

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP IJARAH TANAH
SENGKETA BERUPA WADUK OLEH MASYARAKAT DUSUN
SUGIH WARAS DESA SAMPANG AGUNG KECAMATAN
KUTOREJO KABUPATEN MOJOKERTO**

SKRIPSI

**Oleh:
Lailatun Nisfiah
NIM: C72214086**



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Fakultas Syariah Dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2018**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya :

Nama : Lailatun Nisfiah

NIM : C72214086

Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Analisis hukum Islam Terhadap Ijarah Tanah Sengketa Berupa Waduk oleh Masyarakat Dusun Sugih Waras Desa Sampang Agung Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 9 April 2018

Saya yang menyatakan,

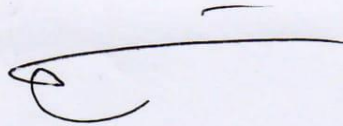


Lailatun Nisfiah
NIM. C72214086

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis Lailatun Nisfiah NIM. C72214086 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 11 April 2018
Pembimbing,



H. Abu Dzarrin Al-Hamidy, M.Ag
NIP:197306042000031005

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Lailatun Nisfiah NIM. C72214086 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Rabu, tanggal 25 April 2018, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah dan Hukum.

Majelis Munaqasah Skripsi :

Penguji I



H. Abu Dzarrin Al-Hamidy, M.Ag
NIP: 197707252008011009

Penguji II,



Drs. H. Akh. Mukarram, M.Hum
NIP: 195609231986031002

Penguji III,



Andriani Samsuri, S.Sos., M.M.
NIP: 197608022009122002

Penguji IV,



M. Faizur Rohman, MHI
NUP: 201603310

Surabaya, 02 Mei 2018
Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Dekan,



Prof. Dr. H. Sahid, HM, M.Ag., M.H.
NIP: 195803091996031002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : Lailatun Nisfiah
NIM : C72214086
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam
E-mail address : lailatun2911@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP IJARAH TANAH SENGKETA BERUPA

WADUK OLEH MASYARAKAT DUSUN SUGIH WARAS DESA SAMPANG AGUNG

KECAMATAN KUTOREJO KABUPATEN MOJOKERTO

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 09 Mei 2018

Penulis

(LAILATUN NISFIAH)

Nama terang dan tandatangan

dalam hak kepemilikan tanah, akan tetapi tanah tidak akan luput dengan persengketaan baik dari adanya manipulasi maupun subyek hukum yang tidak bertanggung jawab.

Seperti yang terjadi di Dusun Sugih Waras mengenai kejelasan status tanah yang dimaksud sengketa yakni keberadaan tanah waduk terletak di Dusun Sugih Waras. Tanah tersebut di bawah kewenangan dinas perairan yang sudah turun temurun dimanfaatkan masyarakat sugih waras. Namun pada akhir masa jabatan mantan lurah tahun 2014 mengakui atas kepemilikan tanah waduk tetapi tidak bisa membuktikan sertifikat kepemilikannya.

bahkan sudah mematokinya tanah tersebut untuk dijual kavling. Namun para pembeli membatalkan pembeliannya setelah ada protes dari warga setempat mengenai kejelasan tanah tersebut yang sudah turun temurun dimanfaatkan masyarakat dan dibawah kewenangan dinas perairan.

Pihak desa melakukan upaya pencarian kejelasan sawah waduk tersebut ke dinas perairan Mojokerto yang bertujuan untuk membuktikan bahwa langkah yang dilakukan oleh mantan lurah tersebut tidak seharusnya dilakukan. Dengan perwakilan dari dusun sugih waras Bapak Witono, Bapak Suhartono (Kepala Desa) dan Bapak Nurman sekretaris kecamatan. Di tingkat kabupaten sertifikat tanah waduk tersebut hilang, kemudian disarankan untuk ke tingkat provinsi. Setelah ke tingkat provinsi ternyata hasilnya juga sama data sertifikat tanah

waduk tersebut hilang. Di tingkat provinsi disarankan untuk mencari kejelasan ke tingkat nasional yakni di Jakarta, tetapi sampai saat ini belum ada kejelasan sertifikat dari sawah waduk tersebut.⁶

Sampai saat ini belum ada kejelasan tanah tersebut dan pihak kepala dusun memanfaatkan untuk disewakan ke masyarakat dengan sistem ijarah. Dengan anggapan bahwa sangat disayangkan jika tanah waduk dibiarkan bero (tidak ditanami), alangkah baiknya jika di sewakan ke masyarakat dan hasilnya digunakan untuk membangun fasilitas dusun.⁷

