ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP KETENTUAN DAN PELAKSANAAN SEWA MENYEWA TANAH MILIK PERHUTANI DI DESA KOWANG KECAMATAN SEMANDING KABUPATEN TUBAN

SKRIPSI

KEMENTERIAN AGAMA
PERPUSTAKAAN
SURABAYA
IAIN SUNAN AMPEL

Diajukan Kepada
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Syariah

PERPUSTAKAAN
IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA
No. KLAS K S-2011 M 032
No. REG : S-2011/M/032
ASAL BUKU :
TANGGAL :

Oleh :

ANHAR MOHAMMAD
C02205087

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
FAKULTAS SYARIAH
JURUSAN MUAMALAH
SURABAYA
2011

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini adalah :

Nama	: Anhar Mohammad
NIM	: C02205087
Semester	: XI
Jurusan	: Muamalah
Fakultas	: Syari'ah
Alamat	: Sugiharjo, RT. 01 RW 05 No. 502 Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya, bahwa skripsi yang berjudul **"ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP KETENTUAN DAN PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA TANAH MILIK PERHUTANI DI DESA KOWANG KECAMATAN SEMANDING KABUPATEN TUBAN"** adalah asli dan bukan hasil dari plagiat, baik sebagian ataupun seluruhnya.

Dengan surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya, apabila pernyataan ini tidak sesuai dengan fakta, maka saya bersedia dimintai pertanggungjawaban sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 31 januari 2011

METERAI TEMPEL 228D3AAF312787093 ENAM RIBU RUPIAH 6000

nyataan

Anhar Mohammad

NIM. C02205087

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh ANHAR MOHAMMAD ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 2 Januari 2011

Pembimbing,

Prof. Dr. H. A. Faishal Haq, M.Ag
NIP. 195005201982031002

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh **Anhar Mohammad** ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqosah Skripsi Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Selasa tanggal 22 Februari 2011, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqosah Skripsi

Ketua,	Sekretaris,
Prof. Dr. H. A. Faishal Haq, M.Ag	**Ahmad Fathan Aniq, MA**
NIP. 195005201982031002	NIP. 198401072009011006

Penguji I,	Penguji II,	Pembimbing,
Dra. Nurhayati, M. Ag	**Sukamto, SH, M.S**	**Prof. Dr. H. A. Faishal Haq, M.Ag**
NIP. 196806271992032001	NIP. 196003121999031001	NIP. 195005201982031002

Surabaya, 04 Maret 2011
Mengesahkan,
Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan

Prof. Dr. H. A. Faishal Haq, M.Ag
NIP. 195005201982031002

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ABSTRAK

Skripsi ini merupakan hasil penelitian lapangan *(field research)* di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban dengan judul "Analisis Hukum Islam Terhadap Ketentuan Dan Pelaksanaan Sewa-Menyewa Tanah Milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban. Masalah yang diteliti dalam skripsi ini adalah Bagaimana ketentuan sewa menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban? bagaimana pelaksanaan sewa menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban? dan Bagaimana analisis Hukum Islam terhadap ketentuan dan pelaksanaan sewa-menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban?

Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, penyebaran angket dan wawancara *(interview)* secara langsung untuk memperdalam data, serta dokumenter dari lokasi penelitian di lingkungan masyarakat di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban . Adapun pola pikir yang digunakan adalah logika deduktif yaitu menganalisis data yang diambil dari ketentuan hukum Islam tentang praktek sewa menyewa yang bersifat umum, kemudian ditarik suatu kesimpulan untuk mendapatkan data yang bersifat khusus tentang ketentuan dan pelaksanaa sewa menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa ketentuan sewa-menyewa tanah milik Perhutani ini sebagai berikut, Tanah yang dikuasai oleh negara dapat dimanfaatkan dan dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Pihak Perhutani sebagai pejabat yang berwenang atas pengolahan atau perjanjian sewa-menyewa tanah yang asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang. Jika ada perjanjian pengolahan tanah dan sewa-menyewa tanah tersebut dapat membayar sewa diawal perjanjian yang disebutkan. Perjanjian sewa tanah serta pemanfaatanya diawasi oleh pihak yang berwenang. Jangka waktu pemanfaatan pengolahan tanah dilakukan selama perjanjian dan dapat perpanjang jika batas waktu dalam perjanjian awal telah habis. Kisaran harga sewa ditentukan oleh pihak yang berwenang. Dan pelaksanaan sewa menyewa Perhutani sebagai pemilik tanah hanya menyewakan tanah dengan biaya dimuka selama setahun, akan tetapi pihak Perhutani selain mengenakan biaya sewa Rp. 4.000.000 pertahun dengan luas 4x5 m persegi, akan tetapi Perhutani juga mengambil hasil dari penjualan batu tersebut dengan pembagian Rp. 5.000 per 1.000 batu yang terjual.

Sewa-menyewa tersebut tidak boleh menurut hukum Islam, pertama adanya syarat dalam akad yaitu pembagian hasil setelah adanya pembayaran sewa maka akad ini menjadi rusak. Kedua, objek yang disewakan mengandung unsur kesamaran, yang tidak dapat diketahui berapa lama objek tersebut dapat dimanfaatkan. Sewa-menyewa ini juga menguntungkan salah satu pihak, sedangkan pihak yang lain dirugikan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

Halaman

SAMPUL LUAR

SAMPUL DALAM i

PERSETUJUAN PEMBIMBING ii

PENGESAHAN iii

ABSTRAK iv

KATA PENGANTAR v

DAFTAR ISI vii

DAFTAR TRANSLITERASI x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 6

C. Kajian Pustaka 6

D. Tujuan Penelitian 7

E. Kegunaan Penelitian 8

F. Definisi Operasional 8

G. Metode Penelitian 9

H. Sistematika Pembahasan 15

BAB II SEWA-MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM

A. Sewa-Menyewa Dalam Islam 17

1. Pengertian *Ijārah* 17

2. Dasar Hukum *Ijārah* 19

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Rukun Dan Syarat 23

1. Rukun *Ijārah* 23

2. Syarat *Ijārah* 26

C. Sifat Dan Hukum 28

1. Sifat *Ijārah* 28

2. Hukum *Ijārah* 29

D. Pembagian *Ijārah* 30

1. Sewa-Menyewa 30

2. Upah-Mengupah 32

E. Pembatalan Dan Berakhirnya Sewa-Menyewa 33

F. Pengembalian Barang Sewaan 36

BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian 38

1. Keadaan Geografis 38

2. Kondisi Sosial Dan Ekonomi 42

B. Gambaran Umum Tentang Perhutani 44

1. Profil Perhutani 44

2. Visi dan Misi Perhutani 46

3. Ketentuan perhutani 47

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. Praktek Sewa-Menyewa Tanah Milik Perhutani 48

1. Latar Belakang Terjadinya Sewa 48

2. Subjek dan Objek Sewa 51

3. Proses Terjadinya Sewa-Menyewa 53

BAB IV ANALISI HUKUM ISLAM TERHADAP KETENTUAN DAN PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA TANAH MILIK PERHUTANI.

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Ketentuan Sewa-Menyewa Tanah Milik Perhutani 58

B. Analisi Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Tanah Milik Perhutani 60

1. Analisis dari Segi Akad Perjanjian 60

2. Analisis Terhadap Subjek Sewa-Menyewa 62

3. Analisis Terhadap Objek Sewa-Menyewa 64

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 67

B. Saran 68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Agama Islam telah memberikan pedoman bagi umat manusia agar selamat baik di dunia maupun di akhirat. Secara garis besar ajaran Islam berisi kandungan-kandungan yang terdiri atas akidah, syariah dan ahlak yang bersumber dari Al-Qur'an dan Al-Sunnah. Salah satu dari ajaran Islam tersebut diantaranya adalah syariah. Syariah merupakan segala apa yang telah digariskan atau ditetapkan oleh Allah SWT dalam ajaran agama untuk mengatur hidup hamba-hambaNya, berarti mengatur aspek kehidupan manusia baik berupa aspek ibadah, politik, sosial, ekonomi dan lain sebagainya. Sebagaimana firman Allah SWT dalam QS An Nahl ayat 89 yang berbunyi :

وَنَزَّلْنَا عَلَيْكَ ٱلْكِتَٰبَ تِبْيَٰنًا لِّكُلِّ شَىْءٍ وَهُدًى وَرَحْمَةً وَبُشْرَىٰ لِلْمُسْلِمِينَ ﴿٨٩﴾

Artinya: *"dan kami turunkan kepadamu al-Kitab (al-Quran) untuk menjelaskan segala sesuatu dan petunjuk serta rahmat dan kabar gembira bagi orang-orang yang berserah diri"*[1]

Dalam firman Allah di atas, bahwa aspek ekonomi salah satu yang diatur oleh syari'at Islam yang kemudian disebut dengan ekonomi Islam. Kontruksi ekonomi Islam sendiri yaitu sebuah tatanan ekonomi yang dibangun atas dasar

[1]Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Bandung: Syigma, 2007), 415

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

KEMENTERIAN AGAMA PERPUSTAKAAN IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA

ajaran tauhid dan prinsip-prinsip moral Islam seperti moral keadilan, dibatasi oleh syari'at Islam dan Fikih.[2]

Hubungan antara manusia dengan manusia diatur dalam masalah muamalah (hukum tentang harta benda). Kegiatan yang masuk dalam ruang lingkup muamalah diantaranya adalah tolong menolong, merupakan hal yang sangat diperlukan dalam kehidupan masyarakat, untuk menunjang hidupnya. Oleh karena itu Islam menganjurkan agar umatnya saling tolong menolong, sebagaimana disebutkan dalam Firman Allah SWT dalam surat Al-Maidah ayat 2

وَتَعَاوَنُوا۟ عَلَى ٱلْبِرِّ وَٱلتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا۟ عَلَى ٱلْإِثْمِ وَٱلْعُدْوَٰنِ ﴿٢﴾

Artinya: "...*Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran...*"[3]

Dalam bermuamalah manusia telah diberi keleluasaan untuk menjalankannya. Namun keleluasaan itu bukan berarti semua cara dapat dikerjakan. Untuk menjamin keselarasan dan keharmonisan antara sesama dibutuhkan adanya kerelaan dalam bermuamalah. Dalam Konsep Islam muamalah merupakan cerminan nilai di bidang muamalat, hukum muamalat bersumber dari al-Quran, sunnah Rasul dan *ra'yu* atau ijtihad.[4] sebagaimana di jelaskan dalam surat An-Nisa ayat 29 yang berbunyi :

---

[2]Ghufron A. Mas'adi, *Fikih Muamalah Kontektual* (Jakarta: Rajawali, 2002).6

[3]Departemen Agama, *Ibid*, 156

[4]Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perjanjian Islam)* (Yogyakarta: UII Press, 2000), 13

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ﴿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*"....[5]

Dalam Islam diterapkan sistem ekonomi yang berbeda, islam memiliki akar dalam syariat yang membentuk pandangan dunia sekaligus sasaran-sasaran dan maqashid Asy-syari'ah (Setrategi). Di Indonesia untuk mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat, dibutuhkan sebuah bentuk kemitraan sebagai kerjasama antara pihak yang mempunyai modal dengan pihak yang mempunyai keahlian usaha dengan prinsip saling memerlukan, saling memperkuat dan saling mengu tungkan. Seperti yang terjadi sekarang antara pihak pemilik modal berupa tanah yang di sewakan dan pihak yang mempunyai keahlian yang menyewa tanah tersebut. Dengan adanya perkembangan zaman yang lebih modern, maka praktek sewa-menyewa beraneka ragam bentuk maupun caranya. Salah satunya seperti yang terjadi di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban , dimana pihak Perum Perhutani memanfaatkan tanah milik Negara untuk di sewakan kepada masyarakat. Dalam pasal 33 yat 3 undang-undang dasar 1945 di jelaskan bahwa:s

> "*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*".

