**BAB II**

**PEMBAHASAN**

1. **Kajian Relevan**

Sebelum penulis menyusun dan melakukan suatu penelitian terkait “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Milik Negara Untuk Usaha Pribadi (Studi Kasus Pendirian Kios-kios di Pinggir Jalan Desa Mata Wolasi Kec. Wolasi Kab. Konsel)” dalam penelitian terdahulu digunakan untuk membantu mendapatkan gambaran dalam menyusun mengenai penelitian diatas. Adapun tulisan terdahulu yang telah membahas sekitar topik ini dapat disebutkan sebagai berikut :

1. Muhammad Mahya, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Milik Negara (Studi Kasus Pendirian Kios-kios di Pinggir Tanggul Luar Sungai Tuntang di desa Kalikondang Kecamatan Demak Kabupaten Demak). Skripsi, Jurusan Muamalah, Fakultas Syariah IAIN Walisongo, Semarang , 2005.

Dalam kajian skripsi ini membahas tentang bagaimana pemanfaatan tanah milik negara dengan mencari status tanah yang ditinggali pendiri-pendiri kios di pinggir tanggul luar sungai tuntang di desa Kalikondang Kecamatan Demak Kabupaten Demak yang mendirikan kios-kios semipermanen hingga permanen, sedangkan tempat yang ditinggali adalah tanah milik negara dan bukan hak miliknya. Serta mencari tahu apakah boleh atau tidak yang ditinjau dengan hukum Islam.

1. Bima Suharman, Pemanfaatan Internet Dalam Meningkatkan Pengetahuan Guru di SMA Muhammadiyah 1 Tanggerang, Skripsi, Jurusan komunikasi dan Penyiaran Islam, Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi, UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2011.

Dalam Kajian Skripsi ini membahas sekitar pemanfaatan internet dalam kaitannya sebagai salah satu sarana bagi meningkatkan ilmu pengetahuan para guru yang dapat dijadikan perluasan dalam menyampaikan materi pembelajaran di sekolah. Dalam kaitan ini subjek dan objek yang dijadikan sasaran adalah dewan guru SMA Muhammadiyah 1 Tanggerang. Sedangkan yang penulis teliti adalah untuk mengetahui bagaimana pemanfaatan tanah milik negara, apakah sudah sesuai dengan syariat islam atau belum. Serta bagaimana pemanfaatan tanah milik negara yang dilakukan oleh para pendiri kios di Desa Mata Wolasi Kecamatan Wolasi.

1. **Kajian Teori**
2. **Konsep Tanah Negara**
3. **Pengertian Tanah Negara**

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Tanah bukan saja dilihat dalam hubungan ekonomis sebagai faktor produksi dimana orang hidup di atasnya, tetapi tanah adalah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk kelangsungan hidup, di samping itu tanah merupakan faktor modal dalam pelaksanaan pembangunan. Dengan bertambahnya jumlah penduduk, bertambah pula kebutuhan akan tanah, baik untuk pemukiman maupun untuk tempat usaha. Bagi pemerintah, tanah juga diperlukan guna pembangunan sarana yang akan bermanfaat bagi kehidupan masyarakat.

Kata Tanah dalam bahasa sehari-hari dapat ditafsirkan dalam berbagai arti. Agar tidak menimbulkan pengertian yang beragam, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tanah tersebut digunakan, pengertian tanah sebagai berikut :[[1]](#footnote-2)

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang ada di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, atau bumi sebagai bahan sesuatu (pasir cadas, napal dan sebagainya).

Selanjutnya disebutkan pengertian tanah dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.[[2]](#footnote-3)

Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, yang meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air.

Sedangkan Tanah negara ialah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Langsung dikuasai, artinya tidak ada pihak lain di atas tanah itu. Tanah itu disebut juga tanah negara bebas. Dan sebaliknya kalau di atas tanah itu ada hak pihak tertentu, maka tanah itu disebut tanah hak.

1. **Cara Memperoleh Tanah Negara**

Pemberian hak atas tanah Negara adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau suatu badan hukum.

Selanjutnya, pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa :[[3]](#footnote-4)

*Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya*.

Sedangkan yang bukan warga negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi, hanya hak pakai atau hak sewa saja. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Untuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Lebih lanjut mengenai cara memperoleh tanah, diatur dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, menjelaskan bahwa:

Pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak. Sedangkan tanah negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.[[4]](#footnote-5)

Tanah Negara yang belum dilekati hak sebelumnya bisa diperoleh atau diberikan berdasarkan penetapan pemerintah berdasarkan ketentuan yang berlaku.

