

**ANALISIS HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK SEWA MENYEWA
TANAH ASET DESA DENGAN SISTEM GANGSUR
(Studi Kasus; Desa Buntet, Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon)**

SKRIPSI

Disusun Guna Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat

Memperoleh Gelar Sarjana (S1)

Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh :

Fajar Muhammad Andhika Firdaus

NIM : 1602036070



**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
2020**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) lembar eksemplar

Hal : Naskah Skripsi

A.n. Sdr. Fajar Muhammad Andhika Firdaus

Kepada Yth,
Bapak Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Walisongo

di Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara:

Nama : Fajar Muhammad Andhika Firdaus

NIM : 1602036070

Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

Judul : "Analisis Hukum Islam Tetang Praktik Sewa Menyewa Tanah Aset
Desa Dengan Sistem *Gangsur* (Studi Kasus: Desa Buntet
Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon)"

Dengan ini saya mohon kiranya naskah skripsi tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I


Prof. Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag.
NIP.196701171997031001

Semarang, 9 Oktober 2020

Pembimbing II


Afif Noor, S.Ag. M.Hum.
NIP. 197606152005011005



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jurust : Jl. Prof. DR. HAMKA Kampus III Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7601291, 7624691 Semarang 50185

SURAT KETERANGAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor : B-3877/Un.10.1/D.1/PP.00.9/X/2020

Pimpinan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang menerangkan bahwa skripsi Saudara,

Nama : **Fajar Muhammad Andhika Firdaus**
NIM : **1602036070**
Program studi : **Hukum Ekonomi Syariah (HES)**
Judul : **Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Aset Desa Dengan Sistem Gangsur (Studi Kasus: Desa Buntet Kec.Astanajapura Kab.Cirebon)**

Pembimbing I : **Prof. Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag**

Pembimbing II : **Adif Noor, S.Ag, M. Hum.**

Telah dimunaqasahkan pada tanggal **27 Oktober 2020** oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum yang terdiri dari :

Ketua/Penguji 1 : **H. Tolkah, M.A.**
Sekretaris/Penguji 2 : **Adif Noor, M. Hum.**
Anggota/Penguji 3 : **Dr. H. Jamaidi Abdillh, M.S.I.**
Anggota/Penguji 4 : **M. Hakim Jamaidi, M.Ag.**

dan dinyatakan **LULUS** serta dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S.1) pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

A.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik
dan Penunjang



Dr. H. Al Imron, SH., M.Ag.

Semarang, 27 Oktober 2020
Ketua Program Studi,

Supangat, M.Ag.

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (Q.S An-Nisa: 29)¹

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Toha Putra, 1987)

PERSEMBAHAN

Alhamdu Lillahi Rabbil 'Alamin, atas izin Allah SWT dengan mengucapkan syukur kepada Allah SW, atas segala rahmat dan hidayah-nya yang telah memberikan kesehatan dan kesabaran kepada penulis dalam mengerjakan tugas akhir berupa skripsi.

Skripsi ini penulis persembahkan untuk orang-orang yang dengan sabar, ikhlas, mengorbankan waktunya membantu penulis dalam memperjuangkan cita-cita.

1. Untuk Bapak Nono Cahyono dan Ibu Yuli Purnamaningsih, kedua orang tua yang penulis sangat cintai dan sayangi. Semoga selalu diberikan kesehatan, dan selalu dalam lindungan Allah SWT.
2. Untuk kedua Ade Tercinta, Fachri Muhammad Rizki dan Fatimah Ghania Salsabila.
3. Kepada Dosen Pembimbing I Prof.Dr.H. Abdul Ghofur,M.Ag., dan Dosen Pembimbing II Bapak Afif Noor, S.Ag M.Hum. yang dengan sabar telah memberikan bimbingan, serta arahan dengan penuh rasa sabar.
4. Untuk para Demisioner ketua HMJ periode 2018-2019 (Mahfud, Farhan, Riziq, Nava) di semua jurusan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo.
5. Pengurus HMJ Hukum Ekonomi Syariah 2018-2019
6. Untuk teman-teman jurusan Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2016, dan khususnya kelas Hukum Ekonomi Syariah B 2016.
7. Untuk sahabat/i PMII Gatot Kaca'2016 (Aziz, Ikhsanudin, Syarif, Syifa, Iin, Riris, Reka, Ambar, Arila, Anang, Shobih, Hilda, Risya, Soni, Ihdaul, Yasi, Tasim, Auva, Yulia, Arip, Asyiroh, Reza) dan masih banyak lagi yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
8. Untuk segenap Sahabat/i PMII Komisariat UIN Walisongo Semarang 2020-2021
9. Untuk segenap keluarga Forum Mahasiswa Santri Buntet Pesantren Cirebon di Semarang.
10. Untuk segenap Teman-Deman DEMA UIN Walisingo Semarang periode 2020-2021
11. Segenap sahabat-sahabat Nabil, Indra, Wildan, Gugus, Beni, Jajang

HALAMAN PERNYATAAN

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pemikiran-pemikiran orang lain, kecuali yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 10 Oktober 2020



Deklarator



PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi Arab-Latin yang digunakan merupakan hasil Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama No. 158 Tahun 1987 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R. I. No. 0543b/U/1987.

A. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat dalam tabel berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	<i>Alif</i>	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	<i>Ba</i>	B	Be
ت	<i>Ta</i>	T	Te
ث	<i>Sa</i>	Ṣ	Es (dengan titik di atas)
ج	<i>Jim</i>	J	Je
ح	<i>Ha</i>	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	<i>Kha</i>	Kh	Ka dan ha
د	<i>Da</i>	D	De
ذ	<i>Za</i>	Ẓ	Zet (dengan titik di atas)
ر	<i>Ra</i>	R	Er

ز	<i>Zai</i>	Z	Zet
س	<i>Sin</i>	S	Es
ش	<i>Syin</i>	Sy	Es dan ye
ص	<i>Sad</i>	Ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	<i>Dad</i>	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	<i>Ta</i>	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	<i>Za</i>	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	<i>‘Ain</i>	‘ —	Apostrof terbalik
غ	<i>Gain</i>	G	Ge
ف	<i>Fa</i>	F	Ef
ق	<i>Qaf</i>	Q	Qi
ك	<i>Kaf</i>	K	Ka
ل	<i>Lam</i>	L	El
م	<i>Mim</i>	M	Em
ن	<i>Nun</i>	N	En
و	<i>Wau</i>	W	We
ه	<i>Ha</i>	H	Ha
ء	<i>Hamzah</i>	— ’	Apostrof

ي	Ya	Y	Ye
---	----	---	----

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun.

Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal dalam bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal dan vokal rangkap. Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	<i>Faṭḥah</i>	A	A
ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
ُ	<i>Dammah</i>	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latif	Nama
أَيَّ	<i>Faṭḥah dan ya</i>	Ai	A dan I
أَوَّ	<i>Faṭḥah dan wau</i>	Au	A dan U

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ا ... َ	<i>Faṭḥah</i> dan <i>alif</i>	Ā	A dan garis di atas
ي ... ِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī	I dan garis di atas
و ... ُ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū	U dan garis di atas

D. *Ta Marbūṭah*

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau memiliki harakat *faṭḥah*, *kasrah*, atau *dammah* menggunakan transliterasi [t], sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau berharakat *sukun* menggunakan transliterasi [h].

E. *Syaddah*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam penulisan Arab dilambangkan dengan tanda *tasydīd* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan pengulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *tasydīd*.

Jika huruf *ya* (ي) ber-*tasydīd* di akhir sebuah kata dan didahului harakat *kasrah* (ِ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (ī).

F. *Kata Sandang*

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *alif lam ma'arifah* (ال). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa [al-], baik ketika diikuti oleh huruf *syamsiah* maupun huruf *qamariah*. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

G. *Hamzah*

Aturan transliterasi huruf *hamzah* menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi *hamzah* yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila *hamzah* terletak di awal kata, maka ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa *alif*.

H. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah, atau kalimat Arab yang ditransliterasi merupakan kata, istilah, atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah, atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia atau sudah sering ditulis dalam bahasa Indonesia tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi ini. Namun, apabila kata, istilah, atau kalimat tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka harus ditransliterasi secara utuh.

I. *Lafẓ al-Jalālah* (الله)

Kata “Allah” yang didahului parikel seperti huruf *jarr* atau huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf *hamzah*. Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan pada *lafẓ al-jalālah* ditransliterasi dengana huruf [t].

J. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedomaan ejaan bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama, dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Apabila kata nama tersebut diawali oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis kapital adalah huruf awal nama tersebut, kata sandang ditulis kapital (Al-) apabila berada di awal kalimat.

ABSTRAK

Sewa menyewa tanah aset desa di Desa Buntet menggunakan sistem *Gangsur*, sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur* merupakan sewa menyewa yang pada praktiknya pihak penyewa membayar lunas biaya sewa tanah kepada pemerintah desa namun penyewa harus menunggu 3 sampai 4 bulan untuk bisa mengolah tanah sewanya, selain itu tanggung jawab pembersihan lahan yang masih terdapat *tunggak* (sisa-sisa tanaman) oleh penyewa sebelumnya dibebankan kepada penyewa dengan menggunakan biaya sendiri. praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur* di Desa Buntet sudah berlangsung sejak lama dan sudah menjadi kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Faktor penyebab sewa menyewa tanah aset Desa dengan sistem *Gangsur* di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon? 2) Bagaimana Analisis Hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur* di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon?

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*). Dengan menggunakan pendekatan kualitatif, dengan sumber data yang didapatkan dari pemerinatah desa dan masyarakat yang terlibat. Data diperoleh dengan menggunakan teknik wawancara, dokumentasi dan Observasi. Analisis data ini menggunakan teknik analisis deskriptif-kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa; 1) Faktor ekonomi yang mengharuskan masyarakat melakukan praktik sewa menyewa tanah dengan sistem *gangsur* antara lain; Untuk memenuhi kebutuhan ekonomi sehari, hari, menyewa tanah dengan harga murah, biaya sekolah anak, tidak mempunyai lahan. Adapun faktor terjadinya penyandaran waktu dalam sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur* ialah faktor administrasi keuangan, faktor antusias masyarakat, selain itu ada faktor yang juga menyebabkan pembebanan tanggung jawab pembersihan lahan kepada masyarakat pada sewa menyewa tanag aset desa dengan sistem *gangsur* yaitu faktor keuangan pemerintah Desa 2) pada dasarnya kegiatan sewa menyewa tersebut memiliki hukum makhruf, dengan alasan menyandarkan manfaat pengelolaan tanah dan hak pembersihan *tunggak* (sisa-sisa tanaman) dilimpahkan kepada penyewa dengan biaya sendiri, hal ini menyebabkan penyewa merugi. *Kedua* dalam rukun *ijarah* objek sewa bisa diserahkan secara langsung ketika berakad, dan pembersihan *tunggak* (sisa-sisa tanaman) dilimpkan kepada penyewa. *Ketiga* penulis menyarankan apabila praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur* tetap dilaksanakan, kedua belah pihak harus memenuhi rukun dan syarat *ijarah*, masa tunggu pemanfaatan tanah dipersingkat 1 sampai 2 bulan saja dan tanggung jawab pembersihan *tunggak* di bagi dua antara penyewa dan pemerintah Desa.

Kata Kunci: Ijarah, Aset Desa, Gangsur

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmah, Taufiq, serta Hidayah-nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini berupa skripsi. Shalawat serta salam selalu tercurahkan kepada Baginda Nabi Agung, Nabi Muhammad SAW yang telah membawa perubahan bagi manusia dari jaman jahiliyah yang gelap gulita menuju jaman beradab yang terang benderang ini.

Penulis menyadari dalam penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil dan selesai tanpa dukungan dari para pihak. Sehingga dalam kesempatan ini, penulis dengan sepenuhnya ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Supangat M.Ag, selaku ketua jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak H. Amir Tajrid, M.Ag, selaku Sekertaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang, yang telah memberikan izin untuk mengkaji permasalahan dalam skripsi ini.
2. Bapak Prof.Dr.H. Abdul Ghofur, M.Ag, selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Afif Noor, S.Ag. M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan bantuan, arahan dan bimbingan dalam menyusun dan menyelesaikan skripsi ini.
3. Untuk Bapak Nono Cahyono dan Ibu Yuli Purnamaningsih, kedua orang tua yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan moril maupun materil kepada penulis, tanpa doa dan dukungan dari kedua orang tua bukan tidak mungkin penulis tidak akan menyelesaikan skripsi ini.
4. Untuk kedua Ade Tercinta, Fachri Muhammad Rizki dan Fatimah Ghania Salsabila, yang selalu menyemangati penulis.
5. Untuk para Demisioner ketua HMJ periode 2018-2019 (Mahfud, Farhan, Riziq, Nava) di semua jurusan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo.
6. Pengurus HMJ Hukum Ekonomi Syariah 2018-2019
7. Untuk teman-teman jurusan Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2016, dan khususnya kelas Hukum Ekonomi Syariah B 2016.