---

[5] Departemen Agama, *Ibid.* 298

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam pasal ini menyebutkan bahwa sumber daya alam dikuasai oleh negara dan di pergunakan untuk kemakmuran rakyatnya, sehingga dapat disimpulkan monopoli pengaturan, penyelenggaraan, penggunaan, persediaan pemeliharaan sumber daya alam serta pengaturan hubungan hukum ada pada Negara yang diwewenangkan kepada perusahaan milik Negara untuk mengelolanya. Tidak selalu dalam bentuk kepemilikan tetapi utamanya dalam bentuk kemampuan untuk melakukan kontrol dan pengaturan serta memberikan pengaruh agar perusahaan tetap berpegang pada azas kepentingan mayoritas masyarakat dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. [6]Dalam persoalannya ketika masyarakat menyewa lahan tanah sampai selesai perjanjian sewa menyewanya, salah satu kendala yang dihadapi sebagian penyewa tanah, adalah tidak adanya keadilan serta adanya syarat dalam hal sewa menyewa lahan yang di kelola oleh pihak Perhutani. Perum Perhutani sebagai pemilik lahan tanah meminta sejumlah uang yang di bayar dimuka sebagai biaya sewa atas tanah yang digarap oleh masyarakat dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak, dengan biaya sewa Rp. 4.000.000/tahun, dari biaya sewa yang di kenakan pihak Perhutani juga meminta bagian dari penjualan hasil tambang penggarapan lahan yang berupa batu kumbung atau batu bata putih, dengan bagian Rp. 5.000/1000 buah batu kumbung yang terjual. Hal ini telah dijalani selama bertahun-tahun. Meskipun dalam praktek sewa menyewa tersebut

---

[6]."*Penafsiran MK tentang pasal 33ayat 3*"
Http:/www.mahkamahkonstitusi.go.id. diakses 23 Desember 2010

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menguntungkan salah satu pihak yakni Perhutani sebagai pemilik lahan. Para penyewa lahan tetap melakukan kerjasama sewa menyewa lahan tanah garapan tersebut untuk digarap. Dalam persoalan lain tanah yang disewakan kepada masyarakat untuk di garap biasanya ditentukan dalam jangka waktu setahun, akan tetapi sebelum jatuh tempo perjanjian berakhir tanah yang digarap tersebut sudah tidak dapat di garap lagi atau tidak dapat menghasilkan batu kumbung kualitas yang baik, sehingga para penyewa tanah tersebut harus mengakhiri penggarapan tanah sebelum perjanjian sewa berakhir pada waktu yang telah ditentukan. Menurut penggarap tanah yang penting bisa mengambil keuntungan pada saat penjualan hasil lahan yang digarap.

Dalam hal ini yang akan diteliti oleh penyusun terkait ketentuan dan pelaksaaan sewa pada lahan tanah milik Perhutani diatas, menurut hukum Islam apakah diperbolehkan dan sesuai dengan syari'at yang telah ada baik didalam Al-Qur'an maupun Al-Sunnah atau tidak?

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang, identifikasi masalah dan pembatasan masalah maka penulis dapat merumuskan permasalahan dalam skripsi ini sebagai berikut :

1. Bagaimana ketentuan sewa menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban ?

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban?
3. Bagaimana analisis Hukum Islam terhadap ketentuan dan pelaksanaan sewa menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban?

C. Kajian Pustaka

Kajian pustaka pada penelitian ini pada dasarnya adalah untuk mendapatkan gambaran hubungan topik yang akan diteliti dengan penelitian sejenis yang pernah dilakukan oleh peneliti lain sebelumnya sehingga diharapkan tidak ada pengulangan materi penelitian secara mutlak.

Judul skripsi yang membahas tentang masalah sewa menyewa tanah adalah, oleh Titik Khurrotin, Tahun 2008, dengan judul "Mekanisme sewa-menyewa "Tanah Gusuran" dalam prespektif hukum islam (studi kasus di Desa Bagobadadan Kecamatan Karangbinangun Kabupaten Lamongan)".[7] Karya ini membahas bagaimana mekanisne sewa-menyewa tanah gusuran di Desa Bagobadadan Kecamatan Karangbinangun Kabupaten Lamongan, yang kedua bagaimana prespektif hukum Islam terhadap mekanisme sewa-menyewa tanah gusuran di Desa Bagobadadan Kecamatan Karangbinangun Kabupaten Lamongan.

---

[7] Titik Khurrotin "*Mekanisme Sewa Menyewa "Tanah Gusuran" dalam Prespektif Hukum Islam(Studi Kasus di Desa Bagobadadan Kecamatan Karangbinangun Kabupaten Lamongan)*" Skripsi IAIN Sunan Ampel Surabaya fakultas syariah. 2008.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Perbedaannya dengan skripsi diatas adalah membahas tentang ketentuan dan pelaksanaan sewa menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban. Dimana ketika mulai perjanjian sewa, penggarapan dan pada penjualan hasil pertambangan dari sewa tanah tersebut, salah satu kendala yang dihadapi sebagian penggarap tanah adalah adanya syarat yang di berikan pihak Perhutani setelah terjadinya akad sewa tesebut, pihak Perhutani menerapkan sistem sewa tanah di dalam perjanjian diawal, akan tetapi pihak Perhutani juga menggunakan sistem bagi hasil ketika sewa telah di laksanakan.

D. Tujuan Penelitian

Penulis mengadakan penelitian terhadap masalah ini dengan tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui ketentuan sistem sewa menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban.
2. Untuk mengetahui pelaksaan sistem sewa menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban
3. Untuk mengetahui ketentuan dan pelaksanaan sewa menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang kecamatan Semanding Kabupaten Tuban. menurut hukum Islam.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

E. Kegunaan Penelitian

Dari perumusan masalah diatas, penelitian ini diharapkan mempunyai nilai tambah dan manfaat baik penulis maupun pembaca antara lain :

1. Secara Teoritis
   a. Sebagai bahan pertimbangan bagi studi-studi selanjutnya, khususnya bagi mahasiswa Fakultas Syari'ah, Jurusan Muamalah maupun bagi para pengkaji ilmu ekonomi Islam lainnya.
   b. Memperluas wawasan pengetahuan bagi penyusun pada khususnya dan masyarakat pada umumnya serta memberikan penjelasan kepada pelaku sewa menyewa tanah untuk diterapkan malalui prosedur yang benar.
2. Secara Praktis

   Sebagai pijakan bagi orang-orang awam atau pelaku praktek sewa menyewa tanah untuk menggunakan cara-cara yang benar sesuai dengan ketentuan serta lebih mengedepankan aspek sosial.
3. Disamping berguna untuk menambah wawasan keilmuan juga sebagai referensi bagi penelitian selanjutnya terhadap masalah-masalah yang terkait dengan penelitian ini.

F. Definisi Operasional

Untuk mempermudah gambaran yang jelan dan kongkrit tentang permasalahan yang terkandung dalam konsep penelitian, maka diperlukan penjelasan makna yang ditimbulkannya. Definisi kata-kata tersebut adalah :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Analisis Hukum Islam : Penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan dan sebagainya) untuk memenuhi keadaan yang sebenarnya (sebab musabab duduk perkara yang sebenarnya)dengan menggunakan aturan-aturan dan ketentuan hukum yang terkait dengan hukum muamalah yang bersumber dari Al-Qur'an, Al-Hadis serta Ijtihad ulama' (pendapat ulama' fiqh) yang bisa di jadikan sebagai rujukan dalam setiap permasalahan yang di bahas.[8]
2. Sewa menyewa tanah milik Perhutani : Perjanjian atau kesepakatan sewa menyewa tanah antara penyewa (masyarakat) dengan pihak Perhutani sebagai pemilik tanah dengan kesepakatan bersama

G. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian lapangan, oleh karena itu perlu dijelaskan:

1. Lokasi Penelitian

   Penelitian ini dilaksanakan di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban.

2. Data Yang Dihimpun.

   Data yang dihimpun untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

---

[8] Fathurrahman Djamil. *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta: Logos Wacana ilmu, 1997).11

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Faktor-faktor yang mendorong dilakukannya sewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban.

b. Siapa saja yang terlibat dalam transaksi Sewa Menyewa tersebut.

c. Data tentang proses sewa menyewa.

3. Sumber Data

Sumber data, yaitu sumber dari mana data akan digali. Dalam penelitian ini diperoleh melalui responden dan imforman. Responden yaitu orang yang terlibat langsung dalam praktek sewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban. Yang menjadi sumber data dalam penelitian ini antara lain:

a. Sumber data utama yaitu sejumlah responden yang terdiri atas pemilik lahan tanah yaitu pihak Perhutani dan penyewa tanah yang mengadakan perikatan atau perjanjian sewa menyewa. Sedangkan infoman yaitu orang yang memberikan informasi mengenai praktek sewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban meskipun tidak terlibat secara langsung..

b. Sumber data pelengkap yaitu Buku-buku literatur yang ada hubungannya dengan pembahasan skripsi ini diantaranya :

Buku buku dan literatur yang terkait dengan pembahasan antara lain:

a) Al-Quran dan Hadist.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 13* cet pertama, Bandung: PT Alma'arif,1987.

c) Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Jilid 2.*

d) Wahbah Zuhaili, *al Fiqh al Islami Wa Adilatuhu*, Damaskus:Dar al -Fikr,IVcet III.

e) Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.

f) Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah,* Jakarta:Gaya Media Pratama, 2000.

g) Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian Islam*, Jakarta: Sinar Grafika,1994.

h) Dimyaumuddin Djuwani, *Pengantar fiqh Muamalah,* Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.

i) Ahmad Azhar Basyir, *Asas Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam),* Yogyakarta:UII Press, 2000.

j) Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah,* Gunung Jati Press, Bandung, 1997.

k) Sulaiman Rasyid, *Fiqh Sunnah,* Ath-Thahiriyyah, jakarta, 1976.

l) Chairuman Pasaribu, *HukumPerjanjian dalam Islam*, Sinar grafika, Jakarta, 2004.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

m) Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif,* Alfabeta, Bandung, 2005.

4. Purposive Sampling

Purposive sampling adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. Pertimbangan tertentu ini, misalnya orang tersebut yang dianggap paling penting dan paling tahu tentang apa yang kita harapkan, sehingga akan memudahkan peneliti menjelajahi obyek atau situasi yang diteliti[9]. Dalam sampel purposive besar sampel ditentukan oleh pertimbangan informan. Purposive sampling merupakan kriteria terpenting dalam pemilihan sampel dalam kaitannya dengan maksud menggeneralisasikan hasil-hasil penelitian sampel terhadap populasinya. Jika keadaan sampel semakin berbeda dengan kakarteristik populasinya, maka semakin besar kemungkinan kekeliruan dalam generalisasinya[10].

Subyek yang diambil harus betul-betul representative (mewakili). Mengingat biaya, waktu dan tenaga yang ada pada penulis memang sangat terbatas. Oleh karena itu, ditetapkan sebagai berikut :

1) 1 (satu) orang pihak Perhutani.
2) 9 (sembilan) orang penggarap tanah.
3) 3 (tiga) masyarakat setempat
4) 1 (satu) kepala Desa Kowang.

---

[9] Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatf,* (Bandung,alfabeta.2009).215
[10]. Sugiyono *Ibid.* 215

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Tehnik Pengumpulan Data

Yaitu cara yang digunakan dalam rangka mencari data yang diperlukan. Pada setiap penelitian ilmiah, peneliti harus menggunakan beberapa metode atau tehnik-tehnik dalam pengumpulan data yang relevan.[11] Antara lain :

a. Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan dengan sistematik tentang fenomena-fenomena yang diselidiki.[12]

Metode ini sengaja peneliti gunakan untuk mengumpulkan data-data secara langssung melalui pengamatan di lapangan, seperti mengamati sercara langsung ketika pihak pemilik lahan dan penggarap melakukan praktek sewa menyewa terhadap tanah milik Perhutani, melihat secara langsung fenomena masyarakat yang menjadi objek penelitian. Serta dengan tehnik ini peniliti akan berusaha informan atau responden guna memperkuat data yang berhubungan dengan penelitian.

b. Wawancara

Wawancara atau interview adalah tehnik dalam upaya menghimpun data yang akurat tentang keperluan pelaksanaan proses pemecahan masalah tertentu yang sesuai dengan data. Dalam penggunaan

---

[11] Jalaluddin Rahmat, *Prosedur Penelitian Komonikasi* (Bandung: Remaja Rosda Karya, 1995). 109

[12] Sutrisno Hadi, *Metodologo Reserch II* (Yogyakarta Andi Offset, 1991). 136

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tehnik wawancara sebagai tehnik pengumpulan data, data yang diperoleh peneliti dengan tanya jawab secara lisan dan bertatap muka langsung antara peneliti dan seorang atau beberapa orang interviewer (yang diwawancarai) untuk memperdalam data tentang ketentuan dan pelaksanaan sewa menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban..