1. **Jenis-jenis Tanah Negara**

Tanah negara dapat dibagi menjadi :

1. Tanah wakaf, yaitu tanah milik yang sudah diwakafkan;
2. Tanah hak pengelolaan, merupakan tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan yang merupakan pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan hak menguasai dan negara kepada pemegang haknya;
3. Tanah hak ulayat, adalah tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat teritorial dengan hak ulayat;
4. Tanah kaum, merupakan tanah bersama masyarakat-masyarakat hukum adat genealogis;
5. Tanah kawasan hutan, adalah tanah yang dikuasai oleh Departement kehutanan berdasarkan Undang-undang Pokok Kehutanan. Hak penguasaan tersebut merupakan pelimpahan sebagian kewenangan hak menguasai dari negara.
6. Tanah-tanah sisanya, adalah tanah yang dikuasai oleh negara yang tidak termasuk ke dalam kelompok tanah yang sudah disebutkan sebelumnya. Tanah ini benar-benar langsung dikuasai oleh negara, sehingga dapat disebut sebagai tanah negara dalam arti sempit.[[5]](#footnote-6)

Penguasaan tanah dapat dibagi menjadi dua aspek, yaitu dari aspek yuridis dan aspek fisik, penguasaan tanah secara yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah tersebut secara fisik. Meskipun demikian, penguasaan fisik tidak selalu melekat pada pihak yang menguasai secara yuridis. Contohnya adalah tanah yang disewakan, penguasaan yuridis ada pada pemilik tanah, sedangkan penguasaan fisik ada pada penyewa tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) memuat beberapa tingkatan atau jenjang hak penguasaan tanah, yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia;

Mengenal hak bangsa Indonesia diatur dalam Pasal 1 ayat (1) sampai ayat (3) UUPA. Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional. Hak ini juga menjadi sumber bagi hak-hak penguasaan atas tanah yang lain. Hak Bangsa Indnesia mengandung 2 unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan . unsur kepunyaan berarti subyek atas hak Bangsa Indonesia ada pada seluruh rakyat Indonesia dan meliputi wilayah Indonesia. Unsur tugas kewenangan berarti tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin pengurusan tanah dilaksanakan oleh negara.

Hak Bangsa Indonesia merupakan sebuah hubungan hukum yang bersifat abadi. Ini berarti selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia yang akan dapat menemukan atau meniadakan hubungan tersebut (penjelasan Umum II UUPA).

1. Hak Menguasai dari Negara;

Hak menguasai dari negara diatur dalam Pasal 2 UUPA. Hak ini bersumber dari hak Bangsa Indonesia yang telah diuraikan di atas. Kewenangan yang terdapat di hak menguasai dari negara merupakan kewenangan yang bersifat publik, sehingga hak ini tidak sama dengan konsep domein yang diberlakukan oleh pemerintah kolonial belanda.

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, hak menguasai dari negara memberi wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Subyek dari hak menguasai dari negara adalah Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia dan meliputi semua tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia, baik tanah yang belum maupun yang sudah dihaki dengan dengan hak perorangan. Tanah yang belum dihaki dengan hak perorangan disebut tanah yang dikuasai langsung oleh negara (dalam praktik administrasi disebut tanah negara), sedangkan tanah yang sudah dihaki dengan hak perorangan disebut tanah hak dengan nama sebutan haknya, misalnya tanah hak milik.

1. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;

Hak ulayat diatur dalam Pasal 3 UUPA. Menurut Boedi Harsono, hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Subyek dari hak ulayat adalah masyarakat hukum adat, baik yang bersifat teritorial (warganya tinggal di wilayah yang sama) maupun yang bersifat genealogik (warganya terikat dengan hubungan darah)

1. Hak-hak Perorangan/Individual.

Hak-hak perorangan terbagi menjadi :

1. Hak-hak atas tanah, meliputi:
2. Hak atas tanah primer, yaitu hak atas tanah yang diberikan oleh negara. Beberapa bentuk dari hak atas tanah primer adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, yang diberikan oleh negara dan pihak yang diberikan oleh negara.
3. Hak atas tanah sekunder, adalah hak atas tanah yang bersumber dari pihak lain. Beberapa bentuknya adalah hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa dan lain-lain.
4. Wakaf
5. Hak jaminan atas tanah, hak tanggungan.
6. **Pemanfaatan**

