

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Deskripsi Obyek Penelitian

##### 1. Profil Desa Malasan

Penduduk sebagai salah satu sumber daya pembangunan memegang peranan penting dalam pembangunan, yaitu sebagai subjek sekaligus sebagai objek dari pembangunan. Desa Malasan memiliki jumlah penduduk yang besar di Kecamatan Durenan yaitu 9.553 di tahun 2018, mayoritas penduduk desa Malasan ini adalah sebagai petani dan sebagai peternakan. Karna luas tanah sawah di Desa Malasan juga sangat luas sehingga kebanyakan adalah petani. Tanaman yang sering di tanam di tahun 2017-2018 ini adalah menanam padi, masyarakat sangat menggantungkan dari pertanian ini karena sumber ekonomi paling utama ialah petani.<sup>1</sup>

Dari diskripsi secara singkat diatas kemudian kondisi dan data desa Malasan sebagai berikut:

##### 2. Kondisi Geografis Desa

Secara geografis Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek Provinsi Jawa Timur terletak pada koordinat 111° 45' 30"-111°51'30 " BT dan 0° 01' 30 -8° 09'00 LS. Terletak di RT/RW: 09/03,

---

<sup>1</sup> Profil Desa/ Kelurahan Desa Malasan, *Pemerintah Kabupaten Trenggalek, Badan Pemberdayaan Masyarakat dan Pemerintahan Desa*, Tahun 2018

Desa Malasan Kecamatan Durenan ini Berbatasan dengan, Utara; Kecamatan Gondang, Timur; Kecamatan Pakel, Selatan; Kecamatan Bandung, Barat; Kecamatan Pogalan.<sup>2</sup>

### 3. Luas dan Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan desa Malasan tahun 2018 dapat diuraikan sebagai berikut:

Tabel:1. 1

No.	Jenis Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Prosentase
1.	Daeah Terbangun		
	-Perumahan	131.037	4,604%
	-Perkantoran	0,188	0.006%
	-Pasar	0,117	0,004%
	-Jalan	11.500	0,404%
2.	Daerah tak terbangun	11,664	0,409%
	-Tanah bengkok	2,616	0,091%
	-Makam	64,284	2,258%
	-Sawah	27,225	0,956%
	-Irigasi setengah teknis	37,05	1,302%
		55,755	6,599%

---

<sup>2</sup>*Ibid.*, hal. 3

-Irigasi tadah hujan	372,260	83,361%
-Pekarangan		
-Hutan		
Jumlah	2845,743	100%

Sumber: Data Profil Desa Malasan Tahun 2018

Pada luas penggunaan lahan di desa Malasan ini tergolong dalam jumlah pertanian atau sawah yang terbesar, jumlah sawah yang luas di gunakan sebagai mata pencaharian masyarakat desa Malasan.

#### **4. Kepadatan Penduduk**

Lokasi desa Malasan ini terletak antara Desa Karangnom, Bangunjaya, Sanan dan panggungsari, sedangkan Kecamatannya antara Pakel dan Durenan. Kedua Kecamatan ini letak geografisnya berdekatan, dan banyak pula masyarakat yang tani. Luas tanah sawah di desa Malasan sekitar 206,22 (Ha), luas tanah keringnya 211, 541 (Ha), tanah dan fasilitas umum 45, 114 (Ha).<sup>3</sup>

#### **5. Komposisi penduduk menurut jenis kelamin**

Penduduk desa Malasan berjumlah 9.553 jiwa, berdasarkan jenis kelaminnya komposisi penduduk desa Malasan dibagi menjadi dua yaitu: Penduduk laki-laki 4.470, dan penduduk perempuan 4.183. Ada selisih 73 orang lebih banyak penduduk perempuan dibandingkan penduduk laki-laki.

---

<sup>3</sup>*Ibid.*, hal. 4-5

## 6. Komposisi penduduk menurut usia

Komposisi penduduk menurut usia dapat diklasifikasikan 0-6 tahun ke atas. Untuk lebih jelasnya lihat table 3.03 dibawah ini:

Tabel: 1. 2

Tahun	Usia	Jumlah
2018	0-3 Tahun	885 Orang
	4-6 Tahun	639 Orang
	7-12 Tahun	1.152 Orang
	13-15 Tahun	537 Orang
	16 Tahun ke atas	6.340 Orang

Sumber: Data Profil Desa Malasan Tahun tahun 2018

Berdasarkan tabel di atas penduduk yang berusia 16 tahun ke atas paling besar jumlahnya yaitu 6.340 orang. Kemudian disusul usia 7-12 tahun berjumlah 885 orang. Usia 4-6 tahun berjumlah 639 orang, dan terendah usia 13-15 tahun berjumlah 537 orang.

## 7. Komposisi penduduk menurut tingkat pendidikan

Komposisi desa Malasan menurut tingkat pendidikan dapat dilihat dari pendidikan yang telah ditamatkan sesuai dengan ijazahnya. Berdasarkan data dari kelurahan desa Malasan tahun 2018 bahwa tingkat pendidikan di daerah ini akan disajikan pada tabel 4.04 di bawah ini:<sup>4</sup>

Tabel :1. 3

---

<sup>4</sup>*Ibid.*, hal. 6

No.	Tingkat Pendidikan	Laki-laki (Orang)	Perempuan (Orang)
1.	Usia 3-6 tahun yang belum		
2.	masuk TK	176	154
3.	Usia 3-6 tahun yang sedang Tk/play group	1.435	1.423
4.	Usia 7-18 tahun yang tidak pernah sekolah	-	-
5.	Usia 7-18 tahun yang sedang sekolah	1.522	1.654
6.	Usia 18-56 tahun yang tidak pernah sekolah	-	-
7.	Usia 18-56 tahun yang tidak tamat SD	1.121	1.502
8.	Usia 18-56 tahun yang tidak tamat SLTP	-	-
9.	Usia 18-56 tahun yang tidak tamat SLTA	-	-
10.	Tamat SD/ sederajat		
11.	Tamat SMP/sederajat	-	-
12.	Tamat SMA/sederajat	355	623
13.	Tamat D-1/sederajat	657	755
14.	Tamat D-2/sederajat	598	611

15.	Tamat D-3/ sederajat	10	15
16.	Tamat S-1/ sederajat	-	-
17.	Tamat S-2/ sederajat	-	-
18.	Tamat S-3/ sederajat	149	119
19.	Tamat SLB A	5	3
20.	Tamat SLB B	-	-
21.	Tamat SLB C	2	1

Sumber: Data Profil Desa Malasan Tahun 2018

Berdasarkan tabel diatas terbanyak dari jumlah tngkat pendidikan yaitu usia 7-18 tahun yang sedang sekolah yaitu laki-laki 1.522 dan yang perempuan 1.654. jumlah tingkat pendidikan paling rendah yakni tamat SLB B, laki-laki 2 dan perempuan 1. untuk usia 7-18 dan 18-56 tahun yang tidak pernah sekolah tidak ada.