6. Tehnik Pengelolaan Data

   a. Editing

      Adalah pemeriksaan kembali terhadap data yang diperoleh, terutama dari segikelengkapan, kevaliditasan, kejelasan,, kesesuaian dan keselarasan antara satu dengan yang lainnya serta relevaning suatu atau kelompok data.

   b. Organising

      Yaitu pengorganisasian data artinya menyusun dan merealisasikan data-data yang diperoleh guna untuk menghasilkan bahan-bahan yang bisa menghasilkan diskripsi.

7. Tehnik Analisis Data

   Berdasarkan data yang di peroleh oleh penyusun dari berbagai sumber baik dari lapangan maupun sumber lain yang mendukung, maka

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penyusun mengangkat fakta-fakta yang khusus, peristiwa yang kongkret kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.[13]

Selanjutnya dianalisis dengan menggunakan tehnik *deskripsi analisis*, yaitu menganalisis data-data yang diperoleh tentang ketentuan dan pelaksanaan sewa menyewa tanah kemudian dianalisis dengan hukum Islam untuk ditarik suatu kesimpulan. Proses analisis data dalam penelitian ini menggunakan pola pikir *deduktif*, yaitu menganalisa data yang diambil dari ketentuan hukum Islam tentang ketentuan dan pelaksanaan yang bersifat umum, kemudian ditarik suatu kesimpulan untuk mendapatkan data yang bersifat khusus tentang ketentuan dan pelaksanaan sewa menyewa tanah di Desa Kowang tersebut.

H. Sitematika Pembahasan

Untuk mengarah tercapaianya tujuan pembahasan skripsi, maka penulis membuat sistematika pembahasan tulisan skripsi yang terdiri dari lima bab. Masing-masing berisi pembahasan yang di susun secara sistematis dan berhubungan satu dengan yang lainya.

Bab I : Memuat tentang pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, pokok masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian,

[13] Sutrisno Hadi, *Ibid.* 42

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitaian dan sistematika pembahasan.

Bab III : Untuk mempermudah pada pokok permasalahan terlebih dahulu penyusun akan membahas tentang tinjaun umum mengenai *ijarah* atau sewa menyewa dalam hukum islam yang meliputi pengertian, syarat, rukun *Ijarah*, sifat dan hukum *ijarah*, pembagian *ijarah*, serta hikmah *Ijarah*.

Bab III : Memaparkan tentang pelaksanaan sewa tanah milik Perhutani pada masyarakat Desa Kowang, terdiri dari tiga sub bab, yaitu pada sub bab pertama membahas tentang gambaran umum tentah Desa kowang, meliputi keadaan greografis dan demografis, kondisi sosial, dan ekonomi. Pada sub bab keduamemaparkan tentang profil Perhutani, Visi dan Misi serta ketentuan Perhutani. Sub bab ketiga yaitu gambaran tentang tentang pelaksanaan sewa menyewa tanah milik Perhutani Desa kowang.

Bab IV : Analisis terhadap ketentuan dan pelaksanaan sewa menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban menurut Hukum islam.

Bab V : Berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan dan dilengkapi dengan saran-saran yang sifatnya membangun terhadap permasalahan yang di bahas.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

SEWA-MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM

A. Sewa menyewa dalam Islam.

Sewa menyewa merupakan suatu istilah yang sering kali dipergunakan oleh masyarakat dalam usaha bersama yang ada kaitannya untuk mendapatkan keuntungan yang akan diperoleh berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

Sewa menyewa dalam Islam diistilahkan dengan " *Al-Ijārah* ", menurut pengertian hukum Islam sewa-menyewa itu diartikan sebagai " suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pergantian.[1]

1. Pengertian *Ijārah*

Secara etimologi (bahasa), nama untuk *ujrah* yang mengikuti wazan *fi'alah* adalah *bai'ul manfa'ati* (menjual manfaat).

Adapun secara terminologi (istilah fiqih), para ulama' berbeda-beda dalam mendefinisikan *ijārah*, antara lain sebagai berikut :

a. Menurut ulama Hanafiah, *Ijārah* adalah,

عَقْدٌ يَفِيْدُ تَمْلِيْكُ مَنْفَعَةٍ مَعْلُوْمَةٍ مَقْصُوْدَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجِرَةِ بِعِوَضٍ

Artinya : *"Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan."*[2]

---

[1] Chairuman Pasaribu, *HukumPerjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004). 52

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Menurut ulama Maliki, *Ijārah* adalah

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلى مَنْفَعَةِ الاَدَمِى وَبَعْضِ الْمَنْقُوْلاَنِ

Artinya: *"Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan."*[3]

c. Menurut ulama Syafi'i, *Ijārah* adalah,

عَقْدٌ عَلى مَنْفَعَةٍ مَقْصُوْدَةٍ مَعْلُوْمَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَذْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعِوَضٍ مَعْلُوْمَةٍ

Artinya : *"Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu."*[4]

d. Sedangkan menurut ulama' Hanabilah *ijārah* adalah.

عِوَضٌ مَعْلُوْمٌ، فِى مَنْفَعَةٍ مَعْلُوْمَةٍ، مِنْ عَيْنٍ مَعِيْنَةٍ أَوْ مَوْصُوْفَةٍ فِى الذِّمَّةِ، أَوْ فِى عَمَلٍ مَعْلُوْمٍ

Artinya: *"Pengganti tertentu, dalam manfaat tertentu, dari barang yang ditentukan atau disifati dalam tanggungan atau dalam perkerjaan tertentu".*[5]

Selain definisi ulama' empat Mazhab di atas ada pula yang mendefinisikan *Ijārah* sebagai akad pemindahan hak guna atau barang atau

---

[2] Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah* (Bandung : Al-Ma'arif) .203

3 *Ibid.*, 203

[4] Muhammad Asy-Sarbini, *Mughni al-Muhtaj Juz II*. 332

[5] Syamsuddin Abu Abdillah Muhammad bin Abdullah Az Zarkasyi, *Syarhul Zarkasyi ala Mukhtashor al Khurki,* Maktabah Syamilah. 177

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah)* atas barang itu sendiri.[6]

Ada yang menerjemahkan, *Ijārah* sebagai jual beli (Upah mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, ada yang pula menerjemahkan sewa menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang .[7] Jumhur Ulama' fiqih berpendapat bahwa *ijārah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya melainkan bendanya.[8]

2. Dasar Hukum *Ijārah*

Hampir semua ulama' fikih sepakat bahwa ijarah disyariatkan dalam Islam. Para ulama' sepakat bahwa *ijārah* adalah jual beli pemanfaatan, yang tidak dapat dipegang (tidak ada).

Dalam Hukum Ijarah jumhur ulama' menyatakan bahwa Ijārah disyari'atkan berdasarkan Al-qur'an, As-Sunnah dan Ijma' para ulama'[9].

---

[6] Rahmad Syafe'i, , *Fiqih Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia 2006).122
[7] *Ibid.*,124
[8] Ibn Abidin, *Radd Al-Mukhtar Ala Dur Al-Mukhtar*, Juz IV, .
[9] .Ibn Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid*, juz II .218

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Dasar hukum *Ijārah* dari Al-Qur'an.

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۚ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُم مَّعِيشَتَهُمْ فِي ٱلْحَيَوٰةِ ٱلدُّنْيَا ۚ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَٰتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُم بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: *Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan(Qs az-zukhuf 43:32)*[10]

Ayat ini merujuk pada keabsahan praktik *Ijārah.* Lafadz "*syukhriyyan*" dalam ayat diatas bermakna saling mempergunakan" menurut Ibnu kasir lafadz ini diartikan dengan supaya kalian saling mempergunkan satu sama lain dalam hal pekerjaan atau yang lain, karena diantara kalian saling membutuhkan satu sama lain. Artinya terkadang manusia membutuhkan sesuatu yang berada dalam kepemilikan orang lain, dengan demikian , orang yang mempergunakan sesuatu itu dengan cara melakukan transaksi, salah satunya sewa *Ijārah.*[11]

Firman Allah Q.S. Al Baqarah: 233

[10] Deparetemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah.* 1140
[11] Ibnu Katsir, *jilid IV.* 192

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

وَإِنْ أَرَدتُّمْ أَن تَسْتَرْضِعُوٓاْ أَوْلَٰدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُم مَّآ ءَاتَيْتُم بِٱلْمَعْرُوفِ ۗ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ وَٱعْلَمُوٓاْ أَنَّ ٱللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya: "*Dan jika kamu ingin anakmu di susukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayraan menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan*"(Qs Al Baqarah:233)[12]

Firman Allah QS al-Qaṣaṣ ayat 26-27:

قَالَتْ إِحْدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسْتَـْٔجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ ٱسْتَـْٔجَرْتَ ٱلْقَوِىُّ ٱلْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّىٓ أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ٱبْنَتَىَّ هَٰتَيْنِ عَلَىٰٓ أَن تَأْجُرَنِى ثَمَٰنِىَ حِجَجٍ ۖ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِندِكَ ۖ وَمَآ أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۚ سَتَجِدُنِىٓ إِن شَآءَ ٱللَّهُ مِنَ ٱلصَّٰلِحِينَ ﴿٢٧﴾

Artinya : "*Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya." berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang-orang yang baik".(Qs al-Qashash:26-27)*[13]

---

[12] Departemen Agama Ri. *Ibid,*. 67
[13] *Ibid.*, 759

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Dasar hukum *ijārah* dari As-sunah/Al-hadits.

Ada tiga sahabat Nabi yang memberikan penjelasan hukum tentang Ijarah, antara lain.

a. Riwayat Al-Bukhori

احْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ

Artinya : *"Rasulullah SAW berbekam kemudian memberikan upah kepada tukang bekam."*[14]

b. Riwayat Ibnu Majah

أَعْطُوْا الأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya : *"Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering."*

c. Riwayat Imam Ahmad

كُنَّا نُكْرِى الأَرْضَ عَلَى أَنَّ لَكَ مَا اَخْرَجَتْ هذِهِ وَلِى مَا أَخْرَجَتْ هذِهِ فَنُهِيْنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِمَا أَخْرَجَتْ وَلَمْ نُنْهُ أَنْ نُكْرِىَ الأَرْضَ بِالْوَرِقِ

Artinya : *"Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak."*

Para sahabat telah mempraktekan Ijarah sementara Rasulullah tidak pernah melarang mereka. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Rasulullah telah memberikan ketetapan kepada mereka.

---

[14] Husein Bahreisy, *Hadits Shahih Bukhori, Himpunan Hadist Pilihan.* 169

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Dasar hukum *Ijārah* berdasarkan Ijma' para ulama'.

Umat Islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa *Ijārah* diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia, semua Ulama' sepakat dan tidak ada seorang Ulama' pun yang membantah kesepakatan Ijma' ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat.[15]

B. Rukun dan Syarat *Ijārah*.

1. Rukun *Ijārah*

Menurut para ulama', rukun *Ijārah* adalah ijab dan qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijārah, al-isti'jar, al-iktira'* dan *al-ikra.* Menurut jumhur ulama' rukun *Ijārah* ada 4 (Empat) macam, yaitu :

a. Mu'jir dan Musta'jir.

Yaitu orang yang melakukan akad ijarah baik sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah orang yang memberikan upah dan yang menyewakan, *Musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan orang menyewa sesuatu. Syarat bagi kedua pelaku transaksi ijarah adalah sama dengan pelaku jual beli yakni dalam kedewasaan (baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf*) dan tidak adanya unsur *ikrah* (keduanya harus ridha).

