir deduktif. Metode ini digunakan untuk menganalisis data kualitatif (data yang tidak berupa angka), sedang dalam menganalisis data

---

<sup>14</sup> Burhan Bungin, Metode Penelitian Kualitatif (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), 143.

<sup>15</sup> Sarwono, Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif, 224.

tersebut digunakan cara berfikir deduktif yaitu berangkat dari dalil-dalil yang bersifat umum kemudian diteliti untuk diambil suatu kesimpulan yang bersifat khusus.

## 7. Pengecekan Keabsahan Temuan

Setelah menganalisis data, peneliti harus memastikan apakah interpretasi dan temuan penelitian akurat. Validasi temuan menurut Creswell berarti bahwa peneliti menentukan keakuratan dan kredibilitas temuan melalui Triangulasi yaitu proses penyongkongan bukti terhadap temuan, analisis dan interpretasi data yang telah dilakukan peneliti yang berasal dari: 1) individu (informan) yang berbeda (*mu'jir* dan *musta'jir*), 2) tipe atau sumber data (wawancara, pengamatan dan dokumentasi).<sup>16</sup>

## F. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah di dalam pembahasan skripsi ini penulis membagi menjadi lima bab dan masing-masing bab dibagi sub-sub bab.

Adapun sistematika pembahasan skripsi ini adalah sebagai berikut:

### BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

### BAB II : LANDASAN TEORI *IJĀRAH*

---

<sup>16</sup> <http://azhariah-rachman.blogspot.com/2011/01/analisis-dan-interpretasi-data/>, (diakses pada tanggal 09 Januari 2017, jam 21.10).

Kajian teori tentang praktik sewa-menyewa dan objek akad sewa-menyewa dipaparkan pada bab II, yang didalamnya berisi tentang pengertian *Ijārah* (sewa-menyewa), dasar hukum *ijārah*, rukun dan syarat *ijārah*, macam-macam *ijārah*, hak dan kewajiban para pihak, berakhirnya *ijārah*, dan kajian pustaka.

### BAB III : PRAKTIK SEWA-MENYEWAWA TANAH LAHAN PERHUTANI DI DUKUH SEKOPEK DESA JIMBE KECAMATAN JENANGAN KABUPATEN PONOROGO

Pada Bab III disajikan tentang akad praktik sewa-menyewa tanah lahan perhutani yang terletak di Dukuh Sekopek Desa Jimbe, dan gambaran umum Desa Jimbe yang berada di Kecamatan Jenangan meliputi: sejarah pembukaan lahan perhutani, letak geografis, jumlah penduduk, keadaan sosial dan keagamaan serta mata pencaharian penduduk. Kemudian diskripsi data yang memuat praktik sewa-menyewa tanah lahan perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo. Serta terhadap objek tanah lahan perhutani yang menjadi akad sewa-menyewa di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo.

### BAB IV : ANALISA HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWAWA TANAH LAHAN PERHUTANI DI DUKUH

## SEKOPEK DESA JIMBE KECAMATAN JENANGAN KABUPATEN PONOROGO

Pada Bab IV merupakan analisis hukum Islam yang menganalisa praktik akad sewa-menyewa tanah lahan perhutani dan memanfaatkan tanah lahan perhutani di luar perjanjian akad sewa-menyewa di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo dengan teori hukum Islam tentang sewa-menyewa yang telah dipaparkan. Adapun sub bab ini terdiri dari analisa hukum Islam terhadap praktik akad sewa-menyewa tanah lahan perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo dan analisa hukum Islam terhadap memanfaatkan tanah lahan perhutani di luar perjanjian akad sewa-menyewa di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo.

### BAB V : PENUTUP

Pada Bab V ini merupakan bab akhir dari pembahasan skripsi yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang memuat dan saran-saran penulis.

## BAB II

### LANDASAN TEORI IJARAH

#### A. Pengertian Al-Ijārah (sewa-menyewa)

Menurut etimologi, *ijārah* adalah بَيْعُ الْمَنْفَعَةِ (menjual manfaat).

Sedangkan menurut termonologi syara'. Untuk lebih jelasnya, di bawah ini akan dikemukakan beberapa definisi *ijārah* menurut pendapat beberapa ulama fiqih:

Ulama Ḥanafiyah:

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوْضٍ

Artinya: “Akad atas sesuatu kemanfaatan dengan pengganti”.

Ulama Asy-Shāfi'iyah:

عَقْدٌ مَنْفَعَةٌ مَقْصُودَةٌ مَعْلُومَةٌ مُبَاحَةٌ قَابِلَةٌ لِلتَّبَدُّلِ وَالْإِئْتِزَابِ بِعَوْضٍ مَعْلُومٍ

Artinya: “Akad atau suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu”.<sup>17</sup>

Ulama Malikiyah dan Ḥanabilah:

تَمْلِيكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوْضٍ

<sup>17</sup> Rachmat Syafe'i, Fiqih Muaamalah (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 121



Artinya: “menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan *pengganti*”.<sup>18</sup>

Adapun pengertiannya secara syara' ialah suatu jenis akad dalam bentuk mengambil manfaat dengan adanya penggantian. Dalam pengertian lain, sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diiringi dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Ia berlawanan makna dengan riba, yang mana mengambil manfaat tanpa adanya penggantian.

Manfaat itu boleh berbentuk manfaat barang, seperti rumah untuk ditinggali, atau kendaraan untuk dikendarai. Ada juga berbentuk karya, seperti karya seorang arsitek, pekerja bangunan, penjahit dan sebagainya.

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, adalah merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*Mu'jir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*Ma'qūd 'alāih*) kepada pihak penyewa (*Musta'jir*), dan dengan diserahkannya manfaat barang/ benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).<sup>19</sup>

Oleh karena itu, yang dimaksudkan dengan *al-ijārah* ini ialah suatu akad sewa-menyewa barang, keahlian atau tenaga, yang mana bagi yang menyewa berhak mengambil manfaat, sedangkan pemilik barang atau

---

<sup>18</sup> Ibid, 122.

<sup>19</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 52-53.

yang punya keahlian dan tenaga berhak mendapatkan upah atau jasa.<sup>20</sup> Sedangkan dalam konteks KUHPerdara *Al-Ijārah* disebut dengan sewa-menyewa. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.<sup>21</sup> Dengan demikian unsur esensial dari sewa-menyewa sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara adalah kenikmatan atau manfaat, uang sewa, dan jangka waktu.

Dalam bahasa Arab sewa-menyewa dikenal dengan *al-ijārah* yang diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian sejumlah uang. Sedangkan dalam Ensiklopedia Muslim *ijārah* diartikan sebagai akad terhadap manfaat untuk masa tertentu. Jadi antara pengertian dalam bahasa Arab dan pengertian dalam KUHPerdara mempunyai unsur kesamaan, sedangkan yang membedakannya bahwa pengertian dalam bahasa Arab tidak secara tegas menentukan jangka waktu. Dengan demikian menurut hemat penulis, setiap perjanjian sewa-menyewa harus ditentukan jangka waktu yang tegas. Hal ini penting mengingat salah satu sifat dari sewa-menyewa adalah bahwa sewa-menyewa tidak bisa diputuskan oleh jual-beli atau peralihan hak lainnya, seperti hibah dan warisan. Sehingga kemungkinan jika pihak yang

---

<sup>20</sup> Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah Di Indonesia* (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2014), 182-183.

<sup>21</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 69.

menyewakan bermaksud menjual barang miliknya akan mengalami kesulitan.<sup>22</sup>

Lafaz *ijārah* mempunyai pengertian umum yakni meliputi upah atau pemanfaatan suatu benda atau imbalan suatu kegiatan karena telah melakukan aktifitas. Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional, *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>23</sup>

## B. Dasar Hukum

Adapun dasar hukum mengenai sewa-menyewa dalam hukum Islam terdapat di dalam ketentuan Al-Qur'an dalam Surat An-Nisa ayat 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النِّسَاءِ: 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 kepada dirimu*”.<sup>24</sup>

Al-Maidah ayat 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَتُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِيِّ الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۚ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (الْمَائِدَةِ: ١)

<sup>22</sup> Ibid, 70.

<sup>23</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah.

<sup>24</sup> Al-Qur'an, 4, 29.

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.<sup>25</sup>

Al-Maidah ayat 2.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَحِلُّوا شَعَائِرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَائِدَ  
وَلَا آمِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَنْتَعُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا ۖ وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا ۗ  
وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا ۗ وَتَعَاوَنُوا  
عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ  
شَدِيدُ الْعِقَابِ (المائدة: ٢)

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). 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”.<sup>26</sup>

. Az-Zukhruf ayat 32.

<sup>25</sup> Al-Qur'an, 5, 1.

<sup>26</sup> Al-Qur'an, 5, 2

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ  
 وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ  
 رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ (الزحرف: ٣٢)

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.<sup>27</sup>

Selain ayat Al-Qur’an diatas masih banyak lagi firman Allah yang mendasari kebolehan *ijārah* yaitu surat Al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۗ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ  
 (القصص: ٢٦)

Artinya: “Salah seorang dari wanita itu berkata: Ya bapakku ambillah ia sebagai orang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”.<sup>28</sup>

Selain dasar hukum dari ayat Al-Qur’an juga ada dasar hukum dari hadits *Rasulullah saw.*

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ:  
 أُعْطُوا الْأَجِيرَةَ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Artinya: ‘Dari Ibn Umar r.a., beliau berkata: Rasulullah s.a.w. Bersabda: Berikanlah upah buruh itu sebelum kering keringatnya. Diriwayatkan oleh *Ibn Mājah*.’<sup>29</sup>

<sup>27</sup> Al-Qur’an, 43, 23.

<sup>28</sup> Al-Qur’an, 28, 26.

<sup>29</sup> Ibn Mājah, *Sunan Ibn mājah*, Jilid 2 (Beirut: Dar al Fikri, 1415 H), 20.