8. Untuk sahabat/i PMII Gatotkaca 2016 (Aziz, Ikhsanudin, Syarif, Syifa, Iin, Riris, Reka, Ambar, Arila, Anang, Shobih, Hilda, Risya, Soni, Ihdaul, Yasi, Tasim, Auva, Yulia, Arip, Asyiroh, Reza) dan masih banyak lagi yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Yang selalu memberikan candaan dan tawa dikala penulis menemukan kesulitan dalam peulisan skripsi ini.
9. Untuk segenap Sahabat/i PMII Komisariat UIN Walisongo Semarang 2020-2021
10. Untuk segenap keluarga Forum Mahasiswa Santri Buntet Pesantren Cirebon di Semarang.
11. Untuk segenap pengurus Deman DEMA UIN Walisingo Semarang periode 2020-2021.
12. Segenap sahabat-sahabat Nabil, Indra, Wildan, Gugus, Beni.

Atas semmuan kebaikan dari para pihak penulis hanya mampu mengucapkan beribu kata terimakasih dan mendoakan semoga Allah selalu memberikan keberkahan dalam hidup dan membalas semua kebaikan semua pihak. Penyusun menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Maka dari itu penyusun mengharapkan masukan berupa kritik dan saran dari para pembaca atas penelitian skripsi ini.

Semoga skripsi ini yang masih belum sempurna dapat memberikan perubahan bagi kehidupan di masyarakat, dan bermanfaat bagi penulis khushnya dan bagi para pembaca pada umumnya. Amin Yaa Robbal Alamin

Semarang, 12 Oktober 2020

Fajar Muhammad Andhika Firdaus
Nim: 1602036070

DAFTAR ISI

Contents

ANALISIS HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH ASET DESA DENGAN SISTEM <i>GANGSUR</i>	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN	vi
HALAMAN PERNYATAAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
ABSTRAK	xiii
KATA PENGANTAR	xiv
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Telaah Pustaka.....	5
F. Kerangka Teori.....	8
G. Metode Penelitian	11
H. Sistematika Penulisan	15
BAB II SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM.....	17
A. Sewa Menyewa (Al-Ijarah).....	17

B. Tanah Aset Desa	35
BAB III FAKTOR PENYEBAB SEWA MENYEWA TANAH ASET DESA DENGAN SISTEM GANGSUR DI DESA BUNTET KECAMATAN ASTANAJAPURA KABUPATEN CIREBON	
40	
A. Gambaran Umum Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon	40
1. Keadaan Geografis.....	40
2. Keadaan Demografi	41
3. Keadaan Ekonomi.....	42
B. Faktor Penyebab Sewa Menyewa Tanah Aset Desa Dengan Sistem Gangsur di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon	45
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERDAPAT PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH ASET DESA DENGAN SISTEM GANGSUR DI DESA BUNTET KECAMATAN ASTANAJAPURA KABUPATEN CIREBON.....	
59	
A. Analisis Terhadap Faktor Yang Mendorong Masyarakat Melakukan Praktik Sewa Menyewa Tanah Aset Desa Di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon	59
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Aset Desa Dengan Sistem Gangsur Di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon.....	65
BAB V PENUTUP	
83	
A. Simpulan.....	83
B. Saran-saran	84
C. Kata penutup	84
DAFTAR PUSTAKA	86
LAMPIRAN.....	91
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	105

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kesejahteraan merupakan harapan bagi setiap masyarakat, masyarakat dikatakan sejahtera jika kebutuhan dasar seperti sandang, pangan, dan papan dapat terpenuhi. Kebutuhan dasar manusia dapat terpenuhi dengan cara bekerja atau dengan upaya, jika upaya dilakukan maka manusia akan terpenuhi kebutuhan dasarnya dan apabila sudah sejahtera akan mendatangkan ketenangan dalam hidup.² Hukum Islam merupakan sumber hukum yang dapat mengatur seluruh kehidupan manusia, sifatnya yang dinamis, fleksibel dan universal serta ketentuannya tidak dibatasi oleh ruang dan waktu sehingga mampu memenuhi kepentingan manusia kapanpun dan dimanapun.³

Kegiatan ekonomi dilakukan untuk pemenuhan segala kebutuhan hidup manusia.⁴ Manusia merupakan makhluk sosial yang selalu berinteraksi satu dengan lainnya, dari interaksi tersebut akan timbul hubungan timbal balik dari hubungan timbal balik akan tercapai sebuah tatanan hidup yang kompleks dan tentunya memerlukan aturan hukum yang mengatur hubungan antara manusia, aturan tersebut dikenal dengan *fiqh muamalah*.⁵ Kegiatan yang termasuk dalam ruang lingkup aktivitas muamalah diantaranya adalah sewa menyewa, transaksi ini tidak bisa lepas dari kehidupan manusia bahkan untuk menunjang kelangsungan hidup.⁶

Praktik sewa menyewa tanah dapat ditemui di Desa Buntet, Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon. Dalam praktik sewa menyewa ini yang dijadikan sebagai objek sewa adalah tanah aset desa. Tanah aset desa merupakan barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, yang pengelolaannya menjadi tanggung jawab kepala desa.⁷ Dalam sistem yang digunakan dalam penyewaan tanah aset desa oleh pemerintah desa kepada masyarakat merupakan sistem sewa *gangsurs*.

Sewa menyewa *Gangsurs* merupakan sewa menyewa dengan penyandaran waktu pemanfaatan lahan serta pelimpahan tanggung jawab pemberishan lahan kepada masyarakat dengan harga murah dan dilakukan secara terus menerus antara perangkat desa

² Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: pustaka pelajar, 2008), 18.

³ Faturrahman Djamil, *Filsafat Hukum Islam* (Jakarta: Logos, 1999), hlm. 46

⁴ Muhammad dan Alimin, *Etika dan Perlindungan Konsumen dalam Ekonomi Islam*, cet.I, (Yogyakarta: BPFE Fakultas Ekonomi, 2004), 153.

⁵ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2001), 15.

⁶ Mardani, *fikqh Ekonomi Syariah*, Edisi Pertama, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2012), 6.

⁷ Permendagri No.1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

dan masyarakat, kata *gangsurs* ini berasal dari istilah *ngangsurs* atau mengangsurs atau menunda pemberian hak pakai tanah oleh pemerintah desa kepada masyarakat.⁸

Desa Buntet merupakan desa yang mayoritas masyarakatnya menjadikan hasil pertanian sebagai salah satu sumber utama pemenuhan kebutuhan, karena terbatasnya lahan dan ketidak mampuan petani untuk memiliki tanah sendiri maka sistem sewa menyewa menjadi media alternatif, akibatnya terjadilah sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs*. Pada praktiknya masyarakat harus membayar *ujrah* terlebih dulu namun ada penyandaran waktu pengelolaan selama 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan. Faktor ini disebabkan oleh hak pemanfaatan tanah masih dalam hak pemanfaatan orang lain maka dari itu penyewa harus menunggu terlebih dahulu sampai masa sewa pihak penyewa sebelumnya habis, ketika masa sewa pihak penyewa yang sudah lebih dulu habis, pihak kedua yang sudah membayar dan menunggu baru bisa mengolah tanah aset desa yang sudah disepakati, selain itu penyewa bertanggung jawab atas pembersihan lahan yang masih terdapat *tunggak* (sisa-sisa tanaman) biaya dari penyewa.⁹

Dalam praktik sewa menyewa tanah dengan sistem *gangsurs* penyewa harus membersihkan bekas tanaman-tanaman yang ditanam oleh pihak penyewa sebelumnya, sehingga pihak penyewa harus membersihkan *tunggak* (sisa-sisa tanaman) sebelum melakukan penanaman, akibatnya penyewa harus mengeluarkan biaya lebih untuk membayar buruh tani dan mesin untuk membersihkan sisa-sisa tanaman yang ditinggalkan oleh pihak penyewa sebelumnya.¹⁰ Selain itu menurut penuturan bapak Rasja, kerugian yang pernah dialami beliau adalah ketika membayar uang sewa beberapa bulan sebelum pemakaian, beliau mengalami kesulitan dalam mencari pemasukan untuk memenuhi kebutuhan, ditambah lagi ketika pertama kali menggunakan lahan beliau mengalami gagal panen dimana beliau sudah mengeluarkan modal diawal sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk sekali tanam ditambah dengan biaya sewa sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) yang kemudian beliau mengalami gagal panen. Dari luas tanah $\frac{1}{2}$ (setengah) Ha bapak Rasja hanya mendapatkan 3 (tiga) karung gabah di awal penggunaan lahan.¹¹

⁸ Wawancara Bapak Dadi Sekertaris Desa Buntet, Pihak yang Menyewakan, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 03 November, 2020

⁹ Wawancara Bapak Edi, Pihak Penyewa Tanah Aset Desa, Di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, Tanggal 13 Februari 2020

¹⁰ Wawancara Ibu Sarni, Pihak Penyewa Tanah Aset Desa, Di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, 19 April 2020.

¹¹ Wawancara Bapak Rasja, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon. Tanggal 23 Juli 2020.

Ijarah merupakan pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain, dengan terjadinya peristiwa sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan.¹²

Dalam aktivitas muamalah hal penting yang tidak bisa ditinggalkan adalah akad. Akad merupakan suatu sebab dari sebab-sebab yang ditetapkan syara' yang karenanya timbulah beberapa hukum.¹³ Dalam melaksanakan suatu perikatan, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak.¹⁴ Jika rukun dan syarat diantara kedua belah pihak tidak terpenuhi maka akad tersebut bisa dikatakan batal atau rusak.

Menurut M. Ali Hasan syarat *ijarah* diantaranya adalah manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari jika manfaatnya tidak jelas, apabila terjadi perselisihan akibat manfaat yang tidak jelas maka akad itu menjadi tidak sah. Objek *ijarah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu ulama fiqih sepakat mengatakan bahawa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa.¹⁵ Misalnya, apabila seseorang menyewa rumah maka rumah itu langsung ia terima kuncinya dan langsung boleh ia manfaatkan. Apabila rumah itu masih berada ditangan orang lain, maka akad *ijarah* hanya berlaku sejak rumah itu masih berada ditangan orang lain, maka akad *ijarah* hanya berlaku sejak rumah itu boleh diterima dan ditempati oleh penyewa kedua.¹⁶

Adapun ketentuan pengembalian objek sewa adalah sebagai berikut; apabila objek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak maka penyewa wajib mengembalikan barang kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong. Maksudnya tidak ada harta pihak didalamnya. Apabila yang menjadi objek sewa adalah barang yang berwujud tanah maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa diatasnya.¹⁷

Sesuai dengan wawancara yang dilakukan dengan pihak penyewa, bahwasanya masyarakat desa menganggap sistem sewa *gangsurs* ini berjalan dan sudah menjadi

¹² Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika Offset, 1994), 52.

¹³ M Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Ed. 2 (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), 19.

¹⁴ Darmawati, *Akad dalam Transaksi Hukum Ekonomi Syariah*, (Makasar: FUUHUM UIN Alaudin, 2018), 147.

¹⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 2003), 227-231.

¹⁶ Narun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2013), 233.

¹⁷ Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, 162.

kebiasaan di masyarakat akan tetapi ketika peneliti melakukan wawancara sistem sewa *gangsurs* berpotensi menimbulkan perselisihan walaupun pada perjanjian awal para pihak sudah bersepakat. Peneliti menemukan kerugian yang dialami oleh pihak penyewa.

