BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA "TANAH FASUM" DI PERUMAHAN TNI AL DESA SUGIHWARAS CANDI SIDOARJO

A. Analisis Terhadap Sudut Kepemilikan Dari Obyek Sewa "Tanah Fasum" di Desa Sugihwaras.

Dalam bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa dalam studi di Perumahan TNI-AL Desa Sugihwaras Sidoarjo tentang pelaksanaan sewa-menyewa tanah fasum yang dijadikan obyek sewa adalah bukan hak milik/kekuasaan orang yang menyewakan dan tidak ada izin untuk mengunakan fasilitas umum kepada Pemerintah Daerah Sidoarjo. Karena dalam syarat *ijārah*, barang yang harus dimiliki '*āqid* memiliki kekuatan penuh untuk akad. Dalam arti orang yang menyewakan mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan penuh atas objek *ijārah*.[102] Syarat ini didasarkan pada firman Allah SWT:

يَآاَيُّهَاالَّذِيْنَ اَمَنَوْا لَاتَأْكُلُوْااَمْوالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّااَنْ تَكُونَ تِجَرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakai harta sesamamu dengan jalan yang batal, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka". (QS. *al-Nisā'* : 29)[103]

Diterangkan juga dalam teori kepemilikan dalam Islam yaitu hak milik merupakan hak penuh yang memberikan kesempatan dan kewenangan kepada si pemilik untuk untuk melakukan *taṣarruf* yang dibenarkan oleh syara', dengan artian bisa melakukan sesuai keinginam terhadap obyek

[102]Rahmad Syafe'I, *Fiqih Muamalah* ..., 126.
[103]Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* ..., 83.

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

benda (bisa disewakan), dalam sebab-sebab pemilikan dalam memanfaatkan benda juga harus ada sebuah perizinan (tidak sewenang-wenang dalam menggunakan hak) untuk menggunakan fasilitas umum, seperti jalan raya, jembatan dan sarana olahraga.

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri no 9 tahun 2009 dan Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman no 1 tahun 2011 sudah menetapkan bahwa tanah fasum yang berada diperumahan itu yang mempunyai wewenang penuh adalah Pemerintah Daerah. Disebabkan karena pengembang wajib menyerahkan tanah fasum yang berada diperumahan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan pasal 11 Pemendagri no 9 tahun 2009 supaya tidak ada peluang bagi pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas tersebut.

Pada Pasal 22 Pemendagri no 9 tahun 2009 juga dijelaskan bahwa pengelola, badan usaha swasta, masyarakat dalam pengelola prasarana, sarana, dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas dengan artian bahwa pengurus atau warga di Desa Sugihwaras tidak boleh mengalihfungsikan tanah fasum yang semestinya digunakan pembuatan jalan, tetapi justru digunakan untuk obyek persewaan dengan pendirian stand.

Namun hingga saat ini tanah fasum yang digunakan untuk pembuatan Jalan Lingkar Barat hanya selesai 50% sampai Desa Sumokali, padahal rencana pemerintah menyelsaikan Jalan Lingkar Barat tahun 2014. Pemerintah yang bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan

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

pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan Perumahan TNI-AL Desa Sugihwaras ini terhambat dan jauh dari yang diharapkan masyarakat.

Dijelaskan juga dalam pasal 5 dan 6 Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, menyatakan bahwa panitia yang susunan keanggotaannya terdiri dari unsur Badan Pertanahan Nasional dan unsur instansi terkait yang diatur oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional melakukan identifikasi dan penelitian terhadap tanah yang terindikasi telantar tersebut. Hal ini dilaksanakan terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak ditertibkan Hak Pakai, Hak Pengelolaan tersebut atau sejak berakhirnya izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang.

Maka tanah fasum yang diserahkan YASBHUM kepada Pemerintah Daerah Sidoarjo belum bisa dikategorikan terindikasi sebagai tanah terlantar karena sejak tahun 2011 sudah diserahkan ke Pemerintah Daerah dan masyarakat juga menyewakan tanah fasum juga pada tahun yang sama yaitu 2011 sehingga mempunyai selang waktu 4 tahun tidak digunakan sampai tahun 2015. Warga mengangap bahwa tanah fasum tersebut tidak dimanfaatkan pemerintah atau ditelantarkan pemerintah, sehingga adanya kesempatan yang membuat Rukun Warga 05 desa Sugihwaras menjadikan tanah fasum sebagai obyek persewaan karena tanah fasum yang tidak dimanfaatkan oleh pemerintah .