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ: اِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ

Artinya: “Dari Ibn ‘Abbas r.a. ia berkata: beliau Nabi saw. Pernah melakukan bekam dan membayar upah terhadap tukang bekam tersebut”. Diriwayatkan oleh Bukhari”.<sup>30</sup>

### C. Rukun dan Syarat-syarat *Ijārah*

Rukun *ijārah* ada empat, yaitu 1. *Ṣighat*, 2. *mūta’aqīdain* (dua pihak yang melakukan transaksi), 3. *ma’qūd ‘alāih* (manfaat yang ditransaksikan), dan 4. upah.

#### a. *Ṣighat*, yaitu ijab dan qabul.

Yang dimaksud dengan shighah transaksi *ijārah* adalah sesuatu yang digunakan untuk mengungkapkan maksud *mūta’aqīdain*, yakni berupa lafal atau sesuatu yang mewakilinya, seperti lafal menyewa, mempekerjakan, atau semisal ungkapan “Aku meminjamkan rumah ini kepadamu selama sebulan dengan bayaran sekian”. Hal ini karena pinjam-meminjam dengan upah berarti *ijārah*. Bisa juga dengan lafal “Aku berikan manfaatnya kepadamu selama sebulan dengan harga sekian” atau “Aku berdamai denganmu agar kamu menghuni rumah ini selama sebulan dengan harga sekian”. Kemudian orang yang menyewa berkata “Aku terima”. Jika *mūta’aqīdain* mengerti maksud lafal shighah, maka *ijarah* telah sah apa pun lafal yang digunakan

---

<sup>30</sup> Ahmad Sunarto, dkk., Terjemah Shahih Bukhari juz III (Semarang: CV. Asy Syifa, 1993), 349.

karena syari' (pembuat syari'at, Allah/ Rasul-Nya) tidak membatasi lafal transaksi, tetapi hanya menyebutkan secara umum.<sup>31</sup>

b. *Mūta'aq̄dain* (dua pihak yang melakukan transaksi).

Yaitu orang yang menyewakan dan orang yang menyewa.

Ada dua syarat bagi *mūta'aq̄dain*, yaitu sebagaimana berikut:

- 1) Mempunyai hak tasharruf (membelanjakan harta. Jadi, tidak sah *ijārah* yang dilakukan oleh orang gila dan anak kecil yang belum dapat membedakan antara yang baik dan yang buruk.
- 2) Keduanya melaksanakan transaksi *ijārah* secara suka sama suka. Jika terjadi pemaksaan, *ijārah* tidak sah.

c. *Ma'qūd 'alāih* (manfaat yang ditransaksikan).

Ada lima syarat bagi *ma'qūd 'alāih*, yaitu sebagaimana berikut.

- 1) Manfaat barang yang disewakan.
- 2) *Ijārah* hanya pada manfaat barang yang ditransaksikan, bukan untuk menghabiskan atau merusak barang tersebut karena *ijārah* tidak sah kecuali pada manfaat suatu barang, sedangkan barangnya tetap ada.
- 3) Manfaat pada *ijārah* adalah sesuatu yang mubah.
- 4) Manfaat barang yang disewakan dapat diperoleh secara hakiki dan syar'i. Jadi, tidak sah menyewakan binatang yang melarikan diri, tidak boleh menyewakan barang hasil kejahatan, atau menyewakan sesuatu kepada orang jahat.

---

<sup>31</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar dkk, Ensiklopedi Fiqih Muamalah (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif Griya Wirokerten Indah, 2004), 317.

5) Manfaat sesuatu yang disewakan dapat diketahui sehingga dapat dihindari kemungkinan terjadinya perselisihan.

d. Upah.

Upah adalah sesuatu yang wajib diberikannya oleh penyewa sebagai kompensasi dari manfaat yang ia dapatkan. Semua yang dapat digunakan sebagai alat tukar dalam jual beli boleh digunakan untuk pembayaran dalam *ijārah*. Upah/ pembayaran harus diketahui meskipun masih terhutang dalam tanggungan, seperti dirham, barang-barang yang ditakar atau ditimbang, dan barang-barang yang dapat dihitung. Karena itu, harus dijelaskan jenis, macam, sifat, dan ukurannya.

Jika manfaat telah diperoleh oleh penyewa, ia wajib membayar upah yang berlaku, yaitu yang telah ditetapkan oleh orang yang ahli dibidangnya.

Untuk sahnya sewa-menyewa, pertama sekali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut, yaitu apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya.

Unsur yang terpenting untuk kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imam Asy-Shāfi'ī dan Ḥambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa (balig), perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka



adalah tidak sah, walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan yang buruk.<sup>32</sup>

Rukun sewa-menyewa terdiri dari adanya para pihak sebagai subyek hukum (penyewa dan yang menyewakan), terdapat barang yang disewakan, dan harus ada ijab qabul dari para pihak tersebut. Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. *Mu'jir* dan *Musta'jir* telah tamyiz (kira-kira berumur 7 tahun), berakal sehat dan tidak ditaruh dibawah pengampuan.
2. *Mu'jir* adalah pemilik sah dari barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat (*washiy*) untuk bertindak sebagai wali.<sup>33</sup>
3. Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
4. Hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus sewa-menyewa).
5. Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan).
6. Benda yang disewakan disyaratkan kekal '*ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, Hukum perjanjian Dalam Islam, 53.

<sup>33</sup> Abdul Ghofur Anshori, Hukum perjanjian Islam Di Indonesia (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 71-72

<sup>34</sup> Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 118.

Apabila masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir, maka pihak penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewanya kepada pihak pemilik semula (yang menyewakan). Adapun ketentuan pengembalian obyek sewa-menyewa adalah sebagai berikut:

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan/ pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa-menyewa kendaraan.
- b. Apabila obyek sewa-menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya, misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.
- c. Jika yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.<sup>35</sup>

Terkadang sebuah obyek persewaan tidak dilengkapi sarana yang banyak untuk menunjang sewanya. Seperti rumah yang tidak dilengkapi dengan saluran air, tidak berjendela, gentingnya pecah dan lain sebagainya. Maka semua bentuk perbaikan fisik rumah yang berkenaan

---

<sup>35</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 148.

dengan fungsi utamanya sebagai tempat tinggal pada prinsipnya menjadi kewajiban pemilik rumah. Sekalipun demikian pihak penyewa tidak berhak menuntut perbaikan fasilitas rumah. Sebab pemilik menyewakan rumah dengan segala kekurangan yang ada. Dan kesepakatan pihak penyewa tentunya dilakukan setelah mempertimbangkan segala kekurangan yang ada. Kecuali perbaikan fasilitas tersebut disyaratkan dalam akad.

Adapun kewajiban pihak penyewa sebatas pada perawatan, seperti jaga kebersihan dan tidak merusak. Sebab di tangan pihak penyewa barang sewaan sesungguhnya merupakan amanat.

Akad *ijārah* dapat dikatakan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (*Ijārah*). Dengan demikian tujuan *ijārah* dari pihak penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang secara optimal. Sedangkan dari pihak pemilik, *ijārah* bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.<sup>36</sup>

Apabila obyek sewa-menyewa rusak sebelum terjadi penyerahan maka akad *ijārah* batal. Apabila kerusakan tersebut terjadi setelah penyerahan maka harus dipertimbangkan faktor penyebab kerusakan tersebut. Kalau kerusakan tersebut tidak disebabkan karena kelalaian atau kecerobohan pihak penyewa dalam memanfaatkan barang sewaan, maka pihak penyewa berhak membatalkan sewa dan menuntut ganti rugi atas

---

<sup>36</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 188.

tidak terpenuhinya haknya manfaat barang secara optimal. Sebaliknya jika kerusakan tersebut disebabkan kesalahan atau kecerobohan pihak penyewa, maka pihak pemilik tidak berhak membatalkan akad sewa, tetapi ia berhak menuntut perbaikan atas kerusakan barangnya.

Demikian juga bila barang tersebut hilang atau musnah, maka segala bentuk kecerobohan menimbulkan kewajiban atau tanggung jawab atas pelakunya, dan pada sisi lain mendatangkan hak menuntut ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.<sup>37</sup>

#### D. Macam-macam *Ijārah*

Berdasarkan uraian tentang definisi dan syarat *ijārah*, maka *ijārah* dapat dikelompokkan menjadi dua bagian.

1. *Ijārah ‘ala al-manafī*, yaitu *ijārah* yang obyek akadnya adalah manfaat, seperti menyewakan rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, baju untuk dipakai dan lain-lain. Dalam *ijārah* ini tidak dibolehkan menjadikan obyeknya sebagai tempat yang dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh syara’.

Para ulama berbeda pendapat mengenai kapan akad *ijarah* ini dinyatakan ada. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, akad *ijarah* dapat ditetapkan sesuai dengan perkembangan manfaat yang dipakai. Konsekuensi dari pendapat ini adalah sewa tidak dapat dimiliki oleh pemilik barang ketika akad itu berlangsung, melainkan harus dilihat

---

<sup>37</sup> Ibid, 189.

dahulu perkembangan penggunaan manfaat tersebut. Sementara itu ulama Shāfi'iyah dan Ḥanabilah berpendapat bahwa *ijārah* ini sudah tetap dengan sendirinya sejak akad *ijārah* terjadi. Karena itu, menurut mereka sewa sudah dianggap menjadi milik barang sejak akad *ijārah* terjadi. Karena akad *ijārah* memiliki sasaran manfaat dari benda yang disewakan, maka pada dasarnya penyewa berhak untuk memanfaatkan barang itu sesuai dengan keperluannya, bahkan dapat meminjamkan atau menyewakan kepada pihak lain sepanjang tidak mengganggu dan merusak barang yang disewakan.

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

- a. *Ijārah al-'ardh* (akad sewa tanah) untuk ditanami atau didirikan bangunan. Akad sewa tersebut baru sah jika dijelaskan peruntukannya. Apabila akadnya untuk ditanami, harus diterangkan jenis tanamannya, kecuali jika pemilik tanah (*Mu'jir*) memberi izin untuk ditanami tanaman apa saja.
- b. Akad sewa pada binatang harus jelas peruntukannya, untuk angkutan atau kendaraan dan juga masa penggunaannya. Karena binatang dapat dimanfaatkan untuk aneka kegiatan, jadi untuk menghindari sengketa kemudian hari, harus disertai rincian pada saat akad.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011) 85.