---

[15] Hendi Suhendi "*Fikih Muamalah*"(Raja Grafindo persada ,2005). 117

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Hal ini berdasarkan pada surat An-nisa ayat 29 :

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمْ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : *"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh diri, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."*[16]

Orang berakad ijarah juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.[17]

b. *Ṣigat* akad

Syarat ijab qabul antara *mu'jir* dan *musta'jir* sama dengan ijab qabul yang dilakukan dalam jual beli. Ijab qabul sewa-menyewa misalnya: "aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp 5000,00," maka *musta'jir* menjawab "aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari." Ijab qabul upah-mengupah misalnya seseorang berkata, "aku serahkan kebun ini untuk dicangkuli dengan upah setiap hari Rp 5000,00," kemudian *musta'jir* mejawab "aku kerjakan pekerjaan itu sesuai dengan apa yang kau ucapkan."

[16] Departemen Agama RI, *Ibid, 4:29.* 150
[17] Hendi Suhendi *Ibid.*118

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Ujrah (upah)

Para ulama telah menetapkan syarat ujrah sebagai berikut:

1) Berupa harta yang tetap dan dapat diketahui. Jika *ujrah* tersebut berupa tanggungan maka *ujrah* harus disebutkan ketika akad dan kedua belah pihak mengetahui jenis ukuran dan sifat ujroh tersebut.
2) Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari ijarah seperti upah sewa-menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.[18]

d. *Ma'qud alaih* (barang yang menjadi Obyek)

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

1) Hendaknya barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
2) Hendaknya benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
3) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan).

---

[18] *Ibid.*, 119

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4) Benda yang disewakan disyaratkan kekal 'ain (zat) nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

2. Syarat *Ijārah.*

Syarat *ijārah* terdiri dari 4 (empat) macam, sebagaimana syarat dalam jual beli, yaitu *al-inqād* (terjadinya akad), *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), syarat *sah Ijārah,* dan syarat *lazim Ijārah.*

a. Syarat terjadinya akad (*al-inqād*).

Syarat *al-inqād* (terjadinya akad), syarat ini berkaitam dengan *aqīd* (orang yang melakukan akad), zat akad, dan tempat terjadinya akad.

Sebagaimana telah di jelaskan dalam jual beli, menurut Jumhur Ulama', *āqid* (syarat terjadinya akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* .Ulama' Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus *muallaf.*

b. Syarat pelaksanaan (*an-nafadz*).

Agar *Ijārah* terlaksana, barang harus di miliki oleh si *aqīd* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliah). Dengan demikian, *ijārah al-fuḍul* (*ijārah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekusaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *Ijārah.*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Syarat sah *Ijārah.*

Keabsahan *ijārah* (sewa menyewa sangat berkaitan dengan *āqid* (orang yang berakad), *ma'qud alaīh* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad *(nafs-aqad),* yang antara lain.

1) Adanya keridaan atau saling rela dari kedua pihak yang berakad.
2) *Ma'qud alaīh* harus bermanfaat dengan jelas.
3) *Ma'qud alaīh* (barang) harus dapat memenuhi secarat syara'.
4) Kemanfaatan benda diperbolehkan menurut syara'.
5) Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya.
6) Manfaat *ma'qud alaīh* sesuai dengan keadaan secara umum.[19]

Obyek *Ijārah* adalah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'. Oleh sebab itu para ulama fiqh sepakat menyatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuh bayaran), dan orang islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka. Menurut mereka, obyek sewa menyewa dalam contoh diatas menukar maksiat, sedangkan kaidah fiqhnya menyatakan.[20]

اَلْاِسْتِخَارُ عَلَى الْمَعْصِيَةِ لاَ يَجُوْزُ

Artinya:"*Sewa menyewa dalam maksiat tidak di perbolehkan*"

---

[19] Rahmad Syafe'i, , *Fiqih Muamalah,* (Bandung : Pustaka Setia 2006), 129
[20] Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah,* (Jakarta : Gaya Media Prtama, 2000), 233

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Syarat lazim *Ijārah.*

Syarat kelaziman *ijārah* terdiri dari dua hal berikut:

1) *Ma'qud Alaīh* (barang sewaan) terhindar dari cacat.

Jika terdapat cacat pada barang sewaan, pemilih boleh meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkanya.

2) Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad.

Uzur yang dimaksud adalah sesuatu yang baru yang menyebabkan kemadaratan bagi yang akad. Menurut jumhur ulama', *Ijārah* adalah akad yang lazim, jika tidak ada uzur ijarah tidak batal, *ijārah* dapat dikatan batal jika kemanfaatanya betul-betul hilang, seperti hancurnya rumah yang disewakan.[21]

C. Sifat *Ijārah* dan Hukum *Ijārah.*

1. Sifat *ijārah*

Menurut jumhur ulama' berpendapat, bahwa *Ijārah* adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan, kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhanya, seperti hilangnya manfaat.

Menurut Ulama' Hanafiyah, *ijārah* batal dengan meninggalnya salah seorang yang akad dan tidak dapat dialihkan kepada ahli waris. Adapun

[21] *Ibid.*, 130

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

meurut jumhur ulama,, *ijārah* tidak batal. Tetapi berpindah dengan ahli warisnya.[22]

2. Hukum *Ijārah*

Menurut ulama Hanafiyah, *ijārah* adalah akad lazim yang didasarkan pada firman Allah SWT. اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ yang boleh dibatalkan. Pembatalan tersebut dikaitkan pada asalnya, bukan didasarkan pada pemenuhan akad.

Sebaliknya, jumhur ulama berpendapat bahwa *ijārah* adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan, kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhannya, seperti hilangnya manfaat. Jumhur ulama'pun mendasarkan pendapatnya dari ayat di atas.

Berdasarkan dua pandangan diatas, menurut pandangan Hanafiyah, *ijārah* batal dengan meninggalnya salah seorang yang berakad dan tidak dapat dialihkan kepada ahli warisnya. Adapun menurut jumhur ulama", ijarah tidak batal tetapi berpindah kepada ahli warisnya.[23]

Hukum *ijārah ṣaḥīḥ* adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa, dan tetapnya upah bagi pekerja atau orang yang menyewakan barang, sebab ijarah termasuk jual beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan.

Hukum *ijārah* rusak, menurut ulama Hanafiyah, jika penyewa sudah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan atau yang bekerja

---

[22] Ibn Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid*, juz II.329
[23] Aliy As'ad, *Terjamah Fathul Mu'in*. jilid III. 286.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dibayar lebih kecil dari kesepakatan pada waktu akad. Ini bila kerusakan tersebut terjadi pada syarat. Tetapi jika kerusakan disebabkan penyewa tidak memberitahukan jenis pekerjaan perjanjiannya, upah harus diberikan semestinya.

Ja'far dan ulama' Syafi'iyah berpendapat bahwa *ijārah* fasid sama dengan jual beli fasid, yakni harus dibayar sesuai dengan nilai atau ukuran yang dicapai oleh barang sewaan..[24]

D. Pembagian *Ijārah.*

Ditinjau dari *ma'qud alaīh*-nya, maka ijarah akan terinci dalam dua pembahasan.yaitu;

1. Sewa-menyewa

Sewa menyewa adalah praktek *ijārah* pada pemindahan manfaat terhadap barang. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah, tanah, rumah dan lainnya.

Barang yang berada ditangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauannya sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain.

Orang yang menyewa harus jujur, dapat dipercaya dan memakai barang sewaaannya dengan hati-hati. Kalau dengan cara demikian ada

---

[24] Alaudin Al-Kasyani *"Bada'i As-Ṣanā'i fi Tartib Syarā'i,* Syirkah Al Maktubah ,201

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kerusakan, maka ia tidak berkewajiban menanggung. Kalau tidak ada kejujuran, kerusakan-kerusakan yang disengaja menjadi tanggungannya. Seperti orang menyewa binatang. Ia mengerjakan dengan baik, tiba-tiba mati, ia tidak menanggung. Tetapi jika ia menggunakannya tanpa kebaikan, maka jika mati akan menjadi tanggungannya. Dengan demikian tidak akan ada tipu muslihat.

Bentuk sewa menyewa tanah dibagi menjadi dua, antara lain :

a. Bentuk sewa menyewa tanah yang diperbolehkan.

Sewa tanah pada zaman Nabi Muhammad SAW diperbolehkan apabila masing-masing mengambil manfaatnya dan tidak ada pihak yang dirugikan.

Sewa menyewa tanah dalam hukum Islam dapat dibenarkan keadaanya, baik tanah tersebut dipergunakan untuk pertanian, pertambangan, ataupun bangunan. Adapun bentuk sewa tanah yang diperbolehkan yaitu :

1) Apabila sudah memenuhi syarat dan rukun.
2) Adanya pembayaran sewa yang jelas.
3) Benda yang disewakan harus jelas dan ditanggung keadaanya.
4) Dalam perjanjian sewa harus menjelaskan manfaatnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Bentuk sewa menyewa tanah yang tidak diperbolehkan.

Tentang persewaan tanah banyak sekali para ulama' berbeda pendapat. Ada sebagian ulama' yang melarang sewa menyewa tanah garapan, baik digunakan pertanian, pertambangan atau didirikan suatu bangunan.

Alasan tentang dilarangnya lantaran adanya kesamaran didalamnya, dimungkinkan akan tertimpa bencana, baik dikarenakan banjir, kebakarang, dan lain-lain, yang mengakibatkan penyewa harys membayar sewa tanpa memperoleh manfaatnya.[25]

2. Upah mengupah

Upah mengupah atau *ijārah 'alā a'mal*, yakni jual beli jasa, biasanya berlaku dalam beberapa hal seperti menjahitkan pakaina, membangun rumah, danlain-lain. *Ijārah 'alā a'mal* terbagi dua, yaitu:

a. *Ijārah khusus*

Yaitu ijarah yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya, orang yang berkerja tidak boleh bekerja selain dengan yang memberikan upah kepadanya.

b. *Ijārah musytarik*

Yaitu ijarah yang dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerjasama. Hukumnya dibolehkan bekerja sama dengan orag lain.

---

[25].Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid : Analisis Para Mujtahid* (Semarang,: Assyifa). 199.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

KEMENTERIAN AGAMA PERPUSTAKAAN IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA

Pada dasanya pembayaran upah harus diberikan seketika juga, sebagaimana jual beli yang pembayarannya waktu itu juga. Tetapi sewaktu perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan upah atau mengakhirkan. Jadi pembayarannya sesuai dengan perjanjiannya. Tetapi kalau ada perjanjian, harus segera diberikan manakala pekerjaan sudah selesai. Nabi bersabda: *"Upah harus diberikan sebelum peluhnya kering."*

Kematian orang yang mengupah atau diupah tidak membatalkan akad pengupahan. Artinya, kalau orang yang mengupah mati, padahal permintaannya sudah dikerjakan oleh orang yang diupah, keluarganya wajib memberikan upahnya. Tetapi kalau orang yang diupahnya mati sebelum menerima upahnya, ahli warisnya menerima upahnya. Tetapi kalau mati sebelum menyelesaikan pekerjaan, urusannya di tangan Allah.[26]

E. Pembatalan dan Berkhirnya Sewa-Menyewa.

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing masing pihak terikat dalam perjanjian tersebut mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian termasuk kepada perjanjian timbal balik.

---

[26] *Ibid.*, 131-132

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ijārah tidak menjadi batal (fasakh) dengan matinya salah satu pihak yang berakad sedangkan yang diakadkan selamat. Pewaris memegang peranaan warisan, apakah ia sebagai pihak *Mu'ajir* atau *Mustaji'ir.*[27]

Berbeda Mazhab Maliki, Ahmad dan Abu Hanifah, dan tidak menjadi fasakh dengan di jualnya barang (*ain*) yang disewakan untuk pihak penyewa, dan pembeli sudah menerimanya jika ia bukan sebagai penyewa sesudah berakhirnya masa *ijārah. Ijārah* menjadi *Fasakh* (batal) dengan hal sebagai berikut:[28]

1. Terjadinya aib pada barang sewaan yang kejadianya di tangan penyewa atau terlihat aib lebih lama padanya
2. Rusaknya barang yang di sewakan, seperti rumah dan binatang yang menjadi *'ain.*
3. Rusaknya barang yang diupahkan (ma'jur 'alaih), seperti baju yang di upahkan untuk di jahitkan, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya (barang).
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat uzur yang mencegah fasakh. Seperti jika *ijārah* tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman di panen. Maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai selesai masa diketam, sekalipun terjadi pemaksaan. Hal ini di maksudkan untuk mencegah terjadinya bahaya

---

[27] Sayid Sabiq, *Ibid*,28
[28] *Ibid.*, 29

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(kerugian) pada pihak penyewa; yaitu dengan mencabut tanamanya sebelum waktunya.

