

## TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA (IJARAH) TANAH KAS DESA

**R. Zainul Musthofa<sup>1)</sup>, Siti Aminah<sup>2)</sup>**

Institut Pesantren Sunan Drajat), Lamongan, Indonesia

Email: [radenmushtofa@gmail.com](mailto:radenmushtofa@gmail.com)<sup>1)</sup>, [aminahdrajat@gmail.com](mailto:aminahdrajat@gmail.com)<sup>2)</sup>

**Abstrak:** Tanah Kas Desa yang ada di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro merupakan jenis kekayaan desa yang dapat dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan kepada masyarakat. Pemanfaatan kekayaan desa/tanah kas desa berupa sewa menyewa (ijarah) bisa menguntungkan desa. Harga sewa disesuaikan dengan harga pasar, dan untuk memperoleh harga yang wajar persewaan tanah tersebut dilakukan dengan system lelang.

Dalam Penelitian ini mengangkat judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa” (Studi Kasus di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro) dengan rumusan masalah bagaimana pelaksanaan sewa menyewa sewa menyewa (ijarah) di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro dan bagaimana tinjauan hukum islam tentang sewa menyewa tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang menggunakan deskriptif. Metode ini akan memaparkan tentang praktek sewa menyewa (ijarah) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Bojonegoro. Dalam penelitian ini bertujuan mengumpulkan data sebanyak-banyaknya dimaksudkan sebagai penelitian pendahuluan yang akan dilanjutkan. Dan instrument penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian ini adalah untuk mengetahui: 1. Pelaksanaan sewa menyewa (ijarah) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen kabupaten Bojonegoro, yaitu antara lain: a) Pelaksanaan sewa lelang tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro. b) Tata tertib sewa menyewa (ijarah) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro. c) Prosedur pelaksanaan sewa menyewa (ijarah) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro. 2. Tinjauan hukum islam terhadap sewa menyewa (ijarah) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Kabupaten Bojonegoro telah memenuhi rukun dan syarat dari ijarah sendiri dari sudut agama islam. Jadi sewa menyewa (ijarah) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kabupaten Bojonegoro layak untuk dipraktikan.

**Kata Kunci :** *Tinjauan Hukum Islam; sewa menyewa (ijarah); tanah kas desa.*

**Abstract:** The Village Treasury Land in Margomulyo Village, Balen District, Bojonegoro Regency is a type of village wealth that can be fully utilized for the benefit of government administration, development, and services to the community. Utilization of village wealth / village treasury land in the form of leasing (ijarah) can benefit the village. The rental price is adjusted to the market price, and to obtain a fair price the land lease is carried out using an auction system.

This research raises the title "Islamic Law Review of Village Treasury Land Lease (Ijarah)" (Case Study in Margomulyo Village, Balen District, Bojonegoro Regency) with the formulation of the problem of how to implement leasing and leasing (ijarah) in Margomulyo Village, Balen District, Bojonegoro Regency and How to review Islamic law regarding renting village treasury lands in Margomulyo Village, Balen District, Bojonegoro Regency.

This research is a qualitative research using descriptive. This method will describe the practice of renting (ijarah) village treasury rents in Margomulyo Village, Bojonegoro District. In this study, the aim of collecting as much data as possible is intended as a preliminary research that will be followed up. And the research instruments are observation, interview, and documentation.

The results of this study are to determine: 1. Implementation of village treasury land leasing (ijarah) in Margomulyo Village, Balen District, Bojonegoro Regency, namely: a) Implementation of village treasury land land auction leases in Margomulyo Village, Balen District, Bojonegoro Regency. b) Rules for leasing (ijarah) village treasury lands in Margomulyo Village, Balen District, Bojonegoro Regency. c) Procedure for implementing the lease (ijarah) of village treasury lands in Margomulyo Village, Balen District, Bojonegoro Regency. 2. A review of Islamic law on renting (ijarah) village treasury land in Margomulyo Village, Bojonegoro District, has fulfilled the pillars and requirements of ijarah itself from the point of view of Islam. So leasing (ijarah) village treasury land in Margomulyo Village, Bojonegoro Regency is feasible to be practiced.

**Keywords :** *Review of Islamic Law; lease (ijarah); ground the village treasury.*

## A. Pendahuluan

Allah SWT menciptakan semua makhluk di muka bumi ini untuk saling bantu membantu, tolong menolong, tukar menukar keperluan dalam segala urusan. Dari rasa saling membutuhkan ini maka akan tercipta tatanan kehidupan yang kompleks dan memerlukan aturan hukum yang mengikat. Dalam Islam hukum yang mengatur hubungan antar sesama manusia dikenal dengan istilah hukum muamalat. Telah diperjelas juga di dalam Al-Quran sebagai berikut:

*Artinya : "carilah (pahala) negeri akhirat dengan apa yang telah dianugerahkan Allah SWT kepadamu, tetapi janganlah kamu lupakan bagianmu di dunia dan berbuatlah baik (kepada orang lain) sebagaimana Allah telah berbuat baik kepadamu, dan janganlah kamu berbuat kerusakan di bumi. Sungguh, Allah tidak menyukai orang yang berbuat kerusakan". (Q.S Al-Qasash :77)<sup>1</sup>*

Berbagai macam transaksi yang dilakukan masyarakat seperti jual beli, *Hiwalah* (pemindahan hutang), *Rahn* (pinjaman dengan jaminan), *Ijarah* (sewa-menyewa dan Upah), *Syirkah* (kerja sama), *Musaqah* (kerja sama pemeliharaan pertanian), *Al Wadi'ah* (barang titipan), dan lain-lain harus saling melengkapi satu sama lain. Apalagi setelah munculnya orde baru Negara Indonesia sedang genjargenjanya melaksanakan pembangunan disegala bidang jasmani dan rohani. Jadi tidak hanya transaksi jual beli saja yang dilakukan masyarakat tetapi transaksi lainnya sekarang banyak diminati apalagi dengan sistem *ijarah*. Sewa menyewa (*Ijarah*) adalah bagian dari fikih muamalah.

Zainudin Alim mengemukakan bahwa kata Fiqih (fiqih dalam bahasa Indonesia) secara etimologis artinya paham, pengertian dan pengetahuan. Fiqih secara terminologi adalah hukum-hukum syara' yang bersifat praktis (*amaliyah*) yang diperoleh dari dalil-dalil yang terperinci. Secara

<sup>1</sup>Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Dan Terjemahnya*, (Jakarta:Kalim, 2011), 394.

bahasa *muamalah* berasal dari kata: “*aamala-yuaamilu-mu’amalataan*” sama dengan wazan “*faa’alalyufaa’ilu-mufaa’alatan*” artinya saling berbuat, dan saling mengamalkan.

Al-Fikri dalam kitabnya, “*Al-Muamalah al-Madiyah wa al-Adabiyah*” menyatakan, bahwa muamalah dibagi menjadi dua bagian, sebagai berikut.

1. *Al-muamalah al-madiyah*; yaitu muamalah yang mengkaji dari segi objeknya. Sebagian ulama’ berpendapat, bahwa muamalah *al-madiyah* adalah muamalah yang bersifat kebendaan, karena objek fikih muamalah meliputi benda halal, haram, dan *syubhat* untuk diperjualbelikan; benda-benda yang membahayakan; dan benda yang mendatangkan kemaslahatan bagi manusia.
2. *Al-mu’amalah al-adabiyah*; yaitu muamalah yang ditinjau dari segi cara tukar-menukar benda yang bersumber dari panca indera manusia. Unsur penegaknya adalah hak dan kewajiban, misalnya jujur, hasud, dengki, dan dendam.

Berdasarkan pembagian fikih muamalah tersebut diatas, maka ruang lingkup fikih muamalah terbagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut :

1. Ruang lingkup *muamalah abadiyah* ialah ijab qabul, saling meridhai, tidak ada keterpaksaan dari salah satu pihak, hak dan kewajiban, kejujuran pedagang, penipuan indera manusia yang ada berkaitan dengan peredaran harta dalam hidup bermasyarakat.
2. Ruang lingkup *muamalah madiyah* ialah jual beli (*al-bai’al al-tijarah*), gadai (*al-rahn*), jaminan dan tanggungan (*kafalan dan dlaman*), pemindahan utang (*biwalah*), jatuh bangkrut (*taflis*), batasan bertindak (*al-hajru*), perseroan atau perkongsian (*al-syirkah*), perseroan harta guna pakai (*al-ariyah*), barang titipan (*al-wadiah*), barang temuan (*al-luqathab*), dan lain-lain.<sup>2</sup> Jadi transaksi sewa menyewa atau ijarah ini termasuk dalam ruang lingkup muamalah madiyah karena dari segi objeknya. Perbuatan sewa-menyewa pada dasarnya menyangkut beberapa hal diantaranya :

  - a. *Aqid* ( penyewa dan orang yang menyewa )
  - b. Barang yang disewakan
  - c. Cara melakukan sewa-menyewa dan lain-lain.