#### 8. Mata pencaharian pokok

Mata pencaharian pokok masyarakat desa Malasan beraneka menurut keahlian masing-masing seseorang. Kita lihat pada tabel 5.05 di bawah ini:<sup>5</sup>

Tabel: 1. 4

No.	Jenis Pekerjaan	Laki-laki (Orang)	Perempuan (Orang)
1.	Petani	3.000	484

---

<sup>5</sup>*Ibid.*, hal. 7

2.	Buruh Tani	400	183
3.	Buruh migrant	-	-
4.	perempuan	-	-
5.	Buruh migrant laki-laki	120	99
6.	Pegawai Negeri Sipil	10	10
7.	Pengrajin industry rumah	4	5
8.	tangga	2	2
9.	Pedagang keliling	-	-
10.	Peternak	-	-
11.	Dokter swasta	6	-
	Bidan swasta		
	Pensiun TNI/POLRI		
	Jumlah	3.426	783

Sumber: Data Profil Desa Malasan Tahun 2018

## 9. Potensi Sumber Daya Alam

Luas tanah sawah yang di gunakan sebagai lahan pencaharian masyarakat, yaitu sawah irigasi setengah teknis ini adalah merupakan jenis tanah yang menggunakan irigasi, yaitu kebutuhan air itu bersumber pada mata air yang berada pada bendungan air yang berpusat di Trenggalek.

Tabel: 1. 5

No.	Jenis Sawah	Luas (Ha)
1.	Sawah Irigasi Teknis	-
2.	Sawah Irigasi Setengah Teknis	206,22
3.	Sawah Tadah Hujan	-
4.	Sawah Pasang Surut	-
	Total Luas (1+2+3+4)	206, 22

Sumber: Data Profil Desa Malasan Tahun 2018

#### 10. Jenis tanah kering di desa Malasan

Tanah kering desa Malasan ini adalah tanah yang di gunakan ladang, pemukiman dan pekarangan dengan total jumlah seluruhnya adalah 423,082 Ha, paling luas tanah kering yang digunakan sebagai pekarangan ini adalah 211, 541 Ha.<sup>6</sup>

Table: 1. 6

No.	Jenis Tanah Kering	Lus (Ha)
1.	Tegal/ Ladang	97, 412
2.	Pemukian	114, 129
3.	Pekarangan	211, 541
	Total Luas (1+2+3)	423, 082

Sumber: Data Profil Desa Malasan Tahun 2018

---

<sup>6</sup>*Ibid.*, hal. 8



## 11. Jenis fasilitas umum

Jenis fasilitas umum ini adalah seluruh kepunyaan desa yang mana itu juga untuk semua kebutuhan masyarakat. Masyarakat bisa menggunakan dari tanah bengkok, lapangan olahraga, tempat pemakaman dan lain-lain. Penggunaan sawah dan penyewaan sawah bengkok/ kas ini disewakan selama 1 periode yaitu 1 tahun satu kali disewakan, kemudian lapangan olahraga digunakan sebagai partisipan masyarakat, yang mana dalam kegiatan desa yaitu di bulan Agustus itu mengadakan kegiatan perlombaan yang diikuti oleh seluruh masyarakat. Pemakaman di desa Malasan ada 2 tempat yang satu tempat berada di dusun Nglandean yang pemakaman satunya terletak antara perbatasan desa Panggungsari.<sup>7</sup>

Tabel: 1.7

No.	Jenis Fasilitas Umum	(Luas Ha)
1.	Kas desa kelurahan	
	a. Tanah bengkok	29,53
	b. Tanah inti sama	4,54
	c. Kebun desa	-
	d. Sawah desa	9,28
2.	Lapangan olahraga	1,250
3.	Perkantoran pemerintah	-
4.	Ruang public taman kota	-

---

<sup>7</sup>*Ibid.*, hal. 9

5.	Tempat pemakaman desa umum	0,514
6.	Tempat pembuangan sampah	-
7.	Bangunan sekolah	-
8.	Pertokoan	-
9.	Fasilitas pasar	-
10.	Terminal	-
11.	Jalan	-
12.	Daerah tangkapan air	-
13.	Usaha perikanan	-
14.	Sudet/ aliran listrik	-
	Total luas (1+2+3+4+5+6+7....+14)	45,114

Sumber : Data Profil Desa Malasan Tahun 2018

## 12. Jenis Ternak

Jenis ternak adalah salah satu jenis usaha yang di jalankan warga untuk meningkatkan ekonomi, peternak dapat di kategorikan sebagai pelaku usaha. Hampir seluruh masyarakat desa Malasan mempunyai ternak salah satunya yang mayoritas adalah jenis ternak ayam kampung, yang kedua adalah jenis ternak kambing, kemudian sapi, dan peternak bebek.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup>*Ibid.*, hal. 10

Table : 1. 8

No.	Jenis Ternak	Jumlah Pemilik Perorang	Perkiraan Jumlah Populasi (ekor)
1.	Sapi	52	95
2.	Kerbau	1	3
3.	Babi	-	-
4.	Ayam Kampung	1.800	10.800.000
5.	Ayam Petelur	15	450.000
6.	Bebek	10	21.000
7.	Kuda	-	-
8.	Kambing	315	670
9.	Domba	-	-
10.	Angsa	20	310

Sumber : Data Profil Desa Malasan Tahun 2018

### 13. Agama

Agama yang di peluk masyarakat desa malasan mayoritas adalah Islam.<sup>9</sup>

Table: 1. 9

NO.	Agama	Laki-laki	Perempuan
1.	Islam	3034	3159
2.	Kriten	5	3

---

<sup>9</sup>*Ibid.*, hal. 11

3.	Katholik	-	-
4.	Hindu	-	-
5.	Budha	-	-
6.	Khonghucu	-	-
7.	Kepercayaan kepada Tuhan	-	-
8.	Kepercayaan yang lainnya	-	-
	Jumlah	3039	3162

Sumber : Data profil desa Malasan tahun 2018

## B. Paparan data dan Temuan Penelitian

### 1. Praktek Sewa Tanah Kas Desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek

Tanah merupakan anugerah dari Allah SWT yang paling mulia, karena manusia hanya diperintahkan untuk melestarikan dan memanfaatkan dengan baik. Salah satu cara dalam melestarikan yaitu dengan jalan pertanian, maka kondisi tanah tidak akan rusak dan bisa diambil manfaatnya setiap waktu.