Sektor pertanian merupakan sektor pemenuhan kebutuhan ekonomi dan menjadi mata pencaharian bagi penyewa, persoalan diawal penyewa harus membayar biaya sewa jauh sebelum penyewa bisa langsung mengolah tanah, akibatnya penyewa kesulitan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari karena penyewa tidak bisa langsung mengolah tanah, pada saat masa awal olah tanah petani mengeluarkan modal besar untuk membersihkan sisa-sisa tanaman dari penyewa terdahulu, jika penyewa mengalami gagal panen penyewa kesulitan untuk memenuhi kebutuhan ekonominya setelah diawal harus mengeluarkan modal besar dan mengalami gagal panen, sedangkan sektor pertanian merupakan sektor utama pemenuhan kebutuhan ekonomi bagi penyewa dan akibatnya penyewa kesulitan untuk menyewa tanah ditahun selanjutnya karena ditahun sebelumnya penyewa tidak mendapatkan untung.

Kebanyakan problem sosial yang mengakibatkan banyaknya pertentangan dan permusuhan adalah disebabkan tidak dijalankannya hukum syariat yang telah ditetapkan oleh Allah Yang Maha Bijaksana dalam hal jual beli dan sewa menyewa.¹⁸ selain itu juga tentunya apakah praktik sewa menyewa tanah dengan sistem *gangsurs* ini diperbolehkan untuk dilaksanakan jika ditinjau menurut teori sewa menyewa dalam hukum islam.

Berdasarkan uraian diatas, peneliti tertarik untuk meneliti sewa menyewa tanah aset desa dengan sistim *gangsurs* serta bagaimana analisis Hukum Islam terhadap sistim sewa menyewa tanah aset desa dengan sistim *gangsurs* di Desa Buntet. Oleh karena itu, peneliti telah meneliti dan mengangkat judul “Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Aset Desa Dengan Sistim *Gangsurs*. (Studi Kasus; Desa Buntet, Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon).

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas maka penulis merumuskan beberapa permasalahan;

1. Faktor penyebab sewa menyewa tanah aset Desa dengan sistem *Gangsurs* di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon ?

¹⁸ Ali Ahmad Jurjawi, *Hikmah Al-Tasyri' wa Falsafatuhu*, terj. *Falsafah dan Hikmah Hukum Islam*, (Semarang: Asy-Syifa, 1992), 375.

2. Bagaimana Analisis hukum islam terhadap praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *Gangsurs* di Desa Buntet, kecamatan Astanajapura, kabupaten Cirebon.
2. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *Gangsurs* menurut pandangan Hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan sumbangsih pemeikiran ilmu muamalat yang berkaitan dengan praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs*.

2. Praktis

Sebagai bahan pertimbangan dan masukan bagi aparaturn pemerintahan desa sebagai pengelola atau pihak yang menyewakan tanah aset desa dan masyarakat sebagai pihak penyewa, untuk meningkatkan kesadaran dalam melakukan aktivitas muamalahnya berupa sewa menyewa tanah aset desa menggunakan sistem *gangsurs* agar melindungi hak-hak para pihak yang bersepakat dalam sewa menyewa tanah aset desa.

3. Kegunaan bagi penulis

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan yang dapat dipakai sebagai sarana untuk menerapkan teori yang diperoleh dari pendidikan perkuliahan, dan dapat memeberikan gambaran pelaksanaan teori dalam kehidupan nyata dimasyarakat.

E. Telaah Pustaka

Telaah pustaka memiliki tujuan untuk memberikan suatu informasi tentang suatu penelitian atau karya-karya ilmiah lainnya yang mempunyai hubungan dengan penelitian yang diteliti supaya tidak terjadi adanya duplikasi, pengulangan dan plagiasi. Degan adanya telaah pustaka kontruksi yang mempunyai hubungan dengan

penelitian yang sudah dilakukan atau diteliti, kita dapat banyak menguasai atau mengetahui informasi yang berhubungan dengan penelitian yang akan kita teliti. Sehingga perlu penulis paparkan beberapa karya ilmiah yang berkaitan dengan tema praktik sewa menyewa tanah tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon, sebagai bahan perbandingan dengan skripsi penulis, antara lain yaitu:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Anna Fira Mustaghfiroh (1402036030) Mahasiswa UIN Walisongo Semarang 2019 yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad ijarah Lahan Pertanian Di Desa Kalangsono Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang*” permasalahan yang diangkat dari skripsi diatas adalah sewa menyewa tanah pertanian dengan pembayaran upah menggunakan hasil dari pertanian tersebut, perjanjian ini dilakukan kedua belah pihak, pembagian pembayarannya adalah 40% untuk pihak yang menyewakan dan 60% untuk pihak yang menyewa, menurut beberapa pendapat ulama bahwasanya upah atau sewa tidak boleh sama dengan jenis manfaat objek sewa, apabila upah atau sewa sama dengan objek manfaat barang yang disewa, maka *ijarah* tidak sah.¹⁹

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Husnul Zamzani (122311049) Mahasiswa UIN Walisongo Semarang 2018 yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik*” permasalahan yang diangkat dari skripsi diatas adalah sewa menyewa lahan pertanian yang masa berakhirnya akad ditentukan dengan usia plastik sampe *entenge* (Rusak) plastik. Praktik seperti ini menimbulkan perselisihan antara kedua belah pihak karena ketidakjelasan masa waktu habisnya sewa yang bergantung pada rusaknya plastik, menurut penelitian diatas bahwa permasalahan diatas mengandung usur *gharar* (ketidakjelasan).²⁰

Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Evi Silviani (1323202039) Mahasiswa IAIN Purwokerto 2017 yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Ladang Di Desa Bantar Kecamatan Batu Lawang Kabupaten Banyumas*” pada permasalahan skripsi diatas bahwasanya antara pihak yang menyewakan lahannya, dan pihak penyewa dalam berakad tidak menentukan batas

¹⁹Anna Fira Mustaghfiroh, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad ijarah Lahan Pertanian Di Desa Kalangsono Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang*, Mahasiswa UIN Walisongo Semarang, UIN Walisongo Semarang, 2019.

²⁰ Husnul Zamzani, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Ladang Di Desa Bantar Kecamatan Batu Lawang Kabupaten Banyumas*, Mahasiswa UIN Walisongo Semarang, UIN Walisongo Semarang, 2018

waktu pemakaian lahan yang disewakan, selain itu pihak penyewa ketika menyewa lahan tidak menjelaskan kegunaan lahan tersebut, apakah digunakan untuk lahan pertanian, atau jenis kegunaan lainnya.²¹

Keempat, penelitian yang dilakukan oleh Nur Rohman (C772213157) Mahasiswa UIN Sunan Ampel Surabaya 2018 yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto*” pada permasalahan skripsi diatas bahwasanya penyewa tanah mengambil tanah sewaan untuk dijadikan batu bata, karena di desa tersebut batu bata menjadi aktivitas yang lebih menguntungkan ketimbang pertanian dengan lebih banyaknya penyerapan tenaga kerja, menurut Wahbah Az-Zuhaili dikatakan “ disyaratkan juga dalam manfaatnya tidak ada maksud mengambil barang dengan sengaja, sehingga tidak sah menyewakan kebun untuk diambil buahnya atau kambing untuk diambil bulu atau susunya.”²²

Kelima, penelitian yang dilakukan oleh Supardi (D1A 114 250) Mahasiswa Universitas Mataram 2018 yang berjudul “ *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Musiman*” pada permasalahan Jurnal ilmiah adalah perjanjian sewa menyewa dalam hukum adat suku sasak Lombok yang berada di Desa Gerisak Semanggaleng, penyewa atau pihak kedua untuk menggarap tanah sewaan mempekerjakan orang untuk menggarap lahan yang disewakan dengan perjanjian membayar sewa sebelum panen dan atau sesudah panen dari tanah pertanian. Dalam hal perjanjian sewa menyewa ini banyak ditemukan berbagai masalah yang timbul diantaranya ketidak pastian dan ketidak jelasan dalam pelaksanaannya.²³

Keenam, Penelitian dilakukan oleh Alyya Nurohmah. Dkk. Mahasiswa Sekolah Tinggi Ilmu Agama Islam Negeri (STAIN) Kediri 2016 yang berjudul “*Analisis Sewa Menyewa Tanah Desa Dengan Sistem Bergilir Sebagai Upaya Pemberdayaan Masyarakat* (Studi Kasus Desa Pagu Kabupaten Kediri)” Pada permasalahan Jurnal diatas dikarenakan lahan pertanian yang semakin sedikit sedangkan minat untuk bertani dari masyarakat tinggi maka dari itu pihak desa mempraktikan sistem sewa bergilir, akan tetapi dalam penerapannya banyak terjadi perebutan karena dalam

²¹ Evi Silviani, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Ladang Di Desa Bantar Kecamatan Batu Lawang Kabupaten Banyumas*, Mahasiswa IAIN Purwokerto, IAIN Purwokerto, 2017.

²² Nur Rohman, *Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto*, Mahasiswa UIN Sunan Ampel Surabaya, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018.

²³ Supardi, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Musiman*, Mahasiswa Universitas Mataram, Universitas Mataram, 2018.

praktik bergilir pihak desa menggunakan sistem undian nama, apabila nama yang bersangkutan keluar maka ia berhak untuk menyewa tanah, akan tetapi jika yang bersangkutan tidak bisa menggarapnya maka pihak desa bisa mengalihkannya kepada pihak lain, *ujrah* sewa ini Rp 3.200.000,- dimana lebih murah dari sewa tanah pada umumnya, praktik diatas menyebabkan perselisihan diantara masyarakat diantaranya persaingan harga yang tidak sehat.²⁴

Telaahan pustaka merupakan bagian terpenting dalam melakukan penelitian. Karena untuk menghindari terjadinya persamaan dalam penyusunan karya ilmiah. Tidak heran jika banyak sekali terjadinya kemiripan dalam menyusun skripsi, akan tetapi dalam hal permasalahannya kesemuanya berbeda, tergantung dari peneliti itu sendiri yang dilihat dari sudut yang mana. Penulis sangat dianjurkan untuk banyak membaca karya-karya ilmiah supaya jangan sampai melakukan penelitian yang sudah pernah dilakukan oleh orang lain. Sebenarnya sudah banyak sekali penelitian tentang sewa menyewa tanah akan tetapi dalam hal praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsursur*, inilah yang menurut penulis permasalahan ini masih baru dan belum ada yang meneliti.

Penelitian tentang sewa menyewa tanah aset desa dengan sistim *gangsursur* terjadi di tempat yang berbeda dari beberapa penelitian diatas, pada penelitian ini peneliti berfokus pada praktik sewa menyewa dimana penyewa harus membayar uang sewa terlebih dahulu akan tetapi tidak bisa langsung memanfaatkan tanah sewanya. Penelitian ini juga diharapkan menjadi referensi ilmiah bagi pemerintah desa dalam membuat kebijakan.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori ini adalah dasar pemikiran dari yang disintesiskan dari fakta-fakta, observasi, dan telaah kepustakaan. Dengan demikian kerangka teori memuat teori dan konsep-konsep yang akan dijadikan dasar dalam penelitian. Uraian kerangka teori ini berfungsi untuk memeprikelas dan mempertajam ruang lingkup, atau konstruk variabel yang akan diteliti serta memprediksi dan membantu peneliti menemukan fakta tentang suatu hal yang hendak diteliti.²⁵ Penelitian ini mengkaji sejauh mana praktik sewa

²⁴ Alyya Nurrohman. Dkk, *Analisis Sewa Menyewa Tanah Desa Dengan Sistem Bergilir Sebagai Upaya Pemberdayaan Masyarakat* (Studi Kasus Di Desa Pagu Kabupaten Kediri), Jurna, Mahasiswa Sekolah Tinggi Ilmu Agama Islam (STAIN) Kediri, 2016.

²⁵ Suteki & Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (filsafat, teori dan praktik)*, (Depok : PT Raja Grafindo Persada, 2018), 85.

menyewa tanah aset desa dengan sistem gangsur di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon.

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan “*Al-Ijarah*” , menurut pengertian hukum islam sewa menyewa itu diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

Dari pengertian diatas bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa itu adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain dengan terjadinya sewa menyewa, yang berpindah adalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat dari barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti musik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.

