

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Hak Pengelolaan Lahan LMDH (Studi Kasus Desa Japanan Mojowarno Jombang)

Ainun Nadziroh, Shofiyun Nahidloh

Universitas Trunojoyo Madura. Jl. Raya Telang, Kecamatan Kamal, Kabupaten Bangkalan

Abstrak:

Jual beli merupakan salah satu aktivitas yang biasa dilakukan manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Jual beli yang terjadi di Desa Japanan merupakan jual beli hak pengelolaan lahan LMDH. Jual beli dilakukan oleh penggarap/pengelola lahan dan orang lain yang mau mengelola lahan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses jual beli hak pengelolaan lahan LMDH di Desa Japanan dan untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli tersebut. Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan metode penelitian kualitatif, penulis akan terjun langsung ke lapangan dan terlibat langsung dengan subjek penelitian. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara, dokumentasi. Hasil penelitian ini ialah praktik jual beli hak pengelolaan lahan LMDH di Desa Japanan dilakukan oleh penjual dan pembeli saja, tidak melibatkan pihak LMDH. Perhutani melakukan kerjasama dengan LMDH. Perhutani memberi wewenang kepada LMDH untuk mengelola lahan bersama masyarakat Desa hutan. Seiring berjalannya waktu, penggarap merasa tidak ingin lagi mengelola lahan maka ia memindah tangankan pengelola lahan dengan dijual kepada warga yang lain. Objek dari jual beli ini ialah hak pengelolaannya. Lahan tersebut sewaktu-waktu dapat diminta oleh perhutani dan hal tersebut bisa saja merugikan penggarap. Masyarakat menggunakan istilah jual beli dalam transaksinya, akan tetapi akad yang terjadi merujuk pada *ijarah*. Tidak ditemukan penyimpangan dalam transaksi tersebut, maka dari itu transaksi sah untuk dilakukan (*Trade transaction is one of activity tat is done by human for the fulfillment of life"s needs. Trade transaction that took place in Japanan village about LMDH land management right. Transaction do by manager of the land or someone who wants to manage the land of LMDH. The purpose of this research is to knowing how the process of transaction of LMDH land management right in Japanan village and to know the review of Islamic law on practice of the transaction. The type of this research is a field research with qualitative research methods, the author go to the field directly and involved with the research subject. the method"s of data collection will be used by the author is observation, interview, documentation. The result of this research is the practice of buy and sell LMDH land management right in Japanan Village is done only by buyer and seller, they don"t involve LMDH. Perhutani cooperates with LMDH. Perhutani authorizes LMDH to manage the land with the forest village communities. Over time, manager"s of the land feel that he does not want to manage the land again so he sell to the other. The object of the buy and sell is the management right of the land. Citizen use buy and sell as a name of the transaction. The irregularities does not found in the transaction, so that transaction is allowed to do*). (penulisan abstrak sebaiknya mencakup tujuan, metode dan hasil)

Kata Kunci:

Hukum Islam; Jual Beli; Perhutani; LMDH

Pendahuluan

Muamalah ialah aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh Allah yang tujuannya mengatur manusia terhadap kaitannya dengan urusan duniawi.¹ Aturan mengenai jual beli juga telah tercantum dalam syariat Islam. Tidak semua masyarakat muslim melakukan jual beli yang benar menurut syariat Islam. Realita yang terjadi dimasyarakat, terkadang ada jual beli yang melanggar hak orang lain atau bahkan melanggar aturan. Pada praktiknya jual beli merupakan salah satu sarana untuk melakukan tindakan *dzalim*, misalnya penipuan. Tidak semua pelaku jual beli juga melakukan hal tersebut. Ada yang memenuhi syariat ada pula yang melanggar syariat. Praktik jual beli hak pengelolaan lahan terjadi di Desa Japanan. Lahan yang diperjual belikan hak pengelolaannya tersebut merupakan lahan Lembaga Masyarakat Desa Hutan. Lembaga Masyarakat Desa Hutan atau yang biasa disebut dengan LMDH adalah suatu wadah yang mana dibentuk oleh masyarakat Desa di sekitar hutan untuk memenuhi kebutuhannya.² Perum Perhutani memberikan wewenang kepada pihak LMDH untuk mengelola lahan. LMDH diberi wewenang untuk mengelola hutan beserta masyarakat Desa hutan. LMDH bertugas membagi lahan-lahan tersebut untuk dikelola oleh warga yang mau mengelola. Lahan tersebut awalnya hutan yang masih ada pohon-pohon semak belukar, warga yang mau mengelola lahan harus membabat atau membersihkan lahan tersebut supaya bisa ditanami. Lahan tersebutlah yang menjadi objek jual beli hak pengelolaannya.

Dalam pemakaian lahan tersebut ada istilah pesanggem. Pesanggem yaitu warga yang mengelola lahan. Jika pesanggem mulai bosan ataupun tidak ingin mengelola lahan itu lagi maka pesanggem tersebut biasanya menjual kepada warga lain yang mau membeli apa yang dijual yaitu hak pengelolaannya. Dengan adanya jual beli hak pengelolaan tersebut, berarti pengelola lahan tersebut berganti dan seharusnya melaporkan hal tersebut kepada pihak LMDH, akan tetapi jarang sekali pihak yang melakukan jual beli tersebut mengkonfirmasi kepada pihak LMDH atas jual beli hak pengelolaan tersebut. Transaksi jual beli tersebut dilakukan oleh para pihak saja yaitu penjual dan pembeli tanpa melibatkan pihak LMDH. LMDH harusnya mengetahui lahan dikelola oleh siapa. Pesanggem setiap tahunnya dikenakan biaya kontribusi. Apabila LMDH tidak mengetahui lahan dikelola oleh siapa, maka LMDH akan kesulitan untuk menagih biaya kontribusi. Jual beli dilakukan tanpa adanya bukti tertulis seperti kwitansi. Dalam jual beli hak pengelolaan lahan tidak ada batasan waktu berapa lama pengelolaannya, selama pihak perhutani tidak meminta maka warga diperbolehkan untuk memakainya.