Dengan melihat betapa pentingnya untuk melestarikan tanah, maka masyarakat Desa Malasan banyak yang berprofesi sebagai petani yang statusnya hanya sebagai penggarap dan buruh tani. Mereka para petani akan mencari tanah subur yang dapat digunakan untuk bercocok tanam

dengan harga yang relative murah. Tanah kas desa yang disewakan termasuk golongan tanah yang subur untuk pertanian.

Praktik akad sewa tanah kas desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek dilakukan dengan secara akad sewa-menyewa, syarat-syarat khusus untuk dapat praktik akad sewa-menyewa, proses transaksi akad sewa tanah kas desa. Apabila seseorang menyewakan tanah kepada si penyewa dengan dasar saling rela dan bukan karena paksaan, dan barang yang disewa tersebut dibayar menggunakan uang atau dengan barang sesuai dengan kesepakatan dari masing-masing pihak itulah yang ditekankan.

a. Praktik akad sewa-menyewa kas desa

Perikatan yang ditetapkan dengan ijab-qobul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak obyeknya.

Sebagaimana hasil wawancara dengan yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Iya mas tanah kas Desa Malasan memang disewakan guna untuk pemasukan ADD atau di sebut dengan Anggaran dana desa”.<sup>10</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh yang menyewakan tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

“Iya mas tanah kas Desa Malasan memang disewakan guna untuk pemasukan ADD atau di sebut dengan Anggaran dana desa atau guna untuk pemasukan uang kas di Desa Malasan”.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup>Wawancara dengan Dian, selaku kepala desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

Sebagaimana hasil wawancara dengan yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Latar belakang diadakannya sewa tanah merupakan praktek yang sudah turun temurun dari dulu. Dan untuk menjalankan roda pemerintahan tentunya desa memiliki APBD dan dana pemasukan APBD yang paling besar yang dari sewa tanah kas desa ini”.<sup>12</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh yang menyewakan tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

“Tata cara sewa-menyewa tanah kas itu yang pertama kita membuat suatu peraturan desa terus kita lanjuti membuat surat keputusan dari kepala desa dan membuat suatu kepanitian lelang sewa-menyewa tanah kas desa”.<sup>13</sup>

Sebagaimana hasil wawancara dengan yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Luas tanah kas di Desa malasan tersebut kira-kira ada enam hektar mas kurang lebihnya”.<sup>14</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh yang menyewakan tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

---

<sup>11</sup>Wawancara dengan Parno, selaku carik desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

<sup>12</sup>Wawancara dengan Dian, selaku kepala desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

<sup>13</sup>Wawancara dengan Parno, selaku carik desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

<sup>14</sup>Wawancara dengan Dian, selaku kepala desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

“Luas tanah kas di Desa malasan tersebut kira-kira ada enam hektar mas kurang lebihnya”.<sup>15</sup>

Sebagaimana hasil wawancara dengan yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Syarat-syarat khusus untuk dapat sewa-menyewa tanah kas di Desa Malasan itu harus asli orang Desa Malasan mas, kalau bukan asli Orang Desa Malasan maka tidak di perbolehkan untuk sewa tanah kas desa tersebut”.<sup>16</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh yang menyewakan tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

“Syarat-syarat khusus untuk dapat sewa-menyewa tanah kas di Desa Malasan itu harus asli orang Desa Malasan mas, kalau bukan asli Orang Desa Malasan maka tidak di perbolehkan untuk sewa tanah kas desa soalnya masih banyak orang-orang yang masih membutuhkannya dan kalau orang yang rumahnya luar desa yang mau menyewanya nanti ditakutinya hal-hal yang negative yang yang tidak enak dipandang oleh masyarakat di sekitar desa mau tempat kejadian tersebut”.<sup>17</sup>

Sebagaimana hasil wawancara dengan si penyewa tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

---

<sup>15</sup>Wawancara dengan Parno, selaku carik desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

<sup>16</sup>Wawancara dengan Dian, selaku kepala desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

<sup>17</sup>Wawancara dengan Parno, selaku carik desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

“iya mas saya memang menyewa tanah kas desa tersebut kira-kira saya mendapatkan dengan seluas tanah seratus ru kurang lebih”.<sup>18</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh si penyewa tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

“iya mas saya memang menyewa tanah kas desa tersebut kira-kira saya mendapatkan dengan seluas tanah seratus ru kurang lebih”.<sup>19</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh si penyewa tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

“iya mas saya memang menyewa tanah kas desa tersebut kira-kira saya mendapatkan dengan seluas tanah seratus ru kurang lebih”.<sup>20</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh si penyewa tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

“iya mas saya memang menyewa tanah kas desa tersebut kira-kira saya mendapatkan dengan seluas tanah dua ratus ru kurang lebih”.<sup>21</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh si penyewa tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

---

<sup>18</sup>Wawancara dengan Ladiran, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

<sup>19</sup>Wawancara dengan Slamet, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

<sup>20</sup>Wawancara dengan Dasir, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

<sup>21</sup>Wawancara dengan Minto, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB



“iya mas saya memang menyewa tanah kas desa tersebut kira-kira saya mendapatkan dengan seluas tanah dua ratus ru kurang lebih”.<sup>22</sup>

Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari manusia akan selalu mencari dan berusaha agar kebutuhannya terpenuhi. Hal ini dapat dilakukan dengan bekerja pada orang atau berusaha sendiri sesuai dengan kemampuan dan bakat yang dimiliki yaitu dengan bermuamalah. Muamalah adalah hukum yang mengatur hubungan antara sesama manusia. Hubungan itu bisa terjadi dalam segala bidang, termasuk perekonomian. Salah satu bentuk muamalah adalah sewa-menyewa dan ini sering dilakukan dimasyarakat.

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan di mana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atau manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan. Hukum dari sewa-menyewa adalah mubah atau diperbolehkan. Contoh sewa-menyewa dalam kehidupan sehari-hari misalnya seperti Kontrak mengontrak gedung kantor, sewa lahan untuk pertanian, menyewa atau carter kendaraan dan lain-lain.

Data tersebut didukung dengan hasil observasi pada tanggal 21 Mei 2018 peneliti melihat langsung bahwa uang dari hasil sewa-menyewa tanah kas desa yaitu masuk ke Anggaran Dana Desa atau untuk pemasukan uang kas desa, terus pembagian tanah tersebut satu

---

<sup>22</sup>Wawancara dengan Jilan, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

orang dengan yang lainnya luas tanahnya pembagiannya berbeda-beda, dan soal harganya itu pun berbeda-beda.<sup>23</sup>

b. Proses transaksi akad sewa tanah kas desa

Tanah kas desa merupakan jenis kekayaan desa yang dapat dimanfaatkan seluruhnya untuk kepentingan umum dalam menyelenggarakan roda pemerintahan. Pemanfaatan tanah kas ini dilakukan dengan cara sewa-menyewa.