Di dalam istilah hukum islam orang yang menyewakan disebut dengan “*Mu’ajjir*” dan orang yang menyewa disebut dengan “*Ma’ajur*” dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan “*ujrah*”.²⁶

Adapun rukun dan syarat sewa menyewa, sebagai suatu transaksi umum *ijarah* baru dianggap sah apabila telah terpenuhi rukun dan syarat sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi-transaksi lainnya.

a) Rukun sewa menyewa

- 1) Aqid (orang yang berakad)
- 2) Sighat (ijab qabul)
- 3) *Ujrah* (Upah)

Yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta’jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu’ajir*. Dengan syarat hendaknya;

- a. Sudah jelas dan sudah diketahui jumlahnya
- b. Pegawai khusus seperti seorang hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapat gaji khusus dari pemerintah.
- c. Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap.²⁷ Yaitu manfaat dan pembayaran uang sewayang menjadi objek sewa menyewa.

Diantara cara menjelaskan *mauqud alaiha* adalah dengan menjelaskan *ijarah* dan manfaatnya, pembatasan waktu atau menjelaskan jenis pekerjaan, jika *ijarah* atas

²⁶Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, 3.

²⁷Muhammad Rawwas Qal’ahji, *Ensiklopedi Fiqh Umar Bin Khatab*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 1999),

pekerjaan atau jasa seseorang.²⁸ Karena itu semua harta benda boleh diakadkan *ijarah* atasnya, kecuali yang memenuhi persyaratan sebagai berikut yaitu;

1. Manfaat dari objek akad sewa menyewa harus diketahui secara jelas. Hal ini dapat dilakukan misalnya, dengan memeriksa, atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
2. Objek *ijarah* dapat diserahkan terimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.²⁹ Mengutip dari Kitab *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* yang dikarang oleh Wahbah Az Zuhaili, dikatakan bahwa menurut ulama Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah seperti jika seseorang berkata yang lain , “ *saya menyewakan rumah ini kepada kamu pada awal bulan A, “atau saya menyewakan rumah ini kepada kamu selama satu tahun selama satu tahun dimulai pada awal bulan Ramadhan,”* sedangkan akadnya pada bulan Rajab, misalnya. Hal itu karena akad *ijarah* tercapai secara bertahap sesuai dengan tercapainya objek akad (manfaat) secara bertahap juga. Oleh karena itu, secara implisit akad disandarkan pada waktu ketika tercapainya manfaat. Kebolehan penyandaran *ijarah* bukan jual beli ke masa mendatang karena alasan darurat (kebutuhan) untuk memenuhi kebutuhan ekonomi.³⁰ Akan tetapi menurut Syafi’iyah berpendapat bahwa *ijarah ‘ain* (sewa barang) untuk manfaat pada masa mendatang adalah tidak sah. Seperti menyewakan rumah pada tahun mendatang atau satu tahun dimulai besok. Hal itu selama masa-masa itu tidak bersambung dengan akad karena *ijarah* adalah jual beli manfaat. Menyandarkan akad pada barang yang akan ada dimasa datang adalah tidak sah, sama seperti dalam jual beli.³¹

Beberapa persyaratan diatas harus dipenuhi dalam setiap akad *ijarah* yang mentransaksikan manfaat suatu benda.

Para pihak yang melaksanakan transaksi *ijarah* memiliki hak dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi diantara keduanya, antara lain:

1. Pihak pemberi sewa

Menanggung sipenyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang. Menurut ulama Hanafiyah berpendapat bahwa

²⁸ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, 126.

²⁹ Ghufuran A.Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 183-185.

³⁰ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 414.

³¹ *Ibid.*

orang yang menyewakan rumah atau pemilik rumah wajib menambal tembok, memperbaiki saluran-saluran air rumah serta bangunan yang hancur dan runtuh, hingga menjadi layak dan dapat dimanfaatkan kembali. Hal itu karena rumah tersebut merupakan milik orang yang menyewakan dan pemilik wajib memperbaiki (barang) miliknya sendiri.³² seperti halnya dalam sewa menyewa tanah jika yang menjadi objek sewa adalah barang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.³³

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan usaha penemuan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan usaha yang mana dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah.

1. Jenis Penelitian dan pendekatan penelitian

Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum. Penelitian hukum ini dimaksudkan dengan mengambil bentuk penelitian normatif-empiris atau non-doktrinal terhadap praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistim *Gangsar* di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon.³⁴

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian lapangan (*field Research*) yaitu penelitian berdasarkan pengambilan data-data dari objek penelitian yang sebenarnya. Validitas hukum yang menggejala dalam kehidupan masyarakat khususnya kaum muslimin yang mempraktikanya, mengalami atau bersinggungan langsung dalam hal sewa menyewa pastinya membutuhkan data-data yang faktual dan akurat. Maka lebih dapat dikategorikan sebagai penelitian yang menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif yang dimaksud adalah memahami tentang apa yang dialami oleh objek penelitian, misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lainnya, secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah.³⁵

Dalam ketentuan ini yang menjadi ketentuan hukum normatif adalah ketentuan hukum ekonomi syariah tentang *ijarah* (sewa-menyewa), sedangkan penelitian hukum

³²*Ibid*, 416.

³³Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), 77.

³⁴ Sutrisno Hadi, *Metedologi Research Jilid I* (Yogyakarta: Andi Ofest, 1983), 190.

³⁵ Laxy J. Moleong, *Metodologi Peneitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004). 6.

yang terjadi sebagai objek penelitian ini adalah praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur* dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

Dalam penelitian jenis ini penulis menggunakan metode penelitian normatif-empiris. Penelitian ini berupa studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan bekerjanya hukum didalam masyarakat atau biasa disebut dengan metode penelitian nondoktrinal.³⁶

2. Lokasi Penelitian

Desa Buntet, Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon.

3. Sifat Penelitian

Penulisan skripsi ini bersifat Deskriptif-Analitik. Deskriptif adalah metode yang menggunakan data fakta yang dihimpun dalam bentuk kata atau gambar, yang kemudian digambarkan apa, bagaimana, mengapa suatu kejadian itu bisa terjadi. Sedangkan analitik adalah menguraikan sesuatu yang cermat dan terarah.³⁷ Dalam hal ini penulis ingin memaparkan bagaimana praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur* kemudian menganalisisnya menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

4. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objek yang akan diteliti.³⁸ Data primer adalah data utama yang diperoleh dari sumber utama, berupa *interview* langsung kepada para pelaku terhadap pelaksanaan transaksi praktik akad *ijarah* terhadap sewa menyewa tanah aset desa yang ada dimasyarakat.³⁹ Data primer tersebut sumbernya dari masyarakat yang bersangkutan yaitu antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, pada penelitian ini penulis mengambil data sebagai objek penelitian adalah dari para petani, pihak pemerintah desa sebagai pemilik lahan di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon yang melakukan praktik sewa menyewa tersebut, serta tokoh masyarakat atau ulama setempat. Data ini diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan sistem wawancara yang struktur dengan para pihak yang melakukan praktik sewa

³⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika 2014), 12-13.

³⁷ Djam'an Satori, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2013), 28.

³⁸ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, 105-106.

³⁹ Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum*, 214.

menyewa dengan menggunakan sistem *gangsursur* di Desa Buntet, Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua yang memiliki sumber informasi atau data tersebut.⁴⁰ Sumber data sekunder adalah bahan data yang berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi: buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal hukum yang sifatnya dari pembahasan judul.⁴¹ Data sekunder ini berfungsi sebagai pelengkap data primer dalam penulisan skripsi. Adapun data skunder dari penelitian ini adalah buku buku yang berkaitan dengan Sewa Menyewa (*ijarah*) seperti kitab Bidayatul Mujtahid karya Ibnu Rusyd Fikih Assunah karangan Sayyid Sabiq, kitab Fikih Islam Wa Adillatuhu, jilid 5 karangan Wahbah Al-Zuhaili.

c. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian kualitatif, peneliti tidak mencari dan mengumpulkan data yang diperoleh dengan seperangkat instrumen untuk mengatur variabel, akan tetapi peneliti mencoba mencari dan belajar dari subjek dalam penelitiannya, dan menyusun format untuk mencatat data yang diperoleh ketika penelitian sedang berjalan.⁴² Aktualisasi pengumpulan data dapat dilakukan melalui wawancara secara mendalam dan berfokus pada permasalahan yang sedang diteliti dengan para pihak yang terlibat dalam praktik sewa menyewa tanah dengan sistim *gangsursur*, meneliti dokumen-dokumen dan/atau peninggalan yang ada serta dokumentasi untuk mendapatkan beberapa informasi pengetahuan, fakta dan data yang tercatat sebagai bukti atau keterangan.⁴³

1. Wawancara

Teknik wawancara merupakan upaya penggalan informasi dengan melakukan tanya jawab secara lisan terhadap pihak-pihak yang nantinya akan menjawab dengan jawaban-jawaban lisan.⁴⁴ Para pihak yang terlibat dalam wawancara ini adalah pihak petani sebagai penyewa tanah, pihak pemerintah desa sebagai pihak yang menyewakan, serta Tokoh dan Ulama Setempat.

⁴⁰ Muhammad Idrus, *Metode Penelitian Ilmu Sosial* (Yogyakarta: Erlangga, 2009), 86.

⁴¹ Tim Penyusun Fakultas Syari'ah, *Pedoman Penulisan Skripsi* (Semarang: IAIN Press, 2010), 12.

⁴² Asmadi Alsa, *Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif Serta Kombinasinya dalam Penelitian Psikologi*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet.ke1, 2003), 47.

⁴³ Mohammad Ali, *Strategi Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Angkasa, Cet.ke-10, 1993), 165.

⁴⁴ Juliansyah Noor, *Metodologi penelitian*, (Jakarta: Kencana, 2014), 138.

Dalam penelitian ini yang menggunakan penelitian normatif empiris, dalam hal ini meneliti implementasi ketentuan hukum dan aksinya didalam masyarakat. Maka dengan itu peneliti menggunakan cara *interview* semi terstruktur, yang mana pada *interview* semi terstruktur ini peneliti menyiapkan pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan kepada para pihak yang terlibat dalam sewa menyewa tanah aset desa, dalam proses wawancara tersebut tidak menutup kemungkinan ada pertanyaan lain yang akan diajukan peneliti untuk mendapatkan informasi yang lebih mendalam. Pertanyaan yang diajukan terbuka terkontrol. Bentuk wawancara bertujuan untuk memahami fenomena atau permasalahan yang terjadi.

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu metode dalam melakukan penelitian untuk mendapatkan beberapa informasi pengetahuan, fakta dan data tercatat sebagai bukti atau keterangan.⁴⁵ Dokumentasi yang peneliti gunakan yaitu buku monografi desa. Sifat utama data ini tidak terikat pada ruang dan waktu sehingga memberi peluang bagi peneliti untuk mengetahui hal-hal yang pernah terjadi pada waktu silam. Pengumpulan data melalui dokumentasi ini dilakukan guna memperoleh data lebih mengenai praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon.

3. Observasi

Observasi merupakan salah satu sarana pengumpulan data yang tertua, sejak jaman dahulu para ahli melakukan pengamatan terhadap perilaku masyarakat, dan atas dasar pengamatan-pengamatan tersebut dirumuskanlah nilai-nilai yang berlaku dianggap berlaku didalam masyarakat-masyarakat tertentu.⁴⁶

Metode ini dilakukan dengan cara mengadakan pengamatan terhadap perilaku masyarakat yang menyewa tanah aset dengan dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet, Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon.

Teknik observasi ini menggunakan teknik observasi Non Partisipan di mana peneliti tidak menjadi anggota dari kelompok yang diteliti atau diamati. Kadangkadang hal ini menempatkan pengamat pada peranan yang agak sulit, oleh karena itu hubungan yang ditimbulkan dengan yang diamati berjalan secara kaku (Formal)⁴⁷. Teknik observasi non Partisipan ini peneliti tidak terlibat dalam pengamatan sewa

⁴⁵ Moh. Kasmiran, *Metodologi Penelitian*, (Malang: UIN Malang Pers, 2008), 128.