2. *Ijārah ‘ala al-‘amaal ijārah*. Yaitu *ijārah* yang obyek akadnya jasa atau pekerjaan, seperti membangun gedung atau menjahit pakaian. Akad *ijārah* ini terkait erat dengan masalah upah mengupah. Karena itu, pembahasannya lebih dititikberatkan kepada pekerjaan atau buruh (*ājir*).

*Ājir* dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu *ājir khaṣṣ* dan *ājir muṣytarak*. Pengertian *ājir khaṣṣ* adalah pekerjaan atau buruh yang melakukan suatu pekerjaan secara individual dalam waktu yang telah ditetapkan, seperti pembantu rumah tangga dan sopir. Menurut Wahbah az-Zuhaili, pekerjaan menyusukan anak kepada orang lain dapat digolongkan dalam akad *ijārah khaṣṣ* ini. Jumhur ulama mengatakan, seorang suami tidak boleh menyewa istrinya untuk menyusukan anaknya karena pekerjaan tersebut merupakan kewajiban istri. Bahkan Imam Malik menambahkan suami dapat memaksa istrinya untuk menyusukan anaknya (jika dia menolak). Namun menurut Aḥmad, boleh menyewa istri sendiri untuk menyusukan anaknya.

Namun jumhur ulama sepakat membolehkannya asal yang disewa bukan istri sendiri, tetapi wanita lain. Dalam pemberian upah kepada wanita lain yang disewa, perlu adanya kesepakatan masa menyusui, melihat langsung anak yang akan disusui dan juga tempat menyusainya dirumah sendiri atau ditempat lain. Wanita yang sudah menyusui seorang anak, dia tidak boleh menyusui bayi yang lain,

karena penyusunan disini dinilai sebagai *ājir khaṣṣ* (pekerja khusus). Adapun *ājir muṣytarak* adalah seseorang yang bekerja dengan profesinya dan tidak terikat oleh orang tertentu. Dia mendapatkan upah karena profesinya. Bukan karena penyerahan dirinya terhadap pihak lain, misalnya pengacara dan konsultan.

Pembagian *ājir* seperti diatas mempunyai akibat terhadap tanggung jawab masing-masing. *Ājir khaṣṣ*, menurut empat ulama mazhab tidak bertanggung jawab atas rusak atau hilangnya sesuatu ketika dia bekerja pada majikannya, sepanjang itu bukan akibat kelalaiannya. Adapun dalam *ājir muṣytarak*, para ulama berbeda pendapat. Menurut kelompok Ḥanafiyah dan Ḥanabilah bahwa *ājir muṣytarak* sama dengan *ājir khaṣṣ* dalam tanggung jawabnya. Adapun menurut Malikiyah, *ājir muṣytarak* harus bertanggung jawab sepenuhnya terhadap rusak atau hilangnya benda yang dijadikan obyek pekerjaannya.<sup>39</sup>

Ulama *maḍhab* Ḥanafi berpendapat bahwa akad sewa-menyewa bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat '*uzur*' seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad sewa-menyewa bersifat mengikat kecuali ada cacat atau objek sewa tidak dapat dimanfaatkan.

---

<sup>39</sup> Ibid, 86-88.

Menurut *madhab* Hanafi apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia maka akad sewa-menyewa menjadi batal karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris. Menurut Jumhur Ulama, akad itu tidak menjadi batal, manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris karena manfaat juga termasuk harta.<sup>40</sup>

#### E. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Perjanjian atau akad, termasuk akad sewa-menyewa atau *ijārah* menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. Dibawah ini akan dijelaskan mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa.

##### 1. Pihak *Mu'jir*

- a. Ia wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan atau manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa.
- d. Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang.
- e. Ia berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
- f. Menerima kembali barang obyek perjanjian di akhir sewa.

##### 2. Pihak *Musta'jir*

---

<sup>40</sup> M. Ali Hasan, Berbagi Macam Transaksi Dalam Islam (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 235.



- a. Ia wajib memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut persetujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- c. Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya.
- d. Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewa.
- e. Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.<sup>41</sup>

#### F. Beberapa Hal yang Membatalkan Akad *Ijārah*

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal-balik,. Bahkan, jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa-menyewa yang tidak menyebabkan putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan

---

<sup>41</sup> Anshori, Hukum Perjanjian Di Indonesia, 73-74.

perjanjian (pasakh) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.<sup>42</sup>

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa-menyewa adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya aib pada barang sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.<sup>43</sup>

2. Rusaknya barang yang yang disewakan

Maksudnya barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi objek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar.

3. Adanya Uzur

Penganut *madhab* Hanafi menambahkan bahwa adanya uzur juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, sekalipun uzur tersebut datangya dari salah satu

---

<sup>42</sup> Suhrawardi K. Lubis, Hukum Ekonomi Islam, 148.

<sup>43</sup> Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis, Hukum Perjanjian Dalam Islam, 57.

pihak. Adapun yang dimaksud dengan uzur disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar, atau dicuri atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya.<sup>44</sup>

4. Menurut ulama Hanafiyah, *ijārah* dipandang habis atau berakhir dengan meninggalnya salah seorang yang akad, sedang ahli waris tidak memiliki hak untuk meneruskannya. Adapun menurut Jumhur ulama, *ijārah* itu tidak batal, tetapi diwariskan.
5. Menurut Abū Ḥanifah, boleh saja membatalkan akad *ijārah*, dengan alasan tertentu, meski alasan tersebut dari pihak penyewa. Sebab, transaksi tersebut mesti dan seharusnya dilakukan atas dasar syarat-syarat yang dapat menghindari segala kemungkinan yang tidak diinginkan.
6. Terjadi kerusakan pada barang yang disewa. Akan tetapi, menurut ulama lainnya kerusakan pada barang sewaan tidak menyebabkan habisnya *ijārah*, tetapi harus diganti selagi masih dapat diganti.<sup>45</sup>
7. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika barang sewaan berada di tangan penyewa (*mustajir*). Benda yang disewakan rusak, seperti rumah yang disewa roboh atau binatang yang disewa mati, atau benda

---

<sup>44</sup> Ibid, 58.

<sup>45</sup> Khudori Soleh, Fiqih Kontekstual (Jakarta: PT Pertja, 1999), 99.

yang diijarahkan rusak, misalnya baju yang diupahkan untuk dijahit dan tidak mungkin untuk memperbaikinya. Menurut jumhur ulama, kematian pada salah satu orang yang berakad tidak dapat memfasakh *ijārah*, karena ahli warisnya dapat menggantikan posisinya, baik sebagai *mu'jir* maupun *musta'jir*. Namun ulama Ḥanafiyah berpendapat, bahwa akad *ijārah* berakhir karena kematian salah satu pihak yang berakad. Selanjutnya Ḥanafiyah menambahkan, bahwa benda *ijārah* tidak boleh dijual kecuali atas izin *musta'jir*, atau dia mempunyai hutang sehingga benda itu disita pihak berwajib untuk membayar hutangnya.

8. Terpenuhinya manfaat benda *ijārah* atau selesainya pekerjaan dan berakhirnya waktu yang telah ditentukan, kecuali apabila ada alasan yang melarang memfasakhnya, seperti masa *ijārah* terhadap tanah pertanian yang telah habis masa sewanya sebelum tiba masa panennya. Dalam kondisi demikian, status benda *ijārah* masih berada ditangan penyewa (*musta'jir*) dengan syarat dia harus membayar uang sewa lagi kepada pemilik tanah atau (*mu'jir*) sesuai kesepakatan.<sup>46</sup>

### G. Kajian Pustaka

Skripsi yang membahas masalah sewa-menyewa yang diantaranya skripsi yang ditulis oleh Agung Mahmudi Nim 242032003 tahun 2009 yang berjudul “Analisis Fiqh Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Antara Pengelola dan Pemilik Rental Komputer” (studi kasus di rental computer

---

<sup>46</sup> Qomarul, *fiqh Mua'amalah*, 88-89.

Microcomp Ponorogo) dengan kesimpulan akad sewa dalam Islam dipandang sah apabila telah terpenuhi syarat dan rukunnya, sehingga akad yang terjadi di rental Microcomp sudah sesuai dengan fiqh karena sudah sesuai dengan hak, kewajiban dan tanggung jawab serta tidak ada yang dirugikan.<sup>47</sup>

Kemudian skripsi Hadi Purnomo Syahputro Nim 242062042 tahun 2011 yang berjudul “ penyewaan barang sewaan “ (Studi kasus Tanah Asset PJKA PT. Kereta Api (Persero)) dengan kesimpulan akad sewa sudah sesuai dengan akad *ijārah* dan di perbolehkan menurut Islam, karena telah terpenuhi syarat dan rukunnya. Sedangkan mencedarai akad dalam persewaan tanah tidak perbolehkan menurut fiqh.<sup>48</sup>

Dan kemudian skripsi Kurnia Rahmadhani Nim 210208032 tahun 2012 yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Di Perumahan Grismai Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo”, dengan kesimpulan akad sewa rumah tidak sesuai dengan hukum Islam, karena adanya perubahan akad sepihak yang dilakukan pemilik rumah dan merugikan pihak penyewa. Adapun penetapan harga sewa diperumahan Grismai Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo, tidak