Pemanfaatan berasal dari kata manfaat yang berarti faedah, guna, laba dan untung.[[6]](#footnote-7) Sedangkan pemanfaatan adalah proses dan perbuatan memanfaatkan sesuatu. Dimana Allah memang menyuruh umat manusia untuk memanfaatkan dan dan mengelola apa yang ada dibumi maupun apa yang ada di langit, sebagaimana firman Allah dalam Q.S. Al-Baqarah/2: 29 :

Terjemahnya :

*“Dia-lah Allah, yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu dan Dia berkehendak (menciptakan) langit, lalu dijadikan-Nya tujuh langit. Dan Dia Maha mengetahui segala sesuatu.*”[[7]](#footnote-8)

Memanfaatkan berhubungan erat dengan kepemilikan, karena memiliki sesuatu sekaligus memiliki manfaatnya, yang sering kita kenal dengan pemilikan sempurna (milk al-tam), bisa juga memiliki sesuatu tanpa memiliki manfaatnya atau sebaliknya memiliki manfaatnya tetapi tidak memiliki bendanya (zatnya) yang disebut pemilikan tidak sempurna (milk al-naqish),

Milik yang dibahas dalam fiqh muamalah secara garis besar dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu :

1. *Milk tam*, yaitu suatu pemilikan yang meliputi benda dan manfaatnya sekaligus, artinya bentuk benda (zat benda) dan kegunaanya dapat dikuasai. Pemilikan *tam* bisa diperoleh dengan banyak cara, jual beli misalnya.
2. *Milk naqisyah*, yaitu bila seseorang hanya memiliki salah satu dari benda tersebut, memiliki benda tanpa memiliki manfaatnya atau memiliki manfaat (kegunaan)nya saja tanpa memiliki zatnya.[[8]](#footnote-9)

Milik *Naqish* yang berupa penguasaan terhadap zat barang (benda) disebut milik *raqabah*, sedangkan milik *naqish* yang berupa penguasaan terhadap kegunaannya saja disebut milik manfaat atau hak guna pakai, dengan cara *I’arah. Wakaf* dan *Washiyah* atas manfaat.

Dilihat dari segi mahal (tempat), milik dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu:[[9]](#footnote-10)