Allah SWT menciptakan bumi dan seisinya termasuk tanah di dalamnya merupakan salah satu kekuasaan manusia yang dianugerahkan sebagai makhluk sosial, dimana mereka hidup saling membutuhkan antara yang satu dengan yang lainnya. Allah SWT juga mengatur hubungan antara manusia dengan Allah SWT dalam rangka menegakkan *hablumminAllāh* dan hubungan antara sesama manusia dalam rangka menegakkan *hablumminan-nās* yang keduanya merupakan misi kehidupan manusia yang diciptakan sebagai kholifah di atas bumi. Hubungan antara sesama manusia itu bernilai ibadah bila dilaksanakan sesuai dengan petunjuk Allah SWT sebagaimana telah diatur dalam kajian *fiqih*.⁸

Dalam kajian fiqih hubungan antara sesama manusia diantaranya jual beli, hutang piutang, jasa penitipan, sewa menyewa, gadai, kerja sama dan lain sebagainya. Tak ada satupun manusia yang mampu

⁶Suhartono, *Wawancara*, 28 April 2018.

⁷Sampiro. *Wawancara*, 21 Maret 2018.

⁸Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar fiqih*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), 175

masing-masing membicarakan masalah berbeda-beda namun memiliki keterkaitan. Secara rinci pembahasan setiap bab adalah sebagai berikut :

Bab pertama berisi pendahuluan yang memuat tentang latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, metode penelitian, serta sistematika pembahasan.

Bab kedua merupakan kajian pustaka yakni mendiskripsikan mengenai teori sewa menyewa (ijarah) Yakni, membahas tentang pengertian, dasar hukumnya, syarat dan rukun, pembatalan ijarah serta berakhirnya akad ijarah. Ghaṣab mengenai pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat. *Maṣlaḥah mursalah* mengenai pengertian, dasar hukum, macam-macam serta kedudukannya.

Bab ketiga membahas tentang praktik pelaksanaan dan akad yang digunakan sewa menyewa di Dusun sugih waras Desa sampang agung Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto yang status tanahnya sengketa serta sistem pengupahannya ditentukan oleh pihak penyewa meliputi :profil Dusun Sugih waras Desa Sampang Agung Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto.

Bab keempat mengemukakan hasil analisis penelitian dan menjawab pertanyaan dari rumusan masalah yaitu tentang analisis praktik ijarah tanah sengketa berupa waduk oleh masyarakat Dusun Sugih Waras Desa Sampang Agung Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto dan analisis hukum Islam terhadap ijarah tanah sengketa berupa waduk oleh

- a. Menurut Ulama Hanafiyah ijarah adalah transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.
- b. Menurut Ulama Syafi'iyah ijarah adalah transaksi terhadap suatu benda yang memiliki nilai manfaat, yang dilakukan karena maksud tertentu, telah diketahui, diperbolehkan dan bisa dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.
- c. Sedangkan menurut Ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikan ijarah adalah mengambil manfaat dari sesuatu yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dan imbalan tertentu.³⁵

Menurut Amir Syarifuddin, ijarah adalah akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut ijarah *al'ayn*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut ijarah *ad-dzimah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks *fiqh* disebut ijarah.³⁶

Ijarah adalah akad terhadap suatu manfaat dalam jangka waktu tertentu dengan bayaran tertentu. Ijarah dapat juga di definisikan

³⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 228.

³⁶ Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 277.

Secara etimologi, *al-ghaṣab* berarti mengambil sesuatu secara zalim, atau secara paksa dengan terang-terangan. Secara terminologi, ada tiga definisi yang dikemukakan para ulama fiqh tentang *al-ghaṣab* yakni:

- a. Definisi pertama dikemukakan ulama Hanafiyah, *ghaṣab* yaitu mengambil harta yang bernilai menurut syara' dan dihormati tanpa seizin pemiliknya sehingga harta itu berpindah tangan dari pemiliknya.
- b. Menurut ulama Malikiyah *ghaṣab* adalah mengambil harta orang lain secara sewenang-wenang dan secara paksa tetapi bukan dalam arti merampok. Definisi ini membedakan antara mengambil barang dengan mengambil manfaat. Menurut mereka, "perbuatan sewenang-wenang" terhadap harta itu ada empat bentuk, yaitu:
 1. Mengambil materi benda tanpa izin.
 2. Mengambil manfaat suatu benda bukan materinya.
 3. Memanfaatkan sesuatu sehingga merusak atau menghilangkan benda itu, seperti membunuh hewan dan menebas pohon bukan miliknya. Perbuatan ini tidak termasuk *al-ghaṣab* tetapi disebut *ta'addi*.
 4. Melakukan suatu perbuatan yang menyebabkan rusak atau hilangnya milik orang lain, seperti membongkar toko orang lain dan membiarkannya terbuka lalu datang pencuri mencuri barang dari toko itu.