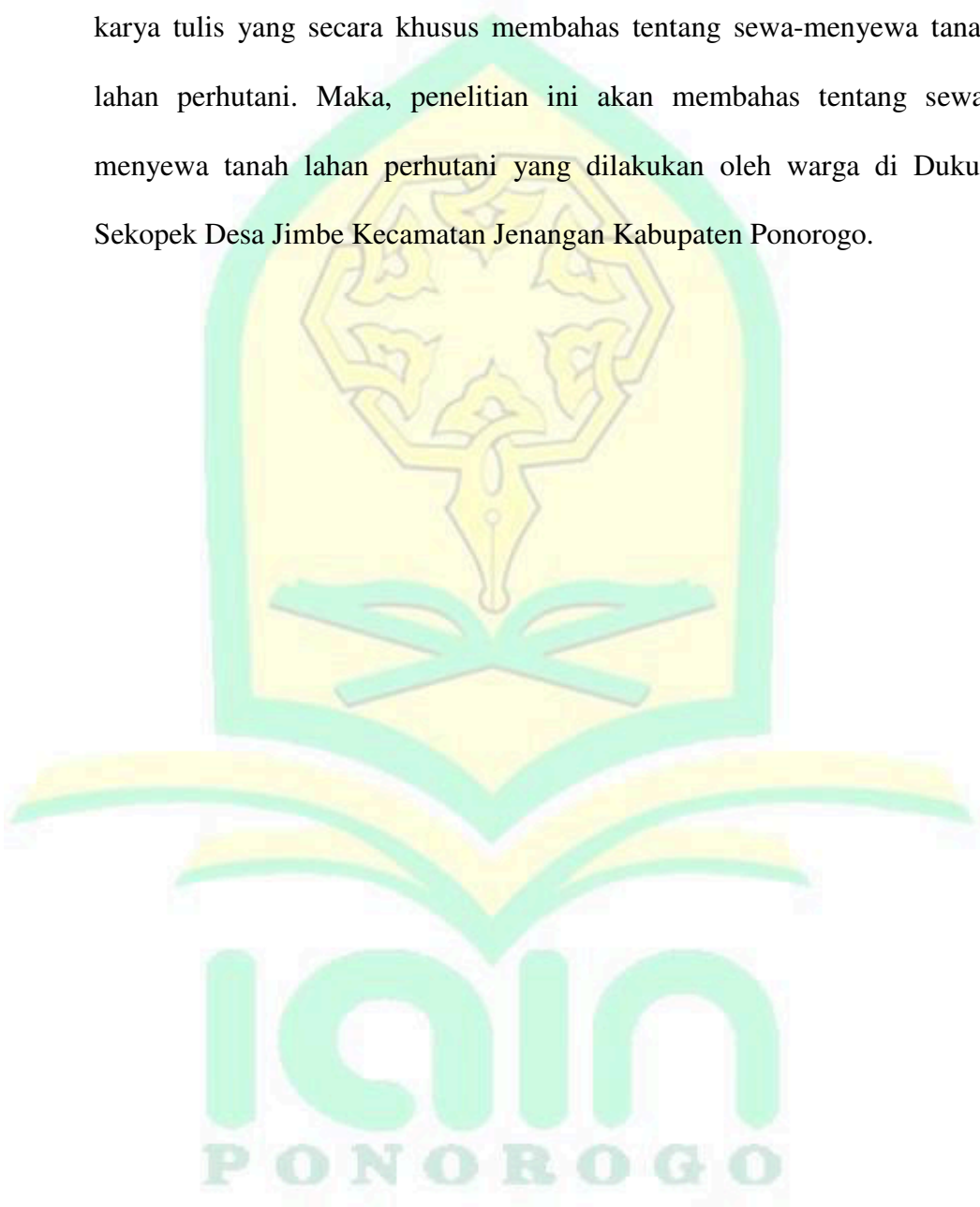
---

<sup>47</sup> Agung Mahmudi “Analisis Fiqh Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Antara Pengelola dan Pemilik Rental Komputer” (studi kasus di rental computer Microcomp Ponorogo) Skripsi: STAIN Ponorogo, 2009.

<sup>48</sup> Hadi Purnomo Syahputro “ penyewaan barang sewaan“ (Studi kasus Tanah Asset PJKA PT. Kereta Api (Persero)) Skripsi: STAIN Ponorogo, 2011.

sah menurut hukum Islam karena adanya penambahan nilai harga dari pemilik rumah.<sup>49</sup>

Dari hasil pemaparan diatas sejauh kemampuan penulis, belum ada karya tulis yang secara khusus membahas tentang sewa-menyewa tanah lahan perhutani. Maka, penelitian ini akan membahas tentang sewa-menyewa tanah lahan perhutani yang dilakukan oleh warga di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo.



---

<sup>49</sup> Kurnia Ramadhani, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Di Perumahan Grismai Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo Skripsi: STAIN Ponorogo, 2012.

### **BAB III**

## **PRAKTIK SEWA-MENYEWA LAHAN TANAH PERHUTANI DI DUKUH SEKOPEK DESA JIMBE KECAMATAN JENANGAN KABUPATEN PONOROGO**

#### **A. Gambaran umum Dukuh Sekopek**

##### **1. Sejarah Pembukaan Lahan Perhutani di Dukuh Sekopek**

Pada Tahun 1986 perhutani melakukan pembukaan lahan yang berada dekat dengan pemukiman warga yakni Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo. Di mana letak wilayah yang berada di bagian pinggir sendiri dan dekat dengan kawasan lahan hutan yang dilakukan pembukaan lahan oleh perhutani, maka sebab itu pihak perhutani hingga melibatkan warga dalam melakukan pembabatan lahan tersebut. Karena luas wilayahnya lahan yang ingin dibuka oleh perhutani maka bukan warga yang ada berada di Dukuh Sekopek saja yang ikut membuka tanah lahan tersebut melainkan melibatkan warga dari daerah-daerah lain. Dan pihak perhutani pun memberikan izin kepada warga untuk mengelola lahan hasil babatannya tersebut untuk di manfaatkan untuk bercocok tanam hingga sampai sekarang.<sup>50</sup>

##### **2. Letak Geografis**

Dukuh Sekopek masuk Desa Jimbe Kecamatan Jenangan yang terletak di bagian pinggir selatan dari pusat Kecamatan Jenangan dan dekat juga

---

<sup>50</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 01/1-W/F-1/19-V/2017

dengan tanah lahan perhutani pula dan dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

- a. Bagian Timur : Lahan Perhutani
- b. Bagian Barat : Dukuh Yanggong
- c. Bagian Utara : Dukuh Simo
- d. Bagian Selatan : Desa Trenceng

Sedangkan keadaan tanahnya merupakan dataran tinggi, yang sebagian besar merupakan daerah pertanian dengan keadaan geografis yang mendukung, maka masyarakat Dukuh Sekopek mayoritas mata pencahariannya adalah petani. Tanaman pokok yang dihasilkan berupa padi, kedelai, kacang hijau, jagung dan ketela.<sup>51</sup>

### 3. Jumlah Penduduk

Penduduk Dukuh Sekopek terbagi menjadi 3 (tiga) RT dan 1 (satu) RW, dengan berjumlah penduduk 638 orang dengan keterangan pembagian sebagai berikut:

- a. Laki-laki : 252
- b. Perempuan : 273
- c. Anak-anak : 113

Sebagian besar masyarakat Dukuh Sekopek mata pencahariannya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya adalah bekerja sebagai petani dan

---

<sup>51</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 02/2-W/F-2/18-V/2017



buruh tani, hal ini dapat dimaklumi sebab luas wilayah Dukuh Sekopek sebagian besar adalah lahan pertanian.<sup>52</sup>

#### 4. Keadaan pendidikan

Pendidikan mendapat perhatian yang serius dari masyarakat. Untuk mencapai kemajuan dalam ilmu pengetahuan baik ilmu agama maupun ilmu umum. Terutama pada anak-anak pada usia sekolah dasar sampai lanjutan tingkat pertama.

Sebagian anak-anak di Dukuh Sekopek untuk tingkat Sekolah Dasar dari mereka bersekolah di daerahnya sendiri karena sudah ada bangunan yang dibangun oleh pemerintah untuk tingkat Sekolah Dasar. Sehingga untuk mereka anak-anak yang sudah menyelesaikan tingkat Sekolah Dasar dan untuk melanjutkan tingkat pertama mereka harus melanjutkan di luar daerahnya, seperti TK, SMP dan SMA sederajat mereka sekolah di luar daerahnya, karena di Dukuh Sekopek belum ada bangunan sekolah untuk lanjutan tingkat pertama.

Kebanyakan setelah mereka lulus SMA sederajat, memilih untuk bekerja di luar kota atau luar Negeri sebagai TKI/TKW, dari pada melanjutkan ke perguruan tinggi dan sebagian bercocok tanam padi dan palawija lainnya. Sedangkan yang melanjutkan ke perguruan tinggi sangat sedikit sekali, karena tidak adanya biaya atau mungkin kesadaran dan minatnya kurang untuk melanjutkan sekolah.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 03/3-W/F-3/20-V/2017

<sup>53</sup> Lihat Transkrip wawancara: 04/3-W/F-3/20-V/2017

## 5. Keadaan Sosial Agama

Dengan jumlah penduduk yang tertera diatas yakni 638 orang, bisa dikatakan keseluruhan masyarakat Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo, adalah memeluk agama Islam dan tersedianya sarana tempat-tempat ibadah seperti musolah 5 buah dan masjid 1 buah menjadikan kegiatan ibadah menjadi baik dibandingkan dulu. Di Dukuh Sekopek tersebut terdapat banyak kegiatan keagamaan, baik yang diadakan oleh Tokoh agama maupun yang diadakan Tokoh masyarakat dan pemuda pemudi yang berada di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupten Ponorogo Di antara kegiatannya sebagai berikut :

### a. Kegiatan Keagamaan Dalam Masyarakat

- 1) Yasinan Bapak-bapak RT 03 yang dilakukan setiap tiga minggu sekali setiap malam Selasa..
- 2) Yasinan dan arisan Ibu-ibu semua RT yang dilakukan dua minggu sekali setiap malam Kamis.
- 3) Kegiatan Manaqiban Bapak-bapak dan Ibu-ibu yang dilakukan setiap satu Bulan sekali.
- 4) Latihan banjari yang dilakukan oleh pemuda pemudi Dukuh Sekopek setiap malam Minggu.
- 5) Dan juga khataman bergilir yang dilakukan di musolah dan masjid.

