

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tanah Kas Desa

a. Pengertian Tanah

Tanah merupakan satu – satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun, masih bersifat tetap dalam keadaan semula bahkan kadang lebih menguntungkan, misalnya sebidang tanah terbakar atau dilanda banjir. Setelah kejadian itu maka akan muncul tanah seperti semula bahkan lebih subur. Keberadaan tanah berperan sebagai pemenuhan kebutuhan manusia yang semakin lama semakin meningkat, sedangkan tanah yang tersedia semakin sempit penggunaannya karena banyak manusia yang menjadikan tanah untuk tempat bermukim, tempat usaha, dan untuk lahan pertanian. Tanah sebagai tempat bermukim akan dirasakan manfaatnya jika tanah dipergunakan secara maksimal untuk memenuhi kesejahteraan manusia. Tanah memiliki ciri khas dan sifat – sifat yang berbeda antara tanah di suatu lokasi dengan lokasi yang lain.

Menurut Budi Harsono pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan oleh adanya macam – macam hak atas

permukaan bumi yang disebut tanah. ¹Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi.

Menurut pendapat John Salindeho bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, tanah sering memberikan getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat. Tanah juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.²

Dapat ditarik kesimpulan dari pendapat yang dikemukakan oleh Budi Harsono dan Jhon Salindeho bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis. Selain itu tanah memberikan manfaat bagi pelaksanaan pembangunan. Selain sebagai pembangunan terkadang tanah juga dapat menimbulkan persoalan bagi manusia, sehingga dalam pengelolaan tanah harus dikendalikan sebaik – baiknya agar tidak menimbulkan masalah pada kehidupan masyarakat.

Pada pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menentukan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat”. Pasal tersebut menjelaskan seluruh kekayaan alam baik dipermukaan bumi maupun di dalam bumi berada pada kekuasaan negara. Kekuasaan disini bukan berarti dimiliki seutuhnya oleh negara, melainkan negara sebagai organisasi kekuasaan

¹ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 144

² John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm. 291

tertinggi dari seluruh rakyat diberi wewenang untuk mengatur, menyelenggarakan, penggunaan, dan pemeliharaan apa yang ada di bumi dan ruang angkasa untuk kemakmuran rakyat.³

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) pengertian tanah adalah:

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas
- 2) Keadaan bumi disuatu tempat
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas
- 4) Bahan – bahan dari bumi. Bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya)

Tanah juga dikatakan sebagai lapisan lepasan permukaan bumi yang paling atas dan dapat dimanfaatkan untuk ditanami tumbuhan yang disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut dengan tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas ke bawah berturut – turut dapat terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentuk humus, dan lapisan dalam.⁴

Tanah menjadi unsur terpenting pada berdirinya suatu wilayah. Karena tanah merupakan tempat di mana akan berlangsungnya segala siklus makhluk hidup yang ada di darat, termasuk manusia. Tuhan menciptakan manusia sebagai khalifah di muka bumi ini supaya mampu

³ Herlien Budionno, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008), hal. 229

⁴ Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyanti, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, (Jakarta: Bina Aksara, 1998), hlm. 36

mengelola dengan baik. Baik dari negara maupun dari daerah itu sendiri. Semua diserahkan kepada manusia bagaimana cara memimpin manusia lain untuk menata kehidupan yang layak. Di dalam pemerintahan terdapat beberapa orang yang berhak mengelola atas tanah. Misalkan pada desa, yang wajib mengelola adalah orang – orang yang berada di dalamnya termasuk perangkat desa dan masyarakatnya. Mereka boleh mengolah tanah dan dijadikan sebagai apapun tetapi jangan sampai merusak ekosistem disekitarnya.

Seperti halnya pada pengelolaan tanah kas desa, di mana mereka yang mengelola hanya berhak mengelola saja tanpa merusak tanah desa tersebut. Sesuai dengan pengertian tanah kas desa bahwa Tanah Kas Desa merupakan Tanah Negara yang diserahkan kepada Desa untuk dimanfaatkan bagi kepentingan desa. Diterapkan untuk menggaji Kepala Desa yang telah berjalan lama sekali dan tanah kas desa ini sebagai bentuk pengkaryaan atau kontra prestasi atau imbalan jasa orang yang menjadi Kepala Desa dan aparat desa lainnya. Dan diharapkan dengan adanya tanah ini Kepala Desa dan perangkatnya mempunyai motivasi yang luas dalam membina dan mengurus kepentingan masyarakat desa umumnya.⁵

b. Tanah Kas Desa

Tanah kas desa merupakan salah satu kekayaan desa yang merupakan bagian bagian dari salah satu aset desa. Tanah kas desa

⁵ Pengertian Umum Tanah Kas Desa dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan, Pengeloaan, dan Pengembangan Tanah Kas Desa.

termasuk tanah bengkok, salah satu kekayaan desa yang perlu dilindungi, dilestarikan, dan dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa agar pengelolaan dan pemanfaatan kekayaan desa berjalan dengan baik. Menurut Prof. Dr. A.P Parlindungan tanah kas desa merupakan tanah bengkok dan tanah kas desa diberikan hak pakai publik *rechtelijk* (hukum publik) yaitu tidak boleh dijual atau dijadikan agunan hutang. Hakikat transaksi sewa menyewa karena ada perjanjian bahwa tanah itu harus dikembalikan ke perangkat desa.⁶

Berdasarkan etimologi tanah kas desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, tanah milik desa dapat dikelompokkan menjadi dua jenis yaitu, kedua tanah bengkok tanah kas desa berdasarkan intruksi Mendagri No. 04 Tahun 2007 tentang Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa adalah suatu lahan yang dimiliki oleh Pemerintah Desa dan dikelola untuk kegiatan usaha desa, sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan. Berhubungan dengan hal itu, maka pengadaan dan pengembangan tanah kas desa menjadi sangat penting untuk diatur. Mengingat peran tanah kas desa yang strategis dalam pembangunan desa, maka di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut Gubernur dan Bupati/Walikota se – Indonesia diinstruksikan untuk melaksanakan, membina, dan menyediakan biaya untuk pengadaan,

⁶ <https://setkab.go.id/revisi-pp-desa-marwan-gembira-status-pengelolaan-tanah-bengkok-kembali-ke-desa-2016> diakses pada tanggal 02/07/2021

pengelolaan, dan pengembangan tanah kas desa serta melaporkan hasil kerja tersebut kepada Menteri.⁷

Istilah tanah kas desa bagian dari kekayaan desa yang berupa benda tidak bergerak yaitu tanah milik desa atau tanah kekayaan desa dari beban Anggaran Belanja Desa (ABPD) atau diperoleh hak lainnya yang sah Pasal 1 Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pedoman Kekayaan Desa, Tanah Kas Desa.⁸ Tanah kas desa memiliki arti tanah yang dikelola desa dengan baik yang berasal dari pemerintah tingkat atasnya untuk dikelola pamong desa yang aktif untuk mendanai pembangunan infrastruktur atau keperluan desa. Tanah kas desa tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak mengelolanya, hak kelola yang melekat pada seorang pejabat desa selama ia menjabat.⁹

Tanah kas desa pada hakekatnya merupakan salah satu kekayaan desa berupa tanah, yang digunakan untuk biaya penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan Desa. Sumber – sumber pendapatan desa yang selama ini dikenal di daerah Jawa pada umumnya dengan nama tanah *bengkok*, dan sejenisnya yang pemanfaatannya diarahkan untuk mewujudkan kemandirian Desa. Tanah kas desa dipergunakan untuk tambahan penghasilan bagi kepala desa dan perangkat desa dapat