Islam mencintai manusia yang dapat berkembang dan kemakmuran, sehingga tercapailah kemakmuran dan kekuatan mereka. Kemakmuran ini harus dicapai jalan yang diridhoi oleh Allah SWT. Telah diperjelas juga di Al-Qur’an sebagai berikut:

*Artinya: “Jika sekiranya penduduk negeri-negeri beriman dan bertakwa, Pastilah kami akan melimpahkan kepada mereka berkah dari langit dan bumi, tetapi mereka mendustakan (ayat-ayat kami) itu, Maka kami siksa mereka disebabkan perbuatannya”.*<sup>3</sup>

Negara Indonesia adalah sebuah negara yang wilayahnya terbagi atas daerah-daerah provinsi. Daerah provinsi tersebut terdiri atas daerah kabupaten dan kota. Setiap daerah provinsi, daerah kabupaten, dan daerah kota mempunyai pemerintahan yang diatur dengan undang-undang. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000, Kewenangan provinsi sebagai daerah otonom, adalah meliputi bidang-bidang pertanian, kelautan, pertambangan dan energi, kehutanan dan perkebunan, perindustrian dan perdagangan, perkoperasian, penanaman modal, pariwisata, ketenagakerjaan, dan masih banyak lagi. Dalam menjalankan otonomi pemerintah daerah berkewajiban untuk mewujudkan keamanan dan kesejahteraan masyarakat daerah. Penyelenggaraan fungsi pemerintahan daerah akan terlaksana secara optimal apabila penyelenggaraan urusan pemerintahan diikuti dengan pemberian sumber-sumber penerimaan yang cukup kepada daerah, dengan mengacu kepada Undang-Undang yang mengatur Perimbangan

<sup>2</sup> Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 5.

<sup>3</sup>Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Dan terjemahannya*, 164.

Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Maka dari itu di dalam desa ada yang namanya tanah kas desa dimana tanah ini memang dimiliki desa sebagai pendapatan desa. Tanah kas desa ini difungsikan untuk pendapatan desa sebagai pembiayaan pembangunan desa.

Ada berbagai macam cara yang digunakan perangkat desa guna memanfaatkan tanah kas desa diantaranya dengan cara undian, penunjukan, dan lelang. Sistem yang digunakan tergantung dari kesepakatan perangkat desa tetapi memang kebanyakan yang dipilih yaitu sistem lelang. Adapun sistem yang digunakan dalam sewa-menyewa di Desa Margomulyo yaitu dengan sistem lelang. Panitia lelang (juru lelang) menawarkan harga dasar lelang kepada para pelelang. Keputusan penetapan pemenang lelang dilakukan oleh panitia lelang ditandai dengan ketukan palu. Sewaan dengan syarat untuk dibayar segera, tidak dapat dibatalkan, artinya, jika disyaratkan bahwa sewaan harus dibayar lebih dulu, maka orang yang mengambil barang untuk disewa menjadi terikat dan pertama-tama ia harus menyerahkan uang sewa, baik *aqad* persewaan itu berhubungan dengan penggunaan barang tertentu atau suatu pekerjaan tertentu. Dalam hal pertama, orang yang menyewakan barang bisa menolak untuk menyerahkan barang sampai uang sewa dibayar penuh. Dalam hal kedua, orang yang diupah bisa menolak untuk melakukan pekerjaannya sampai gajinya dibayar. Dalam kedua kasus tersebut, jika orang yang menyewakan barang meminta pembayaran kontan dan orang yang akan menyewa menolaknya, maka *aqad* persewaan itu batal. Kenyataan yang terjadi di Desa Margomulyo berbeda dimana petani kurang mengetahui aturan yang berlaku dalam acara lelang serta sewa menyewa menurut pandangan agama Islam. Petani hanya pasrah kepada panitia lelang (perangkat desa). Petani hanya tahu kalau harus membayar sewa tanah kas desa dengan sejumlah uang yang telah disepakati ketika lelang berjalan. Adapun permasalahan pada masa sewa sudah habis tetapi padi belum dipanen yang terjadi pada tahun 2014 yang lalu.

Dengan adanya beberapa hal tersebut di atas, maka penulis terdorong untuk mengadakan kajian tentang masalah sewa menyewa tanah kas desa yang terjadi di Desa Margomulyo Kecamatan Balen. Penulis akan sajikan dalam bentuk skripsi dengan judul: **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA (IJARAH) TANAH KAS DESA (STUDI KASUS DI DESA MARGOMULYO KECAMATAN BALEN KABUPATEN BOJONEGORO)”**.

#### A. Perumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah penulis kemukakan di atas, maka ada beberapa pokok permasalahan yang akan dijadikan arah pembahasan bagi penulis dalam melaksanakan penelitian kasus ini. Adapun pokok masalah ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang sewa menyewa tanah kas desa di Desa Margomulyo kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro?

#### B. Tujuan penelitian

Adapun tujuan penelitian dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam tentang sewa menyewa tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro.

### C. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis  
Untuk dapat memberikan kontribusi wawasan dan pemikiran terkait dengan dunia aplikatif bagi lingkungan akademis serta bagi pengembangan dunia ekonomi Islam.
2. Kegunaan Terapan
  - a. Bagi penulis  
Penelitian ini diharapkan untuk dapat memperluas wawasan dan kemampuan dalam mengaplikasikan teori-teori di (INSUD) Institut Pesantren Sunan Drajat Lamongan.
  - b. Bagi perangkat desa dan masyarakat di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro.  
Agar perangkat desa dan masyarakat bisa lebih memahami tentang pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok yang benar dari segi hukum Islam.

### D. Definisi Operasional

Sebagaimana telah ditulis di atas, bahwa penelitian ini berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa ( Ijarah ) Tanah Kas Desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro”. Sebelum penulis melangkah lebih jauh dalam pembahasan skripsi ini, untuk lebih memudahkan pemahaman serta menyelaraskan persepsi, maka terlebih dahulu perkenalkanlah penulis menegaskan mengenai arti kata dari rangkaian kalimat judul di atas, yakni:

Tinjauan : Hasil meninjau; pandangan; pendapat; (sesudah menyelidiki, mempelajari, dsb).<sup>4</sup>

Hukum Islam : Hukum Islam menurut ahli ushul fiqh yaitu: “Firman Allah yang ditujukan kepada orang-orang mukallaf yaitu orang-orang yang sudah cakap bertanggung jawab hukum, berupa perintah, larangan, atau kewenangan memili yang bersangkutan dengan perbuatannya”.<sup>5</sup> Sedangkan hukum Islam menurut ahli fiqh, adalah: “Hukum yang erat hubungannya atau bertalian dengan perbuatan orang mukallaf yang terdiri atas tuntunan, pembolehan dan penentuan sesuatu terhadap yang lain.”<sup>6</sup>

Sewa Menyewa : Menjual manfa’at yang diketahui dengan suatu imbalan yang diketahui.<sup>7</sup>

Tanah Kas Desa : Tanah bekas bengkok dan tanah lain yang dikuasai desa berupa tanah sawah dan atau tanah darat yang menjadi kekayaan desa.<sup>8</sup>

Dengan penjelasan tersebut maka dapat ditegaskan bahwa skripsi ini nantinya diharapkan akan menguraikan secara mendalam tentang sewa menyewa (*ijarah*) tanah kas desa yang terjadi di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro dipandang dari sudut kaca mata hukum Islam yang bersumberkan dari Al Qur’an dan Al Hadits dan juga mengetengahkan beberapa pendapat para Ulama dari berbagai kitab fiqh dan dari buku-buku pengetahuan kontemporer yang terkait lainnya.

### E. Penelitian Terdahulu

Bertitik tolak dari permasalahan di atas, sepanjang pengetahuan penulis, belum ada yang membahasnya secara lebih spesifik. Hanya saja penulis menemukan tulisan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan masalah tersebut di dalam buku-buku maupun kitab.

<sup>4</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa, cet 4* (Jakarta :Gramedia, 2002)1470.

<sup>5</sup> *Ibid.*,510.

<sup>6</sup> *Ibid.*,1296.

<sup>7</sup> *Ibid.*, 549.

<sup>8</sup> Peraturan Daerah Kabupaten Bojonegoro nomor 9 tahun 2010 tentang desa.,6.