- c. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah *ghaṣab* adalah penguasaan terhadap harta orang lain secara sewenang-wenang atau secara paksa tanpa hak. Menurut Syafi'iyah dan Hanabilah *ghaṣab* tidak hanya mengambil materi harta tetapi juga mengambil manfaat suatu benda.

Perbedaan pengertian al-*ghaṣab* yang dikemukakan para ulama fiqih di atas akan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Apabila yang diambil adalah benda-benda yang tidak bergerak, seperti rumah dan tanah. Menurut Imam Abu Hanifah dan Abu Yusuf tidak mungkin terjadi *ghaṣab*, karena penguasaan terhadap harta seperti itu tidak mungkin boleh dilakukan dengan memindahkannya. Oleh sebab itu menurut mereka *ghaṣab* hanya terjadi pada dalam harta yang bergerak.
2. Apabila benda yang di *ghaṣab* itu memberi hasil secara alami (ciptaan Allah) dan hasil itu hilang atau rusak di tangan orang yang melakukan *ghaṣab* tanpa disengaja maka orang itu tidak boleh menuntut ganti rugi karena hasil benda itu belum berada di bawah penguasaan pemiliknya. Tetapi apabila hasil benda tersebut hancur atau mati disebabkan perbuatan kesewenangan dari orang yang melakukan *ghaṣab* maka ia dikenakan ganti rugi.
3. Apabila yang di *ghaṣab* itu adalah manfaat suatu benda seperti penempatan rumah yang di *ghaṣab*, menurut ulama Hanafiyah,

kategori antusias serta bersemangat dalam belajar di lembaga-lembaga pendidikan.

Mengenai fasilitas pendidikan formal di Dusun Sugih Waras tidak terdapat sekolah. Dikarenakan letaknya Dusun ini jauh dari keramaian dan lumayan jauh dengan jalan raya. Tetapi di Desa Sampang Agung memberikan fasilitas yang cukup mendukung anak-anak khususnya dalam belajar di bangku sekolah.

Dimulai dari bagian masyarakat yang paling muda, terdapat lembaga pendidikan formal terdapat PAUD (Pendidikan Anak Usia Dini), TK (Taman Kanak-Kanak), selain itu terdapat pula SD (Sekolah Dasar), MI (Madrasah Ibtidaiyah). Sayangnya mereka yang melanjutkan SMP dan SMA harus bersekolah keluar Desa Sampang Agung, bahkan mayoritas masyarakat memilih menyekolahkan anaknya keluar kecamatan dengan alasan letak sekolah yang strategis di samping jalan raya dan fasilitas angkutan umum yang mendukung transportasi anak untuk sekolah. Adapun rincian sarana pendidikan yang ada dapat dilihat dari uraian berikut:

1. PAUD : 2 Sekolah
2. TK : 2 Sekolah
3. SD : 2 Sekolah

1. Latar Belakang Terjadinya Akad sewa-menyewa tanah sengketa berupa waduk antara penyewa dan pihak yang menyewakan (Kepala dusun)

Dalam kesehariannya, masyarakat Dusun Sugih Waras melakukan kegiatan bercocok tanam, meskipun masyarakat Dusun Sugih Waras ada yang bekerja menjadi buruh pabrik tetapi mayoritas penduduknya berprofesi sebagai petani. Sebagai petani menggarap dan merawat sawah merupakan aktifitas pertanian yang biasa dilakukan oleh masyarakat Dusun Sugih Waras baik laki-laki maupun perempuan.

Dalam menggarap sawah mayoritas masyarakat memiliki sawah sendiri dengan begitu bagi petani yang mempunyai sawah pribadi hanya merawat dan menjaga tanamannya. Tetapi bagi masyarakat yang ingin menggarap sawah namun tidak mempunyai sawah di Dusun Sugih Waras terdapat berbagai jenis akad atau kerja sama yang dapat dilakukan untuk bertani, seperti kerja sama bagi hasil dan sewa-menyewa sawah.

Sewa-menyewa tanah persawahan merupakan salah satu akad atau perjanjian yang sering dilakukan oleh masyarakat Dusun Sugih Waras dikarenakan masyarakat yang tidak memiliki sawah namun ingin menggarap sawah atau adanya pemilik sawah yang tidak mampu merawat dalam hal biaya atau tenaga tetapi tidak ingin menjual sawahnya sehingga meminta orang lain untuk menggarap sawahnya dengan sistem sewa dan mendapatkan upah dari penyewa.