### b. Pemahaman dan Kesadaran Ajaran Agama

Terjadi hal-hal yang melanggar ajaran agama senantiasa ada di karenakan sebagian mereka belum (kurang) paham terhadap ajaran agama, atau sebagian masyarakat yang paham terhadap dengan ajaran agama, namun terbawa oleh pengaruh lingkungan yang tidak baik sehingga mereka enggan untuk mengamalkannya, sehingga dalam beberapa hal masih dijumpai perbuatan yang melanggar agama.<sup>54</sup>

#### 6. Keadaan Sosial Kultural

Keadaan sosial kultural di Dukuh Sekopek yaitu, dalam kesenian tradisi yang biasa dilakukan dalam memperingati adat jawa atau yang hajatan sering mengundang atau mengadakan pertunjukan kesenian wayang kulit, di mana kesenian itu dari luar daerah yang diundang oleh masyarakat. Di samping itu masih mentradisi dengan adat kendurenan, yakni dalam memperingati 100 hari atau 1000 hari orang yang meninggal atau dalam bahasa jawa nyatus/ nyewu.<sup>55</sup>

#### 7. Keadaan Sosial Ekonomi

Tingkat kesejahteraan penduduk masyarakat Dukuh Sekopek yaitu tergolong sejahtera, walaupun masih ada sebagian masyarakat yang masih hidup dalam kategori pra sejahteraan miskin. Karena warga dalam mencukupi kebutuhan hidupnya bergantung pada hasil pertanian yang mereka tanam pada lahan perhutani yang dibuka pihak

---

<sup>54</sup> Lihat Transkrip wawancara: 05/4-W/F-4/22-V/2017

<sup>55</sup> Lihat Transkrip wawancara: 06/3-W/F-3/20-V/2017

perhutani dan mereka mengelola lahan tersebut. Tetapi yang memakai lahan tersebut bukan semua masyarakat yang ada di Dukuh Sekopek, melainkan ada juga penduduk dari daerah lain yang memakai lahan tersebut.

Jika dilihat dengan sepiantas bahwa mata pencahariannya adalah petani dan buruh tani, namun keadaan ekonominya digolongkan baik, ini dapat dilihat dari bangunan yang rata-rata sudah baik.

#### B. Praktik Sewa-Menyewa Tanah Lahan Perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo

Dari hasil penelitian yang telah peneliti lakukan di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo. Semenjak tanah lahan perhutani yang berada dekat kawasan penduduk khususnya yang berada dekat dengan pemukiman warga yakni di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo pihak perhutani melakukan pembukaan lahan secara besar-besaran tersebut pada tahun 1986. Dimana oleh pihak perhutani untuk mengalihkan fungsi tanah tersebut agar menjadi produktif. Karena sebelum adanya pembukaan tanah lahan tersebut, lahan tersebut tidak dapat ditanami tanaman sehingga pihak perhutani melakukan pembukaan lahan agar nanti bisa diganti atau dirubah dengan tanaman lain. Karena keadaan tanah yang tandus tersebut membuat tanaman yang sudah ada dan tumbuh di lahan perhutani ini tidak bisa tumbuh besar, dan tumbuhan tersebut yakni seperti pohon jati, pohon mahoni dan pohon berduri dan lain sebagainya sehingga tidak dapat

dipergunakan. Kegiatan perjanjian sewa-menyewa lahan perhutani di Dukuh Sekopek yang dilakukan warga ini sudah lama semenjak pihak perhutani membuka lahan tersebut pada tahun 1986 dan memberikan izin penggarapan kepada warga. Kegiatan sewa-menyewa ini sudah menjadi kebiasaan masyarakat yang ada di Dukuh Sekopek.<sup>56</sup>

Saat melakukan kegiatan akad sewa-menyewa warga tidak melibatkan saksi dari keluarga, kerabat maupun tetangga hanya pemilik lahan dan penyewa saja saat waktu akad berlangsung ditakutkan bila nanti ada saksi mereka akan dilaporkan kepada pihak perhutani kalau lahan yang dikelolanya dijadikan praktik sewa-menyewa oleh warga.<sup>57</sup>

Prosedur perjanjian saat melakukan akad sewa-menyewa tersebut dilangsungkan adalah akad secara lisan saja tidak menggunakan akad tertulis dan kemudian tanah lahan perhutani tersebut yang menjadi obyek sewa bisa langsung dimanfaatkan setelah uang sewa dibayarkan secara angsuran maupun langsung secara genap pembayarannya. Tetapi masyarakat biasanya dalam melakukan pembayarannya dengan cara berangsur sesuai kesepakatan kedua belah pihak.<sup>58</sup>

Dalam praktiknya dilapangan sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat Dukuh Sekopek yakni Biasanya warga yang ingin menyewakan lahan perhutani yang digarapnya kepenyewa yakni pemilik lahan dengan memberitahukan ke warga dulu lewat omongan kalau lahan

---

<sup>56</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 13/5-W/F-5/23-V/2017

<sup>57</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 14/6-W/F-6/25-V/2017

<sup>58</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 09/5-W/F-5/23-V/2017

yang dikelola mau disewakan dengan harga sekian dan benih jagung yang ditanamkan habis sekian kilo gram. Tetapi apabila ada yang mau menyewa biasanya penyewa langsung mendatangi ke pemilik lahan tersebut untuk melakukan tawar-menawar harga sampai ada kesepakatan diantara kedua belah pihak<sup>59</sup>. Alasan yang melatar belakangi warga di Dukuh Sekopek menyewa lahan tersebut adalah untuk kegiatan dan bisa menambah penghasilan mereka sebagai petani. Sebenarnya warga juga memiliki sawah itu pun tidak luas hanya cukup untuk persediaan makan saja, dan hasil dari lahan persewaan biasanya untuk dipergunakan sebagai biaya sekolah anak dan kebutuhan lainnya.<sup>60</sup>

#### C. Memanfaatkan Tanah Lahan Perhutani di Luar Perjanjian Akad Sewa-Menyewa di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo

Alasan saya menyewakan lahan perhutani yang saya kelola ini karena untuk biaya sekolah anak dan juga karena sudah tidak mampu lagi untuk mengelolanya.<sup>61</sup> Pihak perhutani sebenarnya tidak membolehkan yang dilakukan oleh warga menyewakan lahan tersebut ke warga lain, seharusnya tanah tersebut jika penggarap sudah tidak mampu mengelolanya lagi maka tanah tersebut seharusnya diserahkan kepada pihak perhutani agar dicarikan pengganti warga yang mau mengelola lagi. Selama ini warga menyewakan lahan tersebut sepengetahuan pihak

---

<sup>59</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 17/6-W/F-6/25-V/2017

<sup>60</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 08/5-W/F-5/23-V/2017

<sup>61</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 16/7-W/F-7/26-V/2017

perhutani.<sup>62</sup> Sehingga warga dalam melakukan sewa-menyewa sudah menjadi kebiasaan mereka dari sejak dulu.

Bapak Suroso mengatakan, bahwa yang menyewa lahan tersebut bukan dari warga Dukuh Sekopek saja melainkan dari luar desa pun banyak yang menyewanya.<sup>63</sup> Warga dalam menyewakan lahan perhutani yang mereka kelola/garap ke masyarakat lain dari luar Dukuh Sekopek tidak memberikan harga sewa yang tinggi melainkan seperti harga pada umumnya, biasanya warga bila menyewakan tanahnya itu dalam jangka 1 tahun dengan harga Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per kilogram benih jagung yang ditanam di tanah lahan tersebut. Akan tetapi juga menyesuaikan kondisi letak tanah lahan tersebut, jika tanah lahan dekat dengan jalan dan juga kondisi tanah itu bagus maka harga sewa pun tinggi. Sehingga yang menjadi patokan harga sewa bukan ukuran dari luas tanah lahan melainkan ukuran berat benih jagung yang ditanam ini pun sudah menjadi kebiasaan masyarakat di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo.<sup>64</sup>

Bapak Katemun menyewakan tanah lahan perhutani yang dikelola sebelumnya sudah hampir 1 tahun lebih kepada penyewa yakni ibu Miftakhul.<sup>65</sup> Warga dalam menentukan harga sewa biasanya warga yang dijadikan ukuran sewa lahan tersebut bukan menggunakan media alat ukur meteran melainkan berapa berat benih jagung yang ditanamkan di lahan

---

<sup>62</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 18/8-W/F-8/28-V/2017

<sup>63</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 10/6-W/F-6/25-V/2017

<sup>64</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 11/6-W/F-6/25-V/2017

<sup>65</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 12/7-W/F-7/26-V/2017

tersebut dan melihat luas petakan tanah lahan yang di sewakan. Sehingga masyarakat saat melakukan akad sewa-menyewa hanya memakai ukuran berat beinih jagung.<sup>66</sup> Ketika saat musim hujan tiba warga mulai bercocok tanam dilahan perhutani yang dikelola oleh warga, syarat yang diberikan pihak perhutani kepada warga sebelum mulai bercocok tanam yakni seperti warga harus mencangkul lahan tersebut sebelum ditanami, warga tidak boleh mengambil batu-batu yang ada di lahan tersebut untuk di perjualbelikan, warga harus menanam bibit pohon kayu putih dan dirawat dengan baik dan jarak boleh bercocok tanam dengan pohon kayu putih yakni berjarak 3 meter.<sup>67</sup>

Jika ada warga yang diketahui oleh pihak perhutani melanggar syarat yang diberikan pihak perhutani maka akan diberikan sanksi, sanksi yang diberikan kepada warga jika mereka melanggar syarat-syarat tersebut yakni mereka akan di ingatkan dan jika mereka masih bandel melakukannya maka pihak perhutani akan menegur dengan keras kepada mereka atau akan mencabut/ melarang mereka untuk bercocok tanam dilahan tersebut.<sup>68</sup>

---

<sup>66</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 15/7-W/F-7/26-V/2017

<sup>67</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 19/8-W/F-8/28-V/2017

<sup>68</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 20/8-W/F-8/28-V/2017