Sebagaimana hasil wawancara dengan yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Gini ya mas, sebelum melakukan transaksi sewa, Kepala Desa terlebih dahulu membentuk panitia agar transaksi berjalan dengan lancar. Kepanitiaan sewa-menyewa tanah harus terdiri dari penanggung jawab yaitu Kepala Desa, Ketua, Sekertaris, Bendahara, dan Anggota.<sup>24</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh Kepala Desa yang menyewakan tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

“Setelah panitia dibentuk, kemudian panitia mengadakan rapat untuk menyusun waktu pelaksanaan dan tata tertib pelaksanaan sewa-menyewa tanah kas tersebut. Ketika panitia sudah selesai menentukan waktu pelaksanaan dan menyusun tata tertib, maka panitia menyusun dalam bentuk selebaran untuk disebar ke

---

<sup>23</sup>Observasi tanggal 21 Mei 2018 Jam 16.00 WIB

<sup>24</sup>Wawancara dengan Dian, selaku kepala desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

masyarakat dan ditempelkan dimuka-muka umum agar masyarakat mengetahui”.<sup>25</sup>

Sebagaimana hasil wawancara dengan Kepala Desa yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Ketika hari pelaksanaan sudah tiba, seluruh masyarakat yang ingin menyewa tanah berkumpul dibalai desa. Kemudian panitia membacakan tata tertib pelaksanaan sewa tanahnya. Hal tersebut dilakukan untuk mengesahkan aturan-aturan yang ada. Ketika masyarakat keberatan dengan aturan yang ada, maka bisa complain ke pihak panitia untuk diperbaiki. Acara sewa tanah ini dihadiri oleh perwakilan dari pihak kecamatan dan BPD desa Malasan”.<sup>26</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh Carik Desa yang menyewakan tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

“Setelah semua tata tertib disetujui oleh para pihak, maka segera dilangsungkan transaksi sewa. Sebelum pihak penyewa menawar tanah yang akan disewakan, pemimpin panitia lelang membacakan jenis tanah, luas, dan tempat, dengan harga patokan yang sudah disetujui oleh panitia .Patokan harga yang disebutkan bisa berupa harga minimum dan maksimum tanah.Praktek sewa tanah dengan sewa-menyewa selama 2 tahun terakhir

---

<sup>25</sup>Wawancara dengan Parno, selaku carik desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

<sup>26</sup>Wawancara dengan Dian, selaku kepala desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

menggunakan system penawaran tertutup. Sebelumnya praktek sewa tanah ini menggunakan sistem penawaran terbuka yaitu dengan cara penawaran langsung dengan lisan. Jadi para peminat langsung tawar-menawar harga tanah yang sudah yang sudah disebutkan. Dan pemimpin memilih harga yang paling tinggi sebagai pemenangnya”.<sup>27</sup>

Sebagaimana hasil wawancara dengan Ketua Panitia Lelang yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Menuturkan bahwa cara yang paling sesuai dengan transaksi ini adalah cara sistem tertutup. Karena dengan cara tertutup, peminat ketika menentukan harga yang sesuai kehendak hatinya dan tidak ugal-ugalan”.<sup>28</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh si penyewa tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

“Iya mas, saya memang menyewa tanah kas desa dalam pemenang prakteknya para pemenang, ketika sudah mendapatkan tanah yang di inginkan pemenang tersebut ikut lagi dalam menawar tanah berikutnya. Jadi orang tersebut bisa mendapatkan tanah yang banyak dan luas. Sehingga ketika masyarakat yang

---

<sup>27</sup>Wawancara dengan Parno, selaku carik desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

<sup>28</sup>Wawancara dengan Joko, selaku ketua panitia penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

ingin mendapatkan tanah dengan modal sedikit harus bersaing harga”.<sup>29</sup>

Sebagaimana hasil wawancara dengan oleh si penyewa tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Iya mas, saya memang menyewa tanah kas desa dalam pemenang prakteknya para pemenang, ketika sudah mendapatkan tanah yang di inginkan pemenang tersebut ikut lagi dalam menawar tanah berikutnya. Jadi orang tersebut bisa mendapatkan tanah yang banyak dan luas. Sehingga ketika masyarakat yang ingin mendapatkan tanah dengan modal sedikit harus bersaing harga”.<sup>30</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh si penyewa tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

“Iya mas, saya memang menyewa tanah kas desa dalam pemenang prakteknya para pemenang, ketika sudah mendapatkan tanah yang di inginkan pemenang tersebut ikut lagi dalam menawar tanah berikutnya. Jadi orang tersebut bisa mendapatkan tanah yang banyak dan luas. Sehingga ketika masyarakat yang

---

<sup>29</sup>Wawancara dengan Ladiran, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

<sup>30</sup>Wawancara dengan Slamet, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

ingin mendapatkan tanah dengan modal sedikit harus bersaing harga”.<sup>31</sup>

Sebagaimana hasil wawancara dengan oleh si penyewa tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Iya mas, saya memang menyewa tanah kas desa dalam pemenang prakteknya para pemenang, ketika sudah mendapatkan tanah ya cuman bisa menyewa dalam jangka waktu satu tahun. Apa bila masa sewanya sudah habis maka tidak diperbolehkan nyewa lagi”.<sup>32</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh Bapak Dasir si penyewa tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

“Iya mas, saya memang menyewa tanah kas desa dalam pemenang prakteknya para pemenang, ketika sudah mendapatkan tanah ya cuman bisa menyewa dalam jangka waktu satu tahun. Apabila masa sewanya sudah habis maka tidak diperbolehkan nyewa lagi. Ya kalau ingin menyewa lagi pada saat waktu pendaftaran dibuka kembali ikut lagi kalau diperbolehkan”.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup>Wawancara dengan Dasir, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

<sup>32</sup>Wawancara dengan Minto, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

<sup>33</sup>Wawancara dengan Jilan, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

Tanah kas desa merupakan jenis kekayaan desa yang dapat dimanfaatkan seluruhnya untuk kepentingan umum dalam menyelenggarakan roda pemerintahan.

Keinginan atau motif ingin tahu, bahwa si penyewa tanah selalu mempunyai sifat selalu ingin tahun segala sesuatu yang belum ada atau kurang diketahui dampak negatifnya, misalnya saja masalah luas tanah yang berbeda-beda ukurannya atau kurang jelas dari segi ukurannya.

