BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Bekakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat hidup sendiri. Manusia selalu membutuhkan orang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya, maka manusia senantiasa terlibat dalam suatu akad atau hubungan muamalah. Salah satu praktik muamalah yang dewasa ini sering dilakukan adalah sewa menyewa. Sebagai umat islam sudah sewajarnya kita menjalankan praktik muamalah tidak hanya menggunakan rasio akal semata, namun tetap memegang teguh ajaran Al-Qur'an dan Al Hadits.

Dalam syariat islam dibahas mengenai hukum-hukum yang berkaitan tentang perbuatan manusia. Hukum tersebut mengatur dua macam hal, yakni hukum ibadah dan hukum muamalah. Hukum ibadah mengatur tentang hubungan manusia dengan tuhan, seperti wajibnya shalat, zakat, dan puasa. Hukum muamalah mengatur tentang hubungan manusia antara yang satu dengan yang lain, seperti halalnya jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain sebagainya yang menjadi kajian ilmu fiqih.[1]

Dengan adanya aturan-aturan hukum tentang sewa, yang termasuk dalam Al-Qur.an dan sumber yang lainnya, maka seluruh aspek sewa menyewa ada aturan hukumnya. Dengan demikian setiap orang yang

[1] Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fikih Muamalah System Transaksi dalam Fikih Islam*, (Jakarta : Amzah ,2010), hal 3.

akan melakukan praktik sewa menyewa berkewajiban mentaati seluruh aturan hukum yang ada.

Hukum adalah segala aturan yang menjadi pedoman perilaku setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat atau bernegara disertai sanksi yang tegas apabila melanggarnya. Tingkat peraturan hukum sangat lah banyak, mulai dari hukum yang tertinggi sebagai dasar hukum Indonesia yaknu UUD 1945 sampai undang-undang yang terendah, yakni peraturan daerah (perda) yang menjadi acuan atau pedoman hidup manusia dalam menjalankan kehidupannya baik hubungan antar perorangan dan juga hubungan hak dan kewajiban kepada negara Republik Indonesia.

Muamalah ialah segala aturan agama yang mengatur hubungan antar sesama manusia baik seagama maupun tidak seagama yang dapat ditemukan dalam Hukum Islam tentang perkawinan, perwalian, warisan, wasiat, hibah, perdagangan, perburuhan, perkoperasian, sewa, pinjam-meminjam, hukum tata Negara, hukum antar bangsa dan antar golongan, dan sebagainya. Pada zaman yang serba modern ini manusia telah mengenal berbagai macam akad, karena pada kenyataannya hal ini menunjukkan bahwa betapa kehidupan kita tidak lepas dari apa yang namanya perjanjian (akad). Akad yang memfasilitasi berbagai kepentingan kita dalam kehidupan sehari-hari. Mengingat betapa pentingnya akad

(perjanjian), setiap peradaban manusia yang pernah muncul pasti memberi perhatian dan pengaturan terhadapnya.[2]

Perum Perhutani dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2010 mendapat penugasan untuk melakukan Pengelolaan Hutan di Hutan Negara yang berada di Provinsi Jawa Tengah, Provinsi Jawa Timur, Provinsi Jawa Barat, dan Provinsi Banten, kecuali hutan konservasi, berdasarkan prinsip pengelolaan hutan lestari dan prinsip tata kelola perusahaan yang baik. Kegiatan pengelolaan hutan yang dilakukan oleh Perum Perhutani ditujukan untuk kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang berhubungan dengan pengelolaan hutan dan hasil hutan yang berkualitas dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat.[3]

Konsep pengelolaan sumberdaya hutan bersama masyarakat adalah merupakan strategi kehutanan sosial yang bertujuan hutan untuk kemakmuran masyarakat. Di dalam pengelolaan hutan dengan strategi kehutanan sosial, disesuaikan dengan karakteristik lahan tipe hutan, fungsi hutan, kondisi daerah aliran sugai, sosial budaya ekonomi, kelembagaan masyarakat setempat termasuk hutan adat dan batas administrasi pemerintahan, yang berbeda dengan sistem konvensional (timber management), yang mempunyai perbedaan. Tujuan pengelolaan hutan tidak hanya untuk menghasilkan kayu pertukangan, melainkan untuk memanfaatkan sumber daya hutan bagi semua jenis hasil hutan yang dapat dihasilkan ditempat yang bervariasi menurut

---

[2] Teungku Muhammad Hasbi ash Shiddieqy, *Pegantar Fiqh Muamalah*, cet. ke-1 (Jakarta: Pustaka Rizki Putra, 1997), hal. 27.