1. *Milk al’ain* atau diebut pula milk al raqabah, yaitu memiliki semua benda, baik benda tetap (*ghair manqul*) maupun benda-benda yang dapat dipindahkan (*manqul*) seperti pemilikan terhadap rumah, kebun, mobil dan motor, pemilikan terhadap benda-benda disebut *milk al’ain*.
2. *Milk al-manfaah*, yaitu seseorang yang hanya memiliki manfaatnya saja dari suatu benda, seperti benda hasil meminjam, wakaf, dan lainnya.
3. *Milk al-dayn*, yaitu pemilikan karena adanya utang, misalnya sejumlah uang dipinjamkan kepada seseorang atau pengganti benda yang dirusakkan. Utang wajib dibayar oleh orang yang berutang.
4. **Landasan Operasional Pemanfaatan**
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Repubik Indonesia Nomor 4355); [[10]](#footnote-11)
6. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Repubik Indonesia Nomor 5533); Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2007.[[11]](#footnote-12)
7. Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara.
8. Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Barang Milik Negara, yang selanjutnya disingkat BMN, adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
2. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan BMN.
3. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan BMN.
4. Kuasa Pengguna Barang adalah kepala satuan kerja atau pejabat yang ditunjuk oleh Pengguna Barang untuk menggunakan barang yang berada dalam penguasaannya dengan sebaik-baiknya.
5. Kementerian Negara, yang selanjutnya disebut Kementerian, adalah perangkat pemerintah yang membidangi urusan tertentu dalam pemerintahan.
6. Lembaga adalah organisasi non Kementerian Negara dan instansi lain pengguna anggaran yang dibentuk untuk melaksanakan tugas tertentu berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau peraturan perundang-undangan lainnya.
7. Menteri/Pimpinan Lembaga adalah pejabat yang bertanggung jawab atas penggunaan BMN pada Kementerian/Lembaga yang bersangkutan.
8. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal di lingkungan Kementerian Keuangan yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi pengelolaan BMN.
9. Pemanfaatan adalah pendayagunaan BMN yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga dan/atau optimalisasi BMN dengan tidak mengubah status kepemilikan.
10. Sewa adalah pemanfaatan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.
11. Pinjam Pakai adalah penyerahan penggunaan barang dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang.
12. Kerja Sama Pemanfaatan, yang selanjutnya disingkat KSP, adalah pendayagunaan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya.
13. Bangun Guna Serah, yang selanjutnya disingkat BGS, adalah Pemanfaatan BMN berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
14. Bangun Serah Guna, yang selanjutnya disingkat BSG, adalah Pemanfaatan BMN berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.
15. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur, yang selanjutnya disingkat KSPI, adalah kerja sama antara pemerintah dan badan usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
16. Tender Pemanfaatan BMN, yang selanjutnya disebut Tender, adalah pemilihan mitra guna pengalokasian hak pemanfaatan BMN melalui penawaran secara tertulis untuk memperoleh penawaran tertinggi.
17. Penilai adalah pihak yang melakukan Penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
18. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek Penilaian berupa BMN pada saat tertentu.
19. Pihak Lain adalah pihak-pihak selain Kementerian/ Lembaga dan Pemerintah Daerah.[[12]](#footnote-13)
20. Pasal 2
21. Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Pengelola Barang dan Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang dalam pelaksanaan Pemanfaatan BMN.
22. Peraturan Menteri ini bertujuan untuk terselenggaranya Pemanfaatan BMN yang tertib, terarah, adil, dan akuntabel guna mewujudkan pengelolaan BMN yang efisien, efektif, dan optimal. [[13]](#footnote-14)
23. Pasal 3
24. Ruang lingkup Peraturan Menteri ini mengatur tata cara pelaksanaan Pemanfaatan BMN yang berada pada Pengelola Barang dan Pengguna Barang.
25. Pengaturan tata cara pelaksanaan Pemanfaatan BMN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
26. pihak pelaksana Pemanfaatan;
27. objek Pemanfaatan;
28. jangka waktu Pemanfaatan;
29. penerimaan negara dari hasil Pemanfaatan;
30. tata cara pelaksanaan Sewa, Pinjam Pakai, KSP, BGS/BSG, dan KSPI;
31. pengamanan dan pemeliharaan objek Pemanfaatan;
32. penatausahaan Pemanfaatan; dan
33. sanksi.
34. Pasal 4
35. Pemanfaatan BMN dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan negara.
36. Pemanfaatan BMN dilakukan dengan memperhatikan kepentingan negara dan kepentingan umum.
37. Pemanfaatan BMN dilakukan dengan tidak mengubah status kepemilikan BMN.
38. BMN yang menjadi objek Pemanfaatan harus ditetapkan status penggunaannya oleh Pengelola Barang/Pengguna Barang.
39. Biaya pemeliharaan dan pengamanan BMN serta biaya pelaksanaan yang berkaitan dengan Pemanfaatan BMN dibebankan pada mitra Pemanfaatan.
40. Penerimaan negara dari Pemanfaatan BMN merupakan penerimaan negara yang wajib disetorkan seluruhnya ke rekening Kas Umum Negara.
41. BMN yang menjadi objek Pemanfaatan dilarang dijaminkan atau digadaikan.
42. Pasal 5

Bentuk Pemanfaatan BMN berupa:

1. Sewa;
2. Pinjam Pakai;
3. KSP;
4. BGS/BSG; dan
5. KSPI.[[14]](#footnote-15)
6. **Bentuk-bentuk dalam Pemanfaatan**
7. **Ariyah**

Ariyah menurut bahasa adalah pinjaman.[[15]](#footnote-16) Sedangkan menurut istilah Ariyah adalah meminjamkan sesuatu kepada orang lain dengan ketentuan wajib mengembalikannya lagi barang itu kepada pemiliknya. Ariyah hanyalah pemberian penggunaan (manfaat) barang saja, seperti meminjam sepeda atau baju dikembalikan lagi. Kecuali jika rusak, harus diganti dengan seharganya atau barang lagi.[[16]](#footnote-17)

Dengan dikemukakannya definisi-definisi menurut para ahli di atas, kiranya dapat dipahami bahwa meskipun menggunakan redaksi yang berbeda, namun materi permasalahannya dari definisi tentang ariyah tersebut sama. Jadi, yang dimaksud dengan ariyah adalah memberikan manfaat suatu barang dari seseorang kepada orang lain secara Cuma-Cuma (gratis). Bila digantikan dengan sesuatu atau ada imbalannya, hal itu tidak dapat disebut ariyah.