## BAB IV

### ANALISA HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA TANAH LAHAN PERHUTANI DI DUKUH SEKOPEK DESA JIMBE KECAMATAN JENANGAN KABUPATEN PONOROGO

#### A. Analisa Hukum Islam Terhadap Akad Praktik Sewa-menyewa Tanah Lahan Perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo

Dalam bab sebelumnya penulis telah memaparkan tentang praktik sewa-menyewa tanah lahan perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo. Untuk mengetahui sah atau tidaknya pelaksanaan sewa-menyewa tersebut bila dianalisa dari segi hukum Islam, maka penulis kemukakaan dalam bab berikut:

Tanah lahan perhutani yang dikelola warga yang dijadikan praktik sewa-menyewa oleh masyarakat tidak jauh dengan pemukiman mereka. Jarak pemukiman yang dekat dengan lahan tersebut sekitaran satu kilometer ini bisa ditempuh oleh warga dengan jalan kaki saat mereka mau memulai aktivitas di lahan yang dikelolanya.<sup>69</sup>

Dalam melakukan sebuah perikatan antara pihak satu dengan pihak yang lain dalam sewa menyewa dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, perbuatan dan isyarat. Akad yang dilakukan dalam sewa menyewa tanah lahan perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo ini pun demikian. Akad yang digunakan adalah akad

---

<sup>69</sup> Observasi, 08 Juni 2017.

yang dilakukan dengan lisan. Ini merupakan kebiasaan yang memang dilakukan antara penyewa dengan pemilik lahan.

Yang dimaksud dengan akad lisan adalah ucapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya yang mengesankan bahwa akad itu harus mengandung serah terima (ijab-qabul). Ijab (ungkapan penyerahan barang) adalah yang diungkapkan lebih dahulu dan qabul (penerimaan) diungkapkan kemudian. Juhur ulama mengatakan bahwa ijab dan qabul merupakan salah satu unsur penting dalam suatu perjanjian / akad, disamping unsur-unsur lain yang juga termasuk rukun akad yakni *sihāt*.<sup>70</sup>

Kasus yang terjadi di tanah lahan perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo dalam praktiknya yaitu berawal dari pihak perhutani yang membuka lahan pada tahun 1986 dekat pemukiman warga secara besar-besaran, karena dalam melakukan pembukaan lahan pihak perhutani tidak sanggup dan tidak mampu karena luasnya wilayah lahan akan dibuka maka pihak perhutani pun meminta bantuan dari warga yang berada pemukiman yang dekat dengan tempat wilayah pembukaan lahan tersebut. Dan warga pun mau membantu setelah pihak perhutani memberikan izin kepada warga untuk mengelola tanah lahan perhutani yang ada berada di Dukuh sekopek, tetapi setelah mereka sudah selesai membantu membuka lahan itu warga boleh mengelola lahan tersebut dan hingga sampai sekarang tanah lahan perhutani masih dikelola

---

<sup>70</sup> Abdul Ghofur Anshori, Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), 37.

warga. Tetapi warga memanfaatkan tanah lahan perhutani yang di berikan izin yang seharusnya untuk dikelola oleh warga malah disalah gunakan oleh mereka sebagai praktek sewa-menyewa. Seperti yang dilakukan oleh masyarakat Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo, yakni yang dilakukan oleh Bapak Katemun dengan menyewakan lahan perhutani yang dikelolanya kepada Ibu Miftakhul. Alasan Bapak Katemun menyewakan tanah lahan perhutani yang dikelolanya karena untuk biaya sekolah anaknya dan karena juga sudah tidak mampu mengelolanya lagi sebab itu Bapak Katemun menyewakan lahan yang dikelolanya. Akad yang digunakan oleh Bapak Katemun dalam melakukan praktik sewa tersebut dengan menggunakan akad lisan saja dan sebelum akad berlangsung mereka melakukan musyawarah untuk menetapkan harga sewanya dan setelah ada kesepakatan di antara mereka maka lahan tersebut sudah berhak dikelola oleh Ibu Miftakhul, dan Ibu Miftakhul dalam pembayarannya nanti secara diangsur. Dan sewa-menyewa ini sudah menjadi kebiasaan masyarakat di Dukuh Sekopek.<sup>71</sup>

Secara yuridis agar perjanjian sewa-menyewa memiliki kekuatan hukum, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat dan rukunnya. Unsur terpenting yang harus diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum, yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imam Shāfi'ī dan Imam Ḥambali menambahkan satu syarat lagi yaitu dewasa (baligh).

---

<sup>71</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 16/7-W/F-7/26-V/2017

Bagi Ḥanafiyah yang dimaksud dengan rukun akad adalah unsur-unsur pokok yang membentuk akad. Akad sendiri adalah pertemuan kehendak para pihak dan kehendak itu diungkapkan melalui pernyataan kehendak yang berupa ucapan atau bentuk ungkapan lain dari masing-masing pihak. Oleh karena itu, unsur pokok yang membentuk akad itu hanyalah pernyataan kehendak masing-masing pihak berupa ijab dan qabul. Adapun para pihak dan objek akad adalah unsur luar, tidak merupakan esensi akad, dan karena itu bukan rukun akad namun *maḍhab* ini mengakui bahwa unsur para pihak dan objek itu harus ada untuk terbentuknya akad tetapi unsur-unsur ini berada diluar akad, sehingga tidak dinamakan rukun. Rukun hanyalah substansi internal yang membentuk akad, yaitu ijab dan qabul saja.<sup>72</sup> Syarat beserta rukun akad yang disebutkan terdahulu dinamakan pokok (al-asl). Apabila pokok ini tidak terpenuhi, maka tidak terjadi akad dalam pengertian bahwa akad tidak memiliki wujud yuridis syar'i apapun. Akad semacam ini disebut akad *bāṭil*. Ahli-ahli hukum Ḥanafī mendenisiskan akad *bāṭil* sebagai akad menurut syara' tidak sah pokoknya, yaitu tidak terpenuhi syarat dan rukunnya. Apabila syarat dan rukun terbentuknya akad telah terpenuhi, maka akad sudah terbentuk.

Dalam berbuat kebajikan antara satu dengan yang lain, mereka seharusnya berusaha agar dapat memperoleh riḍa Allah. Oleh karena itu, tidak heran jika para pemilik rumah bersikap adil dan pemurah, di samping

---

<sup>72</sup> Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), 96-97.

itu, para penyewa memelihara barang sewaan dengan sungguh-sungguh dan penuh kejujuran.

Prinsip ini dalam menetapkan sewa itu diambil dari ayat berikut di dalam QS. al-Baqarah ayat 279.

لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ (البقرة: ٢٧٩)

Artinya: .....Kamu tidak menganiaya dan tidak dianiaya”<sup>73</sup>

Prinsip dalam ayat ini secara tidak langsung menerangkan bahwa sewa harus dijalankan dengan cara tidak merugikan pihak pemilik rumah dan pihak penyewa rumah. Tidak membebankan terlalu tinggi kepada penyewa, tidak juga terlalu rendah sehingga mengakibatkan kerugian bagi pemilik rumah. Prinsip tersebut harus dijalankan dengan adil dan baik terhadap kedua belah pihak tersebut sehingga kepentingan keduanya aman dan terlindungi.<sup>74</sup>

Sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan syara’ kemudian dijalankan maka itu suatu pertentangan (maksiat). Maka pertentangan kepada syara’ (maksiat) tidak dapat menjadi dasar pemindahan dan penetapan hak milik serta tidak dapat menjadi sumber perikatan. Hal ini sesuai dengan apa yang ditegaskan dalam QS. al-Maidah ayat 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ  
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (المائدة: ١)

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang

<sup>73</sup> Al-Qur’an, 2, 279.

<sup>74</sup> Afzalur Rahman, Doktrin Ekonomi Islam, jilid 2 (Yogyakarta: PT. Dana Bakhti Wakaf, 1995), 179.

akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.<sup>75</sup>

Dalam bab sebelumnya telah dijelaskan mengenai perihal resiko yang terjadi dalam transaksi sewa-menyewa. Resiko mengenai barang yang dijadikan objek perjanjian sewa-menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan). Sebab penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang disewakan. Dengan kata lain, pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang tersebut, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada yang menyewakan.

Jadi, apabila terjadi kerusakan terhadap barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa maka tanggung jawab pemiliklah sepenuhnya. Penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk memperbaikinya kecuali apabila kerusakan barang itu dilakukan dengan sengaja, atau dalam pemakaian barang yang disewanya kurang pemeliharaan (sebagaimana lazimnya pemeliharaan barang seperti itu) oleh pihak penyewa.<sup>76</sup>

Menurut Imam Mālik, Shāfi’ī dan Aḥmad, transaksi *ijārah* harus diketahui dan dihadiri kedua belah pihak. Masing-masing tidak boleh membatalkan perjanjian secara sepihak, kecuali ada alasan untuk itu, seperti barang yang disewa mengandung cacat. Misalnya, rumah yang disewa ternyata tidak layak ditempati, budak yang disewa sakit, dll. Di sini, penyewa berhak meneruskan atau membatalkan transaksi. Tentang

---

<sup>75</sup> Al-Qur’an, 5, 1.

<sup>76</sup> Suhrawardi K. Lubis, Hukum Ekonomi Islam (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 146-147.

pernyataan bahwa salah satu pihak tidak boleh membatalkan transaksi *ijārah*, dimaksudkan agar masing-masing terhindar dari sifat-sifat munafik.