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 hal ini juga para pihak saling membutuhkan yakni pihak yang menyewakan maupun yang menyewa. Sebagian besar masyarakat di Desa Sugihwaras berprofesi sebagai pedagang yang sangat membutuhkan tanah yang ada diperumahan tersebut untuk berdagang. Dari data yang telah penulis paparkan di bab sebelumnya bahwa pentingnya arti tanah bagi masyarakat perdesaan, maka bagi para pedagang yang tidak memiliki tempat berjualan sendiri, mereka berusaha menyewa tanah maupun stand dari orang lain.

Adanya kesempatan dalam kesempitan yang membuat Rukun Warga Desa Sugihwaras menjadikan tanah fasum sebagai obyek persewaan. Hal ini jelas bertentangnan dengan syariat Islam yang menetapkan aturan-aturan dalam masalah perdagangan, perikatan, dan perjanjian antara lain :

1. Harus ada persetujuan kedua belah pihak.
2. Semua pihak yang bersangkutan harus melaksanakan perjanjian yang telah diterima.
3. Larangan menggunakan kesempatan dalam kesempitan.
4. Tidak boleh merugikan atau membahayakan dirinya atau orang lain.[104]

Berdasarkan kenyataan yang ada dilapangan, bila dianalisis dari segi obyek persewaan, maka perjanjian akad *ijārah* ini bertentangan dengan hukum Islam karena dalam praktek persewaan tanah fasum ini mengandung kesamaran, diantaranya yaitu ketidakjelasan, berapa lama obyek sewa dapat dimanfaatkan oleh penyewa karena sewaktu-waktu pemerintah dapat

[104] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat* ..., 6.

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

membatalkan akad ini, jika pemerintah meneruskan pelaksanaan pembangunan jalan di tanah fasum ini, maka akad ini dapat merugikan penyewa yang telah menyewa lahan fasum yang ia sewa tanpa memperoleh manfaat apapun dari sewa tersebut.

Dalam rukun dan syarat sah sewa-menyewa pun telah dijelaskan bahwa obyek *ijārah* harus dapat diserahkan, dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Sebagaimana dalam hadist Rasulullah yaitu:

اَلْمُسْلِمُ أَخُو الْمُسْلِمِ لايَحِلُّ لِمُسْلِمٍ بَاعَ مِنْ أَخِيْهِ بَيْعًا وَفِيْهِ عَيْبٌ إِلاَّ بَيَّنَهُ لَهُ

Artinya: "Sesama muslim itu bersaudara, tidak halal bagi seorang muslim menjual barangnyakepada muslim lain , padahal pada barang terdapat *'ayb* /cacat melainkan ia harus menjelaskan kepadanya. (HR. Bhukhari) [105]

Obyek *ijārah* juga harus sesuatu yang dihalalkan oleh syara' dan manfaat barang (obyek) dalam hak yang *mubaḥ* bukan keharaman (larangan).[106] Sementara itu dalam hukum islam juga mengatur, bahwa obyek *al-Ijārah* adalah hak milik dari orang yang menyewakan. Dari pernyataan di atas, maka sudah jelas bahwa obyek dari persewaan tanah fasum yang terjadi di Desa Sugihwaras tidak sesuai dengan syariat Islam, karena yang disewakan bukan hak milik orang yang menyewakan.

[105] Ibnu Majah, *Ensiklopedia Hadits 8* ..., 399.
[106] Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* ..., 154.

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. Analisis Hukum Islam Terhadap Penggunaan Hasil Sewa "Tanah Fasum" di Desa Sugihwaras

Dari data yang telah penulis paparkan di bab sebelumnyya bahwa penggunaan hasil sewa ini digunakan bermacam-macam yang tujuannya untuk kegiatan sosial dan kepentiangan umum di antaranya untuk pembuatan lapangan voli, lapangan futsal, memperbaiki jalan, pengerukan selokan, pengurukan tanah di area tanah fasum, pembuatan restok, penerangan jalan, kegiatan posyandu, dan rapat pengurus RW. Maka sewa menyewa tanah fasum di Perumahan TNI-AL Desa Sugihwaras Candi Sidoarjo ini kembali ke kepentiangan umum juga bukan untuk kepentingan perseorangan.