Pada prinsipnya Ariyah ialah memberikan manfaat sesuatu yang halal kepada yang lain untuk diambil manfaatnya dengan tidak merusakkan zatnya, agar dapat dikembalikan dzat barang itu. Maka tiap-tiap sesuatu yang mungkin diambil manfaatnya dengan tidak merusak dzat barang itu, boleh dipinjam atau dipinjamkan. Hukum meminjamkan adalah sunnat.

1. Dasar Hukum Ariyah

Di dalam ariyah terdapat banyak dalil naqly yang menjadi dasar hukumnya, salah satunya yaitu Firman Allah dalam Q.S. Al-Maidah/5: 2 :

Terjemahnya :

“Dan tolong-menolonglah kamu untuk berbuat kebaikan dan taqwa dan janganlah kamu tolong-menolong untuk berbuat dosa dan permusuhan (Al-Maidah:2).”[[17]](#footnote-18)

1. Rukun dan Syarat Ariyah

Menurut Syafi’iyah, rukun ariyah adalah sebagai berikut :[[18]](#footnote-19)

1. Kalimat mengutangkan (lafazh), seperti seseorang berkata, “saya utangkan benda ini kepada kamu” dan yang menerimanya berkata. “Saya mengaku berutang benda anuh kepada kamu.” Syarat bendanya ialah sama dengan syarat benda-benda dalam jual beli.
2. Mu’ir yaitu otang yang mengutangkan (berpiutang) dan *musta’ir* yaitu orang menerima utang. Syarat bagi mu’ir adalah pemilik yang berhak menyerahkannya, sedangkan syarat-syarat bagi mu’ir dan musta’ir adalah:
3. Baligh, maka batal ariyah yang dilakukan anak kecil atau shabiy,
4. Berakal, maka batal ariyah yang dilakukan oleh orang yang sedang tidur dan orang gila.
5. Orang tersebut tidak dimahjur, maka tidak sah ariyah yang dilakukan oleh orang yang berada dibawah perlindungan, seperti pemboros.
6. Benda yang diutangkan. Pada rukun ketiga ini disyaratkan dua hal, yaitu :
7. Materi yang dipinjamkan dapat dimanfaatkan, maka tidak sah ariyah yang materinya tidak dapat digunakan, seperti meminjam karung yang sudah hancur sehingga tidak dapat digunakan untuk menyimpan padi.
8. Pemanfaatan itu dibolehkan, maka batal ariyah yang pengambilan manfaat materinya dibatalkan oleh syara’, seperti meminjam benda-benda najis.
9. **Ijarah (Sewa Menyewa)**

Secara etimologi, kata *ijarah* berasal dari kata *ajru* yang berarti *‘iwadhu* pengganti. Oleh karena itu, *tsawab* ‘pahala’ disebut juga dengan *ajru* ‘upah’.[[19]](#footnote-20) Sewa menyewa adalah aqad (perikatan) terhadap sesuatu yang telah diketahui mempunyai kegunaan (manfaat) dengan memberikan tukaran yang juga diketahui berdasarkan syarat-syarat tertentu.

Berdasarkan hal itu, menyewakan pohon agar dimanfaatkan buahnya hukumnya tidak sah karena pohon itu sendiri bukan keuntungan atau manfaat. Demikian juga hukumnya menyewakan dua jenis mata uang (emas dan perak), makanan untuk dimakan, barang yang dapat ditakar dan dapat ditimbang. Alasannya, semua jenis barang tersebut tidak dapat dimanfaatkan kecuali dengan mengkonsumsi bagian dari barang tersebut.

Hukum sama juga diberlakukan atas sapi, domba, atau unta untuk diambil susunya. Karena ijarah (sewa) adalah kepemilikan manfaat atas barang, bukan berarti kepemilikan susu, padahal ia adalah ‘ain (barangnya) itu sendiri. Akad sewa mengharuskan penggunaan manfaat dan bukan penggunaan itu sendiri.

Suatu manfaat terkadang berbentuk manfaat atas barang, seperti rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai. Kadang kala dalam bentuk karya seperti karya seorang arsitek, tukang tenun, tukang pewarna, penjahit dan tukang binatu.