⁷ Fattahillah Fahmi, *Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta*, (Jurnal No. 2, Vol. 1, 2016), hlm. 141 – 151

⁸ Kristiyani, dkk Perda DIY Nomor 5 Tahun 1954 Dalam Himpunan peraturan – Peraturan Daerah DLL Perihal Yogyakarta, 1981; hlm. 21 – 22

⁹ Drasil Radja, *Thesis: Aspek Hukum Tanah Kas Desa Dalam Sistem UUPA dan Peranannya Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Desa di Kabupaten Daerah Tingkat II Batang Hari Provinsi Jambi*, (Medan: 1997)

dimanfaatkan dengan cara digarap sendiri dan dapat juga disewakan. Desa sebagai pemerintah yang langsung bersentuhan dengan masyarakat menjadi fokus utama dalam pembangunan pemerintah, hal ini dikarenakan sebagian besar wilayah Indonesia ada di pedesaan. Pemerintah daerah diberikan otonomi yang lebih luas dalam membiayai dan pengelolaan pembangunan daerah berdasarkan prioritas anggaran mereka sendiri. Penghasilan kepala desa dan perangkat desa diatur jelas pada Undang - Undang, penghasilan kepala desa dan perangkat desa akan mendapatkan kejelasan penggajian berupa gaji tetap setiap bulan. Penggajian kepala desa dan perangkat desa tersebut berdasarkan dari dana perimbangan APBN.¹⁰

Tanah kas desa merupakan salah satu kekayaan desa yang merupakan bagian dari salah satu aset desa. Menurut Pasal 1 ayat 5 ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, bahwa aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDesa) atau perolehan hak lainnya yang sah. Tanah kas desa merupakan tanah yang dimiliki oleh adat-istiadat sendiri guna diberikan kepada Kepala Desa dan perangkat Desa yang bersangkutan. Yang termuat dalam Pasal 1 Ayat (5), yang dimaksud desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan

¹⁰ Henny Indarriyanti dkk, *Fenomenologi Sewa Tanah Bengkok Model Lotre sebagai Strategi Peningkatan Pendapatan Perangkat Desa*, Jurnal prosiding Seminar Nasional dan Call For Paper Ekonomi dan Bisnis (Snaper-Ebis 2017) – Jember, 27-28 Oktober 2017 h 575

masyarakat setempat, berdasarkan asal usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Tanah kas desa yang menjadi aset desa tentunya memiliki sejarah yang unik, tanah kas desa tumbuh berdasarkan tradisi atau adat istiadat yang berkembang dan hidup dikalangan masyarakat, perkembangan tersebut menjadi ciri khas bagi tanah kas desa di suatu daerah. Pada awal keberadaan tanah kas desa, terdapat beberapa macam peruntukan tanah kas desa menurut tujuan penggunaan hasilnya. Peruntukan tanah kas desa dapat dibagi menjadi 4 macam, yakni:

- 1) Tanah untuk kas desa yaitu tanah yang mendaji kekayaan desa dan merupakan salah satu sumber pendapatan desa yang dipergunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintaha, pembangunan, dan pelayanan masyarakat seperti untuk jalan, tanah pertanian, kantor yang dilelangkan untuk operasional desa. Tanah tersebut dikenal dengan berbagai nama seperti titisara, bondo deso, atau kas desa.
- 2) Tanah jabatan adalah tanah yang diberikan kepada pejabat desa sebagai gaji atas pengabdianya selama menjadi aparat desa. Tanah ini dikenal dengan sebutan tanah bengkok, tanah kejaran, sawah kelungguhan, lungguh, carik kelungguhan, carik lungguh, atau sawah bengkok.
- 3) Tanah kuburan yaitu tanah yang digunakan untuk makam para

warga desa.¹¹

Jenis aset desa diatur dalam Pasal 2 ayat (1) ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yang terdiri dari:

- a. Kekayaan asli desa
- b. Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APB Desa
- c. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis
- d. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak/dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undang
- e. Hasil kerja sama desa
- f. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.¹²

Dalam sejarah pertumbuhan masyarakat, pertama mereka berdiam disuatu pusat tempat atau wilayah yang berbatasan sehingga mereka ini merupakan masyarakat wilayah teritorial, masing-masing kelompok masyarakat tersebut mempunyai hak tertentu atas tanah yang ada di sekitarnya, yang disebut *beschekkings recht*.

Sehingga di dalam mengolah hak ulayat atas tanah, maka tanah tersebut digunakan sebagai tempat tinggal atau keperluan lainnya oleh masyarakat secara umum di lingkungan hukum adat itu, misalnya untuk

¹¹ Sarjita, *Pengelolaan Tanah Kas Desa*, <http://KeuanganDesa.com>, diakses pada 03/07/2021 pukul 14.15

¹² Pemendagri no 1 tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa

pekuburan, atau dipungut hasilnya oleh dan untuk masyarakat serta digunakan dan dinikmati bersama – sama. Keadaan yang demikian ini kemudian berkembang, para individu dalam masyarakat diperbolehkan membuka tanah dengan persyaratan tertentu, akhirnya masyarakat (memperbolehkan/mengizinkan) kepada kepala adat atau kepala desa serta perangkat desa lainnya untuk memakai tanah tersebut sebagai tanah bengkok yang dapat dipungut hasilnya selama mereka menjabat, atau disertai tugas oleh masyarakat desa tersebut, hal ini dimaksud sebagai imbalan dari masyarakat kepada kepala desa dengan perangkatnya atas jerih payahnya memimpin masyarakat.

Bentuk dari pada tanah tersebut bermacam-macam, dapat berupa tanah persawahan, tanah kering atau tanah tegalan maupun berupa kolam ikan atau tambak. Penyerahan tanah bengkok kepada kepala desa dan perangkatnya, namun hal tersebut akan menjadi hak desa jika Kepala Desa dan Perangkatnya tidak lagi menjabat, sehingga tanah bengkok diserahkan kepada Kepala Desa dan Perangkat Desa yang menggantikannya, dengan demikian tanah bengkok mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

1. Tanah tersebut merupakan tanah desa atau lazim disebut hak ulayat.
2. Tanah diberikan kepada warga desa yang menjabat sebagai pamong desa.
3. Pemberian tanah hanya sementara waktu, selama yang

bersangkutan menjabat sebagai pamong desa.

4. Maksud pemberian tanah sebagai upah atau ganjaran untuk menghidupi diri dan keluarganya.

Dalam konsep hukum adat, tumbuh berkembang dan menyusutnya hak milik tergantung pada interaksinya dengan hak ulayat, makin kuat hak milik mengakibatkan makin lemahnya hak ulayat, sebabnya makin kuat hak ulayat makin mengecil intensitas hak milik sekuat apapun keadaan hak milik namun yang primer adalah hak ulayat, karena hak milik tumbuh dan berkembang dalam wadah hak ulayat. Akibat penjajahan yang begitu lama berlangsung, dibawah stelsel tanam paksa dan sebagainya maka hak – hak desa, marga, kerajaan dan sebagainya menipis, berbagai hak semakin menguat dan berbau pribadi, misalnya hak milik, hak yasan, hak milik adat, hak turun temurun, ada yang berbau adat ada yang merupakan campuran hukum adat dan pengaruh barat, hak ulayat inilah yang kini diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

B. Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Dalam Undang – Undang Desa

a. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian timbal balik. Menurut Subekti, sewa menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu, sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang

telah ditetapkan untuk pemakaian pada waktu yang disepakati.¹³

Menurut M. Yahya Harahap pengertian sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.¹⁴

Menurut Wiryono Prodjodikiro berpendapat bahwa pengertian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.¹⁵

Dari beberapa pengertian sewa menyewa yang dikemukakan oleh para ahli dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa menyewa adalah suatu bentuk perjanjian timbal balik antara yang menyewakan dan penyewa, dan keduanya menyanggupi perjanjian yang dibuat. Pihak yang menyewakan akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai dalam jangka waktu tertentu. Dan pihak penyewa boleh memungut dan menikmati hasil dari benda tersebut sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.