Alur perjanjian sewa-menyewa sawah waduk yang dijelaskan oleh Bapak Sampiro :

- a. Perjanjian dilakukan seperti kebiasaan yang berlaku di Dusun Sugih Waras yakni dilakukan secara lisan saja. Awal mula pihak penyewa (*Musta'jir*) mendatangi kepala dusun untuk memberi tahu bahwa ingin menyewa sawah waduk tersebut.
- b. Jika kepala dusun sudah setuju maka hal tersebut sudah dianggap sebagai perjanjian menurut masyarakat Dusun Sugih Waras, perjanjian tersebut hanya sebatas lisan tanpa adanya bukti tertulis baik berupa kwitansi atau yang lain, hal ini dilakukan karena kebiasaan yang mereka lakukan seperti itu dengan memegang prinsip saling percaya antara penyewa dan kepala dusun.
- c. Untuk jangka waktu di sepakati di awal perjanjian dengan ketentuan jika pihak penyewa melebihi masa sewa maka kepala dusun akan mengambil alih atau meminta penyewa untuk meninggalkan sawah waduk tersebut. Hal ini sudah menjadi kesepakatan masyarakat Dusun Sugih Waras. Oleh sebab itu mayoritas masyarakat tidak pernah menanam bibit pertanian yang tidak biasa ditanam oleh masyarakat di Dusun Sugih Waras.
- d. Pihak kepala dusun membuat kesepakatan bahwa jika sudah melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut pihak penyewa sudah berkuasa atas pemanfaatan sawah, begitupun dengan pengelolaannya ditanggung sepenuhnya oleh pihak penyewa.

menentukan besarnya upah sewa tanah waduk. Sehingga terdapat perbedaan upah sewa dari setiap masyarakat yang menyewa sawah waduk. Selain itu mengenai status tanah yang disewakan masih dalam sengketa. Sejak tahun 2014 sampai saat ini. Tetapi dimanfaatkan Kepala dusun untuk disewakan ke masyarakat yang hasil upah sewanya digunakan untuk membangun fasilitas dusun.

Akan tetapi, dalam pelaksanaan *ijāb* dan *qabūl* kedua belah pihak telah menyatakan kerelaannya dalam melakukan akad sewa-menyewa. Selain itu kedua belah pihak baik penyewa maupun kepala dusun dalam pelaksanaan akad ijarah juga sudah memiliki kecakapan bertindak sehingga segala perbuatannya dapat dipertanggung jawabkan.

Berdasarkan analisis di atas, dari aspek penyewa, yang menyewakan maupun tata cara akad sewa-menyewa, penulis menyimpulkan bahwa akad tersebut tidak diperbolehkan dalam hukum Islam karena belum memenuhi syarat berlakunya ijarah yaitu dalam hal kepemilikan tanah, status objek sewa-menyewa tersebut saat ini sengketa jadi alangkah baiknya jika akad tersebut ditangguhkan dahulu sampai adanya kejelasan kepemilikan tanah waduk tersebut. Dan pihak kepala dusun selaku yang menyewakan tanah waduk untuk meminta izin terlebih dahulu agar tidak menimbulkan perselisihan dikemudian hari.

B. Analisis Hukum Islam terhadap ijarah tanah sengketa berupa waduk oleh masyarakat Dusun Sugih Waras Desa Sampang Agung Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto

Agama Islam memberikan peluang bagi manusia untuk melakukan inovasi terhadap berbagai kegiatan *muāmalah* yang mereka butuhkan dalam kehidupan sehari-hari, dengan syarat bahwa bentuk dari kegiatan *muāmalah* ini tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip yang telah ditentukan oleh Islam.

Sedangkan *maṣlahah mursalah* merupakan metode penetapan hukum yang tidak diatur dalam al-Qur'an dan hadits. Berhujjah dengan *maṣlahah mursalah* merupakan sesuatu yang *rajih* dalam mengikuti kebutuhan manusia yang selalu dinamis mengikuti perkembangan zaman. Sebagaimana kita ketahui bahwa *maṣlahah mursalah* selain merujuk pada hukum syara' secara umum, juga harus memperhatikan adat istiadat suatu masyarakat serta hubungan antara manusia satu dengan lainnya.

Dalam praktik sewa-menyewa (ijarah) tanah sengketa berupa waduk oleh masyarakat Dusun Sugih Waras Desa Sampang Agung Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto terdapat perbedaan harga upah dimana yang menentukan besarnya upah ialah pihak penyewa. Hal ini disebabkan karena sudah turun temurun masyarakat bersepakat bahwa sawah waduk tersebut di sewakan khususnya bagi masyarakat yang tidak memiliki sawah pribadi namun memiliki keahlian bertani sehingga nantinya dapat mencukupi kebutuhan hidupnya, selain itu alasan lain yakni alangkah baiknya jika sawah waduk tersebut dimanfaatkan daripada dibiarkan *bero* (tidak