Masalah yang hendak dibahas oleh penyusun yaitu dalam bertransaksi tersebut para pihak tidak melibatkan pihak LMDH dan juga jual beli tersebut tidak disertai dengan bukti kwitansi atau yang lainnya. Praktik jual beli tersebut rawan terhadap kerugian salah satu pihak. Pihak perhutani bisa saja sewaktu-waktu meminta lahan tersebut dan tentunya dari pihak pembeli yang nantinya mendapat kerugian, jadi semisal pembeli baru saja membeli lahan tersebut lalu pihak perhutani memintanya maka si pembeli tidak bisa menolak keinginan pihak perhutani yang meminta lahan tersebut.

¹ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufroon Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), 3.

² San Afri Awing, Solehudin, Ambar Astute, dkk, *Panduan Pemberdayaan Lembaga Masyarakat Desa Hutan (LMDH)*, (Jakarta: Harapan Prima, 2008), 13.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode penelitian kualitatif. Jenis penelitian yang digunakan ialah penelitian lapangan (field research) yang dilakukan di Desa Japanan. Penelitian kualitatif pada dasarnya memakai pendekatan induktif deduktif. Pendekatan tersebut berawal dari kerangka teori, ataupun pemahaman peneliti atas pengalamannya yang selanjutnya dikembangkan menjadi permasalahan dan pemecahannya untuk mendapat verifikasi dalam bentuk dukungan berupa data empiris di laporan penelitian.³ Sedangkan sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti yaitu wawancara, observasi, dan dokumentasi yang diperoleh dari lokasi penelitian. Teknis analisis data terdapat 3, yaitu reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan.

Pembahasan dan Hasil

Jual beli adalah tukar menukar harta yang terjadi antara dua belah pihak dengan didasari saling rela. Rukun jual beli di antaranya yaitu adanya penjual dan pembeli (berakal, kehendak sendiri, *baligh*, para pihak tidak *mubadzir*), objek jual beli (suci, bermanfaat, barang bisa diserahkan, milik sah penjual), ijab kabul, nilai tukar.

Hak milik adalah penguasaan atas sesuatu. Terbagi menjadi dua, *milik an nakhis dan milik at tamm*. *Urf* Adalah perbuatan umum yang dilakukan oleh masyarakat baik itu tulisan ataupun perbuatan. Macam-macam *urf* yaitu segi diterima atau tidaknya (*urf shahih, urf fasid*), ruang lingkup (*urf am, khas*), segi objeknya (*amali*). *Ijarah* Adalah perpindahan kepemilikan manfaat atas sesuatu yang diperbolehkan dalam waktu tertentu disertai kompensasi tertentu.

Kerjasama LMDH dan Perhutani

Lembaga Masyarakat Desa Japanan dibentuk pada tahun 2005. LMDH dibentuk dengan tujuan untuk membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa hutan. Adapun visi misi LMDH Desa Japanan yaitu membuat hutan hijau, masyarakat makmur. Maksudnya yaitu lembaga masyarakat Desa hutan akan berusaha untuk membuat hutan menjadi hijau subur banyak panen yang dihasilkan sehingga dapat membantu perekonomian masyarakat.⁴

Lembaga Masyarakat Desa Hutan bertugas membagi lahan yang disediakan oleh Perhutani untuk dikelola warga yang mau mengelola. LMDH Desa Japanan diketuai oleh Bapak Jaidin, beliau mengatakan bahwa selain membagi lahan yang akan digarap oleh pesanggem, LMDH juga terkadang mengusulkan bantuan pupuk ke Dinas Pertanian. Apabila bantuan disetujui maka LMDH akan membagikan bantuan pupuk tersebut kepada penggarap. Penggarap yang ingin mendapatkan bantuan harus terdaftar di LMDH Desa Japanan dan harus menyetorkan *fotocopy* KTP dan KK supaya tidak ada kecurangan atau penyelewengan dari pihak-pihak terkait. Bantuan dari Dinas Pertanian tidak hanya pupuk saja, terkadang juga ada bantuan berupa bibit.

³ Hardani, Helmina Adriani, Jumari, dkk. *Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif*, (Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2020), 248.

⁴ Wawancara dengan Bapak Jaidin selaku Ketua LMDH Desa Japanan, tanggal 25 Januari 2021 pukul 18.30 WIB di Rumah Bapak Jaidin.

LMDH harus memiliki data siapa saja yang mengelola lahan. Bapak Jaidin juga mengatakan bahwa sebaiknya para pesanggem melaporkan apabila mereka melakukan pergantian pengelola. Karena LMDH harus menarik biaya *sharing*. Akan tetapi Pak Jaidin juga tidak keberatan apabila ada yang tidak melapor karena setiap tahunnya akan didata ulang pengelola lahannya.⁵

Sebagian besar dari Desa Japanan merupakan hutan milik Perhutani. Dulunya hutan tersebut berupa semak belukar yang tidak dimanfaatkan. Warga biasa menyebutnya dengan sebutan “tegal/tegalan”. Tegalan yang dalam bahasa Indonesia artinya yaitu daerah dengan kondisi tanah yang kering dengan pengairan yang bergantung pada air hujan.