⁴⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Pers, 1986) cet-3, 206,

⁴⁷ *Ibid*, 209.

menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs*, akan tetapi peneliti hanya mengamati dan mengambil data dari sistem sewa menyewa tersebut agar lebih valid.

d. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul semua, langkah selanjutnya yaitu menganalisis data dan mengambil kesimpulan dari data yang telah ada. Analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah teknik deskriptif-kualitatif.⁴⁸

Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan untuk membuat deskripsi atau penggambaran mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, serta hubungan antara fenomena yang diselidiki kemudian dianalisis.⁴⁹ Penulis berusaha mengumpulkan data dari berbagai dokumentasi, observasi, maupun wawancara, guna menggambarkan secara utuh suatu fenomena yang penulis teliti terkait praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs*.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan ini bertujuan agar penulis penelitian skripsi ini dapat terfokus dan berorientasi terhadap fokus penelitian sesuai dengan bidang kajian sehingga mempermudah pembahasan dan menjadikan pembahasan lebih terarah, dalam penelitian ini terbagi atas lima bab dimana antara bab satu dengan yang lainnya saling berkaitan sebagai pembahasan yang utuh. Adapun sistematika penulisan penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

Bab pertama; Pendahuluan, berisikan: Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua; membahas Tinjauan umum tentang *ijarah* didalamnya membahas tentang pengertian akad *ijarah*, landasan hukum akad *ijarah*, syarat dan rukun akad *ijarah*, hak dan kewajiban antara pihak yang berakad, macam-macam akad *ijarah*, berakhirnya akad *Ijarah*, Hak dan Kewajiban Para Pihak, kedua; tinjauan hukum tentang sewa menyewa dalam pandangan hukum positif (KUHP), Ketiga; tinjauan hukum tentang tanah aset desa.

Bab ketiga; praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet, Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon, di dalamnya dibahas tentang

⁴⁸Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Cv alfabeta, 2019), 14.

⁴⁹Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 128.

sekilas profil dan letak geografis Desa Buntet, Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon dan Latar Belakang Praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon..

Bab keempat; yaitu membahas tentang analisis hukum islam terhadap praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan menggunakan sistem *gangsurs* di Desa Buntet, Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon.

Bab kelima; penutup yang berisikan: kesimpulan, saran-saran dan kata penutup,

Daftar Pustaka, berisi: data-data tulisan atau suatu karya ilmiah atau buku-buku yang berkaitan dengan penulisan penelitian skripsi ini.

BAB II

SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM

A. Sewa Menyewa (Al-Ijarah)

1. Pengertian Sewa Menyewa (Al-Ijarah)

Al-Ijarah mengambil dari bahasa Arab yang mempunyai makna “Upah, sewa, jasa atau imbalan”. *Al-Ijarah* merupakan salah satu format muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau memasarkan jasa perhotelan dan lain-lain. Berdasarkan pendapat *syara'* mempunyai arti “aktivitas akad untuk mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu.”⁵⁰

Ijarah dipahami dalam dua dimensi kehidupan, *ijarah* dimaknai sebagai proses perjanjian para pihak, salah satu pihak berkedudukan sebagai penyedia barang atau jasa (*mu'jir*) dan pihak lain berkedudukan sebagai pengguna atau penerima manfaat barang atau jasa (*musta'jir*). Arti *ijarah* secara bahasa, sebagaimana dijelaskan dalam kitab *Al-Qamus al-Muhith karya al-Firuz Abadi*, adalah jual beli manfaat *ijarah* merupakan kata dasar (*masdar*) yang semakna dengan kata *al-ajru* yang berarti perbuatan (*al-fi'l*). Oleh karena itu arti *ijarah* secara etimologis adalah imbalan atas perbuatan.⁵¹

Adapun secara terminologi, para ulama *fiqh* berbeda pendapat, antara lain yaitu:

a) Berdasarkan pendapat Hahafiyah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

⁵⁰Akhmad Faroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*, 49.

⁵¹Jaih Mubarak, Hasanudin, *Fikih Muamalah Malliyah* (Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2017), 2.

“Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti”

b) Berdasarkan pendapat Syafi'iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفْعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مُبَا حَةً قَا بِلَةٍ لِلْبَدَلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

“Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti teretentu”

Berdasarkan pendapat Malikiyah dan Hanabilah

تَمْلِيْكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَا حَةً مَّعْلُومَةً مَّعْلُومَةٍ بِعَوَضٍ

“menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.”⁵²

- 1) Ijarah menurut Sayyid Sabiq ialah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁵³
- 2) Menurut Amir Syarifudin, *Ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *Ijarah al'Ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seorang disebut *Ijarah ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah kerja. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks *fiqih* disebut *Ijarah*.⁵⁴
- 3) Definisi *Ijarah* juga termaktub dalam UU Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan pasal 1 ayat 30 yang menjelaskan bahwasanya “ upah ialah: hak pekerja/buruh yang diterima dan dinyatakan dalam format uang sebagai imbalan dari pengusaha atau pemberi kerja kepada pekerja/buruh yang ditetapkan dan dibayarkan berdasarkan pendapat suatu perjanjian kerja, kesepakatan, atau peraturan perundang-undangan, termasuk tunjangan bagi pekerja atau buruh dan keluarganya atas suatu pekerjaan dan/atau jasa yang telah atau dilakukan”.⁵⁵

Dari pengertian-pengertian tersebut diatas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip diantara para ulama dalam mengartikan *ijarah* atau sewa-menyewa. Dari pengertian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa *ijarah* atau sewa menyewa merupakan suatu akad atau perjanjian yang digunakan oleh pemilik manfaat (jasa) dari orang yang menyewakan (*mu'ajir*) oleh

⁵²Akhmad Faroh Hasan, *Fiqih Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*, 50.

⁵³Qamarul Huda, *Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta:Teras 2011), 78.

⁵⁴Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Predana Media Group, 2012), 277.

⁵⁵Salinan pasal 1 ayat 30 UU Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan

pihak penyewa (*musta'jir*) yang jelas dan disengaja dengan cara memberi penggantian (upah).

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Dasar hukum *ijarah* atau sewa menyewa dapat ditemukan melalui *al-Qur'an*, *Hadist* dan *ijma ulama Fiqh* sebagai berikut:

a) Berdasarkan *al-Qur'an*

Dalam *al-Qur'an* ketentuan upah tidak tercantum secara terperinci. Akan tetapi pemahaman upah dicantumkan dalam bentuk pemaknaan tersirat, seperti yang dijelaskan dalam QS an-Nahl:97, al-Talaq:6 dan al-Qasas:26.

QS an-Nahl ayat 97

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّنْ ذَكَرٍ أَوْ أَنَّثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَحِيحَتُهُ حَيَوَةً طَيِّبَةً وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ .

“barang siapa yang mengerjakan amal shaleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, maka sesungguhnya akan kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan sesungguhnya akan kami beri balasan kepada mereka pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan” (QS.16 [an-Nahl]: 97)

Dalam ayat diatas menjelaskan bahwa barang siapa yang mengerjakan suatu pekerjaan maka Allah SWT akan memberikan ganjaran sesuai dengan apa yang kita kerjakan tanpa adanya pengurangan.

QS al-Qasas ayat 26

قَالَتْ إِحْدَهُمَا يَا بَتِ اسْتَجِرْهُ ' إِن خَيْرَ مِّنْ آلِ قَوْىٍّ أَلَّا مِينُ .

“salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “ya bapaku ambilah 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” (Q.S. 28 [al-Qasas]: 26)

QS al-Talaq ayat 6

فَإِنْ أَرَضِعْنَكُمْ فَتَأْتُوا مِنْهُنَّ أَجُورَهُنَّ.

“kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu maka berikanlah kepada mereka upahnya”. (Q.S.65 [al-Talaq]: 6)

Dari penjelasan dua surat diatas QS al-Qasas ayat 26 dan QS al-Talaq ayat 6 bahwa *ijarah* telah disyariatkan dan dijadikan sebagai landasan dalam menggunakan jasa seseorang yang baik untuk dijadikan pekerja yaitu orang yang kuat secara fisiknya maupun akalnya. Lebih lanjut bahwa prinsip dalam sewa menyewa atau menggunakan jasa seseorang sebaiknya menggunakan jasa pekerja yang pandai menjada amanah dan berpengetahuan baik menyangkut tugas yang akan dikerjakannya.⁵⁶

b). Hadist yang menjelaskan tentang *Ijarah* adalah:

Dari Ibnu Abbas ra. Rasulullah SAW bersabda:

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ: أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَحْتَجِمَ وَأَعْطَاهُ أَجْرَهُ (رواه ابن ماجه)

“Dari Ibnu Abbas, ia berkata, Nabi Saw pernah berbekam kemudia memberinya upah.” (HR Ibnu Majah)⁵⁷

Dari Aisyah ra. Rasulullah SAW bersabda:

حدثنا إبراهيم بن موسى أخبرنا هشام عن معمر عن الزهري عن عروة بن الزبير عن عائشة رضي الله عنها قالت: وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدِّيِّ لِنَهْأِ دِيًّا خَرِيتًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كَافِرٍ قُرَيْشٍ فَدَفَعَا إِلَيْهِ بِرَاحِلَتَيْهِمَا وَوَعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاحِلَتَيْهِمَا صَبِيحَةَ لَيَالٍ ثَلَاثٍ (رواه البخاري)

“Dari Ibrahim bin Musa, mengabarkan kepada kita Hisyam dari Ma’arin dari Zuhri dari Urwah bin Zubair dari Aisyah ra. Berkata: “Rasulullah Saw dan Abu Bakar menupah seorang laki-laki yang pintar sebgai penunjuk jaan. Laki-laki itu berasal dari Bani ad-Din, termasuk kafir Quraisyin. Beliau berdua menyerahkan kendaraanya kepada laki-laki itu (sebagai upah), dankeduanya berjanji kepadanya akan bermalam di gua Tsaur selama tiga malam pada pagi yang ketiga, keduanya menerima kendaranya.” (HR. Bukhori)⁵⁸

⁵⁶Departemen agama RI, *Al-qur'an dan terjemahannya*, (Bandung:Toha Putra, 1987)

⁵⁷Muhammad Al Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), 303.

⁵⁸Imam Bukhori, *Shahih Bukhari*, Juz 3 (Beirut:Daarul Kutub Al Ilmiah, 1992), 68.

3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

a) Rukun Sewa Menyewa

Akad sewa dianggap sah setelah ijab qobul dilakukan dengan lafadz sewa atau lafadz lain yang menunjukkan makna sama kedua pihak yang melakukan akad diisyaratkan memiliki kemampuan, yaitu berakal dan dapat membedakan (baik dan buruk). Jika salah satu pihak adalah orang gila atau anak kecil, akadnya dianggap tidak sah.

Para penganut mazhab Syafi'i dan Hambali menambahkan syarat lain, yaitu baligh. Jadi menurut mereka, akad anak kecil meski sudah *tamyiz*, dinyatakan tidak sah jika belum baligh.⁵⁹

Ulama Maliki mengatakan, rukun sewa-menyewa ada tiga. Adapun pelaksanaan rukun sewa menyewa itu ada tiga yaitu: pelaku akad yang meliputi orang yang menyewakan dan orang yang menyewa, yang diakadkan yaitu biaya sewa dan manfaat, *sighat* yaitu *lafadz* yang menunjukkan atas pemilik manfaat dengan imbalan atau kalimat lain yang menunjukkan adanya kepemilikan. Adapun mengenai syarat sewa menyewa yang harus dipenuhi oleh *mu'jir* dan *musta'jir* sama dengan syarat pada akad lainnya yaitu kedua pihak yang berakad harus berakal sehat dan dewasa.⁶⁰

Adapun jumhur ulama berpendapat, sewa menyewa (*ijarah*) sebagaimana perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum, karena

itu harus terpenuhi rukun dan syarat sahnya sewa menyewa, antara lain:⁶¹

1) Orang yang Berakad (*Aqid*)

Orang yang melakukan akad *ijarah* ada dua orang yaitu *mu'jir* dan *mustajir*.

Mu'jir merupakan pihak yang memberikan upah atau yang menyewa suatu objek. Sedangkan *Musta'jir* merupakan pihak yang menerima upah karena telah menyewakan objek yang dimilikinya kepada *Mu'jir*.⁶² Bagi para pihak yang berakad disyaratkan mengetahui manfaat barang sehingga dapat mencegah perselisihan.

Bagi kedua belah pihak yang melakukan akad *Ijarah* disyaratkan cakap, keduanya berakal dan dapat membedakan suatu barang. Jika salah satu pihak yang

⁵⁹Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 4 (Jakarta, Pena Pundi Aksara: 2008), 205.

⁶⁰Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 117.

⁶¹Moh. Saifullah Al Aziz, *Fiqh Islam*, (Surabaya: Terbit Terang, 2005), 378-379.