Sewa menyewa dilakukan sama seperti jual beli dan perjanjian – perjanjian lain pada umumnya, yaitu mengandung suatu perjanjian yang konsensual. Maksudnya adalah perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pada tercapainya kesepakatan mengenai unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban yang menyewakan adalah menyerahkan

¹³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, (Bandung, 1975), hlm. 49

¹⁴ M. Yahya Harahap, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, cet. Kedua, Alumni, Bandung, hlm. 221

¹⁵ Wirjono Prodjodikiro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan – Persetujuan Tertentu*, cet. Ketujuh, (Bandung: Sumur Bandung, 1981), hlm. 50

barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan kewajiban penyewa adalah membayar harga sewa. Jadi, barang diserahkan tidak untuk dimiliki sepenuhnya seperti jual beli, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya.

Sewa menyewa adalah perjanjian yang konsensual. Namun oleh undang – undang diadakan perbedaan antara sewa tulis dan sewa lisan. Jika sewa menyewa dilakukan secara tertulis, maka sewa itu berakhir pada hukum (otomatis). Apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukan suatu pemberitahuan pemberhentian terhadap benda yang disewakan. Sebaliknya, jika sewa menyewa dilakukan secara lisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang sudah ditentukan, melainkan jika yang menyewakan memberitahu kepada penyewa bahwa masa sewa telah berakhir. Pemberitahuan harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan, maka akan dianggap bahwa sewa itu diperpanjang secara otomatis.¹⁶

Dari beberapa hal yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa unsur – unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

- 1) Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa
- 2) Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak
- 3) Adanya objek sewa menyewa
- 4) Adanya kewajiban yang menyewakan untuk menyerahkan

¹⁶ Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal 1570

kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda

- 5) Adanya kewajiban dari penyewa untuk meyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan¹⁷

Melihat dari segi obyeknya sewa menyewa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

- 1) Sewa menyewa yang bersifat manfaat (lahan pertanian, rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan lain – lain)
- 2) Sewa menyewa yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan pekerjaan, contoh: buruh bangunan, tukang jahit, dan lain – lain.

b. Sewa Menyewa Tanah Kas Desa dalam Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Pasal 76 ayat (1) Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa menentukan “Aset desa dapat berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan asset lainnya milik desa.”Berdasarkan pasal tersebut, salah satu aset desa yang dapat dikuasai oleh pemerintahan desa adalah tanah kas desa. Tanah kas desa dikelola untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat serta untuk meningkatkan pendapatan desa. Tanah kas desa merupakan kekayaan desa yang harus dilestarikan dan dimanfaatkan untuk kepentingan pembangunan dan

¹⁷ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, cet. Kelima, (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 58 – 59

masyarakat desa.

Oleh sebab itu, pengelolaan tanah kas desa dengan cara sewa menyewa masih sangat penting dilakukan. Hal ini terdapat dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1548 yang berbunyi sebagai berikut “Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan nama pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barangm selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya.”¹⁸ Ketentuan Pasal 1548 menyebutkan bahwa di desa ada suatu usaha untuk menyewakan tanah kas desa yang bertujuan untuk membangun desa tersebut. Desa sebagai badan hukum yang diberi kewenangan hak atas tanah desa, tersebut guna dijadikan sarana di dalam menunjang pembangunan desa.

Dalam rangka pembangunan di desa salah satu sumber pendapatan desa berasal dari tanah kas desa. Hal ini dapat diketahui dalam Undang – Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Pasal 212 ayat (3) huruf a, yakni “Pendapatan Asli Desa salah satunya berasal dari tanah kas yang berbentuk sawah untuk memberdayakan tanah kas desa, maka dilakukan sewa menyewa pada tanah kas desa tersebut. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah kas desa biasanya dilakukan oleh Kepala Desa atau pejabat pemerintahan desa. Dalam hal ini Kepala Desa bertindak sebagai subyek yang menyewakan tanah kas desa melalui

¹⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *KUH Perdata dengan Tambahan UUPA dan UUP*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992), hlm. 319

Badan Permusyawaratan Desa (BPD) menyewakan pada masyarakat.

Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa Pasal 77 menjelaskan bahwa :

- (1) Pengelolaan kekayaan milik desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, dan kepastian ekonomi.
- (2) Pengelolaan kekayaan milik desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa.
- (3) Pengelolaan kekayaan milik desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibahas oleh kepala desa bersama Badan Permusyawaratan Desa berdasarkan tata cara pengelolaan kekayaan milik desa yang diatur dalam peraturan pemerintah.

Perdes Sukowiyono Nomor 02 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa BAB II pasal 2 menjelaskan bahwa :

- (1) Tanah kas desa dikelola oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber penerimaan Pendapatan Asli Desa.
- (2) Pengelolaan tanah kas desa oleh Pemerintah Desa dengan cara disewakan yang difasilitasi oleh Panitia Lelang TKD tentang pengelolaan Tanah Kas Desa yang dibentuk oleh Kepala Desa sesuai SK Kepala Desa dengan sepengetahuan Badan Permusyawaratan Desa.

Sesuai dengan Perdes Sukowiyono pada Pasal 2 menjelaskan bahwa tanah kas desa dikelola oleh pemerintah desa yaitu kepala desa dan perangkat desa. Yang nantinya hasil dari tanah yang dikelola tersebut

masuk ke dalam penerimaan Pendapatan Asli Desa. Tetapi itu semua tidak lepas dari aturan yang dibuat oleh panitia lelang tanah kas desa bersama Badan Permusyawaratan Desa (BPD).

Perdes Sukowiyono Nomor 02 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa BAB III pasal 6 menjelaskan persiapan penentuan sewa bahwa:

- (1) Tim / Panitia TKD, mengumumkan jadwal musyawarah penentuan sewa TKD, dimulai pada Bulan September tahun anggaran berjalan;
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan jangka waktu pendaftaran, penyampaian pendaftaran peserta peminat penyewa.
- (3) Waktu pendaftaran peserta peminat sewa tanah kas desa dimulai pada awal s/d akhir September, tahun anggaran berjalan.

Pada Perdes Sukowiyono Pasal 6 dijelaskan jika pendaftaran pelaksanaan lelang dilakukan secara terstruktur dan terjadwal sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan ketimpangan terhadap orang yang bersangkutan.

Perdes Sukowiyono Nomor 02 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa BAB III pasal 7 menjelaskan bahwa :

- (1) Peserta / peminat sewa mengajukan pendaftaran dengan mendaftar dan menyertakan identitas diri kepada Tim / Panitia TKD, selama pendaftaran dibuka.
- (2) Tim / Panitia TKD membuat daftar peserta peminat sewa berdasarkan urutan pendaftaran.