Data tersebut didukung hasil observasi pada tanggal 21 Mei 2018 peneliti melihat langsung bahwa pada saat masa berlaku waktu sewa-menyewa tanah sudah habis maka tidak diperbolehkan menyewa lagi, apa bila ingin menyewanya lagi ya harus nunggu ada pembukaan sewa-menyewa lagi. Dan pemimpin memilih harga yang paling tinggi sebagai pemenangnya sebagai calon sewa-menyewa tanah kas desa tersebut.<sup>34</sup>

Data tersebut didukung dengan hasil Observasi pada tanggal 21 Mei 2018 peneliti melihat langsung bahwa siapa harga sewa yang lebih tinggi dialah pemenangnya.

Berdasarkan paparan data di atas temuan penelitiannya tentang Praktik Akad Sewa Tanah Kas Desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek adalah:

- a. Praktik akad sewa-menyewa kas desa yaitu uang dari hasil sewa-menyewa tanah kas desa yaitu masuk ke Anggaran Dana Desa atau

---

<sup>34</sup>Observasi tanggal 21 Mei 2018 Jam 16.00 WIB

untuk memasukan uang kas desa, terus pembagian tanah tersebut satu orang dengan yang lainnya luas tanahnya pembagiannya berbeda-beda, dan soal harganya itu pun berbeda-beda.

- b. Proses transaksi akad sewa tanah kas desa yaitu Keinginan atau motif ingin tahu, bahwa si penyewa tanah selalu mempunyai sifat selalu ingin tahun segala sesuatu yang belum ada atau kurang diketahui dampak negatifnya, misalnya saja masalah luas tanah yang berbeda-beda ukurannya atau kurang jelas dari segi ukurannya.

## 2. Akad Sewa Tanah Kas Desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek Menurut Undang-Undang Nomer 05 tahun 1960

Praktik Akad Sewa Tanah Kas Desa Di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek Menurut Undang-Undang Nomer 05 tahun 1960 Sebagaimana hasil wawancara dengan Kepala Desa yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Di dalam peraturan pemerintah bahwa menyewakan tanah kas desa itu diperbolehkan namun undang-undangnya agraria itu belum ada mas dari BPN yang mengatur tentang undang-undang sewa-menyewa tanah kas tersebut”.<sup>35</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh yang menyewakan tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

---

<sup>35</sup>Wawancara dengan Dian, selaku kepala desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB



”Gini ya mas menurut saya itu gak apa-apa kalau ndak ada aturannya dari agraria soalnya itu kan tanah aset dari tanah kas desa nanti bisa diatur tentang perdes atau disebut peraturan desa”.<sup>36</sup>

Demikian halnya hasil wawancara dengan si penyewa tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Anu mas meskipun saya tidak mengerti aturan dari pemerintah kabupaten tentang sewa-menyewa tanah kas kas desa tetep saja menyewa tanah kas itu demi menyambung kebutuhan hidup sehari-hari”.<sup>37</sup>

Data tersebut diperkuat dengan hasil wawancara si penyewa tanah kas yang mengungkapkan bahwa

“Saya tetap saja menyewa tanah kas desa itu mas meskipun saya tidak mengerti aturan-aturan dari pemerintah kabupaten maupun desa soalnya kalau saya tidak menyewa lahan tanah kas desa tersebut mau makan dengan apa”.<sup>38</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh si penyewa yang lain yang menunjukkan bahwa

---

<sup>36</sup>Wawancara dengan Parno, selaku carik desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

<sup>37</sup>Wawancara dengan Ladiran, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

<sup>38</sup>Wawancara dengan Slamet, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

“Saya sudah menjadi pelanggan disini mas menjadi tukang sewa-menyewa tanah kas desa tersebut saya disini meskipun tidak mengerti aturan dari peraturan pemerintah maupun peraturan desa saya tetep saja menyewa tanah kas desa tersebut guna untuk makan sehari-hari”.<sup>39</sup>

Data tersebut juga diperkuat dengan hasil wawancara dengan si penyewa tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Saya disini anu mas merasa tidak nyaman pada saat waktu sewa-menyewa tanah kas desa tersebut kalau aturannya dari pemerintah kabupaten maupun dinas agraria tetapi mau gimana lagi kalau didesa ada sewa-menyewa tanah kas desa tersebut tetep saja menyewanya”.<sup>40</sup>

Data tersebut didukung dengan hasil observasi pada tanggal 21 Mei 2018 peneliti melihat langsung bahwa si penyewa tanah kas tersebut tidak mengetahuinya tentang peraturan-peraturan dari pemerintah kabupaten atau dari dinas agraria.<sup>41</sup>

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No. 2043, diundangkan pada tanggal 24 september 1960. Undang-undang

---

<sup>39</sup>Wawancara dengan Dasir, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

<sup>40</sup>Wawancara dengan Minto, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

<sup>41</sup>Observasi tanggal 21 Mei 2018 Jam 16.00 WIB

ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang pokok Agraria (UUPA).UUPA tidak memberikan pengertian tentang agraria, hanya memberikan ruang lingkup agraria sebagaimana yang tercantum dalam konsiderans, pasal-pasal maupun penjelasannya.Ruang Lingkup agraria menurut UUPA meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (BARAKA). A.P. Parlindungan menyatakan bahwa pengertian agraria mempunyai ruang lingkup, yaitu dalam arti sempit, bisa terwujud hak-hak atas tanah, ataupun pertanian saja, sedangkan Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA telah mengambil sikap dalam pengertian yang meluas, yaitu bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalam. Hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 dan pasal 53 UUPA yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA, contohnya saja yaitu hak sewa tanah pertanian.

Berdasarkan paparan diatas temuan penelitiannya adalah berdasarkan Undang-Undang Nomer 05 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu tentang hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 dan pasal 53 UUPA yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA, contohnya saja yaitu hak sewa tanah pertanian. Namun

warga tidak mengetahuinya tentang peraturan-peraturan tersebut dan hak atas tanah hayalah yang bersifat sementara.