⁶²Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 117.

berakad ada yang hilang akal (gila) dan anak kecil yang belum *baligh* maka akadnya menjadi tidak sah.⁶³

2) Upah (*Ujrah*)

Yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'ajir*. Dengan syarat:

- a) Sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Karena itu *ijarah* tidak sah dengan upah yang belum diketahui
- b) Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewa harus lengkap. Manfaat dan pembayaran uang sewa yang menjadi objek sewa menyewa.
- c) Manfaat untuk mengontrak seorang *musta'jir* harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah serta tenaganya.⁶⁴

3) Manfaat (*ma'qud alaih*)

Salah satu cara untuk dapat mengetahui *ma'qud alaih* (barang) adalah menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu atau menjelaskan jenis pekerjaan.⁶⁵

Semua objek atau harta benda boleh disewakan kecuali yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) Manfaat dari objek akad sewa menyewa dapat diketahui secara jelas. Hal ini dapat dilakukan misalnya dengan memeriksa atau pemilik barang memberikan informasi secara transparan dan jelas tentang kualitas manfaat barang.
- b) Objek *ijarah* dapat diserahkan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan dalam transaksi *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga. Mengutip dari Kitab *Fiqih Islam Wa Adillatuhu* yang dikarang oleh Wahbah Az Zuhaili, dikatakan bahwa menurut ulama Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah seperti jika seseorang berkata yang lain , “ *saya menyewakan rumah ini kepada kamu pada awal bulan A, “atau saya menyewakan rumah ini kepada kamu selama satu tahun selama satu tahun dimulai pada awal bulan Ramadhan,”* sedangkan akadnya pada bulan Rajab, misalnya. Hal itu karena akad *ijarah* tercapai secara bertahap

⁶³ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jilid 4, 205.

⁶⁴ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, 232.

⁶⁵ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, 126.

sesuai dengan tercapainya objek akad (manfaat) secara bertahap juga. Oleh karena itu, secara implisit akad disandarkan pada waktu ketika tercapainya manfaat. Kebolehan penyandaran *ijarah* bukan jual beli ke masa mendatang karena alasan darurat (kebutuhan) untuk memenuhi kebutuhan ekonomi. Akan tetapi menurut Syafi'iyah berpendapat bahwa *ijarah 'ain* (sewa barang) untuk manfaat pada masa mendatang adalah tidak sah. Seperti menyewakan rumah pada tahun mendatang atau satu tahun dimulai besok. Hal itu selama masa-masa itu tidak bersambung dengan akad karena *ijarah* adalah jual beli manfaat. Menyandarkan akad pada barang yang akan ada dimasa datang adalah tidak sah, sama seperti dalam jual beli.⁶⁶

- c) Objek *ijarah* tidak bertentangan dengan hukum *syara'*.
- d) Objek yang disewakan merupakan manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai dan lain sebagainya.
- e) Objek akad *ijarah* haruslah harta benda yang mempunyai sifat *isty'mali*, di mana harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurangan sifatnya. Sedangkan harta benda yang bersifat *istihlaki* merupakan harta benda yang rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian. Seperti makanan, buku tulis, akad *ijarah* menjadi tidak sah.⁶⁷

4) *Shighat*

Merupakan suatu ungkapan kedua belah pihak yang melakukan praktik akad *ijarah* berupa ijab dan qabul adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah satu pihak yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijarah*.⁶⁸

Dalam hukum perikatan Islam, *ijab* merupakan suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.⁶⁹ Sedangkan *qobul* merupakan suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang

⁶⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 414.

⁶⁷ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, 127.

⁶⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 116.

⁶⁹ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), 63.

berakad untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama yaitu setelah dilakukannya *ijab*.⁷⁰

b) Syarat-syarat Sewa-menyewa'

Sebagai sebuah aktivitas transaksi umum, *ijarah* atau sewa menyewa akan dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lain. Adapun syarat-syarat sewa menyewa dapat diuraikan sebagai berikut.⁷¹

- 1) Untuk orang yang berakad (*al-muta'qidain*) menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh), menurut mereka, *al-ijarahnya* tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia balig, tetapi anak yang telah *mumayiz* pun boleh melakukan akad *al-ijarah*. Namun, mereka mengatakan, apabila seorang anak yang *mumayiz* melakukan akad sewa menyewa terhadap harta atau dirinya, maka akad itu baru dianggap sah apabila disetujui oleh walinya.
- 2) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaanya untuk melakukan akad *al-ijarah*. Apabila salah seorang di antaranya terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah.

Syarat ini sesuai dengan Firman Allah SWT pada surat An-Nisa ayat 29 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا

تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (Q.S.4 [An-Nisa]: 29)

⁷⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*), 117.

⁷¹ Ghufraan a. Mas'adi, (*Fiqh Muamalah Kontekstual*), 186.

- 3) Manfaat yang menjadi objek *al-ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang akan menjadi objek sewa menyewa itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, dan penjelasan berapa lama manfaat ditangan penyewa. Dalam masalah penentuan waktu sewa ini, ulama Syafi'iyah memberikan syarat yang ketat menurut mereka, apabila seseorang menyewakan rumhahnya selama satu tahun dengan harga sewa Rp.150.000,- sebulan, maka akad sewa menyewa batal, karena dalam akad seperti ini diperlukan pengulangan akad baru setiap bulan dengan harga sewa baru pula. Sedangkan kontrak rumah yang telah disepakati selama satu tahun itu, akadnya tidak diulangi setiap bulan. Oleh sebab itu, menurut mereka, akad sebenarnya belum ada, yang berarti *al-ijarah* pun batal. Disamping itu, menurut mereka sewa menyewa dengan cara diatas menunjukan tegang waktu sewa tidak jelas, apakah satu tahun atau satu bulan.
- 4) Objek sewa menyewa itu boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat. Oleh sebab itu para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, apabila seseorang menyewa rumah maka rumah itu langsung ia terima kuncinya dan langsung boleh ia manfaatkan. Apabila rumah itu masih berada ditangan orang lain, maka akad sewa menyewa hanya berlaku sejak rumah itu boleh diterima dan ditempati oleh penyewa kedua. Sesuai dengan hadist dibawah ini;

وَعَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ : (لَا ضَرَّ وَلَا ضِرَارَ) . (رواه أحمد، وابن ماجه)

“Dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah Saw, bersabda: “Tidak boleh menimbulkan kemadhorotan dan tidak boleh pula membalas kemadhorotan dengan kemadhorotan.” (HR: Ahmad dan Ibnu Majah)⁷²

Demikian juga hanya apabila atap rumah itu bocor dan sumurnya kering, sehingga membawa *mudarat* bagi penyewa. Dalam kaitan ini, para ulama fiqih sepakat menyetakan bahwa piak penyewa berhak memilih apakah akan melanjutkan akad itu atau membatalkanya.

⁷²Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Terjemah Bulughul Maram*, (Jakarta: Pustaka As-Sunnah, 2010) cet-5, 98.

- 5) Objek sewa menyewa itu sesuatu yang dihalalkan oleh syara'. Oleh sebab itu, para ulama fiqih sepakat menyatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir.
- 6) Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa. Misalnya, menyewa orang untuk melaksanakan sholat untuk diri penyewa dan menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa.
- 7) Objek sewa menyewa itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan, seperti rumah, mobil, dan hewan tunggangan. Oleh sebab itu, tidak boleh dilakukan akad sewa menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai penjemur kain cucian, karena akad pohon bukan dimaksudkan untuk menjemur cucian.
- 8) Upah/sewa dalam akad sewa menyewa harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta. Oleh sebab itu, para ulama sepakat menyatakan bahwa *khamar*, dan babi tidak boleh menjadi upah dalam akad sewa menyewa karena kedua benda itu tidak bernilai harta dalam Islam.
- 9) Ulama Hanafiyah mengatakan upah/sewa itu tidak jelas dengan manfaat yang disewa. Misalnya, dalam sewa menyewa rumah. Jika sewa rumah dibayar dengan penyewa kebun, menurut mereka *al-ijarah* seperti ini dibolehkan. Apabila sewa rumah itu dilakukan dengan cara mempertukarkan rumah, seperti Munaf menyewakan rumahnya pada Indra. Indra dalam membayar sewa rumah itu menyewakan pula rumahnya pada Munaf, sebagai sewa; sedangkan dari segi kualitas dan kuantitas tidak berbeda. Sewa menyewa seperti ini, menurut mereka, tidak sah. Akan tetapi, jumhur ulama tidak menyetujui syarat ini, karena menurut mereka antara sewa dengan manfaat yang disewakan boleh sejenis, seperti yang dikemukakan ulama Hanafiah di atas.⁷³

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Para pihak yang melaksanakan transaksi *ijarah* memiliki hak dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi diantara keduanya, antara lain:

2. Pihak pemberi sewa

- 1) Pihak yang menyewakan wajib menyerahkan objek yang disewakan kepada penyewa

⁷³Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 323-325.

- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga objek itu dapat digunakan untuk keperluan yang dimaksud oleh penyewa
- 3) Menanggung sipenyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang. Menurut ulama Hanafiyah berpendapat bahwa orang yang menyewakan rumah atau pemilik rumah wajib menambal tembok, memperbaiki saluran-saluran air rumah serta bangunan yang hancur dan runtuh, hingga menjadi layak dan dapat dimanfaatkan kembali. Hal itu karena rumah tersebut merupakan milik orang yang menyewakan dan pemilik wajib memperbaiki (barang) miliknya sendiri.⁷⁴ seperti halnya dalam sewa menyewa tanah jika yang menjadi objek sewa adalah barang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.⁷⁵
- 4) Menerima kembali objek perjanjian di akhir masa sewa.
- 5) Berhak atas barang sewa yang besarannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.⁷⁶

Berikut ini penjelasan secara rinci kewajiban pihak yang menyewakan sebagaimana yang sudah ditentukan oleh pasal-pasal yang termaktub dalam KUHPer;

- 1) Pasal 1551 KUHPer, pihak yang menyewakan wajib untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya;
- 2) Pasal 1552 KUHPer, pihak yang menyewakan harus menanggung penyewa terhadap semua cacat barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang itu, meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuat persetujuan sewa. Jika cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi.
- 3) Pasal 1553 jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika arang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi.

⁷⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, 416.

⁷⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, 77.

⁷⁶ *Ibid*, 74.

- 4) Pasal 1554 pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa, mengubah bentuk atau susunan barang yang disewakan.
- 5) Pasal 1555 jika dalam masa sewa pada barang yang disewakan itu terpaksa diadakan pembetulan-pembetulan yang tidak dapat ditunda sampai berakhirnya masa sewa, maka penyewa harus menerimanya betapapun beratnya kesusahan yang disebabkan, dan meskipun selama dilakukannya pembetulan-pembetulan itu ia terpaksa kehilangan sebagian barang yang disewakan. Tetapi jika pembetulan-pembetulan itu berlangsung lebih lama dari 40 hari, maka harga sewa harus dikurangi menurut banyaknya waktu yang tersisa dan bagian barang yang tidak dapat dipakai oleh penyewa. Jika pembetulan-pembetulan sedemikian rupa sifatnya, sehingga barang sewa yang perlu ditempati oleh penyewa dan keluarganya tak dapat didiami, maka penyewa dapat memutuskan sewa.
- 6) Pasal 1556 pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin penyewa terhadap rintangan dalam merintangi dalam menikmati barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga tanpa berdasarkan suatu hak atas barang sewa itu, hal ini tidak mengurangi hak penyewa untuk menuntut sendiri orang itu.
- 7) Pasal 1557 jika sebaliknya penyewa diganggu dalam kenikmatannya karena suatu tuntutan hukum mengenai hak milik atas barang yang bersangkutan, maka ia berhak untuk menuntut pengurangan harga sewa menurut pertimbangan, asal gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemilik.
- 8) Pasal 1558 jika orang-orang melakukan perbuatan-perbuatan tersebut menyatakan bahwa mereka mempunyai suatu hak atas barang yang disewakan, atau jika penyewa sendiri digugat untuk mengosongkan seluruh atau sebagian dari barang yang disewa atau untuk menerima pelaksanaan pengabdian pekarangan, maka ia wajib memberitahukan hal itu kepada pihak yang menyewakan dan dapat memanggil pihak tersebut sebagai penanggung. Bahkan ia dapat menuntut supaya ia dikeluarkan dari perkara, asal ia menunjuk untuk siapa ia menguasai barang yang bersangkutan.
- 9) Pasal 1559 penyewa jika tidak diizinkan tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu tidak wajib menaati persetujuan ulang sewa itu. Jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang

didiami sendiri oleh penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain jika hal itu tidak dilarang dalam persetujuan.⁷⁷

3. Pihak Penyewa

- 1) Ia wajib memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan.
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- 3) Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya.
- 4) Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewa.
- 5) Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.