Perdes Sukowiyono Nomor 02 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa BAB III pasal 8 menjelaskan pelaksanaan penentuan sewa bahwa:

- (1) Panitia melaksanakan musyawarah penentuan sewa tanah kas desa berdasarkan tanah kas desa;
- (2) Peminat sewa suatu lokasi/persil/blok tanah yang disewakan 1 (satu) orang maka peminat sewa tersebut langsung ditetapkan sebagai penyewa;
- (3) Dalam hal peminat suatu lokasi/persil/blok tanah lebih dari 1 (satu) orang maka penentuan penyewa dilaksanakan dengan mekanisme tawar menawar/negosiasi kekeluargaan;
- (4) Penentuan harga sewa dan penyewa TKD yang terdapat 2 (dua) orang atau lebih peminat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah nilai tawaran tertinggi dalam penentuan sewa atas persil/petak tanah dimaksud;
- (5) Bagi peminat sewa yang telah ditetapkan, harus membayar uang sewa selambat – lambatnya pada 1 Oktober.

Pada Perdes Sukowiyono Pasal 8 dan Pasal 9 menjelaskan bahwa tim / panitia TKD meminta para peminat mendaftar dengan mengajukan identitas diri. Kemudian tim / panitia melakukan musyawarah untuk menentukan lokasi yang akan disewakan kepada penyewa. Mekanisme harga ditentukan dengan cara negosiasi kekeluargaan.

Perdes Sukowiyono Nomor 02 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa BAB III pasal 10 menjelaskan bahwa :

- (1) Tim / Panitia TKD membuat berita acara pelaksanaan penentuan sewa tanah kas desa dan membuat konsep perjanjian sewa.
- (2) Hasil kesepakatan sewa tanah kas desa dituangkan dalam perjanjian sewa dengan mencantumkan pihak-pihak yang terlibat, hak dan kewajiban, lokasi tanah, harga, jangka waktu sewa tanah kas desa.
- (3) Dalam perjanjian sewa sebagaimana pada ayat (1) pihak pertama adalah Kepala Desa atas nama Pemerintah Desa (yang menyewakan) dan pihak kedua adalah masyarakat (penyewa).
- (4) Perjanjian sewa ditandatangani kedua belah pihak diatas materai 6.000, rangkap 2 yang mempunyai kekuatan hukum sama.¹⁹

Sesuai dengan Perdes Sukowiyono pada Pasal 10 menjelaskan bahwa sebelum melakukan pengelolaan tanah kas desa berupa sewa

¹⁹ Peraturan Desa tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa (TKD) Desa Sukowiyono Kecamatan Padas Kabupaten Ngawi Nomor 02 Tahun 2020

menyewa, semua yang bersangkutan membuat peraturan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian yang dibuat biasanya bersangkutan dengan hak dan kewajiban yang menyewakan dan penyewa, lokasi tanah, harga tanah, dan jangka waktu sewa. Dan tidak lupa perjanjian yang dibuat harus mempunyai kekuatan hukum, supaya tidak ada ketimpangan pada saat pelaksanaan sewa tanah.

C. Sewa Menyewa Tanah dalam Fiqh Muamalah

a. *Ijarah* (Sewa menyewa)

Sewa menyewa atau dalam bahasa Arab adalah *ijarah*.²⁰ Menurut bahasa *al – ajru al – iwadhu* (ganti/kompensasi), sedangkan secara terminologi adalah akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Dalam kitab Undang – Undang Hukum Perdata, sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang dengan waktu yang telah ditentukan.²¹

Ijarah secara bahasa memiliki dua arti, *ijarah* merupakan isim masdar dari lafadz *أَجْرٌ – يُؤَجَّرُ* berarti memberi hadiah/upah. Sedangkan dalam arti

lain *ijarah* berasal dari lafadz *الإيجار* yang berarti sewa menyewa. Sedangkan

²⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm 316

²¹ Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2006), hlm. 345

menurut istilah, para ulama berbeda – beda mendefinisikan *ijarah* antara lain adalah sebagai berikut:

1) Ulama Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

Artinya: “Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.”

2) Ulama Asyafi’iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَفْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَا بِلَةِ لِلْبَدْلِ وَالْآءِ بَاحَةٍ بِعَوَضٍ

مَعْلُومَ

Artinya: “Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu mubah. Serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”

3) Ulama Malikiyah dan Hanabilah

تَمْلِكُكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

Artinya: “Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.”

4) Menurut Syaikh Syihab Al – Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.

- 5) Menurut Muhammad Al – Syarbini Al – Khatib bahwa yang dimaksudkan dengan *ijarah* adalah pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat – syarat.
- 6) Menurut Sayyid Sabiq bahwa *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jelas penggantiannya.
- 7) Menurut Hasbi Ash – Shiddiqi bahwa *ijarah* adalah akad yang objeknya adalah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.²²

Berdasarkan pernyataan para ulama dapat diartikan bahwa kelompok Hanafiyah mengartikan *ijarah* dengan akad yang berupa pemilikan manfaat dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.²³ Ulama mazhab Maliki menjelaskan *ijarah* dan *kira'* adalah dua kata yang semakna dan searti, hanya saja mereka mengatur dalam pemberian nama dari perjanjian atas manfaat manusia dan sebagian barang yang dipindahkan dengan istilah *ijarah*.²⁴

Sedangkan mengenai perjanjian persewaan atas sebagai orang yang lain seperti perahu dan binatang secara khusus dinamai *kira'*. Meskipun keduanya termasuk barang yang dapat dipindahkan dan dianggap sama dengan perahu dan binatang ialah semua barang yang tetap seperti tanah, bumi, rumah, dan lainnya.²⁵ Demikian perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang memiliki unsur memiliki manfaat atau upah pengganti

²² Muslich, *Fikih Muamalat*, hlm. 317

²³ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, hlm. 30

²⁴ Muhammad Zuhir, *Fiqh Empat Mazhab, Jilid IV*, hlm. 171

²⁵ *Ibid*, hlm. 170

dari pihak lain.

a. Rukun Sewa Menyewa (*ijarah*)

1) Dalam kitab *Mazahib al – Arba’ah* dijelaskan bahwa rukun *ijarah* (sewa menyewa) ada 3 macam yaitu:

a) Adanya orang yang berakad, yaitu:

- Orang yang menyewakan
- Penyewa

b) Adanya benda yang diakadkan, yaitu:

- Upah
- Manfaat

c) As – Sigah yaitu suatu ungkapan yang menunjukkan atas pemberian manfaat dengan cara mengganti pembayaran.²⁶

2) As – Syarbini dalam kitabnya *Mugny Al – Muhtaj* membagi rukun *ijarah* (sewa menyewa) dalam 4 macam yaitu:

a) Orang yang menyewakan dan penyewa

b) Ungkapan

c) Upah

d) Manfaat benda²⁷

3) Dalam Fiqh Islam sewa menyewa dibagi menjadi 3 bagian yaitu:

a) *‘Aqidaini*

Adalah dua orang yang melakukan akad.

²⁶ Abdurrahman Al – Jaziry, *Mazahib al – Arba’ah Jilid III*, hlm 99

²⁷ Muhammad Syarbini, *Al – Iqna Jilid I*, hlm. 99

Maksudnya adalah orang yang menyewakan dan orang yang menyewa. Syarat *'aqidaini* adalah kedua belah pihak yang melakukan akad yaitu baligh dan tidak ada paksaan yang tidak dibenarkan menurut Islam. Sehubungan dengan syarat ini, ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa tidak sah akadnya anak – anak, meskipun mereka telah dapat membedakan yang baik dan yang buruk.