Sedangkan menurut Abū Ḥanifah, boleh saja membatalkan akad *ijārah* dengan alasan tertentu, meski alasan tersebut dari penyewa. Sebab transaksi tersebut mesti dan seharusnya dilakukan atas dasar syarat-syarat yang dapat menghindari segala kemungkinan yang tidak diinginkan. Menurut sebagian ulama ijarahnya boleh dibatalkan oleh pihak penyewa, karena dialah yang berhak memulai semuanya.<sup>77</sup>

Jadi yang dilakukan masyarakat Dukuh Sekopek dalam melakukan praktik sewa-menyewa tersebut belum sesuai dengan syarat dan rukun *ijārah*. Karena di sini syarat dan rukun belum terpenuhi oleh salah satu pihak *mūta'aqīdain* yaitu pihak *mu'jir*, sebab di sini pemilik sah atas tanah lahan tersebut ialah pihak perhutani bukan warga. Karena warga hanya mengantongi hak garap atau hak mengelola bukan sebagai pemilik sah atas tanah lahan tersebut. Padahal dalam syarat dan rukun *ijārah* salah satunya adalah *mu'jir* adalah pemilik sah atas barang yang disewakan, akan tetapi yang terjadi dilapangan yakni warga yang memiliki hak menggarap atau mengelola malah menyewakan kepada warga lain tanpa seijin pihak perhutani yang sebagai pemilik sah lahan tersebut. Sehingga dalam praktiknya tidak sah, karena sewa menyewa merupakan salah satu bentuk transaksi tolong menolong yang dibolehkan dalam Islam, selama tidak

---

<sup>77</sup> Achmad Khudori Soleh, *Fiqh Kontekstual (Perspektif Sufi-Salaf)* (jakarta: PT. Perta, 1999), 99.

melanggar syara' atau tidak menyimpang dari asas-asas yang sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh agama.

B. Analisa Hukum Islam Terhadap Memanfaatkan Tanah Lahan Perhutani di Luar Perjanjian Akad Sewa-menyewa di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo

Lain halnya dengan transaksi sewa-menyewa yang terjadi di tanah lahan perhutani yang dikelola warga di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo ini, yakni saat penyewa sudah melakukan penggarapan lahan tersebut penyewa berhak mengambil manfaat yang ada di lahan tersebut tetapi pihak penyewa juga melakukan perusakan terhadap lahan yang disewanya tersebut dengan mengambil barang yang tidak bergerak seperti batu yang ada di dalam tanah lahan tersebut untuk diperjualbelikan. Sehingga di sini pihak pemilik lahan pertama yang dirugikan oleh penyewa dengan merusak lahan dan mengambil yang bukan seharusnya penyewa ambil, melainkan penyewa hanya berhak mengambil manfaat lahan untuk digunakan untuk bercocok tanam dan untuk diambil hasilnya dari tanaman yang ditanam di lahan tersebut.

Tanah lahan perhutani yang dikelola oleh warga ini sebenarnya tidak dibolehkan oleh pihak perhutani untuk dimanfaatkan sebagai praktik sewa-menyewa, tetapi warga selalu melakukan sewa-menyewa di belakang atau sepengetahuan pihak perhutani. Jadi selama ini pihak



perhutani tidak mengetahui yang dilakukan oleh masyarakat yang mengelola tanah lahan tersebut. Sebenarnya tanah lahan perhutani yang dikelola oleh warga itu apabila warga yang sudah tidak sanggup atau tidak mampu mengelola sebenarnya lahan tersebut untuk diteruskan pengelolaannya oleh ahli waris dan apabila ahli waris tidak sanggup meneruskan maka untuk diserahkan kepada sanak saudara tetapi apabila dari mereka tidak bisa lahan tersebut seharusnya diserahkan kepada pihak perhutani bukan untuk disewakan kepada warga lain.<sup>78</sup>

Sebagaimana yang masyarakat ketahui, bahwa diadakannya perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya kepentingan dari penyewa untuk menikmati manfaat barang yang disewanya dan bagi pemilik barang berkepentingan atas harga sewa. Dalam realitasnya seringkali seorang, karena suatu hal bermaksud menyewakan ulang barang yang disewanya. Bahkan mungkin ditunjukkan untuk memperoleh keuntungan ekonomis.

Pada dasarnya penyewa diperbolehkan untuk menyewakan ulang barang yang disewa. Dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan semula, sehingga tidak menimbulkan kerusakan pada barang yang disewa. Tentu saja, agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari lebih baik terlebih dahulu meminta izin kepada pemilik barang sewa.<sup>79</sup>

Bahwa di dalam perjanjian/akad sewa-menyewa tidak boleh mengandung unsur paksaan, karena dengan adanya paksaan menyebabkan

---

<sup>78</sup> Lihat Transkrip Wawancara: 18/8-W/F-8/28-V/2017

<sup>79</sup> Anshori, Hukum Perjanjian Islam di Indonesia, 48.

perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah. Ketentuan ini sejalan dengan bunyi al-Qur'an surat al-Nisa ayat 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء: ٢٩)

*“Hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu”.*<sup>80</sup>

Sesuai arti ayat di atas bahwasanya setiap kita melakukan sewa menyewa harus ada perjanjian secara tertulis hitam di atas putih yang pada akhirnya tidak menimbulkan perselisihan diantaranya. Sehingga kerjasama sewa menyewa tersebut tidak dapat merugikan salah satu pihak yaitu penyewa tanah.

Hubungan sewa menyewa tanah yang dilakukan secara lisan dapat memunculkan keretakan antara para pihak. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi selama penelitian, secara operasional, beberapa bentuk pelanggaran yang terjadi antara lain :

1. Pemutusan hubungan sewa menyewa secara sepihak oleh pihak yang menyewakan tanah.
2. Kurang kusekuennya para pihak dalam menerapkan perjanjian sebagaimana yang diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan indikator antara lain pelanggaran atas hak dan tidak dijalankannya kewajiban.

---

<sup>80</sup> Al-Qur'an, 4, 29.

3. Tidak harmonis dan tidak seimbangnya hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan sewa menyewa tanah dimana pihak yang menyewakan cenderung dominan sementara pihak yang menyewa cenderung lemah posisi hukumnya.

Menurut Jumhur ulama ada beberapa syarat yang harus dipenuhi berkaitan dengan manfaat atau objek akad *ijārah*.

- a. Manfaat yang akan dijadikan objek *ijārah* harus diketahui dengan pasti, mulai dari bentuk, sifat, tempat, hingga waktunya.
- b. Manfaat itu harus dipenuhi dalam arti yang sebenarnya. Karena itu, ulama Hanafiyah berpendapat bahwa tidak boleh menyewakan benda milik bersama yang tidak dapat dibagi dengan teman serikatnya, karena manfaatnya tidak dapat terpenuhi. Menurut Jumhur ulama, boleh menyewakan barang milik barang bersama, karena pada barang tersebut ada manfaat, dan penyerahannya dapat dengan mengosongkannya atau membagikan manfaatnya kepada masing-masing pemiliknya.
- c. Manfaat yang dimaksud bersifat mubah. Karena itu tidak boleh menyewakan barang yang manfaatnya untuk kegiatan yang dilarang oleh syara', misalnya menyewakan tempat untuk perjudian atau pelacuran dan lain-lain.<sup>81</sup>

#### 1) Syarat Objek Akad

---

<sup>81</sup> Qomarul Huda, Fiqh Muamalah, 82.

Objek akad bermacam-macam, sesuai dengan bentuknya. Dalam akad jual beli, objeknya adalah barang yang diperjualbelikan dan harganya. Dalam akad gadai, objeknya adalah barang gadai dan utang yang diperolehnya. Dalam akad sewa-menyewa, objeknya adalah manfaat yang disewa, seperti tenaga manusia, rumah, dan tanah. Dalam perjanjian bagi hasil, objeknya adalah kerja petani dan hasil yang akan diperoleh, dan selanjutnya.

Agar sesuatu akad dapat dipandang sah, objeknya memerlukan syarat sebagai berikut:

a) Telah Ada Pada Waktu Akad Diadakan

Objek akad harus telah ada pada waktu yang diadakan. Barang yang belum wujud tidak dapat menjadi objek akad menurut pendapat kebanyakan fuqaha sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum wujud. Oleh karenanya, akad salam (pesan barang dengan pembayarannya harga sebagian atau seluruhnya lebih dulu), pesan membuat barang (umpama pesan membuat almari), sewa-menyewa yang manfaatnya belum dinikmati dan sebagainya, dipandang sebagai pengecualian dari ketentuan umum tersebut.

Syarat ini tidak merupakan kesepakatan pendapat para fuqaha. Imam Malik misalnya memandang sah akad yang sifatnya melepaskan hak atau harta tanpa imbalan (tabarru') terhadap benda-benda yang mungkin wujud pada masa mendatang, meskipun pada waktu akad

masih belum wujud, seperti wakaf, hibah, wasiat, dan sebagainya. Ibn Taimīyah, salah seorang ulama *madhab* Ḥambali memandang sah akad mengenai objek-objek yang belum wujud dalam berbagai macam bentuknya, selagi dapat terpelihara tidak akan terjadi persengketaan kemudian hari. Masalahnya adalah bukan telah atau belum wujud objek akad, tetapi apakah akan mudah menimbulkan sengketa kemudian hari atau tidak.

Meskipun ada perbedaan pendapat di kalangan fuqaha mengenai syarat ini, secara umum adanya persyaratan bahwa objek akad harus telah wujud pada waktu akad terjadi itu memang diperlukan dalam bentuk akad yang memerlukan kepastian. Misalnya, jual beli binatang dalam kandungan tidak boleh dilakukan sebab ada kemungkinan bahwa objek akad yang belum wujud, yang masih dalam kandungan itu nantinya lahir dalam keadaan mati.

Dalam hal objek akad tidak memerlukan kepastian seketika dan berdasar atas pengalaman yang telah menjadi adat kebiasaan yang diterima umum kepastian pada masa mendatang akan diperoleh, syarat wujud ketika diadakan akad itu dapat diperlunak. Objek akad cukup diperkirakan akan wujud pada masa mendatang, seperti dalam akad dalam bagi hasil, pesan membuat barang dan sebagainya.<sup>82</sup>

b) Dapat Menerima Hukum Akad

---

<sup>82</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)* (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta (anggota IKAPI), 2000), 78-79.