[3] Bambang Eko Supriadi. S.H., M.Hum, *Hukum Agraria Kehutanan (*Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013) hal. 103.

lokasi, Orientasi pengelolaan hutan berubah dari kepentingan untuk memperoleh keuntungan finansial bagi perusahaan, kepentingan dan kebutuhan masyarakat, khususnya yang bertempat tinggal didalam dan sekitar hutan.[4]

Konsep PHBM mempunyai ciri-ciri pokok, kehutanan ditempatkan sebagai bagian (sub sistem) dari sistem pembangunan wilayah, maka tujuan pengelolaan hutan adalah untuk ikut meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Untuk dapat merumuskan pengelolaan yang relevan dengan kondisi wilayah dan kepentingan masyarakat, maka harus sesuai dengan prosedur perencanaan umum dan verifikasi pembangunan wilayah dengan disertai informasi yang jelas.

Jika dipelajari tentang hak-hak atas tanah khususnya hak sewa, maka dalam UUPA tidaklah dapat kita ketemukan secara jelas tentang hal-hal yang mengatur mengenai pengertian sewa tersebut, tetapi dapat diambil sebagai suatu petunjuk dalam Pasal 44 UUPA yang menyatakan:

1. Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia hendak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa.
2. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap bulan tertentu di awal ataupun diakhir penyewaan.
3. Perjanjian sewa tanah yang dimaksud dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

---

[4] Subekti Rahayu dkk, *Pemantauan dan Evaluasi Pengelolaan Hutan Desa Berbasis Masyarakat,* (Bogor: Word Agroforestry Centre, 2016), hal. 1

Subyek dari hak sewa tersebut dapat kita temukan pada Pasal 45 UUPA yaitu :

1. Warga negara Indonesia.
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.[5]

Dari rumusan Pasal 44 UUPA tersebut, maka dapat kita simpulkan bahwa persewaan tanah yang dilakukan antara para pihak tersebut hanyalah diperbolehkan apabila tanah yang disewakan itu berstatus hak milik.

Dalam praktiknya istilah babadan di Desa Demuk untuk kebun milik perhutani yang dibabad (di bersihkan dari semak belukar) dan dimanfaatkan oleh mereka. Di setiap wilayah perhutani menempatkan seorang mandor yang bertugas untuk menjaga dan mengawasi hutan tersebut. Kebun babadan yang terletak di Desa Demuk juga dijaga oleh seorang mandor. Mandor tersebut memberitahu kepada masyarakat sekitar bahwa ada lahan kosong yang bisa digarap. Kemudian masyarakat Desa Demuk bersedia untuk menggarap lahan tersebut. Untuk mendaftar sebagai penggarap terlebih dahulu menyetorkan Kartu Keluarga dan juga KTP (kartu tanda penduduk).

Tidak ada batasan waktu berapa lama untuk penyewaan lahan, dari pihak perhutanipun jarang mengawasi ataupun mengontrol pengelolaan lahan oleh warga. Untuk biaya penyewaan lahan milik perhutani tergantung seberapa besar lahan yang akan disewa, biasanya ini tergantung dari pihak

[5] *Ibid.*

penyewa. Namun uang sewa hanya diberikan kepada mandor yang ditugaskan di daerah tersebut, belum ada kejelasan mengenai uang sewa tersebut akan dikemanakan. Dari pihak penyewa juga tidak memegang surat/bukti penyewaan lahan, yang otomatis hal ini tidak ada perlindungan hukum.

Dari latar belakang masalah diatas maka peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul "Tinjauan Hukum Perdata dan Hukum Islam Tentang Sewa-menyewa Lahan Milik Perhutani"

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas maka penulisan rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana praktik sewa-menyewa lahan yang diperoleh dari hak garap lahan milik perhutani?
2. Bagaimana tinjauan hukum Perdata mengenai lahan yang diperoleh dari hak garap lahan milik perhutani?
3. Bagaimana tinjauan hukum Islam mengenai lahan yang diperoleh dari hak garap lahan milik perhutani?

C. Tujuan Penelitian

Sedangkan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik sewa-menyewa lahan yang diperoleh dari hak garap lahan milik perhutani.

2. Untuk mengetahui bagaimana hukum Islam mengenai lahan yang diperoleh dari hak garap lahan milik perhutani.
3. Untuk mengetahui bagaimana hukum Islam mengenai lahan yang diperoleh dari hak garap lahan milik perhutani.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini adalah wujud keingin tahuan peneliti yang lebih dalam mengenai praktik sewa-menyewa lahan milik perhutani yang ditinjau dari hukum Islam dan hukum positif yang dilakukan oleh sebagian masyarakat Desa Demuk.

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut

1. Secara Teoritis
   a. Sebagai sumbangan pemikiran guna pengembangan ilmu Muamalat pada umumnya.
   b. Sebagai sumbangan pemikiran bagi masyarakat pada umumnya dan khususnya bagi peneliti mengenai hukum sewa-menyewa lahan pertanian milik perhutani sesuai prinsip-prinsip Syari'ah.
2. Secara Praktis
   a. Sebagai salah satu syarat guna menyelesaikan jenjang pendidikan sarjana (S_1).
   b. Sebagai landasan ataupun dasar dalam penelitian yang lebih lanjut.
   c. Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai praktik sewa menyewa lahan pertanian sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah.