5. Penganut Mazhab Hanafi mengatakan boleh memfasakhkan *ijārah*, karena adanya uzur sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar atau dicuri, dirampas atau bangkrut maka ia berhak memfasakh *Ijārah.*

Bahkan jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asalkan saja yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa masih tetap ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia maka kedudukanya digantikan oleh ahli waris, apakah dia sebagai pihak yang menyewakan atau penyewa.namun tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*fasakh)* oleh salah satu pihak jika ada alasan/dasar yang kuat.[29]

Para ulama' fiqh menyatakan bahwa akad *al-Ijārah* akan berakhir apabila:

1. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang di jahitkan hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *Ijārah* telah berakhir. Apabila yang di sewakan itu rumah, maka akan di kembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang di sewakan adalah jasa seseorang maka ia berhak menerima upahnya. Karena hal ini di sepakati oleh seluruh ulama' fiqh.

---

[29] Chairuman Pasaribu dan Suhrawarddi k Lubis, *Hukum Perjanjian Islam*,(Jakarta:Sinar Grafika Cet 1,1994), 57

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Menurut ulama' Hanafiyah, wafatnya seseorang yang berakad, karena akad *Ijārah* menurut mereka, tidak boleh di wariskan dan al *ijārah* sama dengan jual beli mengikat kedua belah pihak yang berakad.
4. Menurut ulama' Hanafiyah, apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait utang yang banyak, maka akad *al-Ijārah* batal. Uzur-uzur yang dapat membatalkan akad akad *ijārah* itu.[30]

F. Pengembalian Barang Sewaan

Ijārah telah berakhir penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbetuk barang dapat dipindahkan. Ia wajib menyerahkanya kepada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang tidak bergerak (*'iqar*), ia berkewajiban kepada pemiliknya dalam keadaaan kosong (tidak ada) harta(hartanya si penyewa).

Adapun ketentuan pengembalian barang yang dijadikan obyek sewa adalah sebagai berikut :

1. Apabila barang yang dijadikan obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan/pemilik, yaitu dengan menyerakan langsung bendanya, misalnya sewa menyewa kendaraan.

---

[30] Haroen Naesron, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Prtama, 2000), 237

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Apabila obyek sewa-menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakanya dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya, misalnya dalam perjanjian sewa menyewa rumah.[31]
3. Jika yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah barang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa diatasnya.

[31] *Ibid.* 238

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

KETENTUAN DAN PELAKSANAAN SEWA MENYEWA TANAH MILIK PERHUTANI DI DESA KOWANG KECAMATAN SEMANDING KABUPATEN TUBAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Keadaan Geografis Desa Kowang.

Desa Kowang termasuk salah satu bagian dari Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban Propinsi Jawa Timur. Secara geografis Desa Kowang terletak di bagian selatan Kabupaten Tuban tepatnya daerah dataran tinggi perbukitan.

Desa Kowang merupakan desa yang tidak begitu luas wilayahnya dibanding Desa-desa disekitarnya, karena itu tidak diadakan pemekaran oleh pemerintah tingkat II Kabupaten Tuban.

Desa Kowang dapat didiskripsikan sebagaimana berikut:

a. Sebelah utara : Kelurahan Gedongombo

b. Sebelah selatan : Desa Genaharjo

c. Sebelah barat : Desa Semanding

d. Sebelah timur : Desa Tunah

Adapun suhu udaranya rata-rata adalah 25 – 30° C, Desa Kejayan secara administrasi terdiri dari 5 RW (Rukun Warga) dan 21 RT (Rukun

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tetangga). Dilihat dari *orbitasi* (jarak dari pusat pemerintahan) Desa Kowang yaitu :

a. Jarak dari pusat pemerintahan Kecamatan : 3 Km

b. Jarak dari pusat pemerintahan Kabupaten : 7 Km

c. Jarak dari pusat pemerintahan Propinsi daerah tingkat I: 112 Km

Komunikasi antara pedesaan berjalan dengan lancar karena sudah adanya jalan yang menghubungkan antara Desa Kowang dengan Desa-desa yang lain, dan adanya sarana transportasi yang memadai dan juga dilengkapi dengan sarana telekomunikasi. Jaringan listrik sudah menerangi seluruh wilayah Desa Kowang, sehingga memudahkan masyarakat untuk melaksanakan aktifitas pada malam hari.

Dilihat dari kondisi alamnya, Desa Kowang merupakan dataran rendah dari permukaan laut dengan ketinggian 15 Meter dari permukaan laut, sedangkan luas wilayah Desa Kowang yaitu 400,184 Ha. Untuk luas pertanian sawah 137, 085 Ha, sedangkan tanah tegalan 212,592 Ha.

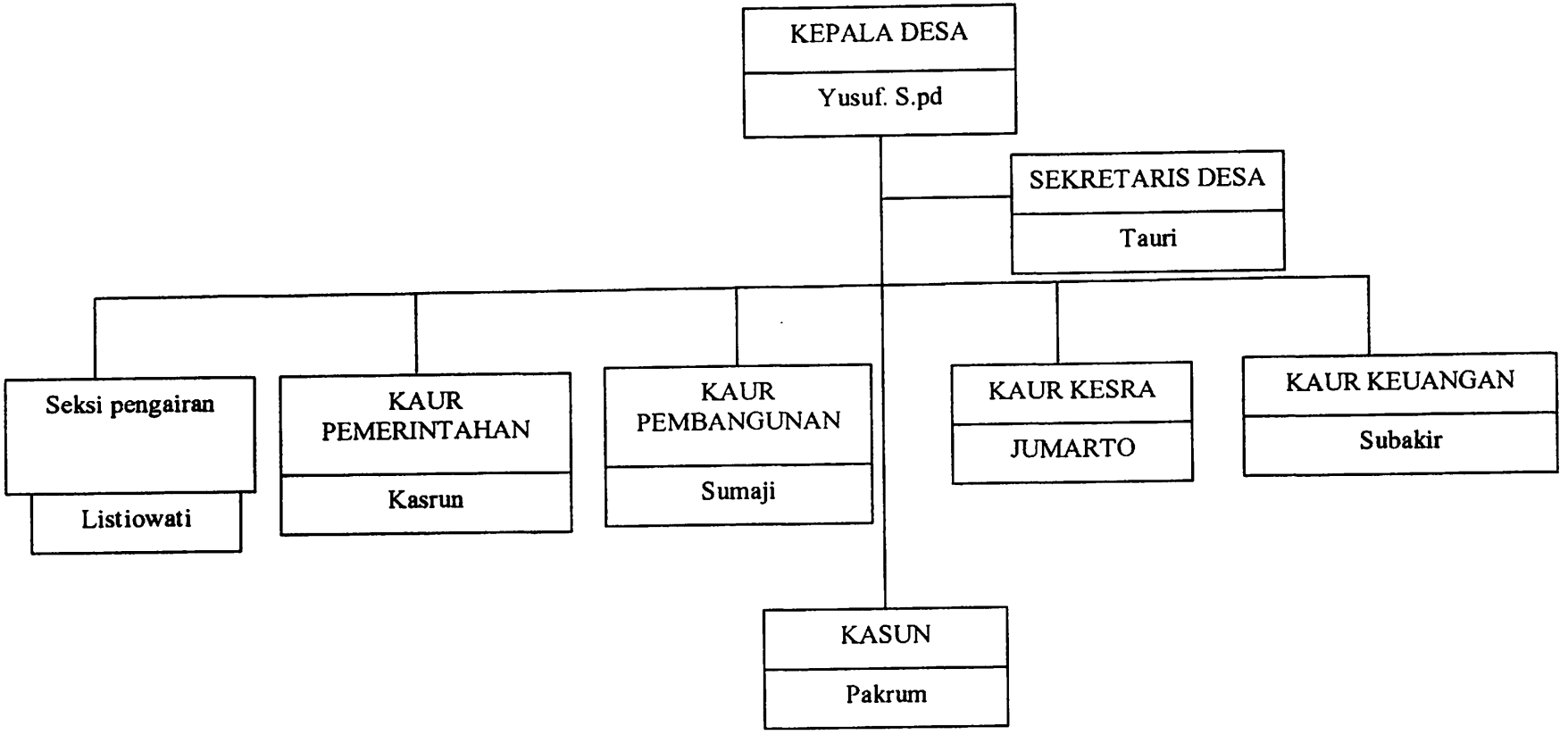
Dari segi pertanahan, tanah Desa Kowang termasuk tanah tadah hujan dan bebatuan, sehingga agak sulit untuk ditanami. Tanah Desa Kowang digunakan untuk jalan, bangunan umum, seperti sarana pemerintahan (balai Desa), sekolah, tempat peribadatan (masjid dan mushalla), kuburan dan sarana-sarana umum yang lain.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Desa Kowang dalam menjalankan roda pemerintahannya hanya ada satu Desa Kowang sendiri dan terdiri dari 5 RW dan 21 RT. Selain struktur organisasi Desa Kowang dibawah ini juga dilengkapi dengan lembaga ketahanan masyarakat desa.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

STRUKTUR ORGANISASI DESA KOWANG



Sumber : Struktur Organisasi Desa kowangTahun 2009

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Kondisi Sosial dan Ekonomi Masyarakat Desa Kowang.

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

Di samping itu juga manusia sebagai makhluk sosial tidak bisa terlepas dari keharusan menghormati orang lain agar dalam kehidupan bermasyarakat bisa harmonis. Masing-masing individu masih dapat saling memenuhi hajat hidupnya dengan sebaik-baiknya tanpa merugikan orang lain, melainkan semua berjalan lancar, teratur dan sesuai dengan rel-rel kemanusiaan yang digariskan oleh Islam. Dengan demikian hubungan dan pergaulan dalam masyarakat tidak menimbulkan kontradiksi antar individu. Seandainya ada kesalahfahaman maka hal itu dengan mudah dapat diatasi dan diselesaikan dengan cara musyawarah dan kekeluargaan.

Sebagaimana kondisi masyarakat Desa Kowang adalah tergolong masyarakat yang memiliki kehidupan sosial yang kuat. Hal ini dibuktikan dalam kehidupan sehari-hari seperti adanya kehidupan yang rukun antar tetangga, adanya bantuan baik berwujud tenaga maupun harta benda yang diberikan kepada para tetangga dan famili yang memiliki hajatan dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

suka rela, seperti membangun rumah, membersihkan jalan, membantu hajatan pesta perkawinan, khitanan, selametan tujuh bulan kandungan, tujuh hari setelah kelahiran anak, selametan orang meninggal (tahlil), dan lain sebagainya, serta pekerjaan-pekerjaan lain yang menurut mereka tidak dapat dikerjakan sendiri.

Setiap keluarga tidak dapat menolak permintaan bantuan orang lain, bagaimanapun juga karena mereka pernah ditolong, dan sudah sewajarnya keluarga yang satu membantu keluarga yang lain. ..

Pada umumnya masyarakat Desa Kowang dalam mencukupi kebutuhan ekonominya sebagian besar mereka menggantungkan pada hasil pertambangan batu, pertanian serta perdagangan. Di samping itu juga bekerja sebagai TKI yang bekerja di luar negeri, guru, pegawai negeri sipil, karyawan dan buruh pabrik

Struktur mata pencaharian penduduk Desa Kowang.

No	Keterangan	Jumlah
1	Petani	1.310 Orang
2	Pekerja disektor jasa/perdagangan	77 Orang
3	Pekerja disektor industri	202 Orang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Gambaran Umum Tentang Perhutani.