Tanah milik Negara tersebut dahulunya terbengkalai dan tidak terawat maka dari itu Perhutani melakukan kerjasama dengan LMDH (Lembaga Masyarakat Desa Hutan). Perhutani memberikan wewenang kepada LMDH untuk mengelola lahan bersama masyarakat Desa sekitar hutan. Tujuan dari kerjasama tersebut salah satunya agar membuat hutan lebih hidup dan terpelihara. Perhutani hanya menyediakan lahan, jadi untuk pembagian lahan kepada penggarap akan dibagikan oleh LMDH.

Kerjasama antara perhutani dengan LMDH telah dilakukan sejak 2005. Pesanggem yang mengelola lahan akan dikenakan *sharing* atau kontribusi atas penggunaan lahan. *Sharing* bukan pajak. *Sharing* tersebut berupa uang. Biaya *sharing* tersebut sudah menjadi aturan Perhutani. Dalam aturannya, *sharing* berupa 10% dari hasil panen. Namun pihak Perhutani maupun pesanggem telah sepakat bahwa biaya *sharing*nya sebesar Rp. 500.000,- untuk yang panen, sedangkan yang tidak panen tidak dikenakan *sharing*. Tidak panen dalam artian tanaman yang ditanam terkena hama atau yang lainnya yang menyebabkan gagal panen. *Sharing* tersebut dilakukan setiap satu tahun sekali. Penggarap membayarkan uang *sharing* tersebut kepada LMDH, oleh LMDH nantinya akan diberikan kepada Perhutani.

Pesanggem diperbolehkan untuk menanam tanaman apa saja yang ingin ditanam asalkan pada lahan yang ditanami tersebut ada tanaman yang diwajibkan oleh Perhutani, di antaranya yaitu jati, sengon, minyak kayu putih karena hal tersebut merupakan salah satu program dari perhutani sendiri. Misalnya seorang pesanggem menanam jagung maka disela sela jagung tersebut harus ada tanaman yang diwajibkan Perhutani seperti tanaman jati.

Dalam perjanjian antara LMDH dengan Perhutani tidak menyebutkan mengenai pergantian pengelola lahan akan tetapi Perhutani melarang terjadinya jual beli lahan, karena lahan tersebut sesungguhnya adalah milik Negara dan tanah Negara tidak boleh diperjual belikan. Perhutani menyerahkan lahan kepada LMDH, dan siapa saja yang akan mengelola lahan akan diatur oleh LMDH asalkan pada lahannya tersebut terdapat tanaman yang diwajibkan oleh Perhutani dan juga membayar *sharing*.

Lahan yang menjadi pangkuan LMDH Desa Japanan ada 378 hektar. Lahan yang digarap oleh penggarap atau pesanggem ada 264 hektar dengan pesanggem sebanyak 260 orang. Setiap pesanggem maksimal mengelola 2 hektar, akan tetapi warga yang ingin mengelola lebih dari 2 hektar biasanya akan mengatasnamakan keluarganya misalkan seperti anaknya atau istrinya.

⁵ *Ibid.*

Apabila ingin membuka lahan baru maka harus menunggu instruksi dari Perhutani terlebih dahulu, sehingga tidak bisa dengan tiba-tiba membuka dengan membabat hutan agar bisa segera ditanami karena hal tersebut menyalahi aturan. Perhutani juga harus mendapat surat izin dari atasan apabila akan membuka lahan baru. Jadi tidak bisa dengan sembarangan membuka lahan dengan sendirinya, jadi harus melalui prosedur. Untuk tahun 2021 ini ada lahan baru yang dibuka.

LMDH sudah diberi wewenang oleh Perhutani untuk mengelola lahan tersebut bersama masyarakat Desa sekitar hutan. Pengelola lahan berhak atas pengelolaannya saja, untuk hak milik tetap milik Negara. Perhutani meminjamkan lahan kepada warga yang mau mengelola sampai waktu yang tidak ditentukan, akan tetapi Perhutani bisa mengambil alih lahan tersebut sewaktu-waktu apabila Perhutani akan menggunakan lahan tersebut, sehingga mau tidak mau pesanggem yang lahannya diminta oleh Perhutani harus menyerahkannya. Apabila ada penggarap yang diminta lahannya maka ia tidak perlu membayar biaya *sharing* tahun itu. Untuk pangkuan LMDH Desa Japanan sendiri belum ada lahan yang diminta oleh Perhutani.

Pelaksanaan Jual Beli Hak Pengelolaan Lahan

Pada tahun 2005, Perhutani dan LMDH melakukan kerjasama dalam merawat hutan bersama dengan masyarakat Desa sekitar hutan. Lahan hutan tersebut dibagikan secara serentak kepada warga yang bersedia mengelola. Lahan yang dibagikan tersebut masih berupa semak belukar, untuk warga yang mau menggunakan lahan tersebut harus membabatnya terlebih dahulu supaya bisa ditanami. Warga yang mendapat bagian tersebut dapat menggunakan lahan untuk bercocok tanam dan tentunya tetap membayar *sharing*.