Para fuqaha sepakat bahwa sesuatu yang tidak dapat menerima hukum akad tidak dapat menjadi objek akad. Dalam akad jual beli misalnya, barang yang diperjualbelikan harus merupakan benda bernilai bagi pihak-pihak yang mengadakan akad jual beli. Minuman keras bukan benda bernilai bagi kaum muslimin. Maka, ia tidak memenuhi syarat objek akad jual beli antara pihak-pihak keduanya atau salah satunya beragama Islam.

Akad jual beli tidak dapat dilakukan terhadap benda mubah yang belum menjadi milik seorang pun sebab benda mubah masih menjadi hak semua orang untuk menikmatinya.

Benda-benda milik negara yang tidak boleh menjadi milik perorangan juga tidak memenuhi syarat menjadi objek akad perorangan, seperti hutan-hutan jati, sungai-sungai, dan sebagainya.

c) Dapat Ditentukan dan Diketahui

Objek akad harus dapat ditentukan dan diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad. Ketidakjelasan objek akad mudah menimbulkan sengketa kemudian hari sehingga tidak memenuhi syarat menjadi objek akad. Adanya syarat ini diperlukan agar pihak-pihak bersangkutan dalam melakukan akad benar-benar atas dasar kerelaan bersama. Oleh karenanya, adanya syarat ini disepakati fuqaha.

Kejelasan tidak mesti terhadap semua satuan yang akan menjadi objek akad, tetapi cukup dengan sebagian saja, apabila objek itu

merupakan suatu jenis yang dapat diketahui contohnya atau keterangan yang jelas tentang sifat-sifatnya. Untuk menentukan apakah syarat kejelasan suatu objek akad itu sudah terpenuhi atau belum, adat kebiasaan (urf) mempunyai peranan penting. Apabila urf memandang jelas umpamanya jual beli kacang tanah yang sudah waktu ditunai, tetapi masih dalam tanah, kacang dalam tanah itu dipandang sudah memenuhi syarat kejelasan. Yang penting jangan sampai mengabaikan prinsip tegaknya keadilan dalam muamalat. Penjual jangan menerima harga yang jauh di bawah harga yang wajar, dan dapat dijamin tidak akan terjadi sengketa kemudian hari.

d) Dapat Diserahkan Pada Waktu Akad Terjadi

Objek akad harus dapat diserahkan pada waktu akad terjadi, tetapi hal ini tidak berarti harus dapat diserahkan seketika. Yang dimaksud adalah pada saat yang telah ditentukan dalam akad, objek akad dapat diserahkan karena memang benar-benar ada dibawah kekuasaan yang sah pihak yang bersangkutan. Maka, ikan dilaut, burung di udara, dan binatang yang masih berkeliaran di hutan tidak memenuhi syarat untuk menjadi objek akad.

Dari empat syarat objek akad tersebut diatas, secara garis besar dapat disebutkan bahwa sesuatu dapat menjadi objek akad apabila dapat menerima hukum akad dan tidak mengandung unsur-unsur yang menimbulkan sengketa kemudian hari antara pihak-pihak yang

bersangkutan. Syarat yang disebut terakhir mengharuskan objek akad itu telah wujud, jelas dan dapat diserahkan.<sup>83</sup>

Akad sewa (*ijārah*) dapat sah bila memberikan faidah bagi kedua belah pihak dan tidak merasa dirugikan sebab akad sewa (*ijārah*) tersebut memberikan faidah bagi kedua belah pihak dan tidak ada yang merasa dirugikan. Dimana pihak yang menyewakan tanah mendapatkan keuntungan dengan adanya imbalan ganti berupa uang sewa, begitu pula dengan pihak yang menyewa mendapatkan keuntungan dengan terpenuhinya kebutuhan akan tanah sewa yang dimanfaatkan untuk bercocok tanam.

Sehingga yang dilakukan oleh warga Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo dalam melakukan akad sewa menyewa tanah lahan perhutani sebagai objek akad sewa untuk mencukupi kebutuhan hidup sehari-hari penyewa juga melakukan perusakan terhadap tanah lahan yang disewanya tersebut dengan mengambil barang yang tidak bergerak seperti batu yang ada di dalam tanah lahan tersebut untuk diperjualbelikan. Di sini ada unsur perusakan terhadap barang atau tanah lahan sewaan oleh pihak penyewa. Jadi sewa-menyewa yang dilakukan warga Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo ini tidak sah menurut hukum Islam karena di sini ada unsur perusakan terhadap salah satu syarat dan rukun *ijārah* terhadap *ma'qūd 'alaīh* (manfaat yang ditransaksikan).

---

<sup>83</sup> Ibid, 80-82.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya terhadap permasalahan yang dirumuskan dan sesuai dengan tujuan penelitian, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Analisis hukum Islam terhadap akad praktik sewa-menyewa tanah lahan perhutani di Dukuh Sekopek yang dilakukan warga dari segi rukun dan syarat *ijārah* belum sesuai dengan hukum Islam karena di sini warga yang menyewakan tanah lahan perhutani hanya memiliki hak menggarap atau mengelola bukan pemilik sah atas lahan tersebut. Sehingga dalam praktiknya tidak sah menurut Syara'.
2. Menurut hukum Islam mengenai memanfaatkan tanah lahan perhutani di luar perjanjian akad sewa-menyewa (*ijārah*) yang dilakukan warga Dukuh Sekopek ini dengan merusak dan merengambil batu yang berada di dalam tanah sewaan dan menjual kepada warga lain, maka akad sewa yang dilakukan oleh warga ini tidak sah karena bisa merugikan pihak perhutani sebagai pemilik sah lahan tersebut.

#### B. Saran

Penulis mencoba memberikan beberapa saran kepada pihak-pihak yang melakukan akad praktik sewa-menyewa yang dilakukan oleh warga khususnya di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo, dengan harapan bisa dijadikan bahan pertimbangan agar sesuai dengan tujuan hukum Islam yaitu menegakan keadilan dalam masyarakat dan memelihara kemaslahatan sehingga tidak merusak tatanan perekonomian yang Islami.

1. Disarankan kepada warga yang melakukan akad praktik sewa-mnyewa tanah lahan perhutani untuk mempertimbangkan dalam pelaksanaan akad *ijārah* karena jika pihak perhutani mengambil tanah lahan tersebut maka pihak penyewa akan merasa dirugikan oleh pihak yang menyewakan untuk itu lebih baiknya jika ingin mengalihkan hak garap dengan akad sewa lebih baiknya untuk meminta izin kepada pihak perhutani terdahulu.
2. Disarankan kepada warga dalam melakukan akad sewa (*ijārah*) tanah lahan perhutni sebagai objek akad untuk bercocok tanam dan dari pihak perhutani tidak mengetahuinya jika warga melakukan praktik sewa-menyewa agar warga dalam melakukan sewa-menyewa ini untuk di jelaskan kepada pihak perhutani agar tidak menimbulkan konflik dikemudian hari dan tidak ada kesalah pahaman dikemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

- Lubis, Suhrawardi K. Hukum Ekonomi Islam. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Hidayat, Enang. Fiqih Jual Beli. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015.
- Al-Qur'an, 5,2.
- Djamil, Fathurrahman. Hukum Ekonomi Islam Sejarah, Teori Dan konsep. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Sudarsono, Heri. Konsep Ekonomi Islam Suatu Pengantar. Yogyakarta: Ekonosia, 2002.
- Huda, Qomarul. *Fiqh Mu'amalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah.
- Hasan, M. Ali. Berbagai Macam transaksi dalam Islam. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Sumali, Wawancara, 08 Februari 2017.
- Mas'adi, Ghufron A. Fiqh Muamalah kontekstual. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Mahmudi, Agung. "Analisis Fiqh Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Antara Pengelola dan Pemilik Rental Komputer" (studi kasus di rental computer Microcomp Ponorogo) Skripsi: STAIN Ponorogo, 2009.
- Syahputro, Hadi Purnomo. "penyewaan barang sewaan" (Studi kasus Tanah Asset PJKA PT. Kereta Api (Persero)) Skripsi: STAIN Ponorogo, 2011.
- Ramadhani, Kurnia. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Di Perumahan Grismai Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo Skripsi: STAIN Ponorogo, 2012.
- Moleong, Lexy J. Metode Penelitian Kualitatif. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2009.
- Sarwono, Jonhatan. Metode Penelitian kuantitatif dan kualitatif (Yogyakarta: 2006.
- Bungin, Burhan. Metode Penelitian Kualitatif. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

- <http://azhariah-rachman.blogspot.com/2011/01/analisis-dan-interpretasi-data/>,  
(diakses pada tanggal 09 Januari 2017, jam 21.10).
- Syafe'i, Rachmat. Fiqih Muaamalah. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Pasaribu, Chairuman dan Lubis, Suhrawardi K. Hukum Perjanjian Dalam Islam. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Iska, Syukri. Sistem Perbankan Syariah Di Indonesia. Yogyakarta: Fajar Media Press, 2014.
- Anshori, Abdul Ghofur. Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.
- Al-Qur'an, 4, 29.
- Al-Qur'an, 5, 1.
- Al-Qur'an, 5, 2
- Al-Qur'an, 43, 23.
- Al-Qur'an, 28, 26.
- Majah, Ibn. Sunan Ibn majah, Jilid 2. Beirut: Dar al Fikri, 1415 H.
- Sunarto, Ahmad dkk., Terjemah Shahih Bukhari juz III. Semarang: CV. Asy Syifa, 1993.
- Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad dkk, Ensiklopedi Fiqih Muamalah. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif Griya Wirokerten Indah, 2004.
- Suhendi, Hendi. Fiqh Muamalah. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Observasi, 08 Juni 2017.
- Anwar, Syamsul. Hukum Perjanjian Syariah. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.
- Rahman, Afzalur. Doktrin Ekonomi islam, jilid 2. Yogyakarta: PT. Dana Bakhti Wakaf, 1995.
- Soleh, Achmad Khudori. Fiqh Kontekstual (Perspektif Sufi-Salaf). Jakarta: PT. Perta, 1999.
- Basyir, Ahmad Azhar. Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam). Yogyakarta: UII Press Yogyakarta (anggota IKAPI), 2000.