Dalam buku “Fiqh Muamalat” karangan H.Ahmad Wardi Muslich menjelaskan bahwa para fuqaha sepakat 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 pada saat dilakukannya akad, tidak bisa diserahkan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjualbelikan. Akan tetapi, pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyd, bahwa manfaat walaupun pada waktu akad belum ada, tetapi pada ghalibnya ia (manfaat) akan terwujud, dan inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan syara’.<sup>9</sup>

## SEWA MENYEWA

### 1. Pengertian Sewa menyewa ( Ijarah )

Dalam Tradisi fiqh Islam sewa menyewa disebut *ijarah*. *Ijarah* dalam bahasa Arab berasal dari kata: *أَجَرَ*, yang sinonimnya:

a. *أَعْطَاهُ أَجْرًا* Yang artinya: ia memberinya upah, seperti dalam kalimat:  
*أَجَرَ فُلَانًا عَلَيَّ كَذَا* ( ia memberikan kepada si Fulan upah sekian).

b. *أَنَا بِهِ* Yang artinya: memberinya pahala, seperti dalam kalimat:  
*أَجَرَ اللَّهُ عَبْدَهُ*

(Allah memberikan pahala kepada hamba-Nya. <sup>10</sup>

Ali Fikri mengartikan *ijarah* menurut bahasa dengan:

*الكَرَاءُ أَوْ بَيْعُ الْمَنْفَعَةِ*

Yang artinya: sewa menyewa atau jual beli manfaat.<sup>11</sup>

Menurut Rachmat Syafi’I, *ijarah* secara bahasa adalah: *بَيْعُ الْمَنْفَعَةِ*

(Menjual manfaat).<sup>12</sup>

Menurut istilah para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan *ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut :

Menurut Hanafiah, *ijarah* adalah

*عَقْدٌ يُفِيدُ تَمَلُّكَ مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَاضٍ*

“Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.

Menurut Malikiyah, *ijarah* adalah :

*الإِجَارَةُ... عَقْدٌ يُفِيدُ تَمَلُّكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَاضٍ غَيْرِنَا شَيْءٍ عَنِ الْمَنْفَعَةِ*

*Ijarah* ...adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.<sup>13</sup>

Menurut Syafi’iyah:

*وَحَدُّ عَقْدِ الإِجَارَةِ: عَقْدٌ عَلَيَّ مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ وَالِإِبَاحَةِ بِعَوَاضٍ مَعْلُومٍ*

Definisi akad *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.

Menurut Hanabilah:

*وَهِيَ عَقْدٌ عَلَيَّ الْمَنَافِعِ تَنْعَقِدُ بِلَفْظِ الْعِجَارَةِ وَالْكَرَاءِ وَمَا فِي مَعْنَاهُمَا*

<sup>9</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, 318.

<sup>10</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 315.

<sup>11</sup> *Ibid.*, 316.

<sup>12</sup> Sohari Sahrani dan Ru’fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor : Ghalia Indonesia, 2001),167.

<sup>13</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta : Amzah, 2010),316.

*Ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijarah* dan kara' dan semacamnya.<sup>14</sup>

Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>15</sup>

Menurut Idris Ahmad, upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan member ganti menurut syarat-syarat tertentu.<sup>16</sup>

Dari definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa sewa menyewa (*ijarah*) adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang (bukan barang). Seseorang yang menyewa sebuah rumah untuk dijadikan tempat tinggal selama satu tahun dengan imbalan Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), ia berhak menempati rumah itu untuk waktu satu tahun, tetapi ia tidak memiliki rumah tersebut. Dari segi imbalannya, *ijarah* ini mirip dengan jual beli tetapi keduanya tetap berbeda, karena dalam jual beli objeknya benda, sedangkan dalam *ijarah* sendiri objeknya adalah manfaat dari suatu benda. Oleh karena itu, tidak diperbolehkan menyewa pohon untuk diambil buahnya karena buahnya itu benda bukan manfaat. Demikian pula tidak dibolehkan menyewa sapi untuk diperah susunya karena susu bukan manfaat melainkan benda.<sup>17</sup>

## 2. Dasar Hukum Sewa Menyewa ( *Ijarah* )

Para *Fuqaha* sepakat bahwa *ijarah* merupakan akad yang diperbolehkan 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 pada saat dilakukannya akad, tidak bisa diserahkan. Setelah beberapa waktu manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjual belikan. 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'.<sup>18</sup>

Alasannya jumbuh ulama tentang dibolehkannya *ijarah* adalah:

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

*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 (anak-anak)mu 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.*<sup>19</sup>

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

*Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".*

*Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu*

<sup>14</sup> *Ibid.*,317.

<sup>15</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 168.

<sup>16</sup> *Ibid.*,318.

<sup>17</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* ( Jakarta: Amzah, 2010), 317.

<sup>18</sup> *Ibid.*, 318.

<sup>19</sup>Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Dan Terjemahnya*, (Jakarta:Kalim,2011),560.

*cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak bendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang- orang yang baik".<sup>20</sup>*

c. Hadist Ibnu Abbas:

عن ابن عباس رضي الله عنهما قال: اخْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ.

*Dari Ibnu Abbas ia berkata: Nabi Muhammad SAW berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya. (HR. Al-Bukhari).<sup>21</sup>*

d. Hadist Ibnu Umar:

وعن ابي عمر رضي الله عنهما قال: قال رسول الله عليه وسلم  
أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ.

*Dari Ibnu Umar ia berkata: Rasulullah SAW bersabda: Berikanlah kepada tenaga kerja itu upahnya sebelum keringatnya kering.*

*(HR. Ibnu Majah)<sup>22</sup>*

Dari ayat-ayat Al-Qur'an dan beberapa hadis Rasulullah SAW jelaslah bahwa akad *ijarah* itu sewa menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat.

Disamping Al-Qur'an dan sunnah, dasar hukum *ijarah* adalah *ijma'*. Sejak zaman sahabat sampai sekarang *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 kaya yang memiliki beberapa rumah yang tidak ditempati. 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.<sup>23</sup>

### 3. Rukun Sewa Menyewa ( Ijarah )

Menurut Hanafiah, rukun *ijarah* hanya ada satu, yaitu ijab dan qabul, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan.

Karena itu akad *ijarah* sudah dianggap sah dengan adanya ijab-qabul tersebut, baik dengan lafadh *ijarah* atau lafadh yang menunjukkan makna tersebut.<sup>24</sup>

Sedangkan menurut jumbuh ulama, rukun *ijarah* itu ada empat, yaitu:

- a. *Mu'jir* dan *Musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. *Mu'jir* adalah orang yang menerima upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah *baligh*, berakal, cakap melakukan *tasbaruf* ( mengendalikan harta ), dan saling meridhai. Allah SWT berfirman:

<sup>20</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Dan Terjemahnya*, (Jakarta: Kalim,2011),389.

<sup>21</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta:Amzah, 2013)319 .

<sup>22</sup> *Ibid.*, 321.

<sup>23</sup> *Ibid.*, 322.

<sup>24</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 80.

*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu*<sup>25</sup>.

Bagi orang-orang yang berakad *ijarah*, disyariatkan juga mengetahui manfaat barang yang akan diakadkan dengan sempurna, sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

- b. Ijab Qabul ( *Sbigat* ) antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab qabul sewa menyewa dan upah mengupah, ijab qabul sewa menyewa. Misalnya: *mu'jir* berkata “Aku menyewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp500.000,00 maka *musta'jir* menjawab “ Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga Rp500.000,00 setiap hari. Adapun ijab qabul upah mengupah, misalnya *mu'jir* berkata ,” Aku serahkan kebun ini kepadamu untuk dicangkuli dengan upah setiap hari Rp 50.000,00 setiap hari”. Kemudian *musta'jir* menjawab “ Aku akan kerjakan pekerjaan itu sesuai dengan apa yang engkau ucapkan”.
- c. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah mengupah.
- d. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini.
  - 1) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
  - 2) Hendaklah barang yang menjadi objek sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya ( khusus dalam sewa menyewa ).
  - 3) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah ( boleh ) menurut syara', bukan hal yang dilarang ( diharamkan).
  - 4) Benda yang disewakan disyaratkan kekal 'ain ( zat )-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.<sup>26</sup>

#### 4. Syarat-Syarat Sewa Menyewa ( Ijarah )

Seperti halnya dalam akad jual beli, syarat-syarat *ijarah* ini juga terdiri atas empat jenis persyaratan, yaitu

- a. Syarat terjadinya akad (*syarat in'iqad*)  
 Syarat terjadinya akad (*syarat in'iqad*) 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. Dengan demikian, akad *ijarah* tidak sah apabila pelakunya (*mu'jir* dan *musta'jir*) gila atau masih dibawah umur. 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 dimilikinya, maka hukum akadnya sah, tetapi untuk kelangsungannya menunggu izin walinya.<sup>27</sup>
- b. Syarat *nafadz* (berlangsungnya akad)  
 Untuk kelangsungan (*nafadz*) akad *ijarah* di syartkan terpenuhinya hak milik atau wilayah (kekuasaan). Apabila si pelaku ('aqid) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan (wilayah, seperti akad yang dilakukan oleh *fudhuli*, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan, dan menurut Hanafiah dan Malikiyah statusnya *mauquf* (ditanggguhkan)

<sup>25</sup>Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Dan Terjemahnya*, ( Jakarta: Kalim,2011)84.