Masing-masing pihak dalam sebuah perjanjian harus, saling memenuhi prestasi. Dalam konteks sewa menyewa ini berupa memberikan sesuatu (menyerahkan barang sewa /membayar uang sewa), berbuat sesuatu (memelihara barang yang disewakan sehingga dapat dimanfaatkan, bagi penyewa adalah menjadi bapak rumah yang baik), dan tidak berbuat sesuatu (penyewa dilarang menggunakan barang sewaan untuk kepentingan lain diluar yang diperjanjikan, sedangkan bagi yang menyewakan dilarang selama waktu sewa mengubah wujud atau tataan barang yang disewakan).⁷⁸

5. Macam-macam Akad *al-Ijarah*

Pembagian *ijarah* pada umumnya dilakukan dengan memperhatikan objek akad tersebut. Dilihat dari segi objeknya, akad *ijarah* dibagi oleh para ulama Fiqih menjadi dua macam, yaitu;

a) *Ijarah 'ala al-manafi'* (Sewa-menyewa)

Sewa menyewa merupakan praktik *ijarah* yang berkuat pada pemindahan manfaat terhadap barang. Barang yang diperbolehkan oleh syariat untuk disewakan merupakan barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Barang yang berada ditangan penyewa

⁷⁷3 Kitab Undang-Undang (KUHP, KUHP, & KUHP) (Makkasar: Graha Media Press, 2016), 320-321.

⁷⁸Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, 74-75.

dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauanya sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain.⁷⁹

Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*). Apabila kerusakan benda yang disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa maka yang bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri.

b) Upah mengupah

Upah mengupah disebut juga sebagai jual beli jasa. Misalnya ongkos kendaraan umum, upah proyek pembangunan, dan lain-lain. Pada dasarnya pembayaran upah harus diberikan seketika itu juga, sebagaimana jual beli yang pembayarannya seketika itu juga. Tetapi sewaktu perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan upah atau mengakhirkannya. Jadi pembayarannya sesuai dengan perjanjiannya. Namun jika ada perjanjian, harus segera diberikan manakala pekerjaan sudah selesai upah harus segera dibayarkan.⁸⁰

6. Sewa Menyewa Tanah Menurut Ulama Fiqih

Jumhur ulama secara prinsip memperbolehkan praktik penyewaan tanah, mereka berpendapat dalam beberapa aspek yang terkait dengan masalah biaya sewa. Ibnu Rusyd menyatakan bahwa menyewakan tanah boleh dilakukan dengan segala sesuatu yang bernilai. Penyewa tanah pada dasarnya adalah menyewa suatu manfaat tertentu dengan sesuatu yang tertentu pula. Karenanya, sewa menyewa itu dibolehkan dengan meng-*qiyaskan* kepada penyewaan yang bermanfaat.⁸¹

Sedangkan Menurut pendapat Imam Syafi'i dibolehkan menyewakan tanah kosong dengan emas, perak dan benda-benda yang lain. Dan diperbolehkan menyewakan tanahnya yang kosong dengan tamar dan setiap buah-buahan yang halal untuk dijual.⁸² Dengan dalil:

⁷⁹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 64.

⁸⁰Muhammad Ngasifudin, *Analisis biaya ijarah*, Edisi:vol.2 (Cilacap: STKIP Majenang, 2019), 245.

⁸¹Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid jilid 3*, (Jakarta: Pustaka Amania, 2007), 68-69.

⁸²Imam Syafi'iAbdullah Muhammad Bin Idris, *Ringkasan kitab al-Umm*, (Jakarta:Pustaka Azzam, 2007), cet. 3,

كُنَّا نَكْرَاهُ لَأَرْضٍ بِمَا عَلَى السَّوْافِي الزَّرْعَ فَتَهَيَّ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ذَلِكَ أَمْرًا نَا بَذْ

هَبِ أَوْ وَرَقٍ (رواه أبو داود)

“Dahulu kami menyewa tanah dengan cara membayar dari tanaman yang tumbuh. Rasulullah melarang kami dengan cara itu, dan memerintahkan kami agar membayar dengan uang perak.. (HR Abu Daud)⁸³

Menurut Ibnu Hazm “tidak diperbolehkan menyewa tanah dalam bentuk apapun, baik digunakan untuk lahan pertanian, bangunan rumah atau sesuatu yang lain, demikian juga dilihat dari segi waktu sewa. Baik untuk penyewaan jangka pendek maupun jangka panjang, dan juga tidak boleh menyewakan objek sewa dengan membayar upah berupa uang dinar, dirham maupun dalam bentuk lainnya. Apabila penyewaan itu terjadi maka akad sewa menyewa menjadi tidak sah (*fasakh* atau rusak akadnya). Sewa menyewa tanah tidak boleh dilakukan kecuali dengan sistim *Muzara'ah* bagi hasil (*mugharasah*). Dengan pernyataan tersebut Ibnu Hazm memberikan alternatif, yakni:

- a) Pengelolaanya dilakukannya sendiri dengan peralatan, tenaga dan bibit ditanggung sendiri;
- b) Pengelolaanya diserahkan kepada pihak lain tanpa mengambil bagian hasilnya, bahkan jika membantu dengan peralatan, tenaga dan bibit dengan tidak menyewakan tanahnya, adalah lebih baik.
- c) Pengelolannya diserahkan kepada orang lain dengan kesepakatan bagi hasil antara pemilik dan pengolah misalnya $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ atau $\frac{1}{4}$ dan seterusnya. Jika pengolahnya ternyata tidak menghasilkan apa-apa, maka pemilik tanah tidak memperoleh bagian, dan pengolah tidak dibebani utang apapun.⁸⁴

Penjelasan diatas merupakan tiga cara yang dimungkinkan bagi pemilik tanah. Apabila dari tiga cara tersebut tidak ada yang terlaksana, maka pemilik tanah hendaklah membiarkannya saja. Pendapat ini didasarkan pada hadist yang antara lain:

⁸³Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, 441.

⁸⁴Ibnu Hazm, *al-Muhalla*, (Syiria: al-Muniriyyah 1350 H), Juz 8, Cet. Ke-1, 211.

عَنْ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ عَنْ عُمِهِ قَالَ : نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ كَرَاءِ الْأَرْضِ

ض (رواه مسلم)

“Dari rafi bin Khudaij., ia berkata : Rasulullah Saw, melarang penyewaan tanah”. (HR. Muslim)⁸⁵

Praktik sewa menyewa tanah mengandung *gharar* (Resiko), yakni bisa merugikan pihak penyewa atau petani penggarap. Karena bisa jadi tanaman terserang wabah penyakit atau bencana seperti terbakar, kekeringan, atau tenggelam, sehingga akhirnya petani terpaksa harus membayar sewa tanpa mendapatkan keuntungan apa-apa karena mengalami gagal panen, Ibnu Hazm melarang sewa menyewa tanah dengan pembayaran uang dilakukan ketika terjadinya akad.⁸⁶

Mengenai pendapat Ibnu Hazm yang telah dijelaskan diatas, maka urgensi mengenai pendapat Ibnu Hazm tersebut adalah:

- 1) Hadist yang ditemukan semuanya tegas da jelas (*zahir*)
- 2) Dalam menetapkan hukum perlu adanya keadilan antara pemilik lahan dan petani penggarap.
- 3) Menurut akal larangan Ibnu Hazm tentang penyewaan tanah untuk menghindari unsur *gharar* yakni kemungkinan yang bisa merugikan pihak penyewa yaitu sipetani penggarap. Karena bisa jadi tanamannya terserang wabah penyakit atau bencana sehingga pada akhirnya penyewa tidak mendapatkan hasil dan terpaksa harus membayar biaya sewa.

Pendapat Ibnu Hazm dan Jumhur ulama yang membolehkan penyewaan tanah sama-sama mempunyai landasan dan latar belakang pemikiran yang bertujuan untuk memelihara agar tidak terjadi eksploitasi antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Sebab, apabila hal itu terjadi berarti artinya sasaran muamalah untuk saling tolong menolong tidak terealisasi. Untuk menjaga kemungkinan itu , Ibnu Hazm menjumpai adanya hadist yang memuat pelarangan secara total segala bentuk penyewaan

⁸⁵*Ibid*, 190.

⁸⁶Wahbah al-Zuhaili , *Fiqih Islam Wa'adillatuhu*, 78.

tanah. Atas dasar landasan hukum yang kuat Ibnu Hazm menetapkan hukum adanya keadilan antara pemilik tanah dengan penyewa tanah.⁸⁷

7. Resiko Sewa Menyewa

Dalam hal perjanjian sewa menyewa, resiko mengenai objek perjanjian sewa menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan), sebab si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat atau kenikmatan dari barang yang disewakan. Oleh karena itu dalam hal terjadi kerusakan barang maka resiko ditanggung oleh pemilik barang, kecuali kerusakan yang terjadi disebabkan oleh adanya kesalahan dari si penyewa.

Selama waktu sewa, jika barang yang disewakan musnah seluruhnya karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur. Kemudian jika masih ada salah satu bagian yang tersisa, maka sipenyewa dapat memilih berupa pengurangan harga sewa atau membatalkan perjanjian.⁸⁸

8. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa (*al-Ijarah*)

Sewa menyewa merupakan jenis akad yang tidak boleh adanya pembatalan (*fasakh*) pada salah satu pihak, kecuali jika adanya faktor yang mewajibkan terjadinya pembatalan. Faktor-faktor yang menyebabkan pembatalan akad sewa menyewa (*ijarah*), antara lain:

- a. Berakhirnya akad Sewa Menyewa menurut Ulama Fiqih
 - 1) Objek yang disewakan hilang atau musnah
 - 2) Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijarah* atau sewa menyewa telah berakhir. Apabila yang disewakan itu adalah jasa maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati oleh semua ulama fiqh.
 - 3) Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad *ijarah* atau sewa menyewa menurut ulama Hanafiyah tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak menjadi batal dikarenakan wafatnya seseorang yang berakad, karena suatu manfaat yang didapatkan dalam sewa menyewa menurut jumhur ulama boleh diwariskan oleh ahli waris pihak yang berakad.

⁸⁷Lolyta, *Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah*, (Riau: Universitas Islam Riau, 2004) Vol. XIV No.1, 13.

⁸⁸Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, 75.

4) Apabila ada udzur salah satu pihak.⁸⁹

Berkaitan dengan berakhirnya sewa menyewa, Sayyid Sabiq menuraikan beberapa hal bahwa sewa menyewa itu menjadi rusak atau (berakhir) dengan sebab sebagai berikut:

- a) Terjadinya cacat pada benda yang disewakan pada waktu berakad ditangan penyewa
- b) Rusaknya objek sewa, seperti rumah tertentu atau kendaraan tertentu.
- c) Rusaknya objek yang disewakan atau diupahkan, seperti rusaknya kain jahit.
- d) Sudah terpenuhinya manfaat yang dipersewakan atau telah sempurna suatu pekerjaan atau telah habis waktu pengambilan manfaat dari penyewa.

b. Pengembalian Objek Sewa

Dengan berakhirnya waktu sewa, maka perjanjian sewa menyewa akan berakhir. Berakhirnya sewa menyewa akan menimbulkan kewajiban bagi pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Adapun ketentuan mengenai penyerahan barang ini adalah sebagai berikut:

- 1) apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang yang bergerak. Maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan yaitu dengan cara menyerahkan langsung bendanya.
- 2) Apabila objek sewanya diklasifikasikan sebagai objek barang yang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembaliknaya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa didalamnya.
- 3) Jika yang menjadi objek sewa adalah barang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa diatasnya.⁹⁰

Akad sewa menyewa bisa batal apabila ada faktor-faktor yang menyebabkan akad sewa menyewa menjadi batal, faktor tersebut diantaranya berakhirnya sewa menyewa, rusaknya objek sewa, dan pengembalian barang sewaan.

⁸⁹ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamala*, Cet.II, 237

⁹⁰Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, 77.