Beberapa pesanggem atau pengelola lahan ada yang memindah tangankan pengelolaan lahan dengan menjualnya kepada orang lain. Untuk harga jualnya tidak seperti harga jual lahan pada umumnya, akan tetapi sekiranya dapat mengganti biaya lelah pada saat pembukaan lahan dengan menebang-nebang semak belukar. Orang yang telah membeli lahan tersebut maka ia telah berhak dalam mengelola lahan dan bertanggung jawab dalam membayar uang *sharing*.

Bapak Sofwan merupakan salah satu warga yang mendapat bagian dalam mengelola lahan, beliau sudah mengelola lahan sejak tahun 2005. Lahan yang beliau kelola sebesar 1 hektar. Beliau membabat sendiri hutan yang masih berupa semak belukar untuk dapat ditanaminya. Beliau merasa kerjasama antara perhutani dengan LMDH memberi keuntungan bagi warga yang mengelola, dengan mengelola lahan tersebut perekonomian menjadi lebih baik. Bapak Sofwan mengatakan bahwa dalam mengelola lahan beliau tidak melakukan perjanjian dengan perhutani terkait dengan seberapa lama beliau dapat mengelola lahan tersebut, jadi selama perhutani tidak akan memakai lahan tersebut maka Bapak Sofwan dapat menggarap lahan dengan ketentuan memberi uang *sharing* setiap tahunnya.⁶ Bapak Sofwan sudah sangat lama mengelola lahan tersebut dan usianya juga sudah tidak muda lagi, maka dari itu dengan keinginannya sendiri pada tahun 2019 beliau memutuskan untuk menjual hak pengelolaan lahan tersebut kepada Bapak Fuda.

⁶ Wawancara dengan Bapak Sofwan selaku Penjual Hak Pengelolaan Lahan, tanggal 1 Februari 2021 pukul 19.00 di Rumah Bapak Sofwan.

Bapak Fuda salah satu warga Desa Mojoduwur merupakan orang yang membeli lahan Bapak Sofwan. Bapak Fuda membeli lahan tersebut dengan harga Rp5000.000,-. Awalnya, Pak Sofwan menyebutkan harga yang harus dibayar lebih besar dari Rp5500.000,- akan tetapi Pak Fuda merasa keberatan dan akhirnya menegosiasikan hal tersebut sehingga tercapailah kesepakatan harganya Rp5000.000,-. Transaksi tersebut dilakukan pada bulan Agustus 2019. Bapak Fuda menjelaskan bahwa pada saat terjadinya transaksi hanya melibatkan Pak Fuda selaku pembeli, Pak Sofwan selaku penjual, dan juga pengelola lahan baik kanan ataupun kiri dari lahan yang dibeli oleh Pak Fuda sebagai saksi. Transaksi tersebut didasari saling percaya di antara kedua belah pihak karena transaksi tersebut tanpa disertai dengan bukti kwitansi.⁷ Transaksi antara Pak Fuda dan Pak Sofwan dilakukan di lahan yang menjadi objek jual beli hak pengelolaannya. Dengan dibelinya lahan Pak Sofwan tersebut berarti pengelola lahan berubah dan sebaiknya melaporkan kepada pihak LMDH. Pak Fuda tidak melaporkan terkait jual beli hak pengelolaan lahan yang beliau lakukan dengan Pak Sofwan.

Sebelum melakukan jual beli hak pengelolaan lahan tersebut, Pak Fuda telah mengetahui bahwa lahan tersebut bisa sewaktu-waktu diminta oleh Perhutani. Lokasi lahan yang dibeli Pak Fuda lumayan jauh jika dijangkau dengan jalan kaki, biasanya beliau menuju ke lahan dengan menggunakan sepeda motor. Lokasinya lumayan susah dijangkau apabila musim hujan karena tanah menjadi becek dan licin. Untuk pengairannya hanya mengandalkan tadah hujan karena memang tidak ada sungai di sekitar lahan. Pak Fuda juga tidak lupa untuk membayar biaya *sharing* sebesar Rp500.000 per tahunnya.

Mayoritas tanaman yang ditanam pengelola lahan adalah jagung, pohong (ketela), kacang. Hasil panen dari tanaman – tanaman tersebut dijual kepada tengkulak. Penduduk dari Desa lain diperbolehkan untuk mengelola lahan di kawasan LMDH Desa Japanan dengan syarat pengelola harus mentaati peraturan yang telah ditetapkan oleh LMDH Desa Japanan seperti harus membayar *sharing*.

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Hak Pengelolaan Lahan LMDH

Jika ditinjau dari segi subjeknya, syarat dari pihak yang melakukan perjanjian yaitu harus *baligh*, berakal, dewasa/bukan *mumayyid*.⁸ Pada praktik jual beli hak pengelolaan lahan LMDH di Desa Japanan ini para pihak yang melakukan jual beli sudah termasuk dalam kategori *baligh*, berakal, dan juga dewasa. Pada sub bab sebelumnya disebutkan bahwa Bapak Sofwan menjual lahan tersebut tanpa ada paksaan dari pihak lain. Pak Fuda selaku pembeli tidak merasa keberatan. Para pihak yang melakukan jual beli tentunya bisa membedakan mana yang baik dan mana yang buruk. Jadi untuk syarat jual beli para pihak telah memenuhi kategori tersebut dan sah untuk melakukan jual beli.