<sup>26</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011),170.

<sup>27</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 321.

menunggu persetujuan si pemilik barang. Akan tetapi, menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal, seperti halnya jual beli.<sup>28</sup>

c. Syarat sahnya *Ijarah*

Untuk sahnya *ijarah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan 'aqid (pelaku), *ma'qud 'alaih* (objek), sewa atau upah (*ujrah*) dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut.

- 1) Persetujuan kedua belah pihak, sama seperti dalam jual beli. Dasarnya adalah firman Allah SWT dalam 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 sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Ijarah termasuk dengan perniagaan tjarah, karena didalamnya terdapat tukar-menukar harta.*<sup>29</sup>

- 2) Objek akad yaitu manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Apabila objek akad (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad *ijarah* tidak sah, karena dengan demikian, manfaat tersebut tidak bisa diserahkan, dan tujuan akad tidak tercapai.

Kejelasan tentang objek akad bisa dilakukan dengan menjelaskan:

- a) Objek manfaat.

Apabila seseorang mengatakan, " Saya sewakan kepadamu salah satu dari dua rumah ini", maka akad *ijarah* tidak sah, karena rumah ini yang mana yang akan di sewakan belum jelas.

- b) Masa manfaat.

Penjelasan tentang tentang masa manfaat diperlukan dalam kontrak rumah tinggal berapa bulan atau tahun, kios, atau kendaraan, misalnya berapa hari disewa.

- c) Jenis pekerjaan yang harus dilakukan oleh tukang dan pekerja.

Penjelasan ini ini diperlukan agar antara kedua belah pihak tidak terjadi perselisihan.

- 3) Objek akad *ijarah* harus dapat dipenuhi, baik menurut hakiki maupun syar'i. Dengan demikian, tidak sah menyewakan sesuatu yang sulit diserahkan secara hakiki, seperti menyewakan kuda yang binal untuk dikendarai. Jika tidak bisa dipenuhi secara syar'i, seperti menyewa tenaga wanita yang sedang haid untuk membersihkan masjid, atau menyewa dokter untuk mencabut gigi yang sehat, atau menyewa tukang sihir untuk mengajar ilmu sihir.

Sehubungan dengan syarat ini Abu Hanifah dan Zufar berpendapat bahwa tidak boleh menyewakan benda milik bersama tanpa mengikutsertakan pemilik syarikat yang lain, karena manfaat benda milik bersama tidak bisa diberikan tanpa persetujuan semua pemilik. Akan tetapi, menurut jumhur fuqaha menyewakan barang milik bersama hukumnya dibolehkan secara mutlak, karena manfaatnya bisa dipenuhi dengan cara dibagi antara pemilik yang satu dengan pemilik yang lain.<sup>30</sup>

<sup>28</sup> *Ibid.*, 322.

<sup>29</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Dan Terjemahnya*, (Jakarta: Kalim,2011),84.

<sup>30</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*( Jakarta: Amzah,2013),323.

- 4) Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang dibolehkan oleh syara'. Misalnya menyewa buku untuk dibaca, dan menyewa rumah untuk tempat tinggal. Dengan demikian, tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat maksiat, seperti pelacuran atau perjudian karena dalam hal ini berarti mengambil upah untuk perbuatan maksiat.
- 5) Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardhu dan bukan kewajiban orang yang disewa (*ajir*) sebelum dilakukannya *ijarah*. Hal tersebut karena seseorang yang melakukan pekerjaan yang wajib dikerjakannya, tidak berhak menerima upah atas melakukan atas pekerjaannya itu. Dengan demikian, tidak sah menyewakan tenaga untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang sifatnya taqarrub dan taat pada Allah SWT, seperti shalat, puasa, haji, menjadi imam, adzan dan mengajarkan Al-Qur'an, karena semuanya itu mengambil upah untuk pekerjaan yang fardhu dan wajib. Pendapat ini disepakati oleh Hanafiah dan Hanabilah. Akan tetapi, ulama mutaakhirin dari Hanafiah mengecualikan dari ketentuan tersebut dalam hal mengajarkan Al-Qur'an dan ilmu-ilmu agama. Mereka membolehkan mengambil upah untuk pekerjaan tersebut dengan menggunakan istihsan, setelah orang kaya dan baitul mal menghentikan pemberian imbalan kepada mereka. Apabila tidak ada orang yang mengajarkan Al-Qur'an dan ilmu agama karena kesibukan mencari nafkah dengan bertani dan berdagang misalnya, maka Al-Qur'an dan ilmu agama akan hilang, dan masyarakat akan bodoh. Oleh karena itu, dibolehkan mengambil upah untuk mengajarkan Al-Qur'an dan ilmu agama.  
Malikiyah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa *ijarah* untuk mengajarkan Al-Qur'an hukumnya boleh, karena hal itu merupakan sewa menyewa untuk pekerjaan yang tertentu dengan imbalan tertentu.  
Disamping itu, mengajarkan Al-Qur'an, Malikiyah juga membolehkan mengambil upah untuk adzan beserta imam dan mengurus masjid, taidak untuk shalatnya, sebagaimana mereka dan Syafi'iyah membolehkan *ijarah* untuk haji. Syafi'iyah juga membolehkan *ijarah* untuk haji, memandikan mayit, menalkinkan, dan menguburkannya. Abu Hanifah tidak membolehkan mengambil upah untuk memandikan mayit, tetapi ia membolehkan *ijarah* untuk menggali kubur dan memikul jenazah. Para ulama sepakat membolehkan mengambil upah untuk mengajarkan ilmu hisab (matematika, khath, lughah (bahasa), adap (sastra), fiqh, dan hadis serta membangun masjid dan madrasah.
- 6) Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya untuk dirinya sendiri. Apabila ia memanfaatkan pekerjaan untuk dirinya maka *ijarah* tidak sah. Dengan demikian, tidak sah *ijarah* atas perbuatan taat karena manfaatnya untuk orang yang mengerjakan itu sendiri.
- 7) Manfaat m'aqud 'alaih harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah*, yang biasa berlaku umum. Apabila manfaat tersebut tidak sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah* maka *ijarah* tidak sah. Misalnya, menyewa pohon untuk menjemur pakaian. Dalam contoh ini *ijarah* tidak dibolehkan, karena manfaat yang dimaksud oleh penyewa yaitu menjemur pakaian, tidak sesuai dengan manfaat pohon itu sendiri.

d. Syarat mengikatnya akad (syarat luzum ).

Agar akad *ijarah* itu mengikat, diperlukan dua syarat:

- 1) Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat ( 'aib ) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Apabila terdapat suatu cacat

(‘aib) yang demikian sifatnya, maka orang yang menyewa ( musta’jir ) boleh memilih antara meneruskan *ijarah* dengan pengurangan uang sewa dan membatalkannya. Misalnya sebagian rumah yang akan disewa runtuh, kendaraan yang dicarter rusak atau mogok. Apabila rumah yang disewa itu hancur seluruhnya maka akad *ijarah* jelas harus fasakh ( batal ), karena ma’qud ‘alaih rusak total, dan hal itu menyebabkan fasakh-nya akad.

- 2) Tidak terdapat udzur ( alasan ) yang dapat membatalkan akad *ijarah*. Misalnya udzur pada salah seorang yang melakukan akad, atau pada sesuatu yang disewakan. Apabila terdapat udzur, baik pada pelaku maupun pada ma’qud ‘alaih, maka pelaku berhak membatalkan akad. Ini menurut Hanafiah akan tetapi, menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal karena adanya udzur, selama objek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali.<sup>31</sup>

## 5. Sifat *Ijarah* dan Hukumnya

### a. Sifat *Ijarah*

*Ijarah* menurut Hanafiah adalah akad yang lazim, tetapi boleh di-*fasakh* apabila terdapat udzur, sebagaimana yang telah diuraikan di atas. Sedangkan menurut jumhur ulama, *ijarah* adalah akad yang lazim ( mengikat ), yang tidak bisa di-*fasakh* kecuali dengan sebab-sebab yang jelas, seperti adanya ‘aib ( cacat ) atau hilangnya objek manfaat. Hal tersebut oleh karena *ijarah* adalah akad atas manfaat, mirip dengan akad nikah. Disamping itu, *ijarah* adalah akad mu’awadhah, sehingga tidak bisa dibatalkan begitu saja, sama seperti jual beli.