Syarat kedewasaan adalah merupakan hal rasional karena orang dewasa memiliki akal sempurna. Demikian syarat tidak adanya unsur paksaan karena akan menghindarkan dari kedua belah pihak akibat buruk lainnya. Dalam melaksanakan transaksi sewa menyewa harus dilakukan atas dasar sama rela oleh kedua belah pihak.

b) *Ma'qud 'Alaih*

Adalah manfaat dan pembayaran (uang) sewa menyewa yang menjadi objek sewa.

c) *Ijab Qobul*

Akad sewa menyewa dinyatakan sah dengan *ijab qobul*. Akad menurut bahasa adalah persetujuan.²⁸ Sedangkan akad menurut istilah merupakan ungkapan kata – kata antara pemilik tanah dengan penyewa yang bertujuan

²⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 12*, hlm. 50

untuk membuktikan kesepakatan antara pihak yang menyewakan tanah dengan pihak penyewa. Karena itu syariat menetapkan, ucapkanlah yang menjadi ungkapan apa yang terdapat dalam jiwa.

Sewa menyewa berlangsung dengan *ijab* dan *qobul*. Pengertian *ijab* adalah ungkapan yang keluar terlebih dahulu dari dan salah satu pihak. Dan *qobul*, yang kedua. Jadi *ijab qobul* tidak ada kepastian menggunakan kata khusus, karena ketentuan hukum ada dalam akad dengan bertujuan dan bukan dengan kata – kata itu sendiri.

Pada *ijab qobul* diperlukan adanya saling rela, dengan dinyatakan dalam bentuk mengambil dan memberi atau cara lain yang dapat menunjukkan kerelaan dan berdasarkan makna pemilik dan memperlakukan.²⁹

Syarat – syarat *Ijarah* secara umum seperti yang ditulis Nasrun Haroen sebagai berikut:

- 1) Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabalah disyaratkan yang telah baligh dan berakal.
- 2) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *ijarah*.
- 3) Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui sehingga

²⁹ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam Jilid 2*, hlm. 181

tidak muncul perselisihan dikemudian hari.

- 4) Objek *ijarah* itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya.
- 5) Objek *ijarah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara'.
- 6) Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa.
- 7) Objek *ijarah* itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan.
- 8) Upah atau sewa dalam *ijarah* harus jelas.³⁰

Selain itu seperti halnya dalam akad jual beli, syarat – syarat wajib *ijarah* juga terdiri atas 4 jenis persyaratan, yaitu:

- 1) Syarat terjadinya akad (*Syarat In'iqad*)

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan '*aqid*, akad dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan '*aqid* adalah berakal dan *mumayyiz* menurut Hanafiah, dan baligh menurut Syafi'iyah dan Hanabilah. Menurut Malikiyah, *tamyiz* merupakan syarat dalam sewa menyewa dan jual beli, sedangkan baligh merupakan syarat untuk kelangsungan (*nafadz*). Dengan demikian apabila anak yang *mumayyiz* menyewakan dirinya (sebagai tenaga kerja) atau barang yang dimiliki, maka hukum akadnya sah, tetapi untuk kelanjutannya harus ada izin dari wali dari anak tersebut.

- 2) Syarat kelangsungan akad (*Nafadz*)

Untuk kelangsungan akad *ijarah* disyaratkan terpenuhinya

³⁰ Ibid

hak milik atau wilayah kekuasaan. Apabila 'aqid tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan maka seperti akad yang dilakukan oleh fudhuli, maka akad tidak bisa dilaksanakan. Menurut Hanafiyah dan Malikiyah statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan pemilik barang. Tetapi menurut Syafi'iyah dan hanabilah hukumnya batal, seperti akad jual beli.

b. Dasar Hukum *Ijarah*

Sewa menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan pihak lain, serta termasuk salah satu bentuk kegiatan tolong – menolong yang dianjurkan oleh agama.

Oleh karena itu ulama fiqh menyatakan bahwa dasar hukum diperbolehkan akad sewa menyewa adalah Al – Qur'an, As – Sunnah, dan Ijma' para ulama.³¹

Dasar – dasar hukum *ijarah* adalah sebagai berikut:

1) Al – Qur'an

- Q.S At – Thalaq ayat 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وَّجَدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا
عَلَيْهِنَّ ۗ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۗ
فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتُّوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۗ وَأُتْمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۗ وَإِنْ
تَعَاَسَرْتُمْ فَسَرُّضِعْ لَهُ أُخْرَىٰ ۗ (٦)

³¹ Ibid

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri – isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anakmu) untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik, dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”

- Q.S Az – Zukhruf ayat 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ (٣٢)

Artinya:”Apakah mereka yang membagi – bagi rahmat Tuhanmu? Kamilah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

- Q.S Al – Baqarah ayat 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (٢٣٣)

Artinya:”...Dan jika ingin anakmu disusukan orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.”

- Q.S Al – Qashas ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۗ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (٢٦)

Artinya:”Salah seorang dari dua wanita itu berkata: “Wahai bapakku ambillah dia sebagai orang yang bekerja

(pada kita), karena sesungguhnya orang yang baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”

2) As – Sunnah

Adapun As – Sunnah yang dijadikan sebagai dasar hukum diperbolehkannya akad sewa menyewa adalah hadist yang diriwayatkan oleh Imam Muslim dan Hanzala bin Qais sebagai berikut:

عَنْ حُنْظَلَةَ بْنِ قَيْسٍ الْأَنْصَارِيِّ قَالَ: سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ عَنْ كِرَاءِ الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرَقِ؟ فَقَالَ: لَا بَأْسَ بِهِ. إِنَّمَا كَانَ النَّاسُ يُؤَاجِرُونَ، عَلَى عَهْدِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، عَلَى الْمَادِيَانَاتِ، وَأَقْبَالَ الْجَدَاوِلِ، وَيَهْلِكُ ñ مَعْلُومٌ مَضْمُونٌ، وَأَشْيَاءَ مِنَ الزَّرْعِ فِيهْلِكُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا هَذَا، فَلَمْ يَكُنِ النَّاسُ كِرَاءَ إِلَّا هَذَا. فَلِذَلِكَ زُجِرَ عَنْهُ. فَأَمَّا شَيْءٌ فَلَا بَأْسَ بِهِ. (رواه المسلم)

Artinya:”Dari Hanzalah bin Qais berkata: Saya bertanya kepada Rafi’ bin Khadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata: Tidak apa – apa, orang – orang di zaman Rasulullah SAW menyewakan bumi dengan barang – barang yang tumbuh di jalan perairan dan yang tumbuh di pangkal – pangkal selokan dan dengan beberapa macam dari tumbuh – tumbuhan lalu binasa ini, selamat itu dan binasa yang itu, sedangkan orang yang tidak melakukan penyewaan kecuali melakukan demikian, maka hal itu dilarang, maka apapun sesuatu yang dimaklumi dan ditanggung, maka tidak apa – apa.” (HR. Muslim)

3) Landasan Ijma’