Diterangkan juga dalam asas-asas hukum Islam di bidang muamalah yaitu tentang asas kemaslahatan hidup adalah segala sesuatu yang mendatangkan kebaikan, berguna dan berfaedah bagi kehidupan.[107] Sesuai dengan kegiatan muamalah dalam Islam suatu hal yang merugikan juga harus dihilangkan. Hal ini didasarkan pada kaidah fiqih :

الضَّرَرُ يُزَالُ

Artinya: "Kemudaratan itu harus dihilangkan".[108]

Dalam kaidah ini mengandung makna bahwa segala bentuk hubungan yang mendatangkan kerugian (mudharat) harus dihindari, sedangkan hubungan yang mendatangkan manfaat bagi diri sendiri dan masyarakat harus dikembangkan.[109] Karena manfaaat penggunaan uang hasil sewa tanah

[107] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat* ..., 7.
[108] Abdul Mudjib, *Kaidah-kaidah Ilmu Fiqih* ..., 38.
[109] Ahmad wardi muslich, *Fiqh Muamalat*, 8.

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

fasum ini sangat bermanfaat bagi pihak yang menyewakan dan warga disekitar perumahan. Dijelaskan juga dalam hadist Nabi:

لاَ ضَرَرَ وَلاَ ضِرَارَ

Artinya: "Janganlah merugikan diri sendiri dan janganlah merugikan orang lain". (HR. Ibnu Majah).[110]

Dalam hal ini peruntukan uang hasil sewa tidak merugikan pihak pengurus RW maupun warga disekitar perumahan, karena digunakan untuk kepentingan umun dan masyarakat disekitar situ bisa menggunakan fasilitas yang tersedia di perumahan tersebut secara gratis. Pada syarat yang dipakai sebagai dasar pembentukan hukum harus ada kemaslahatan umum, bukan kemaslahatan perorangan. Yang dimaksud adalah penetapan hukum terhadap suatu peristiwa yang mendatangkan manfaat untuk orang banyak,yang benar-benar dapat terwujud.[111]

Maka dalam hal persewaan tanah fasum ini mempunyai kemaslahatan yang lebih besar karena hasil sewa tanah fasum yang kembalinya juga untuk kepentingan umum. Namun kembali pada cara memperoleh tidak sesuai dengan aturan, karena pengurus RW tidak boleh merubah hak untuk merubah peruntukan tanah fasum dan juga tidak hak kepemilikan ataupun kekuasaan, yang diterangkan juga dalam kaidah fiqh dan hadist Nabi :

مَاحَرُمَ اَخْذُهُ حَرُمَ اِعْطَا ؤُهُ

[110] Ibnu Majah, *Ensiklopedia Hadits 8* ..., 743.
[111] Miftahul Arifin dan A. Faishal Haq, *Ushul Fiqh* ..., 145.

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

Artinya: "Sesuatu yang haram diambilnya, diharamkan pula memberikannya". [112]

اَلْمُسْلِمُوْنَ عَلَى شُرُوْطِهِمْ اِلاَّ شَرَطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya: "Orang-orang muslim boleh berpegang kepada syarat-syarat yang mereka buat , kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram". (HR. Abu Dawud)[113]

Dari praktik sewa menyewa tanah fasum pada dasarnya penggunaan untuk hal-hal yang baik itu tidak menghalalkan pendapatan yang diperoleh dengan cara yang melanggar, artinya kalau mempunyai tujuan baik harus ditempuh dengan cara yang baik. Jadi dalam praktik sewa menyewa tanah fasum walaupun penggunaan hasil sewa dengan tujuan baik tetap saja tidak diperbolekan karena cara memperolehnya dengan cara melawan hukum sehingga tidak sesuai dengan syariat Islam.

[112] Abdul Mudjib, *Kaidah-kaidah Ilmu Fiqih* ..., 89.
[113] Abu Dawud Sulaiman bin Asy'ats, *Ensiklopedi Hadist 5*..., 380.

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