Sebagai kelanjutan dari perbedaan pendapat tersebut, Hanafiah berpendapat bahwa *ijarah* batal karena meninggalnya salah seorang pelaku akad, yakni musta’jir atau mu’jir. Hal itu karena apabila akad *ijarah* masih tetap maka manfaat yang dimiliki oleh mus’tajir atau uang sewa yang dimiliki oleh mu’jir berpindah kepada orang lain (ahli waris) yang tidak melakukan akad, dan hal ini tidak dibolehkan. Sedangkan menurut jumhur ulama yang terdiri atas Malikiyah, Syafi’iyah, dan Hanabilah, *ijarah* tidak batal karena meninggalnya salah seorang pelaku akad, karena *ijarah* merupakan akad yang lazim ( mengikat ) dan akad mu’awadhah sehingga tidak bisa batal karena meninggalnya salah satu pihak seperti jual beli.

### b. Hukum *Ijarah*

Akibat hukum dari *ijarah* yang shahih adalah tetapnya hak milik atas manfaat bagi musta’jir ( penyewa ), dan tetapnya hak milik atas uang sewa atau upah bagi mu’jir ( yang menyewakan ). Hal ini karena akad *ijarah* adalah akad mu’awadhah, yang disebut dengan jual beli manfaat.

Dalam *ijarah* fasidah, apabila musta’jir telah menggunakan barang yang disewa maka ia wajib membayar uang sewa yang berlaku ( ujratul mitsli ). Menurut Hanafiah, kewajiban membayar ujratul mitsli berlaku apabila rusaknya akad *ijarah* tersebut karena syarat yang fasid, bukan karena ketidakjelasan harga dua hal yang disebutkan terakhir ini, maka upah atau uang sewa harus dibayar penuh. Menurut Imam Zufar dan Syafi’I, dalam *ijarah* fasidah, upah atau uang sewa harus dibayar penuh, seperti halnya dalam jual beli.<sup>32</sup>

## 6. Macam-Macam *Ijarah* dan Hukumnya

### a. *Ijarah* atas manfaat ( sewa menyewa )

<sup>31</sup> *Ibid.*, 326.

<sup>32</sup> *Ibid.*, 328.

Akad sewa menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, seperti rumah untuk tempat tinggal, toko dan kios untuk tempat berdagang, mobil untuk kendaraan atau angkutan, pakaian dan perhiasan untuk dipakai. Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan demikian, tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan ini, seperti bangkai dan darah.

#### b. Hukum *Ijarah* Atas Pekerjaan ( upah mengupah )

*Ijarah* atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad *ijarah* untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Misalnya membangun rumah, menjahit pakaian, mengangkut barang ke tempat tertentu, memperbaiki mesin cuci, kulkas dan sebagainya. Orang yang melakukan pekerjaan disebut tenaga kerja ( *ajir* ).

Tenaga kerja ( *ajir* ) ada dua macam :

- 1) Tenaga kerja ( *ajir* ) khusus, yaitu orang yang bekerja pada satu orang untuk masa tertentu. Dalam hal ini ia tidak boleh bekerja untuk orang lain selain orang yang telah mempekerjakannya.
- 2) Tenaga kerja ( *ajir* ) musytarak, yaitu orang yang bekerja untuk lebih dari satu orang, sehingga mereka bersekutu di dalam memanfaatkan tenaganya.
- 3) Tanggung Jawab *Ajir* dan Gugurnya Upah Karena Rusaknya Barang

##### a) Tanggung jawab *Ajir*

Para ulama mazhab empat sepakat bahwa *ajir* khas tidak dibebani ganti kerugian karena kerusakan barang yang diserahkan kepadanya yang berkaitan dengan pekerjaannya. Hal tersebut dikarenakan ia sebagai pemegang amanah seperti wakil dan mudharib. Adapun *ajir* musytarak yang berhak menerima upah karena pekerjaannya, bukan karena dirinya, para ulama berbeda pendapat. Menurut Imam Abu Hanifah, Zufar, Hasan bin Zayyad, Hanabilah, dan Syafi'I dalam qaul yang shahih, *ajir* musytarak sama dengan *ajir* khas. Ia tidak dibebani ganti rugi atas kerusakan barang yang ada ditangannya, kecuali apabila tindakannya melampaui batas atau teledor. Sedangkan menurut Abu Yusuf dan Muhammad bin Hasan serta Ahmad dalam salah satu pendapatnya, *ajir* musytarak dibebani ganti kerugian atas kerusakan barang yang berada di tangannya, walaupun kerusakan tersebut bukan karena keteledoran atau tindakan melampaui batas.

##### b) Perubahan Dari Amanah Menjadi Tanggung Jawab

Sesuatu yang berada di tangan *ajir*, seperti kain pada seorang penjahit, menurut Hanafiah dan ulama yang sependapat dengan beliau, merupakan amanah di tangan *ajir*. Akan tetapi, amanah tersebut akan berubah menjadi tanggung jawab ( *dhaman* ) apabila terjadi hal-hal berikut:

- (1) *Ajir* tidak menjaga barang tersebut dengan baik. Dalam hal ini apabila barang tersebut rusak atau hilang, maka ia ( *ajir* ) wajib menggantinya.
- (2) *Ajir* melakukan perbuatan yang merusak barang dengan sengaja. Dalam hal ini *ajir*, baik khas maupun musytarak wajib mengganti barang yang dirusaknya itu. Apabila kerusakan barang bukan karena kesengajaan, dan hal itu dilakukan *ajir* khas maka para ulama sepakat tidak ada penggantian kerugian. Akan tetapi, apabila hal itu dilakukan oleh *ajir* musytarak, menurut Abu Hanifah dan kedua muridnya, ia harus mengganti kerugian. Sedangkan menurut Syafi'iyah dan Zufar, *ajir* tidak dibebani ganti rugi, selama bukan karena kelalaian atau bukan karena kesengajaan.

- (3) Musta'jir menyalahi syarat-syarat mu'jir, yakni musta'jir menyalahi pesanan mu'jir, baik dalam jenis barang, kadar atau sifatnya, tempat atau waktunya. Misalnya menyewa kendaraan, berat bebannya melebihi yang disepakati, misalnya yang disepakati satu ton, kenyataan yang diangkut dua ton sehingga kendaraan menjadi rusak.
- c) Gugurnya Upah Karena Rusaknya Barang
- Para ulama berbeda pendapat dalam menentukan upah bagi *ajir*, apabila barang yang ada ditangannya rusak atau hilang. Menurut Syafi'iyah dan Hanabilah, apabila *ajir* bekerja ditempat yang dimiliki oleh penyewa atau di hadapannya maka ia tetap memperoleh upah, karena barang tersebut ada di tangan penyewa ( pemilik ). Sebaliknya, apabila barang tersebut ada di tangan *ajir*, kemudian barang tersebut rusak atau hilang, maka ia (*ajir*) tidak berhak atas upah kerjanya. Ulama Hanafiah hampir sama pendapatnya dengan Syafi'iyah. Hanya saja pendapat mereka terperinci sebagai berikut:
- 1) Apabila barang ada di tangan *ajir*, maka terdapat dua kemungkinan:
- a) Apabila pekerjaan *ajir* sudah kelihatan hasilnya atau bekasnya pada barang, seperti jahitan, maka upah harus diberikan dengan diteruskannya hasil pekerjaan yang dipesan. Apabila barang rusak di tangan *ajir* sebelum diserahkan maka upah menjadi gugur, karena hasil pekerjaan yang dipesan, yaitu baju yang dijahit tidak diserahkan, sehingga upah sebagai imbalannya juga tidak diberikan ;
  - b) Apabila pekerjaan *ajir* tidak kelihatan bekasnya pada barang, seperti mengangkut barang, maka upah harus diberikan saat pekerjaannya telah selesai dilaksanakan, walaupun barang tidak sampai diserahkan kepada pemiliknya. Hal ini dikarenakan imbalan yaitu upah mengimbangi pekerjaan, sehingga apabila pekerjaan telah selesai maka otomatis upah harus dibayar.
  - c) Apabila barang ada ditangan musta'jir, dimana ia bekerja di tempat penyewa ( musta'jir ), maka ia (*ajir*) berhak menerima upah setelah menyelesaikan pekerjaannya. Apabila pekerjaannya tidak selesai seluruhnya, melainkan hanya sebagian saja maka ia berhak menerima upah sesuai dengan kadarnya pekerjaan yang telah diselesaikan. Sebagai contoh dapat dikemukakan, apabila seseorang disewa untuk membangun sebuah kamar dirumahnya, dan ia hanya mengerjakan sebagian saja.<sup>33</sup>

## 7. Perselisihan Antara Para Pihak Dalam Ijarah

Apabila para pihak dalam akad *ijarah* berselisih tentang kadar manfaat atau besarnya upah/uang sewa yang diterima, sedangkan *ijarah*-nya shahih maka adakalanya perselisihan tersebut terjadi sebelum dipenuhinya manfaat dan adakalanya setelah manfaat atau jasa tersebut diterima. Apabila perselisihan terjadi sebelum manfaat diterima maka kedua pihak hendaknya bersumpah satu terhadap yang lainnya. Hal ini didasarkan kepada hadis Nabi Rasulullah SAW diriwayatkan oleh Ashhab As-Sunan, Ahmad, dan Syafi'i bahwa Rasulullah SAW bersabda:

Apabila dua orang yang melakukan jual beli berselisih pendapat, maka keduanya bersumpah dan saling mengembalikan.