Pihak pemilik yang menyewakan manfaat sesuatu disebut mu’ajjir. Adapun pihak menyewa disebut musta’jir. Dan, sesuatu yang diambil manfaatnya disebut ma’jur. Apabila akad sewa diputuskan, penyewa sudah memiliki hak atas manfaat dan pihak yang menyewakan berhak mengambil kompensasi sebab sewa adalah akad mu’awadhah timbal balik.

1. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa[[20]](#footnote-21)

Rukun-rukun sebagai sesuatu yang perlu dipenuhi lebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan sewa menyewa akan memberikan rincian syarat untuk mewujudkan minatnya. Adapun rukun dan syarat-syarat sewa menyewa itu sebagai berikut :

1. Penyewa dan yang menyewakan

Pihak yang berminat untuk menyewa dan pihak yang bersedia menyewakan sesuatu harus memenuhi syarat-syarat sama seperti disyaratkan dalam jual beli, yaitu :

1. Berakal,
2. Atas kehendak sendiri (kehendak masing-masing pihak),
3. Bukan pemboros (mubazir)
4. Dewasa dalam arti baliq (sedikit-dikitnya berusia 15 tahun).
5. Barang yang disewakan

Barang sebagai obyek sewa menyewa harus diketahui oleh penyewa secara nyata tentang jenis, bentuk, jumlah, waktu sewa, sifat dan cacatnya. Hal ini dimaksudkan supaya sebelum penyewa menikmati barang itu tidak dibebani perasaan kurang tentram, karena adanya hal-hal yang tidak/kurang jelas ketika terjadi perikatan. Dan selain itu saat mengembalikan barang sewaan tidak terjadi kerugian penyewa yang seolah-olah ditimbulkan olehnya ketika masa sewa berlangsung.

Barang sewaan selain harus diketahui lebih dahulu juga tidak dilarang oleh agama. Bahkan ada sebagian ulama berpendapat bahwa pohon yang menghasilkan dapat dijadikan objek sewa menyewa, karena tidak dilarang oleh agama. Tetapi menyewa pohon itu hanya untuk diambil buahnya saja. Hal ini disamakan dengan menyewa domba untuk mengambil bulunya.

Kedua peristiwa hukum sewa menyewa (pohon dan domba) ini sebagai qiyas atas firman Allah yang dicantumkan dalam Surah (65) Al-Thalaq ayat 6, menyatakan “Kalau perempuan menyusukkan anak kamu, maka hendaklah kamu beri upah (sewa) mereka”.

1. Kegunaan (manfaat) barang

Barang yang akan disewakan harus mempunyai kegunaan (manfaat) yang dapat dinikmati oleh penyewa. Karena itu para pihak harus mengetahui bahwa barang yang disewakan mempunyai kegunaan sesuai sifatnya.

Ada tiga syarat kegunaan (manfaat) barang sewaan, ialah :

1. Kegunaan yang berharga, Setiap barang sebagai alat mempunyai sifat dalam kegunaan masing-masing. Pemakai akan dapat menikmati barang itu sesuai sifat kegunaannya. Menikmati barang sesuai sifatnya berarti merupakan kegunaan yang berharga. Tidak dibenarkan dalam sewa menyewa kalau seseorang menyewa suatu barang yang dipakai tidak sesuai sifat kegunaan bendanya. Misalnya menyewa pakaian untuk diletakkan dilemari, sedangkan sifat kegunaan pakaian untuk dipakai. Tidak dibenarkan juga kalau digunakan untuk kejahatan, seperti menyewa mobil untuk mencuri, merampok dan sebagainya.
2. Orang yang menyewakan harus memberitahukan lebih dahulu kegunaan dari barang yang akan disewakan kepada calon penyewa. Pemberitahuan itu dilakukan untuk menghindarkan jangan sampai terjadi kesalahan dalam pemakaiannya. Dan kalau terjadi kesalahan menimbulkan akibat penyewaan yang sia-sia.
3. Barang yang disewakan harus diketahui batas-batas kegunaannya. Hal ini dimaksudkan supaya tidak terjadi salah paham dari penyewa yang akan dapat menimbulkan konflik, seperti :
4. Penyewaan jangka waktu, misalnya menyewa rumah dalam waktu satu tahun, dua tahun dan seterusnya.
5. Penyewaan dalam daya kerja, misalnya menyewa mobil yang akan digunakan dari Bandung sampai Jakarta. Kalau daya kerja kurang jelas hendaknya diterangkan dahulu melalui sifat kerjanya yang dapat menghasilkan, misalnya tukang batu membuat rumah diterangkan dengan ukurannya, jumlah kamar, menggunakan fundasi, dinding tembok dan sebagainya.
6. **Fiqih Lingkungan**