1. Profil Perhutani.

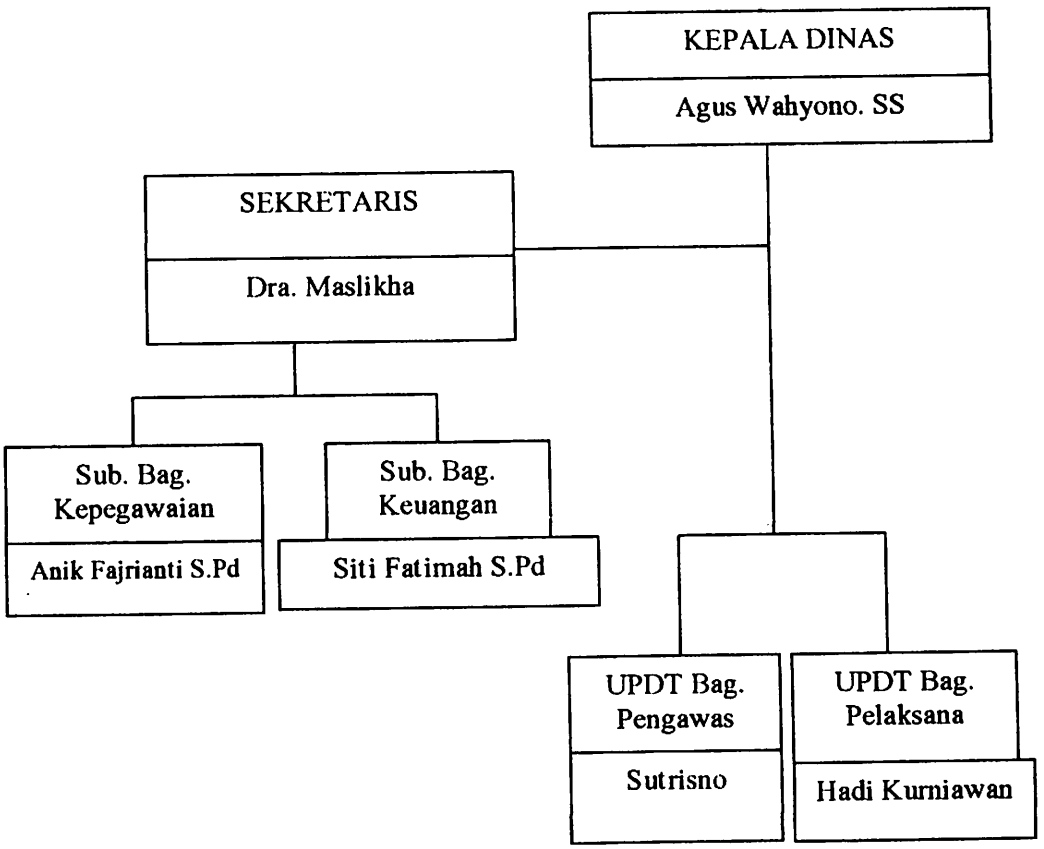
Di Desa kowang termasuk banyak tanah yang dikuasai oleh negara dan dikelola oleh Perhutani. Perhutani merupakan sebuah institusi yang dipercaya untuk mengelola hutan maupun tanah milik negara di Jawa, Perhutani juga memegang peran yang sangat penting dalam menjamin keberadaan kawasan hutan di Pulau Jawa dan Madura sebagai penunjang daya dukung lingkungan sosial dan ekonomi masyarakat di Jawa.Sejarah pengelolaan hutan dan tanah di Pulau Jawa dan Madura dimulai sejak zaman pemerintahan Belanda dengan perkembangan pengelolaan yang cukup panjang.

Perum Perhutani menjadi Badan Usaha Milik Negara (BUMN) pada tahun 1972 berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) nomor 15 tahun 1972 dengan wilayah kerja pada awalnya kawasan hutan Negara di Jawa Tengah dan Jawa Timur. Berdasarkan PP nomor 2 tahun 1978, kawasan wilayah kerjanya diperluas sampai kawasan di propinsi Jawa Barat. Pada tahun 1972, dengan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1972, ditetapkan tanggal 29 Maret 1972, Pemerintah Indonesia mendirikan Perusahaan Umum Kehutanan Negara disingkat "Perum Perhutani". Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1972 ini, maka PN Perhutani Djawa Timur yang didirikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 1961.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Di kecamatan Desa kowang yang banyak tanah bebatuan hampir seluruh wilayah desa kowang di kuasai oleh perhutani, karena tanah tersebut adalah tanah milik Negara. Tanah bebatuan yang disebut juga dengan tanah tegalan yang luasnya 212,592 Ha sebagian dikuasai oleh pihak Perhutani, sekitar 100, 299 Ha, yang dikuasai Perhutani dan dimanfaatkan untuk disewakan kepada masyarakat setempat.

STRUKTUR ORGANISASI PERHUTANI DESA KOWANG



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Visi dan Misi Perhutani

Dari Sifat usaha dari Perusahaan adalah menyediakan pelayanan bagi kemanfaatan umum dan sekaligus memupuk keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan Perusahaan dan kelestarian sumberdaya alam. Perhutani mempunyai visi dan misi yang dipaprkan sebagai berikut :

a. Visi Perhutani Desa Kowang

Menjadi Pengelola Sumber daya alam yang bermanfaat dan menyejahterakan masuarakat.

b. Misi Perhutani Desa Kowang

1) Mengelola hutan tropis dengan prinsip Pengelolaan Hutan Lestari Bersama Masyarakat.
2) Meningkatkan produktivitas, kualitas dan nilai sumber daya alam.
3) Mengoptimalkan manfaat hasil hutan kayu, non kayu dan jasa lingkungan serta potensi lainnya, dalam rangka meningkatkan pendapatan dan keuntungan perusahaan serta kesejahteraan masyarakat.
4) Membangun sumber daya manusia perusahaan yang bersih, berwibawa dan profesional.
5) Mendukung dan berperan serta dalam pembangunan wilayah dan perekonomian nasional.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Ketentuan Tanah yang Disewakan.✓

Dari data yang penulis dapatkan, bahwa ketentuan sewa-menyewa tanah milik Perhutani ini telah ditentukan oleh pihak Perhutani yang menyatakan bahwa tanah yang dimaksud atau dipersewakan adalah tanah milik negara yang yang dialihkan oleh pejabat yang diberi wewenang sebagai hak tanah, maka hak sewa memberi wewenang untuk mempergunakan tanah dalam hal ini tanah milik negara, dan pihak penyewa wajib membayar sewa.

Dalam ketentuan sewa-menyewa tanah milik Perhutani ini dijelaskan sebagai berikut :

a. Tanah yang dikuasai oleh negara dapat dimanfaatkan dan dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
b. Pihak Perhutani sebagai pejabat yang berwenang atas pengolahan atau perjanjian sewa-menyewa tanah yang asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.
c. Jika ada perjanjian pengolahan tanah dan sewa-menyewa tanah tersebut dapat membayar sewa diawal perjanjian yang disebutkan.
d. Perjanjian sewa tanah serta pemanfaatanya diawasi oleh pihak yang berwenang.
e. Jangka waktu pemanfaatan pengolahan tanah dilakukan selama perjanjian yang disebutkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

f. **Perjanjian dapat perpanjang jika batas waktu dalam perjanjian awal telah habis.**

g. **Kisaran harga sewa ditentukan oleh pihak yang berwenang yaitu pihak Perhutani.**[3]

C. Praktek Sewa Menyewa Tanah Milik Perhutani Di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban.

1. Latar belakang terjadinya Sewa Menyewa

Dari gambaran lokasi secara umum itu kemudian peneliti mengadakan penelitian secara seksama dan komprehensif ternyata banyak masyarakat di Kecamatan Semanding khususnya di Desa Kowang agaknya masih banyak yang dipengaruhi adat istiadat lama. Dimana rasa kepercayaan rela sama rela masih sangat kental dipegang dalam aktivitas kehidupan sehari-hari. Hal ini merupakan barometer (ukuran) masyarakat yang religius dalam toleransi kehidupan.

Salah satu contoh dari kegiatan masyarakat Desa Kowang yang masih tetap terpelihara kelestariannya sampai sekarang adalah bidang pertambangan batu khususnya dalam praktek sewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang.

---

[3] Hasil Wawancara dengan Bpk. Agus kepala Perhutani Kec. Semanding. Tgl 3 januari 2011, jam 09.30 WIB

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sementara faktor pendorong timbulnya kerjasama sewa menyewa tanah ini adalah dimulai dari adanya rasa ingin memenuhi kebutuhan dan pemanfaatan tanah yang berpotensi bagus untuk digarap dan menghasilkan batu kumbung atau batu bata putih untuk bahan pembuatan tembok bangunan.

Usaha kerjasama sewa-menyewa tanah di Desa Kowang yang melibatkan perusahaan milik negara yaitu Perhutani yang menguasai tanah tersebut, pada dasarnya pihak Perhutani ingin membantu pihak penggarap tanah yaitu masyarakat setempat dalam hal kesejahteraan sosial ekonomi juga pihak Perhutani mempunyai maksud agar tanah yang dikuasainya sebenarnya bisa diproduksi dengan baik walaupun tidak dikelola sendiri. Sehingga tanah bebatuan yang tidak dapat ditanami dan awalnya kurang terpelihara menjadi terpelihara dengan adanya kerjasama dalam pengelolaan tanah tersebut.

Fenomena yang demikian menimbulkan rasa tolong menolong dalam hal perekonomian baik dari pihak penggarap tanah yaitu masyarakat setempat dan pihak Perhutani sendiri.

Dalam transaksi sewa menyewa tanah milik Perhutani terjadi karena beberapa faktor, antara lain :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Faktor Sosial Ekonomi

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, mayoritas benduduk desa Kowang adalah penambang batu yang berada diperbukitan desa. Rata-rata penduduk desa Kowang adalah masyarakat menengah kebawah, oleh karena itu banyak masyarakat yang keadaan ekonominya rendah mereka memanfaatkan tanah yang disewakan oleh pihak Perhutani untuk dikelola dan dimanfaatkan, meskipun dengan peralatan seadanya serta tidak adanya jaminan keselamatan jika sewaktu-waktu mengalami musibah.

Selain menjadi penambang batu, masyarakat desa Kowang juga datang ke kota dengan tujuan memperbaiki ekonominya. Oleh karena itu tanah yang ada di daerah mereka menjadi sumber utama mata pencaharianya untuk menopang perekonomianya dengan cara menyewa lahan yang dikelola dan dikuasai oleh pihak Perhutani.

b. Faktor Sosial Pendidikan

Pendidikan yang relatif rendah menyebabkan kurangnya pengetahuan dan bekal serta keterampilan sehingga pola pikir masyarakat desa menunjukan bahwa dengan memanfaatkan tanah yang ada disekitar mereka . meskipun setatus tanah mereka adalah milik negara yang dikelola dan dikuasai oleh Perhutani.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Masyarakat sebagai penyewa juga tidak memperhatikan keadaan ekosistem disekitar tanah yang digarap tersebut, karena kurangnya pengetahuan dan pendidikan yang relatif rendah yang dimiliki oleh pihak penyewa.

c. Adanya kesempatan

Kurang lebih 10 tahun sebagian tanah yang ada di desa Kowang telah disewakan oleh pihak Perhutani untuk diambil manfaatnya, jadi wajar banyak penduduk desa ikut menyewa dan mememanfaatkan tanah tersebut, karena hal ini sudah dianggap biasa dan dapat menopang perekonomian mereka.

Karena faktor ekonomi dan pendidikan banyak masyarakat Desa Kowang yang hanya bernata pencaharian sebagai penambang batu tanah milik Perhutani ini untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Begitu juga dengan pihak yang menyewakan yaitu pihak Perhutani, adanya kesempatan juga karena tanah yang mereka kuasai tidak dikelola maka dengan adanya penyewa tanah maka tanah yang mereka kuasai dapat dimanfaatkan.

2. Subyek dan Obyek Sewa Menyewa

a. Subyek sewa-menyewa

Di desa Kowang untuk bekerja dan berusaha para petani/penggarap tanah yang tinggal dan menetap didesanya banyak yang menggantungkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dari hasil penambangan yang biasa mereka kelola, praktek ini dikerjakan karena hasilnyapun sangat menjanjikan bagi para penggarap tanah.

Adapun subyek (pelaku) yang terlibat dalam transaksi ini sewa menyewa tanah milik Perhutani antara lain :

1. Pihak yang menyewakan/Perhutani.

   Pola pikir masyarakat yang banyak menunjukan harus memanfaatkan tanah yang ada disekitar mereka tidak sia-sia, pihak Perhutani sebagai pemilik tanah menyewakan tanah tersebut untuk dimanfaatkan oleh para masyarakat desa setempat.

   Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, banyaknya masyarakat yang ingin menyewa tanh tersebut dan memanfaatkanya maka pihak Perhutani sebagai pemilik tanah menyewakan tanah tersebut kepada masyarakat yang tinggal dan menetap didesa sebagai mata pencaharian yang mencapai 60 orang penyewa, itupun kemungkinan bisa bertambah jumlah penyewa tanah tersebut.

2. Pihak penyewa

   Mengingat arti pentingnya tanah disekitar mereka bagi masyarakat pedesaan, maka bagi yang tidak memiliki tanah sendiri mereka memanfaatkan tanah yang disewakan oleh pihak Perhutani untuk dimanfaatkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari data yang penulis lakukan, banyaknya penyewa adalah sekitar 60 orang, jadi setiap penyewa bisa mengerjakan dan menggarap kurang lebih 2 hektar tanah yang disewakan, banyak juga penggarap berasal dari luar desa.

b. Obyek sewa-menyewa

Sebagaimana data yang telah penulis peroleh di lapangan, yang menjadi obyek dari praktek sewa menyewa adalah tanah milik Perhutani. Dimana tanah tersebut menjadi sumber pendapatan utama bagi sebagian penduduk desa.

Karena bentuk tanah yang menjadi objek sewa-menyewa adalah tanah pertambangan bebatuan yang dimanfaatkan menjadi batu kumbung atau batu bata putih dengan luas 4x5 meter persegi per-tahun bagi penyewa, dengan kisaran harga sewa Rp. 4000.000 per-Tahun[1]

3. **Proses Terjadinya Sewa Menyewa**

a. Akad

Akad perjanjian sewa yang dilakukan masyarakat secara lisan dan dicatat oleh pihak Perhutani dan tidak disaksikan oleh aparat Desa, karena sudah terbiasa para aparat desa dan pihak Perhutani tidak pernah mempermasalahkan dan tidak pernah memberikan suatu penyuluhan terhadap masyarakat setempat mengenai praktek sewa-menyewa tanah

[1] Hasil wawancara dengan bagian Administrasi Perhutani Kec. Semanding tgl 1 januari 2011, jam 09.00 WIB

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut tersebut, meskipun ada penyuluhan. Masyarakat Desa Kowang tidak akan memperdulikannya, dikarenakan mereka telah menganggap tradisi saling percaya dan mempercayai (tradisi adat) akan sangat menentukan dalam kegiatan yang berhubungan dengan kerjasama sewa menyewa tersebut.

Untuk mengetahui lebih lanjut tentang eksistensi akad perjanjian kerjasama sewa-menyewa khususnya kerjasama sewa menyewa tanah dengan lisan oleh masyarakat Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban. Hal ini dapat diketahui pula ucapan Kepala Desa Kowang yang pada intinya beliau mengatakan bahwasannya di Desa Kowang terjadi suatu praktek kerjasama sewa-menyewa pada tanah milik Perhutani yang dilakukan secara diam-diam hanya pihak pemilik Perhutani dan penyewa tanah saja, mereka tidak pernah memberitahukan kepada Kepala Desa dan Kepala Dusun atau minta bantuan kepada Kepala Desa dan Kepala Dusun untuk menjadi saksi dalam melaksanakan akad perjanjian praktek kerjasama sewa tanah khususnya pada tanah milik Perhutani di Desa Kowang ini, beliau (Kepala Desa) mengetahui bahwa tanah itu dijadikan praktek kerjasama sewa menyewa dengan melihat sendiri realita yang ada, artinya tanah yang asal mulanya tidak dikelola lantas kemudian dikelola.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Wawancara tersebut baik wawancara dengan Kepala Desa, Kepala Dusun dan pemilik lahan tanah garapan, penggarap tanah dan masyarakat setempat tentang pelaksanaan akad perjanjian bagi hasil lahan tanah garapan adalah dilakukan secara lisan saja tanpa mengikut sertakan aparat desa sebagai saksi.[2]

Pada dasarnya masyarakat yang menyewa tanah datang langsung ke kantor pihak Perhutani untuk menyewa tanah dan dicatat oleh pihak Perhutani.

b. Pembayaran Harga Sewa.

Pembayaran harga sewa dilakukan oleh penyewa pada saat dilakukan akad sewa-menyewa tanah tersebut, kisaran harga sewa adalah Rp. 4000.000 per-tahun, dengan luas tanah 4x5 meter persegi dengan biaya dibayar dimuka.

Pembayaran sewa ini dilakukan olaeh penyewa dan dicatat oleh pihak Perhutani sebagai bukti bahwa penyewa telah membayar biaya sewa dan berhak untuk memanfaatkan tanah yang disewanya selama setahun.

c. Pelaksanaan dan pemanfaatan tanah yang disewakan

Data yang diperoleh peniliti dilapangan bahwa pemanfaatan tanah yang disewakan banyak mengalami kendala. Seperti yang telah dijelaskan

---

[2] Hasil Wawancara dengan Bpk. Yusuf Spd. Kepala Desa Kowang.. tgl 1 januari 2011, jam 11.00 WIB

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diatas. Meskipun dalam teori atau ketentuan yang dijelaskan oleh pihak Perhutani sesuai dengan ajaran Islam, namun kenyataan di lapangan mengemukakan hal lain.

Pada wawancara yang dilakukan oleh peneliti, banyak penyewa tanah yang mengeluhkan pemanafaatan tanah yang disewakan, mulai dari akad sewa yang yang dilaksanakan dan dicatat oleh pihak Perhutani, sebagai bukti akan keabsahan untuk memanfaatkan tanah yang disewa oleh penyewa. Pembayaran harga sewa dilakukan oleh penyewa pada saat dilakukan akad sewa-menyewa tanah tersebut, kisaran harga sewa adalah Rp. 4000.000 per-tahun, dengan luas tanah 4x5 meter persegi dengan biaya dibayar dimuka. Akan tetapi setelah akad dilakukan dan tanah sudah digarap dan dimanfaatkan, pihak Perhutani memberikan syarat kepada penyewa untuk memberikan pembagian hasil kepada pihak Perhutani dengan kisaran dengan bagian Rp. 5.000 per-1000 buah batu kumbung yang terjual, meskipun perhari penyewa mampu menghasilkan 10.000 per-hari, akan tetapi hal ini dirasakan memberatkan bagi para penyewa.Banyak penggarap lahan/penyewa memanfaatkan lahan secara berkelompok.

Permasalahan lain yang muncul adalah obyek barang yang disewakan, tanah yang dalam perjanjian awal dimanfaatkan selama setahun, akan tetapi dalam kondisinya tanah tersebut tidak sampai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

setahun sudah tidak dapat diambil manfaatnya atau tidak menghasilkan batu yang berkualitas.

Selain itu juga jika penggalian sudah sampai sampi kedalaman 4-5 meter dapat mengakibatkan lonsor, dan itu akan membahayakan jiwa penambang yaitu pihak penyewa tanah[4].

Pada dasarnya para penyewa tanah ini melakukan praktek sewa-menyewa tanah milik Perhutani karena untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka. Banyaknya masyarakat yang ingin menyewa tanah tersebut dan memanfaatkanya maka pihak Perhutani sebagai pemilik tanah menyewakan tanah tersebut kepada masyarakat yang tinggal dan menetap didesa sebagai mata pencaharian.

[4] Hasil wawancara dengan bpk. Sumino, penyewa tanah. Tgl 3 Januari 2011, jam 14.00 WIB

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

ANALISIS TERHADAP KETENTUAN DAN PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA TANAH MILIK PERHUTANI DI DESA KOWANG KECAMATAN SEMANDING KABUPATEN TUBAN

Pada bab III di depan telah penulis paparkan tentang ketentuan dan pelaksanaan sewa menyewa tanah milik Perhutani, maka di bawah ini adalah analisis penulis.

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Ketentuan Sewa-menyewa Tanah Milik Perhutani

Dalam ketentuan sewa-menyewa tanah milik Perhutani pada bab III dijelaskan sebagai berikut :

1. Tanah yang dikuasai oleh negara dapat dimanfaatkan dan dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
2. Pihak Perhutani sebagai pejabat yang berwenang atas pengolahan atau perjanjian sewa-menyewa tanah yang asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.
3. Jika ada perjanjian pengolahan tanah dan sewa-menyewa tanah tersebut dapat membayar sewa diawal perjanjian yang disebutkan.
4. Perjanjian sewa tanah serta pemanfaatanya di awasi oleh pihak yang berwenang.
5. Jangka waktu pemanfaatan pengolahan tanah dilakukan selama perjanjian yang disebutkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6. **Perjanjian dapat perpanjang jika batas waktu dalam perjanjian awal telah habis.**
7. **Kisaran harga sewa ditentukan oleh pihak yang berwenang yaitu pihak Perhutani.**

Merujuk dari kenyataan yang ada bahwa pada garis besarnya bila dianalisis dari ketentuan yang ditetapkan oleh pihak Perhutani, maka perjanjian akad tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam karena kedua belah pihak yang melakukan akad perjanjian telah memenuhi persyaratan yang ada dan sesuai dengan hukum Islam. Seperti telah dijelaskan dalam hadist :

أَلاَصْلُ فِي الْمُعَا مَلَةِ الإِبَاحَةِ إلا أنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِيْمِهَا

Artinya : *"Hukum asal dalam muamalah adalah kebolehan, sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya"*[1]

Dalam hadist terbut di jelakan bahwa hokum asal dalam bermuamalah adalah boleh dalam artian selagi tidak ada dalil yang melarang (*mengharamkan*) terhadap transaksi tersebut.

Karena tujuan dari bermuamalah tersebut adalah tolong-menolong antar sesama, untuk saling memenuhi kebutuhan masing-masing. Sebagaimana yang dianjurkan oleh Allah dalam al-Qur'an surat al-Ma'idah ayat 2:

---

[1] A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*. 10

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

وَتَعَاوَنُوْا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى

Artinya: *"Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa"*(QS. Al-Ma'idah : 2)[2].

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa-menyewa Tanah Milik Perhutani

1. Analisis dari segi akad perjanjian.

Pada hakekatnya fiqih muamalah dalam Islam adalah merealisir kemaslahatan manusia dalam pencarian kehidupan duniawi, melenyapkan segala kesulitan dan untuk mencegah dari semua perbuatan yang batal dan yang haram. Islam memberikan kebebasan kepada umatnya untuk mengadakan perjanjian dengan tiap masyarakat untuk melaksanakan bentuk untuk sistem tertentu. Hal ini dalam ajaran Islam mencakup segala aspek kehidupan manusia untuk melakukan akad perjanjian sesuai dengan adat istiadat manusia dimana saja berada, baik yang berlaku dimasa sekarang maupun yang berlaku dimasa pembentukan hukum Islam.

Agar *ijārah* dapat terlaksana, barang harus dimiliki oleh akid atau memiliki kekuasaan penuh untuk akad *(ahliah)*. Dengan demikian *Ijārah al-fuḍul* (*Ijārah* yang dilakukan oleh orang yang memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadi dasar *ijārah*.

---

[2] Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. 106.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Al-Qur'an sebagai dasar hukum tertinggi telah memberikan suatu aturan tentang transaksi atau bermu'amalah, sebagaimana telah dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat: [1]

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِ

Artinya : "*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.*"[3]

Dalam ayat yang telah dijelaskan bahwa apabila seseorang (orang muslim) telah melakukan suatu akad perjanjian, maka diperintahkan untuk memenuhinya, baik itu janji prasetya hamba Allah ataupun perjanjian manusia dalam pergaulan sesamanya dalam bermu'amalah.

Berdasarkan uraian tersebut maka cara melakukan akad sewa-menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang tidaklah menyimpang dari prinsip dan dasar hukum Islam.

Akan tetapi adanya syarat-syrat yang dicantumkan dalam akad sewa yaitu adanya sistem pembagian hasil yang ditentukan oleh pihak Perhutani setelah pembayaran sewa yang dilakukan di awal perjanjian, maka akad sewa-menyewa tersebut dapat menjadi batal. Karena hal ini tidak sesuai dengan syari'at Islam.