<sup>33</sup> *Ibid.*, 330.

Meskipun hadis ini membicarakan masalah jual beli, namun karena *ijarah* merupakan salah satu jenis jual beli maka ketentuan yang ada dalam hadis tersebut berlaku juga untuk akad *ijarah*. Dengan demikian, apabila mereka bersumpah maka *ijarah* menjadi batal.

Apabila perselisihan terjadi setelah penyewa menggunakan sebagian dari manfaat barang yang disewanya, misalnya ia telah menempati rumah yang disewa untuk beberapa waktu, maka yang diterima adalah ucapan penyewa yang diperkuat dengan sumpahnya, lalu keduanya saling bersumpah dan *ijarah* batal untuk sisa manfaatnya. Hal ini karena akad atas manfaat berlaku sedikit demi sedikit, sesuai dengan timbulnya manfaat. Dengan demikian, setiap bagian dari manfaat merupakan objek akad yang berdiri sendiri, sehingga masa sewa yang tersisa juga merupakan akad yang mandiri. Apabila perselisihan terjadi setelah selesainya masa *ijarah* maka ucapan yang diterima adalah ucapan penyewa dalam penentuan biaya sewa disertai dengan sumpah.<sup>34</sup>

## 8. Berakhirnya Akad Ijarah

Akad *ijarah* dapat berakhir karena hal-hal berikut ini:

- 1) Menurut pendapat Hanafiah *ijarah* dapat berakhir jika meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad. Sedangkan menurut jumhur ulama, kematian salah satu pihak tidak mengakibatkan fasakh atau berakhirnya akad *ijarah*. Hal tersebut dikarenakan *ijarah* merupakan akad yang lazim, seperti halnya jual beli, di mana musta'jir memiliki manfaat atas barang yang disewa dengan sekaligus sebagai hak milik yang tetap, sehingga bisa berpindah kepada ahli waris.
- 2) Iqalah, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak. Hal ini karena *ijarah* adalah akad mu'awadhah (tukar menukar), harta dengan harta sehingga memungkinkan untuk dilakukan pembatalan (iqalah) seperti halnya jual beli.
- 3) Rusaknya barang yang disewakan, sehingga *ijarah* tidak mungkin untuk diteruskan.
- 4) Telah selesainya masa sewa, kecuali ada udzur. Misalnya sewa tanah untuk ditanami, tetapi ketika masa sewa sudah habis, tanaman belum bisa dipanen. Dalam hal ini *ijarah* dianggap belum selesai.<sup>35</sup>

## 9. Sewa Menyewa ( Ijarah ) pada zaman Rasulullah SAW

Pada masa muda Rasulullah SAW adalah seorang pedagang. Dalam melakukan usaha dagangnya, Rasulullah SAW menggunakan modal orang lain yang berasal dari janda kaya dan anak yatim yang tidak mampu menjalankan modalnya sendiri yang bernama Siti Khodijah. Dari mengelola modal tersebut ia mendapat upah atau bagi hasil sebagai mitra. Karena kejujuran dan kepintarannya dalam berdagang Rasulullah mendapat gelar Al-Amin (yang dapat dipercaya) oleh penduduk Makkah. Setelah menikah dengan Khadijah pun beliau tetap menjalankan usaha dagangnya dengan jujur dan adil. Pada masa Bai'at Aqabah pertama dan kedua atau pada 12 dan 13 tahun kenabian Rasulullah, Rasulullah SAW mengalami rintangan dan perlawanan dari Kaum Quraisy sehingga beliau memutuskan untuk berhijrah dari kota Makkah ke kota Yastrib yang sekarang disebut kota Madinah atas perintah Allah SWT. Di kota Madinah Rasulullah SAW diangkat sebagai kepala negara tidak hanya sebagai pemimpin agama. Ada berbagai macam transaksi ekonomi yang dilakukan oleh Rasulullah yaitu salah satunya adalah *ijarah* dengan dasar

كُنَّا نُكْرُ الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا بِذَهَبِي أَوْوَرِقِ

<sup>34</sup> *Ibid.*, 337.

<sup>35</sup> *Ibid.*, 338.

*“Dabulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak”.* (HR. Ahmad dan Abu Dawud).

Dari transaksi ini membuktikan bahwa Rasulullah juga pernah menerapkan sistem *ijarah* pada perdagangan.

## TANAH KAS DESA

### 1. Pengertian Tanah Kas Desa

Pengertian tanah kas desa secara khusus tidak ditemukan dalam peraturan daerah Kabupaten Bojonegoro nomor 9 tahun 2011 tentang desa, kecuali hanya menentukan tanah kas desa merupakan salah satu sumber pendapatan asli desa yang digunakan untuk penyelenggaraan rumah tangga lainnya<sup>36</sup>. Menurut sekretariat desa, Tanah Kas Desa adalah tanah milik desa yang penguasaannya diserahkan kepada pemerintah desa<sup>37</sup>. Adapun pengertian tanah kas desa berdasarkan Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 adalah sebagai berikut “Tanah kas desa adalah tanah milik desa yang merupakan kekayaan desa dan diperuntukkan bagi sumber pendapatan dan pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa”<sup>38</sup>. Pengertian di atas hampir sama dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 26 Tahun 1992 tentang perubahan status tanah bengkok dan sejenisnya menjadi tanah kas desa sebagai berikut “Tanah kas desa adalah tanah milik desa yang hasilnya menjadi sumber pendapatan desa”<sup>39</sup>.

Demikian pula dijelaskan dalam peraturan daerah Kabupaten Bojonegoro Nomor 9 Tahun 2010 tentang desa bahwa pengelolaan tanah kas desa sebagai berikut “Tanah kas desa adalah suatu lahan yang dimiliki oleh pemerintah desa atau dikelola untuk kegiatan usaha desa sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan”.

Pengertian tanah kas desa di atas hampir sama dengan yang dikemukakan R.M. Soedikno sebagaimana yang dikutip Ojeh Merry Yono sebagai berikut dalam memberikan pengertian Tanah Bengkok sebagai berikut “Tanah Bengkok merupakan hak milik yang diberikan oleh pemerintah kepada desa untuk dipergunakan sebagai tanah jabatan”.

Sedangkan Tanah Bengkok atau Hak keuntungan jabatan menurut Iman Sudiyat sebagaimana yang dikutip oleh Merry Yono sebagai berikut “Hak keuntungan jabatan ialah hak seorang pamong desa atas tanah jabatan yang ditunjuk untuknya dan yang berarti bahwa ia boleh menikmati hasil dari tanah itu selama ia memegang jabatan”.

Selanjutnya dikemukakan oleh Merry Yono sebagai berikut “Tanah bengkok adalah tanah desa yang diberikan kepada pejabat-pejabat desa sebagai imbalan atas tugas-tugas dan tanggung jawabnya sebagai pamong desa.”<sup>40</sup>

Bertitik tolak dari uraian di atas menurut penulis pengertian tanah kas desa lebih tepat pengertiannya sebagai berikut “tanah kas desa adalah tanah-tanah yang dikuasai desa baik yang berasal dari pemerintah tingkat atasnya maupun yang diperoleh melalui swadaya masyarakat desa untuk dikelola yang hasilnya merupakan sumber pendapatan asli desa dan dipergunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan desa”.

Kemudian apabila dilihat dari fungsinya tanah kas desa berbeda dengan tanah bengkok. Tanah kas desa berfungsi sebagai sumber pendapatan desa untuk menyelenggarakan

<sup>36</sup> Peraturan Daerah Kabupaten Bojonegoro nomor 9 tahun 2011 tentang desa., pasal 198.,79.