Objek dari praktik jual beli ini yaitu hak pengelolaan lahan LMDH. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh objek akad ialah suci atau bersih, bermanfaat, barang dapat diserahkan, barang yang dijual merupakan milik sah dari penjual, barang yang dijual harus diketahui oleh penjual dan pembeli. Pada praktik jual beli hak pengelolaan lahan di Desa

⁷ Wawancara dengan Bapak Fuda selaku Pembeli Hak Pengelolaan Lahan, tanggal 3 Februari 2021 pukul 10.00 WIB di Rumah Bapak Fuda.

⁸ Retno Dyah, Eliada Herwiyanti. “Transaksi Jual Beli Online Dalam Prespektif Syariah Madzab Asy Syafi’i”. *Jurnal Ekonomi, Bisnis, Dan Akuntansi (Jeba)*. Vol. 20, No. 02, 2018.

Japanean, ada yang sudah memenuhi syarat dari objek jual beli, seperti salah satu objek jual beli yang suci. Dalam praktiknya barang yang dijual belikan bukan termasuk kategori barang yang najis seperti anjing, babi, *kehamr*, atau yang lainnya, selain itu yang dijual oleh Bapak Sofwan adalah tanah dan tanah tidak termasuk dalam golongan yang haram. Selanjutnya yaitu objek bermanfaat, lahan tersebut dapat digunakan untuk bercocok tanam sehingga dapat memenuhi kebutuhan hidup pengelolanya. Syarat selanjutnya ialah barang yang dijual belikan merupakan milik sah dari si penjual atau telah mendapat izin untuk menjual barang tersebut. Dengan demikian, untuk syarat objek tersebut belum memenuhi syarat dan artinya jual beli hak pengelolaan lahan tersebut tidak diperbolehkan syariat. Pada dasarnya lahan tersebut milik Negara, bukan milik Pak Sofwan dan juga lahan Negara tidak boleh diperjual belikan.

Hukum menjual sesuatu yang tidak dimiliki dijelaskan dalam sebuah hadits:

يَا رَسُولَ اللَّهِ يَا تَيْبِي الرَّجُلُ فَيَسْأَلُنِي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي أَبِيغُهُ مِنْهُ ثُمَّ أُبْتَاعَهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ قَالَ لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

Artinya: Dari Hakim bin Hizam, “Beliau berkata kepada Rasulullah, “Wahai Rasulullah, seseorang mendatangkanku lantas ia menginginkanku menjual barang yang bukan milikku. Apakah aku harus membelikannya untuknya dari pasar? Nabi SAW bersabda “janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu”. (HR. Abu Daud)⁹

Jadi, syarat objek jual beli dalam jual beli hak pengelolaan lahan ini tidak memenuhi syarat sehingga tidak sah.

Selanjutnya, ditinjau dari segi akad praktik jual beli hak pengelolaan lahan LMDH telah memenuhi syarat di antara pembeli dan penjual. Akad jual beli dilakukan secara lisan saja, tidak disertai dengan bukti tertulis seperti kwitansi pembayaran. Sebenarnya bukti pembayaran seperti kwitansi dibutuhkan pada saat bertransaksi, karena dengan adanya bukti pembayaran bisa meminimalisir terjadinya sengketa dikemudian hari. Merujuk pula pada *qawaid fiqhyyah mu’amalah*:

الثَّابِتُ بِالْبُرْهَانِ كَالثَّابِتِ بِالْبَيِّنَاتِ

“*Sesuatu yang ditetapkan dengan bukti yang nyata sama halnya dengan melibat sendiri*”¹⁰

Berdasarkan rujukan *qawaid fiqhyyah* di atas, dapat diketahui bahwa kwitansi merupakan bukti nyata dari terjadinya suatu transaksi. Tanpa memakainya bukti transaksi, berarti kedua belah pihak yaitu Pak Sofwan dan Pak Fuda sama-sama saling percaya dan saling rela dalam melakukan transaksi. Hal ini termasuk dalam syarat sah jual beli. Allah berfirman dalam Surat An-Nisa: 29.

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

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan cara yang tidak benar (bathil) kecuali dengan perniagaan dengan suka sama suka. Dan jangan kamu membunuh dirimu, karena sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepada kamu*”.¹¹ (QS. An-Nisa’: 29)

Meski demikian, para pihak tetap mendatangkan pengelola lahan yang lain sebagai saksi. Allah ta’ala berfirman:

⁹ Sunan Abi Dawud, *Al Arnu’ut*, Juz 5, No. 3503, 362.

¹⁰ Ahmad Musadad, *Qawaid Fiqhyyah Mu’amalah*, (Bangkalan: Safari Ilmu Press, 2018), 92.

¹¹ Syaikh Abdurrahman Bin Nadhir As-Sadi’, *Tafsir Alqur’an*, Terj. Muhammad Iqbal, dkk, (Jakarta: Darul Haq, 2016), 62.

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ

Artinya: “*Hadirkanlah saksi apabila kamu melakukan jual beli*”. (QS. Al-Baqarah: 282)¹²

Ulama sepakat bahwa firman Allah di atas merupakan suatu anjuran. Karena pelaku jual beli sudah melakukan anjuran tersebut maka akad jual beli tersebut tidak menyalahi syariat Islam. Selain itu, adanya saksi tersebut supaya tidak ada sengketa kedepannya.

Syarat jual beli selanjutnya yaitu nilai tukar sebagai pengganti barang. Nilai tukar yang dimaksud ialah sesuatu yang memiliki nilai sehingga dapat ditukar dengan suatu barang. Harga yang disepakati antara penjual dan pembeli harus jelas nominalnya¹³ Dalam sub bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa Pak Sofwan dan Pak Fuda telah sama-sama sepakat dengan harga Rp5.000.000,-. Kesepakatan tersebut dibuat supaya tidak menimbulkan sengketa kedepannya. Pak Fuda membayar sesuai harga yang disepakati secara tunai/*cash*.