Para ulama bersepakat atas semua yang telah dikemukakan., tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma’) ini, meskipun ada beberapa orang yang berbeda

pendapat, maka hal itu tidak dianggap.³²

c. Menyewakan Barang Sewaan

Menurut Sayyid Sabiq penyewa boleh menyewakan lagi barang sewaan tersebut pada orang lain, dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad awal. Hendi Suhendi berpendapat bila ada kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*Al – Mu'jir*) dengan syarat kerusakan itu bukan akibat dari kelalaian penyewa atau *al – musta'jir* maka yang bertanggung jawab adalah penyewa itu sendiri.³³

Jadi sesuai dengan pendapat yang telah dipaparkan oleh para ahli di atas bahwa ketika barang sewaan ada yang rusak maka orang yang menyewakan bertanggung jawab untuk membenahi sesuai kesepakatan di awal. Tetapi jika kerusakan tersebut terjadi karena ada kelalaian dari penyewa maka itu adalah tanggung jawab dari penyewa.

d. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarah*

Ulama Hanafiah berpendirian bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad. Adapun jumhur ulama lain mengatakan bahwa akad *ijarah* itu seperti mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh

³² Ahmad Azhar Basyir, *Azas – Azas Muamalat*, (Yogyakarta: UII, 1993), 61

³³ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fikih Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 279 – 283

dimanfaatkan. Menurut Hanafi salah satu pihak yang berakad boleh membatalkan akad jika ada kejadian yang di luar dugaan atau di luar perjanjian.

Menurut Al – Kasani dalam kitab Al – Bada’iu Ash – Shanaa’iu menyatakan bahwa akad *ijarah* berakhir bila ada hal – hal sebagai berikut:

- 1) Objek hilang atau musnah
- 2) Tenggang waktu yang disepakati dalam akad telah berakhir
- 3) Wafatnya salah seorang yang berakal
- 4) Apabila ada udzur dari salah satu pihak

Sementara itu menurut Sayyid Sabiq, batal dan berakhirnya *ijarah* bila terjadi hal – hal sebagai berikut:

- 1) Terjadinya cacat pada barang sewaan ketikan ditangan penyewa
- 2) Rusaknya barang yang disewakan
- 3) Rusaknya barang yang diupahkan
- 4) Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.

e. Pengembalian Barang Sewaan

Sayyid Sabiq berpendapat jika akad *ijarah* telah berakhir, maka penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan kepada pemilik. Jika barang tersebut merupakan barang bergerak, maka penyewa wajib menyerahkannya langsung pada pemiliknya.

Jika bukan barang bergerak, maka penyewa berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dan seperti semula.

Mazhab Hambali berpendapat bahwa ketika *ijarah* telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kepastian mengembalikan untuk menyerahterimakan, atau seperti barang titipan. Selanjutnya mereka berpendapat bahwa setelah berakhirnya masa akad dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa disengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.

f. Bentuk Sewa Menyewa

a) Bentuk sewa menyewa yang diperbolehkan dalam Islam

Ajaran Islam memerintahkan kepada manusia untuk selalu berusaha untuk dirinya, tidak hanya tidur maupun berdiam diri saja tanpa berusaha. Allah memerintahkan manusia untuk berjalan di muka bumi sambil bekerja dan berusaha. Dalam hal itu Islam membebaskan kepada manusia untuk bekerja seperti: jual beli, sewa menyewa, mengolah lahan, serta wirausaha, tetapi harus menghindari hal – hal keburukan.

Apabila seorang muslim memiliki tanah produktif, dia harus mampu memanfaatkan tanah tersebut. Islam sama sekali tidak menyukai mengkosongkan tanah yang seharusnya produktif, karena hal itu berarti menghilangkan

dan menyaniyakan nikmat harta. Berusaha dan bekerja pada pengelolaan tanah juga terjadi pada zaman Nabi SAW, kebiasaan bagi para sahabat pada waktu itu memperbolehkan sewa menyewa tanah apabila masing pihak tidak merasa dirugikan.

Dari hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa tanah garapan yang diperbolehkan dalam Islam adalah:

- 1) Tanah yang disewakan adalah tanah produktif
- 2) Sewa menyewa tanah dengan ganti pembayaran yang jelas
- 3) Benda yang disewakan harus diketahui

Pada sistem pengolahan tanah diperbolehkan sebagaimana kesepakatan kerjasama antara pemilik tanah:

- 1) Bebas dari tindakan yang tidak adil dan zalim dari pemilik
- 2) Tidak ada kecemasan yang akan timbul
- 3) Hak kedua belah pihak tidak terancam

b) Bentuk sewa menyewa yang tidak diperbolehkan dalam Islam

Terdapat akad *muzara'ah* yang biasa dilakukan di zaman Nabi, tetapi dilarang oleh beliau karena terdapat unsur penipuan dan kesamaran yang berakibat pada sengketa dan perselisihan.

Terdapat sebagian kecil fuqaha yang melarang persewaan tanah sebagaimana dikemukakan oleh Tawus dan Abu Bakar bin Abdul Rahman, mereka berpendapat bahwa dilarangnya persewaan tanah itu lantaran adanya kesamaran di dalamnya.

Dari beberapa uraian, dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa tanah yang tidak diperbolehkan dalam Islam adalah:

- 1) Benda yang disewakan tidak dimaklum dan ditanggung;
- 2) Bentuk pembayaran tanah tidak berbentuk.

b. *Maysir* (Judi/Lotre)

a) Pengertian *Maysir*

Maysir atau judi artinya bertaruh, baik dengan uang atau benda. Dapat disebut sebagai suatu perbuatan mencari laba dengan jalan untung – untungan, yaitu dengan cara menerka atau menduga dan mensyaratkan pembayaran terlebih dahulu. Jika memang dugaannya benar beruntunglah orang yang menduganya, akan tetapi kalau dugaannya salah hilanglah uang pembayaran itu.³⁴

Secara bahasa *maysir* bisa dimaknakan dalam beberapa kalimat yaitu gampang atau mudah, orang kaya. Secara istilah ulama *maysir* yaitu judi. Judi

³⁴ Kafit Hidayatulloh, *Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Undian Berhadiah di Aplikasi Bukalapak*, (Skripsi: UIN Sunan Ampel, 2019), hlm. 33

dalam terminologi agama diartikan sebagai suatu transaksi yang dilakukan oleh dua pihak untuk kepemilikan suatu benda atau jasa yang menguntungkan satu pihak dan merugikan pihak lain dengan cara mengaitkan transaksi tersebut dengan suatu tindakan atau kejadian tertentu.³⁵

Dalam hukum Islam dijelaskan bahwa undian merupakan upaya sebagai pilihan atau alternatif dari keseluruhan pilihan yang tersedia sehingga setiap pilihan yang tersedia itu memiliki kemungkinan yang sama besarnya untuk terpilih. Undian merupakan upaya yang mampu menjauhkan unsur keberpihakan dalam memilih dan bisa dilakukan untuk maksud yang jauh dari perjudian.³⁶

b) Unsur – unsur *Maysir*

Adapun unsur *maysir* adalah sebagai berikut:³⁷

- 1) Adanya harta yang dipertaruhkan.
- 2) Permainan yang mengandung unsur taruhan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih secara langsung atau berhadapan.
- 3) Adanya suatu permainan yang digunakan untuk menentukan pihak yang menang dan pihak yang kalah.
- 4) Pihak yang menang akan mengambil harta (yang menjadi taruhan) dari pihak yang kalah (kehilangan hartanya)
- 5) Mereka yang saling menang saling membanggakan diri dan menghina pihak yang kalah.
- 6) Adapun ketika menang maka pelaku *maysir* tersebut akan