<sup>37</sup> Hasil wawancara dengan sekretaris desa pada tanggal 20 mei 2015.

<sup>38</sup> [www.portal.mahkamahkonstitusi.go.id](http://www.portal.mahkamahkonstitusi.go.id) diakses pada tanggal 20 mei 2015.

<sup>39</sup> [www.INSMENDAGRI%2022-1996](http://www.INSMENDAGRI%2022-1996) diakses pada tanggal 20 mei 2015.

<sup>40</sup> [www.Merryyono.co.id](http://www.Merryyono.co.id) diakses pada tanggal 20 mei 2015.

pemerintahan desa, sedangkan tanah *bengkok* atau hak keuntungan jabatan berfungsi sebagai tanah jabatan yang hasilnya diperuntukkan bagi kepada desa dan perangkat desanya.

Akan tetapi semenjak Tahun 1992 melalui Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 26 Tahun 1992 tentang Perubahan Status Tanah Bengkok dan sejenis menjadi tanah, kas desa, tanah bengkok diubah status menjadi tanah kas desa, dengan demikian pengelolaan harus melalui Anggaran Penerimaan dan Pengeluaran Keuangan Desa (APPKD).

## 2. Tanah Kas Desa Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Desa

Konsekuensi bagi desa yang berhak menyelenggarakan rumah tangganya, baik perencanaan, pelaksanaan maupun pembiayaan ditentukan sendiri oleh desa yang bersangkutan, sedangkan pemerintah yang ada di atasnya hanya melakukan pembinaan dan pengawasan saja.

Untuk desa yang diberikan hak menyelenggarakan rumah tangganya oleh pembentuk Peraturan Daerah Kabupaten Bojonegoro Nomor 9 Tahun 2010 tentang desa telah menentukan sumber pendapatan desa, sebagaimana yang ditentukan Pasal 198 ayat 1 huruf a, sumber pendapatan asli desa terdiri dari, hasil usaha desa hasil pengelolaan kekayaan desa, swadaya dan partisipasi, gotong royong, dan lain-lain pendapatan asli desa yang sah. Selain itu, dalam pasal jenis kekayaan desa nomor 1 adalah tanah kas desa.<sup>41</sup>

Apabila diperhatikan urutan dari sumber pendapatan asli desa tersebut terlihat dengan jelas tanah kas desa ditempatkan pada urutan pertama. Penempatan ini berkaitan erat dengan desa sebagai unit pemerintah terendah yang diberikan hak menyelenggarakan pemerintahan desa baik masa kini maupun masa mendatang akan sangat tergantung dari hasil tanah-tanah kas desa.

## 3. Tujuan Pengadaan Tanah Kas Desa

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Bojonegoro Nomor 9 Tahun 2010 tentang Desa menjelaskan bahwa sumber pendapatan desa terdiri atas pendapatan asli desa yang mana salah satunya adalah pengelolaan kekayaan desa sedangkan dalam pasal jenis kekayaan desa pertama adalah tanah kas desa.<sup>42</sup> Untuk daerah luar Jawa dan Madura akan menemukan kesulitan di dalam mengadakan tanah kas desa, karena belum dikenal sebelumnya berbeda halnya desa-desa yang ada di Pulau Jawa dan Madura telah dikenal tanah bengkok yang hasilnya digunakan oleh kepala desa.

Maka dari itu untuk memudahkan proses pengadaan tanah kas desa sebagai berikut:

- a. Memberikan sumber pendapatan dan pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa;
- b. Mendorong, menggerakkan dan meningkatkan swadaya gotong royong masyarakat dalam pembangunan desa;
- c. Memberi dan meningkatkan hasil tetap bagi aparatur pemerintahan desa guna meningkatkan prestasi kerja dalam rangka mewujudkan suatu pemerintahan desa yang berdayaguna dan berhasilguna;
- d. Merupakan contoh bagi masyarakat bagaimana caranya mengadakan dan mengolah lahan pertanian, perkebunan yang baik sesuai dengan teknik tepat guna di bidang pertanian, perkebunan.

Lebih lanjut dijelaskan adapun tujuan pengadaan Tanah Kas Desa adalah sebagai berikut:

<sup>41</sup> Peraturan daerah kabupaten bojonegoro nomor 9 tahun 2010 tentang desa., pasal 198.,79.

<sup>42</sup> *Ibid*,

- a. Tanah Kas Desa dapat memberikan sumber pendapatan dan pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa. Hal ini menunjukkan, bahwa dengan adanya Tanah Kas Desa yang mempunyai hasil yang cukup baik, maka diharapkan dari hasil Tanah Kas Desa tersebut dapat dipergunakan untuk membiayai segala urusan Pemerintahan Desa, terutama pembiayaan urusan administrasi pemerintah desa tersebut akan dapat memberikan ketertiban dan keberhasilan dalam pemerintahan desa, dan memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat. Disamping itu dari hasil Tanah Kas Desa diharapkan dapat membiayai pembangunan desa.
- b. Mendorong, menggerakkan dan meningkatkan swadaya gotong royong masyarakat dalam pembangunan desa, karena dengan adanya Tanah Kas Desa diharapkan kepada masyarakat desa untuk menyumbangkan tenaga dan pikirannya dalam usaha melaksanakan pembangunan yang ada di desanya. Gotong royong tersebut dapat berupa kerjasama dalam mengerjakan Tanah Kas Desa, maupun bergotong royong untuk pembangunan desanya.
- c. Adanya penghasilan yang cukup bagi aparat Pemerintahan Desa tersebut diharapkan akan meningkatkan prestasi kerja dalam rangka mewujudkan suatu Pemerintahan Desa yang berdayaguna dan berhasilguna.
- d. Selain tujuan di atas adanya Tanah Kas Desa diharapkan anggota masyarakat desa dapat mengambil contoh tentang cara-cara yang baik dalam pengolahan lahan pertanian atau perkebunan, karena untuk Tanah Kas Desa selain dipimpin oleh, Kepala Desa yang dibantu oleh Petugas Teknis Lapangan yang terdiri dari Mantri Pertanian/Perkebunan Kecamatan dan atau Petugas Penyuluh Lapangan (PPL).

## **METODOLOGI PENELITIAN**

### **A. Jenis Penelitian**

Penelitian ini termasuk jenis kualitatif dan dengan menggunakan metode deskriptif. Metode ini akan memaparkan tentang praktek sewa menyewa tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro. Dalam penelitian ini bertujuan mengumpulkan data sebanyak-banyaknya, biasanya dimaksudkan sebagai penelitian pendahuluan yang akan dilanjutkan dengan upaya lain.<sup>43</sup>

### **B. Deskripsi Latar Penelitian**

Salah satu unsur yang perlu diperhatikan dalam rangka penelitian adalah pemilihan lokasi, pemilihan lokasi tersebut sangat berpengaruh terhadap obyek yang akan diteliti. Penelitian ini akan dilakukan di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro. Pada proses sewa menyewa pada tanah bengkok ada beberapa cara yaitu undian, lelang, dan penunjukan. Akan tetapi, umumnya yang dilakukan di Pulau Jawa adalah proses sewa menyewa tanah kas desa lewat lelang. Desa Margomulyo pun menerapkan proses sewa menyewa tanahkas desa lewat lelang.

Karena itu, penulis ingin mengetahui proses sewa menyewa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro dengan tujuan menerapkan proses sewa menyewa ( ijarah ) tanah kas desa yang sesuai dengan hukum islam.

### **C. Instrumen Penelitian**

---

<sup>43</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian* ( Jakarta: Rineka Cipta,2010) 4.

Instrumen Penelitian adalah alat pada waktu peneliti menggunakan suatu metode. Adapun Instrumen dalam penelitian ini adalah :

1. Observasi, menggunakan catatan observasi sebelum melakukan kegiatan pengumpulan data.
2. Wawancara, menggunakan pedoman wawancara.
3. Dokumen, menggunakan pedoman dokumen.

#### D. Data dan Sumber Data

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan dua Jenis sumber data, yaitu:

##### 1. Data primer

Merupakan data yang diperoleh langsung dari wawancara pihak perangkat desa, pengurus kelompok tani, tokoh masyarakat serta orang yang menyewa sawah bengkok di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro yaitu hasil pertanyaan yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Penulis langsung melakukan wawancara kepada pihak yang berpotensi dalam memberikan data dan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian.

##### 2. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh dari literature-literatur kepustakaan seperti buku, dokumen, internet serta sumber lainnya yang saling berkaitan dengan materi penulis ini.