Dalam kategori macam-macam jual beli, praktik jual beli hak pengelolaan lahan antara Pak Sofwan dan Pak Fuda ini termasuk dalam jual beli kontan. Karena, Pak Fuda membayar kepada Pak Sofwan dengan uang tunai/*cash* sesuai jumlah yang telah disepakati. Setelah Pak Fuda membayar maka beliau bisa langsung mengelola lahan. Dalam kaitannya dengan bentuk jual beli, praktik jual beli hak pengelolaan lahan LMDH Desa Japanan ini termasuk dalam jual beli yang rusak (*fasid*). Jual beli menjadi fasid apabila terdapat kaitannya dengan Syarat yang tidak terpenuhi. Sama halnya dengan yang terjadi pada jual beli hak pengelolaan lahan LMDH, jual beli ini termasuk dalam bentuk jual beli fasid karena salah satu dari syarat objek jual beli tidak terpenuhi yaitu barang yang di jual bukan milik sah dari Pak Sofwan selaku penjual.

Selain itu, untuk hak dan kewajiban di antara penjual dan pembeli telah tercapai, Pak Sofwan selaku penjual telah mendapat uang sebagai bentuk pembayaran atas lahan yang dibeli oleh Pak Fuda. Sedangkan Pak Fuda selaku pembeli beliau berkewajiban untuk membayar sejumlah uang kepada Pak Sofwan.

Dalam syariat Islam telah dijelaskan bahwa jual beli dalam bentuk apapun diperbolehkan asalkan dengan cara yang halal. Merujuk pada kaidah *fiqhiyah* sebagai dasar muamalah yang tercantum pada Fatwa DSN MUI yaitu:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“*Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya*”.¹⁴

Meski demikian, tetap saja bahwa dalam melakukan jual beli harus memperhatikan syarat dan rukunnya. Praktik jual beli hak pengelolaan lahan yang terjadi ini termasuk dalam hal yang dilarang. Sebab objek dari jual beli bukan milik sah dari penjual dan juga jual beli tersebut bisa merugikan pihak pembeli. Dari keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli hak pengelolaan lahan LMDH di Desa Japanan adalah Haram. Akan tetapi, setelah ditinjau lebih mendalam, pelaksanaan akad yang dilakukan oleh masyarakat tersebut lebih cenderung kepada pelaksanaan akad *ijarah* hanya saja masyarakat menggunakan istilah “Jual Beli”. Apabila menggunakan akad *ijarah*, maka transaksi yang dipakai oleh masyarakat tersebut dapat masuk dalam kategori transaksi *ijarah* yang sah.

¹² *Ibid*.

¹³ Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 69.

¹⁴ Fatwa DSN MUI No:05/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Salam.

Ditinjau dari rukun *ijarah* yang pertama yaitu ijab kabul (*sighat*), dalam praktiknya Pak Sofwan dan Pak Fuda melakukan akadnya secara lisan. Meskipun akad yang mereka gunakan adalah jual beli, akan tetapi yang dimaksudkan ialah akad *ijarah*. Kita tidak mengetahui niat dalam hati seseorang. Suatu niat bisa sah hukumnya tanpa harus disertai dengan ucapan. Begitu pula yang terjadi dalam praktik ini, meskipun Pak Fuda dan Pak Sofwan menyebutnya jual beli terlihat bahwa praktik yang dilaksanakan adalah sewa menyewa (*ijarah*).

Selanjutnya, apabila ditinjau dari subjek akad mengenai praktik yang dilakukan oleh Pak Fuda dan Pak Sofwan telah memenuhi syarat yaitu adanya pihak pemberi sewa yaitu Bapak Sofwan dan adanya penyewa yaitu Bapak Fuda. Pada praktiknya, Pak Fuda dan Pak Sofwan melakukan akad tersebut dengan berdasarkan saling rela. Pak Sofwan dalam menyewakan lahan tersebut atas dasar keinginannya begitupun Pak Fuda dalam menyewa tersebut atas dasar keinginan beliau sendiri, tidak ada yang memaksa.

Objek *ijarah* dalam praktik ini ialah manfaat dari lahan yang sebelumnya dikelola oleh Pak Sofwan. Manfaat dari lahan tersebut tidak bersifat haram karena mayoritas pesanggem menggunakan lahan tersebut untuk menanam jagung, ketela, kacang-kacangan yang mana hasilnya nanti dijual untuk memenuhi kebutuhan hidup para pesanggem maka dari itu diperbolehkan.

Ditinjau dari sewa atau upah, Pak Fuda telah memberikan kompensasi kepada Pak Sofwan sebesar Rp5.000.000,- secara tunai. Sewa atau upah harus bernilai maka dari itu dengan Pak Fuda membayar senilai uang tersebut maka telah memenuhi syarat.

Macam *ijarah* dari segi objek termasuk dalam golongan yang bersifat manfaat atas benda atau barang. Manfaat atas lahan yang disewakan. Karena lahan yang disewakan tersebut akan digunakan untuk menanam jagung, ketela, kacang maka diperbolehkan oleh syara'.