³⁵ *Ibid*, hlm. 23

³⁶ *Ibid*

³⁷ *Ibid*

dimusuhi dan menimbulkan rasa kebencian.

d) Jenis dan Macam *Maysir/Judi*

Judi bisa dikelompokkan menjadi 4 (empat) macam, yaitu:

- 1) Undian, dalam bentuk lotre, loto, porkas, togel, dan sebagainya dimana mereka hanya memilih nomer tertentu. Judi ini adalah judi massal dimana bisa diikuti oleh jutaan orang dimanapun mereka berada.
- 2) Taruhan, untuk judi ini biasanya dikaitkan dengan analisa mengapa pengetahuan dari di pejudi, misalnya balapan kuda, anjing, sabung ayam, boksen, maupun sepak bola
- 3) Judi antar sesama pejudi lainnya, seperti domino, poker, dadu, dan lain – lain.
- 4) Judi antar manusia dan mesin, misalnya main jackpot, mickey mouse, ding dong, pachniko, maupun permainan komputer lainnya.

38

c) Dasar Hukum Dilarangnya *Maysir*

Allah SWT dan Rasulullah SAW telah melarang segala jenis perjudian. Hal tersebut tertuang dalam Q.S Al – Maidah ayat 90 – 91:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْحَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَامُ رِجْسٌ مِّنْ عَمَلِ
الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ (٩٠) إِنَّمَا يُرِيدُ الشَّيْطَانُ أَنْ يُوقِعَ بَيْنَكُمُ الْعَدَاوَةَ
وَالْبَعْضَاءَ فِي الْحَمْرِ وَالْمَيْسِرِ وَيَصُدَّكُمْ عَن ذِكْرِ اللَّهِ وَعَنِ الصَّلَاةِ فَهَلْ أَنْتُمْ
مُنْتَهُونَ (٩١)

Artinya: *“Wahai orang – orang yang beriman. Sesungguhnya minuman keras, berjudi, berhala, dan mengundi nasib dengan anak panah adalah perbuatan keji dan termasuk perbuatan setan. Maka jauhilah perbuatan itu agar kamu beruntung. Dengan minuman keras dan judi itu, setan hanyalah bermaksud menimbulkan permusuhan dan kebencian diantara kamu, dan menghalangi kamu dari mengingat Allah dan melaksanakan sholat, maka tidaklah kamu berhenti?”*

Dalam perjudian, orang Arab Jahiliyah mempunyai kebiasaan menyimpan tiga buah anak panah di dalam Ka’bah yang dibalut kertas atau kain bertuliskan “lakukan!”, “jangan lakukan!”, dan yang ketiga “kosong”. Biasanya, sebelum melakukan perjalanan jauh mereka menemui juru kunci Ka’bah dan minta salah satu anak panah, bila yang terambil anak bertuliskan “lakukan!”, mereka akan melakukan perjalanan jauh dan menganggap perjalanan mereka akan mendapat kesempatan.³⁹

d) Undian Bagian dari Judi

Undian adalah suatu bentuk permainan judi. Karena ia tidak boleh dianggap enteng dan ditolerir dengan alasan sebagai aktivitas sosial dan tujuan kemanusiaan. Orang yang memperbolehkan undian untuk maskud di atas sama seperti orang – orang yang mengumpulkan dan untuk tujuan yang sama dengan cara yang terlarang pada umunya.

Orang yang mengandalkan cara ini berarti mengansumsikan bahwa naluri kebaikan dan unsur kasih sayang telah sirna dari masyarakat, sehingga untuk mengumpulkan dana tidak ada jalan lain kecuali dengan berjudi dan menggelar hiburan terlarang. Islam tidak pernah menganggap masyarakatnya seperti itu, Islam sepenuhnya yakin bahwa unsur kebaikan masih tetap bersemayam dalam diri manusia. Karena Islam tidak menggunakan kecuali sarana yang suci untuk meraih tujuan yang mulia. Sarana itu adalah dakwah menuju kebaikan, membangkitkan nilai kemanusiaan, dan seruan menuju iman kepada Allah dan hari akhir.⁴⁰

³⁹ Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*, hlm. 265

⁴⁰ Ibid

Undian sebenarnya bukanlah suatu perkara di dunia ini, hanya saja dari masa ke masa bentuk tujuannya beraneka macam. Salah satu yang paling terkenal adalah lotre, lotre adalah kegiatan pengumpulan uang dalam jumlah besar yang dilakukan oleh pemerintah, yayasan, atau organisasi dari ribuan atau jutaan orang. Dalam hal ini uang yang terkumpul tersebut diberikan kembali kepada penyumbang dan sisanya dikuasai oleh penyelenggara dan digunakan untuk kepentingan umum.⁴¹

a) Yusuf Qardawi

Menurut Yusuf Qardawi lotre adalah salah satu dari praktik judi, dengan alasan bahwa undian berhadiah mengandung unsur perjudian. Sebagaimana kenyataan orang yang bersangkutan mengandalkan pada nasib bukan pada usaha kerja keras yang sesuai dengan sunatullah.

b) Ibrahim Hosen

Menurut beliau, undian adalah suatu permainan yang mengandung unsur taruhan dan dilakukan berhadapan oleh dua orang atau lebih. Dimana dalam berhadapan itu terkandung hikmah yang karenanya maka undian itu dilarang atau diharamkan. Sehingga timbulah permusuhan dan kebencian antara pelaku dan menyebabkan mereka lupa kepada Allah SWT serta lalai dengan kewajiban agama.

c) Ahmad Asy – Syirbashi

Beliau berpendapat bahwa lotre adalah salah satu bentuk praktik

⁴¹ Nadrikiki, *Undian dan Lotre dalam Islam, diakses dalam* <http://nadrikiki.blogspot.com/2012/01/undian-dan-lotre-dalam-islam.html> 10/10/2021 pukul 13.59

perjudian yang dilarang dalam agama Islam dan keuntungan yang diperoleh dirinya juga haram. Penekanan haram dalam hal ini adalah memakan harta orang lain secara bathil, penipuan, dan kebodohan.⁴²

d) Rasyid Ridho

Rasyid Ridho tidak mengharamkan lotre atau undian berhadiah guna kepentingan umum atau negara, karena manfaatnya lebih besar daripada mudharatnya. Namun, ia nampaknya tidak menghalalkan bagi orang yang cocok nomor undian untuk mengambil hadiahnya. Meskipun tidak menimbulkan kebencian antara mereka yang turut dalam undian.⁴³

e) Saifuddin Siddiq

Menurut Saifuddin Siddiq lotre yang mengakibatkan ada pihak yang dirugikan dan diuntungkan itu telah jelas keharamannya, tapi untuk model kedua yaitu dimana lotre hanya dijadikan alat untuk mengumpulkan dana demi kepentingan sosial yang harus dipertimbangkan manfaat dan mudharatnya. Beliau menganggap lotre lebih banyak mengandung mudharat daripada manfaatnya. Karena lotre lama – lama akan membentuk mental manusia menjadi lemah dan malas dalam mencari jalan kekayaan untuk berusaha. Melihat hal tersebut, maka untung – untungan serta pihak yang merasa diuntungkan atau dirugikan yang berdampak negatif bagi mental dan