### 3. Akad Sewa Tanah Kas Desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek Menurut Hukum Islam

Sewa-menyewa tanah kas itu diharamkan menurut hukum islam. dikarenakan sewa-menyewa adalah jual beli manfaat, sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad, tidak bisa diserahterimakan. Praktik Akad Sewa Tanah Kas Desa Di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek Menurut Hukum Islam sebagaimana hasil wawancara dengan tokoh masyarakat menunjukkan bahwa:

“Menurut ajaran agama islam melakukan sewa-menyewa yang haram misalnya sewa-menyewa tanah kas diharamkan didalam hukum islam. Dengan demikian apabila ada praktik sewa-menyewa tanah kas desa yang jelas-jelas diharamkan itu hukumnya haram. Namun pada kenyataannya tetap saja praktik sewa-menyewa tanah kas desa tetap saja berlangsung, dan harus ditindak tegas baik oleh masyarakat maupun tokoh agama sekitar”.<sup>42</sup>

Namun pada kenyataannya praktik sewa-menyewa tanah kas desa tetap saja berlangsung sebagaimana yang menyewakan tanah kas desa mengungkapkan bahwa:

---

<sup>42</sup>Wawancara dengan Matnyani, selaku tokoh agama, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

“Berdasarkan yang saya tahu menurut ajaran hukum islam menyewakan tanah kas desa katanya haram dan intinya tidak boleh dilakukan, tapi mau bagaimana lagi ya mas itu sudah ada hak wewenang suatu peraturan-peraturan yang mengatur tentang sewa-menyewa tanah kas desa tersebut”.<sup>43</sup>

Sebagaimana hasil wawancara dengan oleh yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Iya mas katanya dari tokoh agama itu memang diharamkan tentang sewa-menyewa tanah kas desa tersebut namun ya gimana lagi kalau aturan-aturan dari desa sudah berjalan dari dulu”.<sup>44</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh si penyewa tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

“Kata tokoh agama sewa-menyewa tanah kas desa itu tidak diperbolehkan, namun saya tetap menyewanya karena saya guna untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari saya juga dari situ, apabila saya tidak menyewanya saya mau makan dari mana. Anak dan istri saya akan saya beri makan apa kalau saya tidak menyewanya tanah kas desa itu”.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup>Wawancara dengan Dian, selaku kepala desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

<sup>44</sup>Wawancara dengan Parno, selaku carik desa, tanggal 21 Mei 2018 Jam 10.00 WIB

<sup>45</sup>Wawancara dengan Ladiran, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

Demikian halnya hasil wawancara dengan si penyewa tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Sewa-menyewa tanah kas desa ini memang menurut ajaran islam tidak dibolehkan dan bahkan haram hukumnya atau dilarang oleh agama.Namun bagaimana lagi kalau saya berkeinginan menyewa tanah kas desa itu”.<sup>46</sup>

Data tersebut diperkuat dengan hasil wawancara dari si penyewa tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Menyewa tanah kas desa ini memang menurut ajaran islam tidak dibolehkan dan bahkan haram hukumnya atau dilarang oleh agama.Namun bagaimana lagi kalau tidak menyewa tanah itu mau makan dengan apa soalnya saya tidak mempunyai tanah sendiri”.<sup>47</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh si penyewa yang lain yang menunjukkan bahwa:

“Saya tidak peduli dengan sewa-menyewa tanah kas haram atau diperbolehkannya dengan hukum islam yang penting saya menyewanya tanah kas desa tersebut”.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup>Wawancara dengan Slamet, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

WIB <sup>47</sup>Wawancara dengan Dasir, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00

WIB

<sup>48</sup>Wawancara dengan Minto, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00

WIB

Data tersebut juga diperkuat dengan hasil wawancara dengan si penyewa yang mengungkapkan bahwa:

“Yang saya ketahui sewa-menyewa tanah kas desa itu diharamkan dan tidak tahu juga diharamkan kenapa padahal sama-sama mendapatkan keuntungan”.<sup>49</sup>

Para *Fuqaha* sepakat bahwa *ijarah* merupakan akad yang dibolehkan oleh syara', kecuali beberapa ulama, seperti Abu Bakar Al-Asham, Isma'il bin 'Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawani, dan Ibnu Kisan. Mereka tidak membolehkan *ijarah*, karena *ijarah* adalah jual beli manfaat, sedangkan manfaat saat dilakukannya akad, tidak bisa di serahterimakan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh di perjualbelikan. Akan tetapi, pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyd, bahwa manfaat walaupun pada waktu akad belum ada, tetapi pada galibnya ia (manfaat) akan terwujud, dan inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan syara'.

Alasan jumbuh ulama tentang dibolehkannya *ijarah* adalah

a. QS. Ath-Thalaq (65) ayat 6 :

*kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah kepada mereka upahnya.*

b. Qs. Al-Qashash (28) ayat 26 dan 27:

c. Hadis Aisyah:

---

<sup>49</sup>Wawancara dengan Jilan, penyewa tanah kas desa, tanggal 22 Mei 2018 Jam 15.00 WIB

*Dari Urwah bin Zubair bahwa sesungguhnya Aisyah ra. istri Nabi SAW berkata : Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang laki-laki dari suku Bani Ad-Dayl, penunjuk jalan yang mahir, dan ia masih memeluk agama orang kafir Quraysy. Nabi dan Abu Bakar kemudian menyerahkan kepadanya kendaraan mereka, dan mereka berdua menjanjikan kepadanya untuk bertemu di Gua Tsaur dengan kendaraan mereka setelah tiga hari pada pagi hari Selasa. (HR. Al-Bukhari)*

d. Hadis Ibnu Abbas:

Dari Ibnu Abbas ra. ia berkata : Nabi SAW berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya. (HR. Al-Bukhari).

e. Hadis Ibnu 'Umar

*Dari Ibnu 'Umar ra. ia berkata : Rasulullah SAW bersabda : Berikanlah kepada tenaga kerja itu upahnya sebelum keringatnya kering. (HR. Ibnu Majah).*

Dari ayat-ayat Al-Qur'an dan beberapa hadis Nabi SAW tersebut jelaslah bahwa akad *ijarah* telah disepakati oleh para ahli hukum islam, kecuali beberapa ulama yang telah disebutkan diatas. Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini. Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaa yang memiliki beberapa rumah yang tidak di tempati. Disisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya *ijarah* maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama, tanpa harus membeli rumahnya.

Data tersebut didukung dengan hasil observasi pada tanggal 21 Mei 2018 peneliti melihat langsung bahwa si penyewa tidak peduli atas sewanya diharamkan menurut hukum islam.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup>Observasi tanggal 21 Mei 2018 Jam 16.00 WIB



Berdasarkan paparan data di atas temuan penelitiannya adalah menurut ajaran agama islam melakukan sewa-menyewa yang haram misalnya sewa-menyewa tanah diharamkan dalam islam. Sewa-menyewa tanah kas desa tetep saja berlangsung dikarenakan dari pihak si penyewa dilakukan guna untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari

### **C. Pembahasan Temuan Penelitian**

#### **1. Praktek Sewa Tanah Kas Desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek**

Tanah merupakan anugerah dari Allah SWT yang paling mulia, karena manusia hanya diperintahkan untuk melestarikan dan memanfaatkan dengan baik. Salah satu cara dalam melestarikan yaitu dengan jalan pertanian, maka kondisi tanah tidak akan rusak dan bisa diambil manfaatnya setiap waktu.