Adapun suatu hal yang dapat menyebabkan sewa lahan ini berakhir, yaitu apabila Perhutani meminta lahan tersebut. Tidak ada batasan kapan hal tersebut akan terjadi, yang jelas apabila Perhutani meminta lahan tersebut maka Pak Fuda siap merelakannya karena sebelum Pak Fuda melakukan akad Pak Fuda telah mengetahui bahwa sewaktu-waktu pihak Perhutani dapat meminta lahan tersebut. Merujuk pada *qawaid fiqhiyah mu'amalah* ialah sebagai berikut:

كُلُّ مَا يَصِحُّ تَأْيِيدُهُ مِنَ الْعُقُودِ الْمَعَاوَضَاتِ فَلَا يَصِحُّ تَوْقِيئُهُ

"Setiap akad *mu'awadhah* yang sah diberlakukan selamanya, maka dari itu tidak sah jika diberlakukan sementara".¹⁵

Artinya dalam praktik tersebut sah, karena Pak Fuda mengelola lahan tersebut terbatas waktu. Pak Fuda dapat mengelola lahan tersebut hanya sampai pihak Perhutani meminta lahan tersebut.. Kaidah di atas telah menjelaskan bahwa dalam akad jual beli tidak dibatasi oleh waktu, dan apabila dibatasi oleh waktu maka hal tersebut bukan jual beli melainkan sewa menyewa. Artinya, yang dilakukan oleh Pak Fuda adalah menggantikan Pak Sofwan dalam menyewa lahan LMDH tersebut. Hal itu sah untuk dilakukan.

Selain itu, Lahan yang dibeli hak pengelolaannya oleh Pak Fuda merupakan lahan milik Negara dan Pak Fuda telah membeli hak pengelolaan lahan dari Pak Sofwan, artinya Pak Fuda telah berhak atas kemanfaatan lahan tersebut. Membeli manfaat sama halnya dengan

¹⁵ Ahmad Musadad, *Qawaid Fiqhiyah Mu'amalah*, (Bangkalan: Safari Ilmu Press, 2018), 79.

menyewa. Maka, kepemilikan yang dimiliki Pak Fuda termasuk dalam kepemilikan *al milk an naqis*, karena Pak Fuda hanya berhak atas manfaat tanahnya saja seperti dapat bercocok tanam dengan menggunakan lahan tersebut, dan hak milik tetap milik Negara.

Pada awalnya Pak Sofwan yang memiliki manfaat dari lahan tersebut, tetapi karena sudah dijual kepada Pak Fuda maka Pak Fuda-lah yang sekarang memiliki manfaat atas tanah tersebut. Dengan membeli lahan tersebut berarti Pak Fuda memiliki hak pakai atas tanah tersebut dan hal tersebut tergolong dengan *milk al manfa'at at asy syakhsbi aw haw al-intifa'* atau pemilikan manfaat dari seseorang kepada orang lain. Kepemilikan yang dimiliki oleh Pak Fuda tergolong bentuk pemilikan dari segi objek yaitu *milk al-manfaa'ah* atau kepemilikan atas suatu manfaat dari suatu benda. Pak Fuda juga tetap akan melanjutkan membayar *sharing* yang sebelumnya dilakukan oleh Pak Sofwan.

الْبَيْعُ تَائِبٌ

“Pengikut harus mengikuti hukum yang diikutinya”.¹⁶

Warga yang mengelola lahan, dalam aturannya harus membayar biaya *sharing* kepada perhutani. Pada saat Pak Sofwan mengelola lahan beliau juga rutin membayar biaya *sharing* tersebut karena hal itu merupakan peraturan yang harus dilakukan pengelola lahan. Maka dengan Pak Fuda membeli lahan yang sebelumnya dikelola oleh Pak Sofwan, Pak Fuda harus membayar *sharing* karena itu peraturannya.

Jadi, akad yang digunakan oleh masyarakat lebih cenderung dengan akad *ijarah* sekalipun yang dipakai istilahnya oleh masyarakat adalah jual beli. Menurut teori *ijarah*, akad tersebut sah karena transaksi tersebut tidak bertentangan dengan syari'at. Hal tersebut sudah jelas terlihat dalam praktiknya bahwa objek akad berkaitan dengan waktu, jika tidak berkaitan dengan waktu atau sifatnya selamanya itu dinamakan jual beli. Selain itu, kepemilikan yang dihasilkan dari akad tersebut merupakan kepemilikan yang tidak sempurna (*milk an naqis*) atau kepemilikan atas manfaat dari barangnya saja, tidak disertai dengan kepemilikan hak milik. Akad yang digunakan oleh masyarakat adalah akad *ijarah* hanya saja istilah yang dipakai oleh masyarakat adalah jual beli.

Urf adalah suatu perbuatan umum yang dilakukan oleh suatu kaum. Praktik sewa lahan ini telah dilakukan secara umum oleh masyarakat desa Japanan. Apabila ditinjau dari macam-macam *'urf* segi diterima atau tidaknya maka, praktik ini tergolong dengan *'urf* yang sah. Karena praktik sewa lahan yang terjadi tidak bertentangan dengan syari'at Islam maka *'urf* tersebut diterima oleh masyarakat. Sewa lahan yang dilakukan hukumnya sah karena semua syarat dan rukunnya telah terpenuhi. Tidak ada hal yang bertentangan dengan syari'at terhadap praktik yang dilakukan masyarakat tersebut.

Berdasarkan dari cakupannya, tergolong dalam *'urf khas* (khusus) karena praktik tersebut hanya berlaku lokalitas didaerah tertentu saja dan salah satunya adalah di Desa Japanan ini sendiri.