---

[3] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahan*, . 155

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam hadist Nabi yang diriwayatkan Tarmidzi juga dijelaskan,

اَلصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلاَّ صُلْحًا حَرَّمَ حَلاَلا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا مُونَ الْمُسْلِمِيْنَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلاَّ شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

Artinya : "*Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.*[4]

Dalam hadits ini dijelaskan bahwa perdamaian dapat dilakukan di antara sesama manusia dalam hal apapun termasuk dalam bermuamalah, kecuali perdamaian yang mengikat syarat-syarat yang mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram.

Dalam larangan tersebut berlaku apabila sewa-menyewa tersebut mengandung syarat-syarat yang tidak jelas atau dapat menjurus kepada gharar (ketidak jelasan). Misalnya si pemilik memungut hasil bagian-bagian tertentu untuk dirinya atau mengambil jeraminya (rerumputannya).

2. **Analisis terhadap subyek atau kedua orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa**

Berdasarkan data yang penulis peroleh di lapangan bahwa kedua orang yang berakad *(Al- Muta'aqqidain)* dalam pelaksanaan sewa-menyewa tanah milik Perhutani pada dasarnya suda sesuai dengan syariat islam.

---

[4] Husein Bahreisy, *Hadits Shahih Bukhori, Himpunan hadist pilihan.* 170

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Karena pihak Perhutani sebagai pemilik dan penguasa atas tanah telah merelakan tanah tersebut untuk dimanfaatkan oleh pihak penyewa.

Hal ini sesuai dengan firman Allah surat An-Nisa' ayat 29

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ﴿٢٩﴾ [5]

Artinya: " *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu*"

Selain itu, baik pihak yang menyewakan dan penyewa dalam melakukan akad *Ijārah* sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatanya dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Merujuk dari kenyataan yang ada bahwa pada garis besarnya bila dianalisis dari segi subyek, maka perjanjian akad tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam karena kedua belah pihak yang melakukan akad perjanjian telah memenuhi persyaratan yang ada dan sesuai dengan hukum Islam.

---

[5] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah,*. 150

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. **Analisis terhadap Obyek atau benda yang disewakan.**

Dalam bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa pentingnya arti tanah bagi masyarakat desa, maka bagi yang tidak memiliki tanah sendiri ikut serta menyewa tanah milik Perhutani untuk dimanfaatkan. Adanya kesempatan bagi kedua belah pihak, baik pihak Perhutani yang menyewakan dan masyarakat sebagai penyewa, dalam prinsip perdagangan dan perjanjian telah ditetapkan antara lain ;

a) Harus ada persetujuan kedua belah pihak.
b) Semua pihak yang bersangkutan harus melaksanakan perjanjian yang telah diterima.
c) Larangan riba.
d) Larangan menggunakan kesempatan dalam kesempitan.
e) Tidak boleh merugikan dirinya atau orang lain.

Para Fuqaha' berpendapat bahwa tentang larangan persewaan tanah, baik untuk pertanian, pertambangan, dan bangunan, adalah lantaran tanah tersebut adanya kesamaran didalamnya, demikian itu karena dimungkinkan tanah tersebut akan tertimpa bencana. Akibatnya si penyewa harus membayar sewa tanahnya tanpa memperoleh manfaat dari yang menyewakan.[6]

---

[6] Ibnu Rusyd, *Bidāyatul Mujtahid*: Analisa para mujtahid. (Semarang, Assyifa). 199

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan kenyataan yang ada di lapangan, bila analisis dari segi obyek sewa, maka perjanjian akad *Ijārah* ini bertentangan dengan hukum islam karena dalam prakteknya persewaan tanah milik Perhutani mengandung kesamaran, diantaranya yaitu ketidakjelasan, berapa lama obyek sewa dapat dimanfaatkan oleh pihak penyewa, karena jika kedalaman tanah mencapai 4 meter dari permukaaan tanah maka tanah tidak dapat dimanfaatkan, dan batu yang dihasilkan juga tidak mempunyai kualitas baik, selain itu jika kedalaman hampir mencapai 4 meter maka tanah yang dimanfaatkan akan mudah lonsor, sehingga penyewa harus mengakhiri pemanfaatan lahan tanpa mendapatkan banyak keuntungan.

Dalam rukun dan syarat sah sewa-menyewapun telah dijelaskan bahwa objek *al-Ijārah* harus sesuatu yang dihalalkan oleh syara' dan manfaat barang (obyek) dalam hak yang mubah bukan keharaman (larangan).[7]

Dari pernyataan di atas, maka sudah jelas bahwa objek dari persewaan tanah milik Perhutani di desa kowang tidak sesuai dengan syariat islam. Karena adanya kesamaran berapa lama tanah tersebut mampu dimanfaatkan oleh pihak penyewa.

Ada suatu bentuk yang sudah biasa berlaku di zaman Nabi, tetapi oleh beliau dilarangnya karena terdapat unsur-unsur penipuan dan kesamaran

---

[7] Choiruman Pasaribu " *Hukum Perjanjian Dalam Islam*" (Jakarta, Sinar grafika), 54

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang berakibat kepada persengketaan, dan bertentangan dengan jiwa keadilan yang sangat dijunjung tinggi oleh Islam dalam seluruh lapangan.

Rasulullah SAW melihat, bahwa apa yang disebut keadilan, yaitu kedua belah pihak bersekutu dalam hasil tanah itu, sedikit ataupun banyak. Tidak layak kalau di satu pihak mendapat bagian tertentu yang kadang-kadang suatu tanah tidak menghasilkan lebih dari yang ditentukan itu. Dalam keadaan demikian, maka pemilik tanah berarti akan mengambil semua hasil, sedang di lain pihak menderita kerugian besar. Dan kadang-kadang pula, suatu tanah yang ditentukan itu tidak menghasilkan apa-apa, sehingga dengan demikian dia sama sekali tidak mendapat apa-apa, sedang di lain memonopoli hasil.

Oleh karena itu, seharusnya masing-masing pihak mengambil bagiannya itu dari hasil tanah dengan suatu perbandingan yang disetujui bersama. Jika hasilnya itu banyak, maka kedua belah pihak akan ikut merasakannya, dan jika hasilnya sedikit, kedua-duanya pun akan mendapat sedikit pula. Dan kalau sama sekali tidak menghasilkan apa-apa, maka kedua-duanya akan menderita kerugian. Cara ini lebih menyenangkan jiwa kedua belah pihak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari seluruh pembahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya mengenai ketentuan dan pelaksanaan sewa menyewa tanah milik Perhutani di desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban, antara pihak Perhutani yang menyewakan tanah dan penggarap yang sebagai penyewa tanah maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Ketentuan dan pelaksanaan sewa-menyewa tanah milik Perhutani di Desa Kowang sudah berlangsung lama, ketentuan yang diterapkan Perhutani yaitu:
   a. Bahwa ketentuan sewa-menyewa tanah milik Perhutani ini telah ditentukan oleh pihak Perhutani yang menyatakan bahwa tanah yang dimaksud atau dipersewakan adalah tanah milik negara yang yang dialihkan oleh pejabat yang diberi wewenang sebagai hak tanah, maka hak sewa memberi wewenang untuk mempergunakan tanah dalam hal ini tanah milik negara, dan pihak penyewa wajib membayar sewa.
   b. Ketentuan dari akad sewa yang yang dilaksanakan dan dicatat oleh pihak Perhutani, sebagai bukti akan keabsahan untuk memanfaatkan tanah yang disewa oleh penyewa. Pembayaran harga sewa dilakukan oleh penyewa pada saat dilakukan akad sewa-menyewa tanah tersebut.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Pemanfaatan obyek sewa dilakukan selama batas waktu yang diperjanjikan oleh pihak Perhutani maupun pihak penyewa.

2. Dalam analisis hukum Islam terhadap ketentuan dan pelaksanaan sewa-menyewa tanah milik Perhutani, menyimpulkan bahwa :

   a. Akad yang dilakukan dapat dikatakan batal, karena adanya syarat pembagian hasil setelah adanya pembayaran sewa yang dilakukan di awal perjanjian. Dalam larangan tersebut berlaku apabila sewa-menyewa tersebut mengandung syarat-syarat yang tidak jelas atau dapat menjurus kepada *garār* (ketidak jelasan).

   b. Selain hal itu yang menjadi objek dari persewaan tanah milik Perhutani di Desa Kowang tidak sesuai dengan syariat islam. Karena adanya kesamaran berapa lama tanah tersebut mampu dimanfaatkan oleh pihak penyewa. Kesamaran yang dimaksudkan diantaranya yaitu ketidakjelasan, berapa lama obyek sewa dapat dimanfaatkan oleh pihak penyewa, sehingga penyewa harus mengakhiri pemanfaatan lahan tanpa mendapatkan banyak keuntungan.

B. Saran

Dari penulis skripsi ini masih sangat jauh dari sempurna. Untuk itu, Semoga dalam penelitian selanjutnya dapat melengkapi kekurangan dari penelitian ini. Dan seharusnya ketentuan dan pelaksanaan sewa-menyewa tanah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

milik Perhutani di Desa Kowang antara pemilik tanah dan penyewa tanah di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban seharusya :

1. Dalam praktek sewa-menyewa di pedesaan antara pemilik tanah yaitu pihak Perhutani dan penyewa tanah seharusnya berusaha mencari kehidupan dunia berdasarkan ketentuan syariat yang berlaku, serta lebih mengedepankan atau menyeimbangkan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan sosial, supaya kedua belah pihak tidak merasa dirugikan
2. Khususnya penulis sendiri dan masyarakat sekitar untuk berusaha mencari kehidupan dunia berdasarkan ketentuan syariat yang berlaku, serta lebih mengedepankan atau menyeimbangkan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan sosial. Agar hal ini dijadikan pertimbangan ulang untuk merubah kebiasaan yang tidak benar. Serta lebih mengedepankan aspek kemanusiaan berupa keadilan dan tolong menolong antar sesama.
3. Dan dari studi kasus diatas hendaknya bagi peneliti selanjutnya mengenai sewa-menyewa dalam bentuk apapun diharapkan lebih baik dari penelitian ini.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perjanjian Islam)*,Yogyakarta: UII Press, 2000.

Chairuman Pasaribu, *HukumPerjanjian dalam Islam*, jakarta: sinar grafika, 2004.

Ghufron A. Mas'adi, *Fikih Muamalah Kontektual,* Yakarta, Rajawali pres, 2002

Hasbi Ash-Shiddieqi TM, *Pengantar Fiqh Muamalah,* Semarang, PT. Pustaka rizki Putra, 2001

Fathurrahman, Djamil. *Filsafat Hukum Islam.* Yakarta, Logos Wacana ilmu.1997

Haroen Nasron, *Fiqh Muamalah,* Jakarta, Gaya Media Pratama, 2000

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah,*Bandung, Gunung Jati Press, 1997

Helmi Karim, *Fiqih Muamalah,*Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1993

Husein Bahreisy, *terjemahan shahih Bukhori, Himpunan Hadits pilihan.* Surabaya, Al-Ikhlas, 1996

Jalaluddin Rahmat, *Prosedur Penelitian Komonikasi,*Bandung: Remaja Rosda Karya. 1995

Muhammad Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam, (Fiqh Muamalah),* Yakarta, PT. Raja Grafindo Persada., 2003

Rahmad syafe'i, , *fiqih Muamalah*, bandung, Pustaka Setia. 2004

----------*Ilmu Ushul fiqih,* Bandung, Pustaka Setia. 2004

R. Subekti, *Aneka Perjanjian,* Bandung, Pystaka Setia, 1986

Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 13* cet pertama, Bandung: PT Alma'arif,1987

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian; Suatu pendekatan praktek,* Yakarta, Rineka Cipta.1991

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatf,* Bandung, alfabeta.2009

Sutrisno Hadi, *Metodologo Reserch II*, Yogyakarta: Andi Offset. 1991

Syamsuddin Abu Abdillah Muhammad bin Abdullah az Zarkasyi, *Syarhul Zarkasyi ala Mukhtashor al Khurki,* Maktabah Syamilah.

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan,* Bandung, CV. Ali Aliyy, 2004

Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunnjuk Penulisan Skripsi,* 2010.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id