Dengan melihat betapa pentingnya untuk melestarikan tanah, maka masyarakat Desa Malasan banyak yang berprofesi sebagai petani yang statusnya hanya sebagai penggarap dan buruh tani. Mereka para petani akan mencari tanah subur yang dapat digunakan untuk bercocok tanam dengan harga yang relatife murah. Tanah kas desa yang disewakan termasuk golongan tanah yang subur untuk pertanian.

Praktek akad sewa tanah kas desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek dilakukan dengan secara akad sewa-menyewa, syarat-syarat khusus untuk dapat praktik akad sewa-menyewa, proses transaksi akad sewa tanah kas desa. Apabila seseorang

menyewakan tanah kepada si penyewa dengan dasar saling rela dan bukan karena paksaan, dan barang yang disewa tersebut dibayar menggunakan uang atau dengan barang sesuai dengan kesepakatan dari masing-masing pihak itulah yang ditekankan.

Menurut syafi'iyah, definisi dari akad ijarah atau sewa adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu. Menurut Hanafiah, ijarah atau sewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta.<sup>51</sup>

Mayoritas ulama' ahli fiqih sepakat bahwa sewa menyewa disyariatkan dalam Islam. Adapun golongan yang tidak menyepakatinya seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismâ'îl Ibn Alih, Hasan Al-Bashr ã Al-Qasyân ã Nahrâwi, dan Ibn Kaisan.

Mereka melarang akad ini karena ijarah adalah menjual manfaat, padahal manfaat- manfaat tersebut tidak pernah ada saat melakukan akad, hanya dengan berjalannya waktu akan terpenuhi sedikit demi sedikit. Sesuatu yang tidak ada, tidak dapat dilakukan jual beli atasnya. Sebagaimana pula tidak diperbolehkan menggantungkan jual beli pada masa yang akan datang.<sup>52</sup>

Akan tetapi dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati ijarah tersebut, Ibn Rusyd berpendapat bahwa

---

<sup>51</sup>Muslich Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 316

<sup>52</sup>Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam Jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hal. 385

kemanfaatan walaupun tidak berbentuk, dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan.<sup>53</sup>

2. Akad Sewa Tanah Kas Desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek Menurut Undang-Undang Nomer 05 tahun 1960.

Berdasarkan temuan penelitian menunjukkan bahwa Akad sewa tanah kas desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek Menurut Undang-Undang Nomer 05 tahun 1960 bahwa menyewa tanah pertanian itu diperbolehkan maka sifatnya hanya sementara.

Dasar hukum hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah 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, baik sendiri maupun bersama dengan orang-orang lain serata badan-badan hukum.” Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Wewenang Umum

---

<sup>53</sup>Syafei Rachmat, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 123

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

b. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan /atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.<sup>54</sup>

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 dan pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

---

<sup>54</sup>Sudikno Mertokusumo – I, *Op. Cit.*, hal. 445

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa Untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan undang-undang.

Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.

- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pada hak atas tanah yang bersifat tetap di atas, sebenarnya Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukanlah hak atas tanah dikarenakan keduanya tidak member wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Namun, sekedar menyesuaikan dengan sistematika Hukum Adat, maka kedua hak tersebut dicantumkan juga ke dalam hak

atas tanah yang bersifat tetap. Sebenarnya kedua hak tersebut merupakan “pengejawantahan” dari hak ulayat masyarakat Hukum Adat.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitative, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

### 3. Akad Sewa Tanah Kas Desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek Menurut Hukum Islam

Akad sewa tanah kas desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek Menurut Hukum Islam sewa-menyewa tanah kas itu diharamkan, dikarenakan sewa-menyewa adalah mengambil jual beli pada manfaat suatu barang, sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad, tidak bisa diserahkan.

Mayoritas ulama' ahli fiqih sepakat bahwa sewa menyewa disyariatkan dalam Islam. Adapun golongan yang tidak menyepakatinya seperti Abu Bakar Al-Asham, Ism'ail Ibn Alih, Hasan Al-Bashr  $\hat{\imath}$  Al-Qasy  $\hat{\imath}$  Nahr  $\hat{\imath}$ awi, dan Ibn Kaisan.

Mereka melarang akad ini karena ijarah adalah menjual manfaat, padahal manfaat- manfaat tersebut tidak pernah ada saat melakukan akad, hanya dengan berjalannya waktu akan terpenuhi sedikit demi sedikit. Sesuatu yang tidak ada, tidak dapat dilakukan jual beli

atasnya. Sebagaimana pula tidak diperbolehkan menggantungkan jual beli pada masa yang akan datang.<sup>55</sup>

Akan tetapi dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati ijarah tersebut, Ibn Rusyd berpendapat bahwa kemanfaatan walaupun tidak berbentuk, dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan.<sup>56</sup>

Sewa disyariatkan berdasarkan Al-Quran, Sunnah, dan Ijma Diantaranya yaitu:

#### 1. Al- Qur'an

##### a. Allah SWT berfirman dalam Surat Az- Zukhruf ayat 32:

*“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.*<sup>57</sup>

##### b. Dan dalam Al- Quran pada Surat Al- Baqarah ayat 233 disebutkan bahwa:

*“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh 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”.*<sup>58</sup>

#### 2. Dalil-Dalil Sunnah

##### a. Rasulullah SAW bersabda:

---

<sup>55</sup>Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam Jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hal. 385

<sup>56</sup>Syafei Rachmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 123

<sup>57</sup>Departemen Agama RI, Al-Qur'an Dan Terjemahannya Al-Jumanatul 'Ali, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005), hal. 32

<sup>58</sup>Departemen Agama RI, Al-Qur'an Dan Terjemahannya Al-Jumanatul 'Ali, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005), hal. 233

*“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”  
(HR.Ibnu Majah dari Ibn Umar).<sup>59</sup>*

b. Said bin Abu Waqqash r.a berkata ,

*“Kami dulu menyewakan tanah dengan imbalan tanaman yang tumbuh diatas saluran- saluran air.Lalu Rasulullah SAW melarang itu dan memerintahkan kami agar menyewakan dengan imbalan emas atau uang”.<sup>60</sup>*

### 3. Ijma’

Adapun dasar hukum ijarah dari ijma’ ialah bahwa semua ulama’ sepakat terhadap keberadaan praktek ijarah ini, meskipun mereka mengalami perbedaan dalam tataran teknisnya.<sup>61</sup>