⁴² Sudrajat, *Fiqh Aktual*, hlm. 125

⁴³ *Ibid*, hlm. 218

moral itu termasuk dalam judi yang diharamkan.⁴⁴

f) Fuad Moch. Fachruddin

Menurut pendapat Fuad Moch. Fachruddin bahwa lotre tidak termasuk salah satu perbuatan judi. Kemudian dikaitkan bahwa pembeli atau pemasang lotre apabila bermaksud dan bertujuan hanya menolong dan mengharapkan hadiah, maka tidaklah terdapat dalam perbuatan itu satu perjudian. Apabila seseorang bertujuan semata – mata ingin memperoleh hadiah, maka perbuatan itu pun tidak termasuk judi.⁴⁵

g) Abduh

Syaikh Muhammad Abduh sebagai pengarang kitab tafsir Al – manar berpendapat bahwa umat Islam diharamkan menerima uang hasil undian, baik secara individual maupun secara kolektif. Alasannya adalah karena hal itu termasuk memakan harta orang lain dengan cara bathil. Menurut Abduh dapat dipahami bahwa memakan harta bathil ialah:

- Mencari atau mengambil harta orang lain dengan tanpa ada imbalan yang nyata dan dapat dinilai
- Menerima atau mengambil harta orang lain dengan tanpa ridhanya.⁴⁶

⁴⁴ *Ibid*, hlm 219

⁴⁵ *Ibdi*, hlm. 219

⁴⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 323 – 324

D. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan penulis, ditemukan judul penelitian ini, yang ditulis oleh :

- 1. Bisri Hakim (2015) PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DI KABUPATEN KENDAL (Studi Kasus di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.** Tanah kas desa di Desa Pasigitan dikelola oleh pemerintah desa dengan cara disewakan kepada penduduk desa. terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa ini, dari faktor intern yang bersala dari keadaan tanah kas itu sendiri dan faktor extern berasal dari luar keadaan tanah kas desa. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pengelolaan tanah kas desa ini merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan lelang tanah kas desa, pelaksanaan lelang, pemanfaatan, pelaporan hasil keuangan, dan pengawasan yang seharusnya sesuai dengan Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa dan peraturan pelaksanaannya.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah pada metode penelitian, pada penelitian ini metode penelitian hukum yuridis – sosiologis dengan pendekatan kualitatif. Sedangkan pada penelitian ini menggunakan penelitian studi lapangan (*field research*). Persamaannya terletak pada Undang – Undang yang digunakan yaitu Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa.

- 2. Farid Wibisono (2019) BATALNYA SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK AKIBAT PENGUNDURAN DIRI PERANGKAT DESA**

PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN PERUNDANG – UNDANGAN (STUDI KASUS DI DESA GEDANGAN KECAMATAN TUNTANG KABUPATEN SEMARANG). Sewa menyewa tanah bengkok bagian dari muamalah. Seperti terjadi sewa menyewa tanah bengkok oleh perangkat Desa dengan salah seorang masyarakat setempat. Tanah bengkok merupakan tanah Desa dan salah satu barang milik Desa. Hasil pengelolaan tanah bengkok atau sebutan lain dapat digunakan untuk tambahan tunjangan kepala desa dan perangkat desa selain penghasilan tetap. Ketentuan lebih lanjut mengenai hasil pengelolaan tanah bengkok atau sebutan lain diatur dengan Peraturan Bupati/Walikota masing-masing daerah.

Perbedaan pada penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah terletak pada judul. Dimana pada judul penelitian terdahulu membahas tentang pembatalan sewa menyewa, sedangkan pada penelitian ini adalah membahas tentang pengelolaan sewa menyewa tanah kas desa. Persamaannya terletak pada tinjauannya yang menggunakan perspektif tentang Islam.

- 3. Achmad Mufid Sunani (2015) AKAD SEWA TANAH BENGKOK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM.** Setelah melakukan penelitian dari berbagai sumber, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan sewa tanah bengkok di Desa Grujungan menurut hukum Islam adalah jika dilihat dari segi pelaku akad, pelaksanaan akad, ujah (uang sewa), dan obyek sewa telah sesuai dengan hukum Islam. Tetapi untuk pemanfaatan barang sewa

untuk pembuatan batu bata yang tidak ada ketentuannya dalam perjanjian yang mengakibatkan rusaknya barang sewa, sehingga sewa-menyewa tanah bengkok untuk pembuatan batu bata seperti ini dilarang dalam hukum Islam.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah, pada penelitian ini tanah yang digunakan dikelola oleh perangkat desa, sedangkan pada penelitian terdahulu tanah tersebut dikeruk untuk keperluan lain sehingga mengurangi intensitas tanah. Persamaannya adalah akad yang digunakan sama – sama menggunakan akad sewa menyewa (ijarah).

- 4. Fanja Saputri (2020) HUKUM SEWA MENYEWAWA TANAH BENGKOK DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus Purwodadi Kecamatan Kotagajah).** Berdasarkan hasil analisa data dapat disimpulkan bahwa hukum sewa menyewa tanah bengkok ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah Di Purwodadi Kecamatan Kotagajah adalah dalam transaksi akad ijarah tentang diperbolehkannya, hal ini dikarenakan tujuan yang disyariatkannya ijarah itu adalah untuk memberi keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Dengan adanya ijarah maka antara manusia dapat saling memberi keuntungan dan kedua belah pihak dapat saling mendapatkan manfaat, maka sewa menyewa tanah bengkok di Desa Purwodadi Kecamatan Kotagajah sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa yaitu terdiri dari dua orang yang berakad yang sudah dewasa, objek akad jelas, penjelasan

waktu, dan penjelasan manfaat, ijab kabul dan harga sewa yang telah disepakati.

Perbedaan penelitian ini dengan sebelumnya adalah tinjauan dasar hukumnya, penelitian terdahulu difokuskan pada hukum ekonomi Syariah, sedangkan pada penelitian ini ada dua sumber hukum yang digunakan, yaitu undang – undang desa dan fiqh muamalah. Persamaannya adalah tentang akad yang digunakan yaitu ijarah.

5. Henny Indarriyanti dan Devy Intan Faradina (2017)

FENOMENOLOGI SEWA TANAH BENGKOK MODEL LOTRE SEBAGAI STRATEGI PENINGKATAN PENDAPATAN PERANGKAT DESA (Studi Kasus Pada Perangkat Desa Tawangrejo Kec. Wonodadi Kab. Blitar). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penentuan sewa tanah bengkok sebagai peningkatan pendapatan perangkat desa yang digunakan Desa Tawangrejo, yaitu dengan menggunakan model lotre sebagai penentuan sewa. Studi ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan sewa model lotre yang dilakukan oleh pihak kantor desa. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan menggunakan studi kasus, teknik yang digunakan untuk mendapatkan informasi yaitu dengan wawancara sebagai metode untuk mencari data. Dalam penelitian ini, ditemukan bahwa praktik penyewaan yang dilakukan oleh perangkat desa dengan menggunakan model lotre sebagai strategi untuk meningkatkan penghasilan. Yaitu dengan menyewakan tanah

bengkok yang diberikan kepada perangkat desa sebagai tunjangan selama menjabat.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah pada judul, judul pada penelitian ini lebih menekankan pada tujuan tanah bengkok sebagai strategi peningkatan pendapatan perangkat desa. Sedangkan pada penelitian ini lebih menekankan pada penggarapan yang dilakukan oleh perangkat desa. Persamannya terletak pada jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian kualitatif.