Ditinjau dari segi objeknya, tergolong dalam *'urf amali* yang mana perbuatan tersebut telah menjadi kebiasaan masyarakat Desa Japanan hingga Pak Fuda selaku penyewa ataupun warga lainnya tidak meminta izin terlebih dahulu kepada Pak Jaidin selaku Ketua LMDH atas pemindahan pengelola lahan. Pemindahan pengelolaan sering terjadi di kawasan LMDH

¹⁶ *Ibid*, 83.

Desa Japanan. Pihak LMDH atau Perhutani pun tidak mempermasalahakan mengenai pemindahan pengelola karena hal tersebut telah dilakukan sejak lama.

الإِذْنُ الْعُرْفِيُّ كَالْإِذْنِ اللَّفْظِيِّ

“Pemberian izin menurut adat kebiasaan adalah sama halnya pemberian izin menurut ucapan”.¹⁷

Praktik sewa lahan telah lama dilakukan masyarakat. Pihak LMDH juga tidak melarang karena hal tersebut sudah menjadi kebiasaan masyarakat. Praktik sewa lahan yang terjadi di Desa Japanan telah memenuhi beberapa syarat untuk dijadikan sebagai sandaran hukum. *Pertama*, berlaku secara umum, *‘urf* telah dipahami oleh masyarakat.

Banyak masyarakat desa Japanan yang telah mengetahui terkait praktik sewa lahan tersebut. *Kedua*, tidak bertentangan dengan *nash* syar’i. Pada dasarnya di dalam Praktik sewa lahan LMDH terdapat dalil yang berkaitan dengan *ijarah*. *Ketiga*, telah berlaku sejak lama. Praktik sewa lahan ini telah dilakukan sejak lama. Kerjasama antara Perhutani dengan LMDH telah dimulai sejak 2005 hingga sampai saat ini berarti telah 16 tahun berlangsung dan artinya praktik tersebut telah lama dilakukan. *Keempat*, tidak berbenturan dengan *tashrib*. *Kelima*, tidak berlaku atas sesuatu yang telah disepakati oleh ulama. *‘Urf* tidak bertentangan dengan apa yang telah disepakati oleh ulama. Jadi, praktik sewa lahan ini dapat dikatakan sebagai *‘urf* yang dapat dijadikan sebagai sandaran hukum.

Penutup

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah dilakukan oleh penulis, maka dapat disimpulkan bahwa:

Lahan LMDH awalnya berupa semak belukar, bagi warga yang mau mengelola harus menebang pohon-pohon semak belukar terlebih dahulu supaya bisa ditanami. Setelah lama mengelola lahan, beberapa pengelola memindah tangankan pengelolaan lahan yaitu dengan menjualnya. Praktik jual beli hak pengelolaan lahan LMDH pada pelaksanaannya dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli. Pada transaksi tersebut tidak menyertakan bukti kwitansi, akan tetapi terdapat saksi dalam bertransaksi yaitu pihak pengelola lahan baik itu kanan dan kiri dari lahan yang dibeli. Berdasarkan tinjauan hukum Islam, praktik jual beli hak pengelolaan lahan LMDH di Desa Japanan Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang sah dilakukan apabila ditinjau dari akad *ijarah*. Masyarakat hanya menggunakan istilah jual beli untuk transaksinya, adapun setelah diteliti lebih mendalam akad yang digunakan oleh masyarakat tersebut lebih cenderung kepada *ijarah*. Transaksi yang terjadi antara Pak Fuda dan Pak Sofwan tersebut sah untuk dilakukan.

Daftar Pustaka

- As-Sadi’, Syaikh Abdurrahman Bin Nadhir, *Tafsir Alqur’an*, Terj. Muhammad Iqbal, dkk, Jakarta: Darul Haq, 2016.
- Awing, San Afri, Solehudin, Ambar Astute, dkk, *Panduan Pemberdayaan Lembaga Masyarakat Desa Hutan (LMDH)*, Jakarta: Harapan Prima, 2008.
- Dawut, Sunan Abi, *Al Arnu’ut*, Juz 5, No. 3503, 362.

¹⁷ *Ibid*, 75.

- Dyah, Retno, Eliada Herwiyanti, “Transaksi Jual Beli Online Dalam Prespektif Syariah Madzab Asy Syafi’i”, *Jurnal Ekonomi, Bisnis, Dan Akuntansi (Jeba)*, Vol. 20, No. 02, 2018.
- Fatwa DSN MUI No:05/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Salam.
- Ghazaly, Abdul Rahman, Ghufroon Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Hardani, Helmina Adriani, Jumari, dkk. *Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif*, Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2020.
- Harun, *Fiqh Muamalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017.
- Musadad, Ahmad, *Qawaid Fiqhiyyah Mu’amalah*, Bangkalan: Safari Ilmu Press, 2018.
- Wawancara dengan Bapak Fuda selaku Pembeli Hak Pengelolaan Lahan, tanggal 3 Februari 2021 pukul 10.00 WIB di Rumah Bapak Fuda.
- Wawancara dengan Bapak Jaidin selaku Ketua LMDH Desa Japanan, tanggal 25 Januari 2021 pukul 18.30 WIB di Rumah Bapak Jaidin.
- Wawancara dengan Bapak Sofwan selaku Penjual Hak Pengelolaan Lahan, tanggal 1 Februari 2021 pukul 19.00 di Rumah Bapak Sofwan.