Dalam Islam di kenal tiga macam bentuk pelestarian lingkungan, yaitu sebagai berikut :[[21]](#footnote-22)

1. Dengan cara *ihya'.*

Yakni pemanfaatan lahan yang dilakukan oleh individu. Dalam hal ini seseorang mematok lahan untuk dapat digarap dan difungsikan untuk kepentingan pribadinya. Orang yang telah melakukannya dapat memiliki tanah tersebut.

Mazhab Syafi’imenyatakan siapapun berhak mengambil manfaat atau memilikinya, meskipun tidak mendapat izin dari pemerintah. Lain halnya dengan Imam Abu Hanifah*,* beliau berpendapat, *Ihya'* boleh dilakukan dengan catatan mendapat izin dari pemerintah yang sah. Imam Malik juga berpendapat hampir sama dengan Imam Abu Hanifah*.* Akan tetapi, beliau menengahi dua pendapat itu dengan cara membedakan dari letak daerahnya.

1. Dengan proses *igta'.*

Yakni pemerintah memberi jatah pada orang-orang tertentu untuk menempati dan memanfaatkan sebuah lahan. Adakalanya untuk dimiliki atau hanya untuk dimanfaatkan dalam jangka waktu tertentu.

1. Dengan cara *hima.*

Dalam hal ini pemerintah menetapkan suatu area untuk dijadikan sebagai kawasan lindung yang difungsikan untuk kemaslahatan umum. Dalam konteks dulu, *hima* difungsikan untuk tempat penggembalaan kuda-kuda milik negara, hewan, zakat dan lainnya. Setelah pemerintah menentukan sebuah lahan sebagai *hima,* maka lahan tersebut menjadi milik negara. Tidak seorang pun dibenarkan memanfaatkannya untuk kepentingan pribadinya (melakukan *ihya'),* apalagi sampai merusaknya.[[22]](#footnote-23)

1. Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi ke-3* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005) [↑](#footnote-ref-2)
2. <http://www.jurnalhukum.com/macam-macam-hak-penguasaan-atas-tanah>, 09 November 2015, 20:15. [↑](#footnote-ref-3)
3. Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria [↑](#footnote-ref-4)
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasinal Nomor 3 Tahun 1999. [↑](#footnote-ref-5)
5. http://www.jurnalhukum.com/macam-macam-hak-penguasaan-atas-tanah, 09 November 2015, 21:34 [↑](#footnote-ref-6)
6. Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi ke-3* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005) [↑](#footnote-ref-7)
7. Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* (Bandung: Al- Mizan Publishing House, 2014) [↑](#footnote-ref-8)
8. Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), h. 40 [↑](#footnote-ref-9)
9. *Ibid,* Hendi Suhendi, h. 40 [↑](#footnote-ref-10)
10. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara [↑](#footnote-ref-11)
11. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. [↑](#footnote-ref-12)
12. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 78/PMK.06/2014, tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara. [↑](#footnote-ref-13)
13. *Ibid,* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 78/PMK.06/2014, [↑](#footnote-ref-14)
14. *Ibid,* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 78/PMK.06/2014, [↑](#footnote-ref-15)
15. *Ibid,* Hendi Suhendi, h. 91 [↑](#footnote-ref-16)
16. Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*  (Jakarta: Asdi Mahastya, 1998), h. 430 [↑](#footnote-ref-17)
17. Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* (Bandung: Al- Mizan Publishing House, 2014) [↑](#footnote-ref-18)
18. *Ibid,* Hendi Suhendi, h. 95 [↑](#footnote-ref-19)
19. Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2004), h. 203 [↑](#footnote-ref-20)
20. Abdul Djamali, *Hukum Islam (Asas-asas, Hukum Islam II*) (Bandung: Mandar Maju, 1992), h. 158 [↑](#footnote-ref-21)
21. [http://greenpressnetwork.blogspot.com](http://greenpressnetwork.blogspot.com/). Didownload tanggal 29 Agustus 2015, 09:45 [↑](#footnote-ref-22)
22. *Ibid,* [http://greenpressnetwork.blogspot.com](http://greenpressnetwork.blogspot.com/). [↑](#footnote-ref-23)