#### E. Prosedur Pengumpulan Data.

Data yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui beberapa instrumen :

##### 1. Observasi

Observasi sebagai teknik pengumpulan data mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan teknik yang lain, yaitu wawancara dan kuesioner. Teknik pengumpulan data dengan observasi digunakan apabila penelitian berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala alam dan bila responden yang diamati tidak terlalu besar.<sup>44</sup> Dalam observasi ini penulis akan memperoleh data dari pemerintah desa mengenai peraturan-peraturan serta peraturan pemerintah lain sewa menyewa tanah kas desa itu sendiri.

##### 2. Wawancara

Suatu metode yang dipergunakan untuk tujuan suatu tugas tetapi mencoba mendapatkan keterangan atau pendirian secara lisan dari seorang responden, dengan bercakap-cakap berhadapan muka dengan orang itu. Dalam melaksanakannya, penulis mengadakan interview berencana, tak berencana (wawancara tak berstruktur) kepada pihak yang dipandang berkompeten untuk diwawancarai adalah :

- a. Perangkat Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro..
- b. Para penyewa tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro.

##### 3. Dokumentasi

Suatu metode yang penulis gunakan untuk mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, legger agenda dan sebagainya. Dalam hal ini penulis gunakan untuk melihat dokumen-dokumen, baik yang ada disetiap perangkat desa maupun peraturan khusus mengenai tanah kas desa. Selain dokumentasi dari perangkat desa penulis juga akan meminta dokumentasi dari masyarakat yang berupa foto ketika penulis melakukan wawancara sebagai bukti.

#### F. Teknik Analisis Data

<sup>44</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2009), 145.

Penulis menganalisis data yang ada dengan tahap-tahap sebagai berikut :

1. Menginventarisir data yaitu pengumpulan data penelitian.
2. Klasifikasi data yaitu melakukan kualifikasi sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian.
3. Menyimpulkan data yaitu membuat kesimpulan dari hasil penelitian.

#### G. Pemeriksaan Keabsahan Data

Pemeriksaan keabsahan data sangat diperlukan dalam penelitian kualitatif, demi keabsahan dan keandalan serta tingkat kepercayaan data yang terkumpul.

Teknik umum pengujian keabsahan data dilakukan dengan menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi adalah kombinasi beberapa sudut pandang yang sering digunakan untuk menguatkan data, triangulasi digunakan meliputi empat hal pokok yaitu: triangulasi data, triangulasi peneliti, triangulasi teori, dan triangulasi metodologi.

Melalui teknik pemeriksaan ini, penulis menggunakan teknik triangulasi data dan triangulasi teori, dimana data dikumpulkan narasumber serta dikaitkan juga dengan teori. Pemeriksaan dan Pengecekan dilakukan peneliti. Pada penelitian ini adalah melalui sumber lain, yaitu cara membandingkan data hasil pengamatan dan hasil wawancara dengan narasumber, ini termasuk dokumen yang berkaitan dengan studi literatur melalui data sekunder yang diperoleh.<sup>45</sup>

## PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan paparan data yang telah dikemukakan secara panjang lebar mengenai tinjauan hukum islam terhadap sewa menyewa (*ijarah*) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro maka terdapat kesimpulan yang dapat diambil antara lain :

1. Pelaksanaan sewa menyewa (*ijarah*) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro, antara lain:
  - a. Pelaksanaan sewa lelang tanah kas Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro.

Sistem yang digunakan adalah sistem lelang. Harga sewa disesuaikan dengan harga pasar, dan untuk memperoleh harga yang wajar persewaan tanah tersebut dilakukan dengan sistem lelang.

Sistem lelang yang dimaksud adalah sistem lelang yang dilaksanakan di depan umum dan dipimpin langsung oleh kepala desa dengan membentuk panitia lelang yang keanggotaannya harus ganjil. Kepanitiaan ini ditetapkan oleh keputusan kepala desa. Kepanitiaan sewa lelang ini beranggotakan kepala desa, Kaur (Kepala Urusan) umum dan Kaur (Kepala Urusan) keuangan. Di dalam kepanitiaan lelang, kepala desa menjadi ketua lelang, kaur umum menjadi sekretaris panitia dan Kaur keuangan menjadi bendahara panitia lelang.

- b. Tata tertib lelang sewa menyewa (*ijarah*) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro.

Tata tertib lelang yang disepakati oleh panitia lelang pada tanggal 20 januari tahun 2015 sebagai berikut:

- 1) Pelelang adalah warga Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro.
- 2) Pelelang yang sudah mendapatkan lelang tidak boleh melelang kembali.

<sup>45</sup> Yusaidaimran. Wordpress.com (diakses pada tanggal 14 April 2015)

- 3) Pemenang lelang adalah orang penawar yang paling tinggi harganya.
  - 4) Harga kelipatan lelang adalah Rp. 50.000,-
  - 5) Pemenang lelang wajib membayar uang muka 10% dan pelunasannya diberi tempo waktu selambat-lambatnya satu bulan.
  - 6) Penggarapan tanah kas desa dimulai sejak tanggal yang ditetapkan dalam surat perjanjian dan dilaksanakan selama satu tahun.
- c. Prosedur pelaksanaan sewa menyewa ( ijarah ) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro.

Perjanjian sewa menyewa diatur dan diawasi oleh desa. Walaupun sudah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak, namun pihak desa tidak bisa begitu saja melepaskan tanggung jawabnya sebagai pemilik tanah kas desa, karena tanah kas desa merupakan aset desa yang berguna dan merupakan harta yang tidak habis pakai. Surat perjanjian memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian
  - 2) Objek perjanjian sewa menyewa ( ijarah )
  - 3) Jangka Waktu
  - 4) Hak Dan Kewajiban Masing-Masing Pihak
  - 5) Penyelesaian perselisihan
  - 6) Keadaan di luar kemampuan para pihak
  - 7) Peninjauan pelaksanaan perjanjian
2. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa ( *Ijarah* ) tanah kas desa di desa Margomulyo kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro.

Sewa menyewa ( ijarah ) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro ini telah memenuhi syarat dan rukun dari *ijarah* dari sudut agama islam. Jadi sewa menyewa ( *ijarah* ) ini layak untuk dipraktikan.

## B. Saran

Dari hasil studi dan pengkajian tentang observasi yang tertuang dalam pembahasan spenelitian ini, kiranya tidak berlebihan jika penulis mengemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Kepada perangkat desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro, hendaknya untuk lebih sabar dalam melayani masyarakat yang mengikuti lelang. Agar masyarakat lebih puas antara harga sewa dan manfaat yang mereka peroleh.
2. Kepada masyarakat Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro untuk lebih sopan lagi dalam mengikuti acara lelang serta lebih mempelajari tentang bagaimana menanam tanaman yang lebih cocok untuk sawah tanah kas desa agar tidak rusak dan bisa dinikmati oleh penyewa yang lain.
3. Kepada peneliti lanjutan, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan tambahan refrensi untuk melakukan penelitian selanjutnya yang lebih baik lagi.

Akhir penulis sampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang terkait atas bantuannya dalam penyusunan skripsi ini dan penulis sampaikan permohonan maaf kepada semua pihak atas kekurangan dan kesalahan yang penulis lakukan selama melakukan penelitian di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, 2010. *Prosedur Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta.  
Data Monografi desa/kelurahan Margomulyo tahun 2014 bulan januari-juni.

- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Dan Terjemahnya*, Jakarta:Kalim, 2011.
- Hasil wawancara bapak Nandhif selaku kepala desa pada tanggal 2 juni 2015.
- Hasil wawancara pada Bapak Muhammad selaku Sekretaris Desa pada tanggal 1 juni 2015.
- Hasil wawancara pada ibu Wahyuni selaku bendahara desa pada tanggal 2 juni 2015.
- Huda, Qomarul, 2011. *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Teras.
- Peraturan daerah kabupaten bojonegoro nomor 9 tahun 2010 tentang desa.,pasal 198.
- Peraturan Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro nomor 5 tahun 2014 tentang RPJM desa tahun 2015-2020.,7.
- Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah, 2001. *Fikih Muamalah Bogor* : Ghalia Indonesia.
- Sugiyono, 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R & D*, Bandung: Alfabeta.
- Wardi Muslich, Ahmad, 2010. *Fiqh Muamalat* Jakarta: Amzah.
- www. Merry yono.co.id diakses pada tanggal 20 mei 2015.
- ww. [portal.mahkamahkonstitusi.go.id](http://portal.mahkamahkonstitusi.go.id) diakses pada tanggal 20 mei 2015.
- [www.INSMENDAGRI%2022-1996](http://www.INSMENDAGRI%2022-1996) diakses pada tanggal 20 mei 2015.
- Yusaidaimran. Wordpress.com (diakses pada tanggal 14 April 2015)