E. Penegasan Istilah

Agar tidak terjadi kesalahan penafsiran dalam memahami istilah-istilah yang dipakai dalam penelitian ini, maka perlu adanya penegasan dalam penegasan istilah yang digunakan sebagai berikut:

1. Hukum Perdata

   Hukum Perdata ialah hukum yang mengatur kepentingan warga Negara perseorangan yang satu dengan perseorangan yang lainnya. Atau seperangkat aturan-aturan yang mengontrol orang ataupun badan hukum yang satu dengan orang atau badan hukum yang lain didalam masyarakat yang focus terhadap kepentingan perseorangan serta memberikan sanksi perihal pelanggaran yang sudah dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku dalam KUH Perdata.

2. Hukum Islam

   Hukum Islam ialah hukum yang bersumber dari dan menjadi bagian agama islam. Sebagai sitem hukum ia mempunyai beberapa istilah kunci yakni, (1) *hukum* (2) *hukm dan ahkam* (3) *syariah atau syariat* (4) *fiqih atau fiqh* dn beberapa istilah lain yang berkaitan dengan hal tersebut. Dasar dan kerangka hukumnya ditetapkan oleh Alloh, tidak hanya mengatur hubungan manusia dengan manusia lain dan benda dalam masyarakat, tetapi juga hubungan-hubungan lainnya, karena manusia yang hidup dalam masyarakat itu mempunyai berbagai hubungan, salah satunya yakni hubungan manusia dengan Alloh.[6]

3. Sewa-menyewa

   a) Pengertian Sewa dalam Hukum Perdata

      Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu. Dalam pasal 1548 KUHPdt, yang berbunyi sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang oleh pihak tersebut disanggupinya.[7]

---

[6] Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015) hal. 42-43

[7] Subekti dan Tjirosudibio, Kitab *Undang-Undang Hukum Perdata,* (Jakarta: Pradya Paramita, 2009) cet 40, hal 381.

b) Pengertian Sewa (ijarah dalam Hukum Islam

Secara istilah syari'ah ulama fiqih, antara lain disebutkan oleh Al-Jazairi. Sewa (ijarah) dalam akad terhadap manfaat untuk masa tertentu dengan harga tertentu. Menurut Sabiq sewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.[8]

4. Lahan pertanian

Lahan pertanian adalah lahan yang ditujukan atau cocok untuk dijadikan lahan usaha tani untuk memproduksi tanaman pertanian maupun hewan ternak. Lahan pertanian merupakan salah satu sumber daya utama pada usaha pertanian.

5. Lahan perhutani

Lahan perhutani adalah lahan/tanah yang dikuasai oleh Perum Perhutani yang merupakan salah ssatu BUMN dalam bidang kehutanan yang diberi pelimpahan kewenangan pengelolaan hutan Negara yang berada di Provinsi Jawa Tengah, Jawa Timur, dan Jawa Barat serta Provinsi Banten kecuali hutan Konservasi.[9]

F. Sistematika Pembahasan

Rangkaian penulisan ini disusun dengan menggunakan uraian yang sistematis sehingga dapat menunjukkan totalitas yang utuh untuk mempermudah proses pengkajian dan pemahaman terhadap persoalan yang ada. Penyusunan sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab, tiap bab berisi uraian pembahasan mengenai topik permasalahan yang berbeda, tetapi merupakan suatu kesatuan yang saling berhubungan. Penjabaran dari sistematika penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

Pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari lima bab. Dimana antara masing-masing bab diposisikan saling memiliki korelasi yang

---

[8] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah, Jilid III*, (Beirut : Dar Kitab al-Arabi, 1971), hal 177.
[9] Bambang Eko Supriadi. S.H., M.Hum, *Hukum Agraria*..., hal. 103.

saling berkaitan secara logis. Seperti biasa dalam skripsi ini akan diawali dengan pendahuluan dan diakhiri dengan penutup.

Bab pertama pendahuluan, berisi gambaran umum yang bertujuan untuk mengantarkan pembahasan secara global yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penegasan istilah, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua kajian pustaka, yang memaparkan landasan teori yang menjelaskan sewa-menyewa menurut hukum perdata dan hukum islam, hasil penelitian terdahulu.

Bab ketiga metode penelitian yang memaparkan jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecek keabsahan data, tahap-tahap penelitian.

Bab keempat paparan hasil penelitian, berisi tentang paparan data dan semua temuan yang didapat dari wawancara.

Bab kelima pembahasan, berisi tentang tinjauan hukum Perdata dan hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa lahan milik perhutani.

Bab keenam merupakan bab penutup. Bab ini berisi Kesimpulan dan Saran. Bagian akhir berisi Daftar Rujukan, Lampiran-Lampiran, dan Daftar Riwayat Hidup.