Menurut ulama Hanafiyah, rukun sewa menyewa hanya terdiri atas Ijab dan Qobul.Karena itu akad sewa sudah dianggap sah dengan adanya ijab qobul, baik menggunakan lafad sewa ataupun yang lainnya seperti al-isti’jar, al-iktira’ dan al- ikra.<sup>62</sup>Akan tetapi menurut jumhur ulama’ rukun sewa atau ijarah ada 4 yaitu:

- a. ‘Aqid yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa, yang terdiri dari Mu’jir dan Musta’jir. Mu’jir adalah orang yang menerima upah dan yang menyewakan. Sedangkan Musta’jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.
- b. Shighat Akad yang dilakukan oleh Mu’jir dan Musta’jir. Contohnya seperti perkataan Mu’jir: “Aku sewakan tanah ini kepadamu dengan

---

<sup>59</sup>Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam Jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hal. 386

<sup>60</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan Mujahidin Muhayan, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2012), hal. 147

<sup>61</sup>Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hal. 79

<sup>62</sup>Syafei Rachmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 125



harga Rp. 2.000.0000 setiap tahunnya”, maka Musta’jir menjawab “Aku terima sewa tanah tersebut dengan harga demikian setiap tahun”.

- c. Ujrah atau (upah), disyaratkan jumlahnya diketahui oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa ataupun upah mengupah.
- d. Manfaat , dalam arti barang yang disewakan mempunyai manfaat.

Syarat sewa menyewa terdiri dari 4 macam, sebagaimana syarat dalam jual beli yaitu syarat al- inqad (terjadinya akad), syarat an-nafadz (pelaksanaan akad), syarat sah dan syarat lazim.

- a. Syarat terjadinya akad sewa

Syarat ini berkaitan dengan aqid, zat akad dan tempat akad.<sup>63</sup> Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam hal jual beli, menurut ulama’ Hanafiyah, ‘aqid (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan mumayyiz, serta tidak disyaratkan harus baligh. Akad anak mumayyiz dipandang sah bila diizinkan oleh walinya.

Sedangkan menurut ulama malikiyah berpendapat bahwa tamyiz adalah syarat ijarah dan jual beli, sedangkan baligh itu syarat penyerahan. Dengan demikian akad anak mumayyiz dipandang sah tetapi tergantung oleh walinya.

Ulama’ Syafi’iyah dan Hanabilah mensyaratkan orang yang akad harus mukalaf yaitu baligh dan berakal, artinya cakap untuk

---

<sup>63</sup>Syafei Rachmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 125

melakukan tindakan hukum.<sup>64</sup>sedangkan anak mumayyiz belum bisa dikategorikan ahli akad.

Jumhur ulama' juga menetapkan syarat lain yang harus terpenuhi oleh para pihak yang melakukan akad yaitu: para pihak dalam berakad harus saling rela tanpa merasa adanya paksaan dari pihak lain dan kedua belah pihak harus mengetahui secara jelas tentang manfaat yang diakadkan guna menghindari kesalah pahaman, dengan cara melihat benda yang akan disewakan serta mengetahui masa mengerjakannya.<sup>65</sup>

b. Syarat pelaksanaan sewa

Agar ijarah terlaksana, maka barang harus dimiliki oleh 'aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk melaksanakan akad. Dengan demikian ijarahal-fudhu (ijarah yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya tidak dapat menjadikan adanya ijarah).

c. Syarat sah sewa

Akad sewa bisa dikatakan sah apabila sudah memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Adanya keridhoan dari kedua belah pihak. Seperti yang sudah difirmankan oleh Allah SWT pada surat An- Nisa ayat 29:

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka*

---

<sup>64</sup>Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hal. 80-81

*sama-suka di antara kamu.dan janganlah kamu membunuh dirimu.Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*<sup>66</sup>

2) Barang yang menjadi obyek harus bermanfaat dengan jelas.

Cara untuk mengetahui barang yang dijadikan obyek sewa diantaranya dengan menjelaskan manfaat dan pembatasan waktunya.

Menurut jumhur ulama’ ada beberapa syarat yang harus dipenuhi berkaitan dengan manfaat atau obyek akad yaitu:<sup>67</sup>

- a. Manfaat yang akan dijadikan obyek harus diketahui dengan pasti, mulai dari bentuk, sifat, tempat hingga waktunya.
- b. Manfaat itu harus dipenuhi dalam arti yang sebenarnya. Karena itu, ulama’ Hanafiyah berpendapat bahwa tidak boleh menyewakan benda milik bersama yang tidak dapat dibagi tanpa ada teman serikatnya. Sedangkan menurut jumhur ulama membolehkan menyewakan benda milik bersama (serikat) dengan syarat benda tersebut mempunyai manfaat yang bisa diambil.
- c. Manfaat benda yang disewakan bersifat mubah, dalam arti bahwa manfaat benda tersebut bisa dimiliki oleh setiap orang. Karena itu tidak boleh menyewakan benda yang dilarang oleh syariat Islam seperti menyewakan tanah untuk dibangun tempat perjudian.
- d. Syarat kelaziman sewa. Syarat kelaziman terdiri atas dua hal yaitu :

---

<sup>66</sup>Departemen Agama RI, Al-Qur’an Dan Terjemahannya Al-Jumanatul ‘Ali, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005), hal. 29

<sup>67</sup>Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hal. 82

1. Barang sewaan terhindar dari cacat, jika terjadi cacat maka penyewa sebagaimana dalam hal jual beli, penyewa mempunyai masa khiyar (masa pemilihan) untuk melanjutkan atau memberhentikan akad sewanya.
2. Tidak ada uzur yang padat membatalkan akad. Yang dimaksud uzur yaitu yang bisa menyebabkan kemadharatan antar kedua belah pihak.<sup>68</sup>

Dalam penjelasan yang telah disampaikan diawal, maka dapat disimpulkan bahwa akad ijarah merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat yang dilakukan oleh mu'jir dan musta'jir. Obyek transaksi dari ijarah adalah suatu manfaat, sehingga ijarah dapat terbagi menjadi 2 macam:

- a. Ijarah manfaat terhadap benda. Biasanya lazim disebut dengan sewa-menyewa. Dbolehkan ijarah barang mubah seperti rumah, kamar, dan lainnya, akan tetapi ijarah dilarang ketika benda-benda yang dijadikan manfaat merupakan benda yang diharamkan menurut syara'.
- b. Ijarah manfaat atas pekerjaan yang lazim disebut upah- mengupah atau ijarah 'ala al-a'mal. Ijarah bentuk ini boleh dilakukan ketika mu'jir dan musta'jir tidak saling dirugikan. Mu'jir mendapat upah dari jasa atau keahliannya, sedangkan musta'jir mendapat tenaga dari mu'jir.

---

<sup>68</sup>Syafei Rachmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 129