9. Hikmah Sewa Menyewa (*al-Ijarah*)

Sewa menyewa merupakan akad yang diperbolehkan oleh hukum Islam dengan memenuhi segala rukun dan syaratnya. Sewa menyewa bisa dijadikan sebagai media alternatif bagi seseorang yang tidak mampu memiliki barang, dengan sewa menyewa seorang bisa mengambil manfaat dari barang yang disewanya dengan jangka waktu yang sudah disepakati.

Aspek tolong menolong dalam muamalah diwujudkan dalam bentuk akad *al-Ijarah* dimana seseorang yang mempunyai barang lebih dan tidak dipakai bisa menyewakannya kepada orang lain. Seseorang tidak mampu membeli lahan pada akhirnya pihak yang mempunyai lahan lebih menyewakan lahannya, pemerataan pendapatan juga bisa didapatkan lewat sewa menyewa, seseorang yang tidak mampu untuk membeli sawah bisa mengolah sawah dan mendapatkan hasilnya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara menyewa sawah tanpa membeli tanah tersebut.

Dalam dunia pekerjaan perusahaan tidak bisa berjalan sendiri dan tidak bisa menyelesaikan pekerjaan sendiri tanpa bantuan keahlian yang dimiliki oleh pekerja lainnya, dalam mendirikan bangunan perusahaan memerlukan buruh yang memiliki kesanggupan dalam melakukan pekerjaan tersebut.⁹¹

Bisa disimpulkan bahwa *al-Ijarah* mempunyai peran penting dalam kehidupan sehari-hari khususnya dalam aspek pemertaan ekonomi. Sewa menyewa diperbolehkan oleh hukum Islam yang menggambarkan bahwa hukum Islam merupakan suatu hukum yang fleksibel namun harus berdasarkan dengan prinsip-prinsip yang sudah diaturnya.

B. Tanah Aset Desa

1. Pengertian Tanah Aset Desa

Tanah Aset Desa merupakan tanah-tanah yang dikuasai desa baik yang berasal dari pemerintahan tingkat atasnya maupun yang diperoleh melalui swadaya masyarakat desa untuk dikelola yang hasilnya merupakan sumber pendapatan asli desa dan dipergunakan untuk penyelenggaraan pemerintah desa.⁹²

⁹¹Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang*, (Bandung: Cv Diponogoro, 1992), 319-320.

⁹²Asril Radja, *Aspek Hukum Tanah Kas Desa Dalam system UUPA dan Peranannya Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Desa di Di Kabupaten Daerah Tingkat II Batang Hari, Provinsi Jambi* (Medan: Thesis 1997)

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, disebutkan bahwa Tanah Desa adalah barang milik Desa berupa tanah bengkok, kuburan, dan titisara.⁹³

2. Dasar Hukum Tanah Aset Desa

Berdasarkan hierarki Peraturan Perundang-Undangan, didarkan pada Undang-Undang Nomor 6 Tahun 20014 Tentang Desa Pasa 76 angka 4 menyatakan bahwasannya kekayaan milik desa berupa tanah disertifikasi atas nama pemerintah desa dan pasal 77 yang menyatakan bahwasanya pengelolaan kekayaan milik desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. dalam regulasi tersebut kepala desa memegang penuh kekuasaan serta bertanggung jawab atas tanah desa.

Dalam pasal 11 Aayat 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang desa menyatakan “ desa dapat berubah status menjadi kelurahan berdasarkan prakarsa pemerintah desa dan badan permusyawaratan desa melalui musyawarah desa dengan memperhatikan saran dan pendapat masyarakat desa”.⁹⁴

Sedangkan pada pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menyatakan bahwasanya “ seluruh barang milik desa dan sumber pendapatan desa yang berubah menjadi kelurahan sebagaimana dimaksud ayat 1 menjadi kekayaan aset pemerintahan daerah kabupaten/kota yang digunakan untuk meningkatkan kesahteraan masyarakat di kelurahan tersebut dan pendanaan kelurahan dibebankan pada anggaran pendapatan dan belanja daerah kabupaten atau kota”.⁹⁵

Serta dalam Peraturan Mentri Dalam Negeri pasal 1 ayat 26 Tahun 2016 menyatakan bahwa tanah desa adalah tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh pemerintahan desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan atau untuk kepentingan sosial.⁹⁶ Didalam permendagri tersebut juga dinyatakan bahwa kepala desa sebagai pemegang kekuasaan dalam mengelola dan bertanggung jawab atas tanah aset desa.

3. Pengelolaan Aset Desa

⁹³Pasal 1 angka 10 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa.

⁹⁴Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.

⁹⁵Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 20014 Tentang Desa

⁹⁶Pasal 1 Permendagri Nomor 1 Tahun 2016

Kekayaan desa dikelola oleh pemerintahan desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa.⁹⁷ Kepala desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan kekayaan milik desa. Dalam melaksanakan kekuasaan pengelolaan kekayaan milik Desa, kepala desa dapat menguasai sebagian kekuasaannya kepada perangkat desa lainnya. Pengelolaan kekayaan milik desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindah tanganan, pebatausaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawaan, dan pengendalian kekayaan milik desa.⁹⁸

4. Bentuk Pemanfaatan Tanah Aset Desa

Pada Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 pasal 11 Ayat 2 menjelaskan beberapa cara untuk pemanfaatan Aset Desa, antara lain; sewa menyewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna serah atau bangun serah guna. Dalam pemanfaatan tanah aset desa dapat dilakukan dengan menggunakan metode sewa menyewa dan kerjasama pemanfaatan.⁹⁹

Sewa menyewa tanah aset desa dapat dilakukan dengan tidak mengubah status kepemilikan aset dan jangka waktu sewa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang, penjelasan sewa menyewa dan kerjasama pemanfaatan akan dijelaskan sebagai berikut;

a. Sewa menyewa

Sewa menyewa adalah pemanfaatan barang milik desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai. Objek sewa dalam hal ini ialah tanah yang sudah diserahkan oleh pengguna barang kepada kepala desa, barang milik desa berupa sebagian tanah yang masih digunakan oleh pengguna barang dan barang milik desa.

Sewa menyewa tanah aset desa dilakukan sepanjang tidak merugikan desa dan tidak mengganggu pelaksanaan tugas fungsi penyelenggaraan pemerintahan desa dan juga sebagai bentuk optimalisasi kekayaan asli desa guna menunjang pendapatan asli desa. jangka waktu sewa menyewa dapat lebih dari 5 tahun dan dapat diperpanjang.¹⁰⁰

⁹⁷Nurcholis, pertumbuhan dan penyelenggaraan pemerintahan Desa (Yogyakarta: liberty, 2011), 81.

⁹⁸*Ibid* 83.

⁹⁹Pasal 11 Ayat 2 Permendagri Nomor 1 Tahun 2016

b. Pinjam Pakai

Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang antara pemerintah daerah dan pemerintah desa dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola barang. Objek pinjam adalah berupa tanah yang sudah diserahkan oleh pengguna barang kepada kepala desa, barang milik desa berupa sebagian tanah yang masih digunakan oleh pengguna barang. Tujuannya adalah optimalisasi barang milik desa yang belum atau tidak dipergunakan dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi juga menunjang pendapatan asli desa khususnya. Jangka waktu pinjam pakai paling lama 5 tahun dan dapat diperpanjang 1 kali.

Peminjam pakai dilarang untuk melakukan pemanfaatan atas objek pinjam pakai. Peminjaman pakai dapat mengubah barang milik desa sepanjang tidak melakukan perubahan yang milik desa dan sepanjang telah mendapat persetujuan dari pengelola barang. Pinjam pakai dilakukan atas persetujuan kepala desa beserta aparatur desa dan diketahui oleh masyarakat setempat.

c. Kerjasama Pemanfaatan

Kerjasama pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik desa pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan pendapatan desa dan sumber pembiayaan lainnya. Kerja sama pemanfaatan barang milik desa dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka mengoptimalkan daya guna dan hasil guna milik desa serta meningkatkan pendapatan desa. kondisi yang melatar belakangi kerjasama pemanfaatan adalah tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam anggaran pendapatan dan belanja desa untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan dan perbaikan yang diperlukan terhadap barang milik desa tersebut. Kerjasama pemanfaatan tidak mengubah status barang milik desa. adapun mitra kerja sama pemanfaatan harus membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil kerja sama pemanfaatan ke rekening kas umum desa. kerjasama pemanfaatan sendiri dilakukan oleh kepala desa beserta aparatur desa sesuai dengan kesepakatan.¹⁰¹

¹⁰¹Nunung Nuriawati, *Pemanfaatan Barang Milik Daerah (Suatu Pendekatan Teoritis dan Praktis Dalam Menentukan Metode Penentuan Aset)* Vol 1. No. 1 (Bandung: Universitas Padjajaran, 2013), 51.

BAB III

FAKTOR PENYEBAB SEWA MENYEWA TANAH ASET DESA DENGAN SISTEM GANGSUR DI DESA BUNTET KECAMATAN ASTANAJAPURA KABUPATEN CIREBON

A. Gambaran Umum Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon

1. Keadaan Geografis

Desa Buntet merupakan salah satu desa yang berada di Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon. Luas wilayah Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon yaitu 267,539 Ha yang berdasarkan penggunaannya terdiri dari tanah sawah 183 Ha, tanah pekarang (tanah darat) dan tanah fasilitas umum 84,539 Ha. Dengan keadaan alam curah hujan antara 250 mm, suhu rata-rata harian 26°C-31°C dengan tinggi dataran 1- 3 diatas permukaan laut.¹⁰²

Desa buntet terbagi dalam 8 (delapan) RW dan 29 (dua puluh sembilan) RT. Secara administratif batas wilayah Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon adalah sebagai berikut :¹⁰³

- a) Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Kanci
- b) Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Mertapada Wetan
- c) Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Mertapada Kulon
- d) Sebelah Barat berbatasan dengan Gumulung Tonggoh

Jarak Orbitasi dengan Pusat Pemerintahan adalah :

- a) Jarak ke Ibukota Kecamatan : 0.300 Km
- b) Jarak ke Ibukota Kabupaten : 25 Km
- c) Jarak ke Ibukota Provinsi : 126 Km

Desa buntet memiliki Tanah Hak Pakai Desa atau biasa disebut Tanah Aset Desa yang digunakan untuk sarana dan pra-sarana sosial, dan penunjang gaji aparatur pemerintah desa, berikut Rincian Tanah Hak Pakai Desa:¹⁰⁴

Tabel . 3.1

Tanah Hak Pakai Desa Buntet

¹⁰² Data Monografi Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon Tahun 2019

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ Data Daftar Keadaan Tanah Hak Pakai Desa Tahun Anggaran 2019

No	Luas (Ha)	Penggunaan
1	21,300 (Ha)	Tanah Bengkok
2	84,539 (Ha)	Tanah Sarana Sosial
4	- (Ha)	Luas Tanah Panggonan
5	15,495 (Ha)	Tanah Titisara

2. Keadaan Demografi

Berdasarkan data terakhir jumlah penduduk Desa Buntet pada 31 Desember 2019 sebanyak 8701 jiwa. Adapun data rincian kependudukan penulis sajikan sebagai berikut:¹⁰⁵

a) Jumlah Penduduk Berdasarkan Klasifikasi

Tabel. 3.2

Jumlah Penduduk Menurut Klasifikasi

No	Klasifikasi Jumlah Penduduk	Jumlah
1	Menurut Jenis Kelamin	
	a. Laki-laki	4493
	b. Perempuan	4208
2	Menurut Kepala Keluarga	
	a. Laki-laki	2399
	b. Perempuan	214
3	Menurut Kewarganegaraan	
	a. WNI Laki-laki	4493
	b. WNI Perempuan	4208
	c. WNA Laki-Laki	-
	d. WNA Perempuan	-

b). Jumlah Penduduk Berdasarkan Agama

Tabel.3.3

¹⁰⁵ Data Monografi Desa Buntet, 2019.

Jumlah Penduduk Berdasarkan Agama

No	Agama	Jumlah
1.	Islam	8701
2.	Kristen	-
3.	Katholik	-
4.	Hindu	-
5.	Budha	-

c). Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan.¹⁰⁶

Tabel. 3.4

Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1	PAUD	186
2	SD	464
3	SMP	216
4	SMA	195
5	Perguruan Tinggi	65

3. Keadaan Ekonomi

Desa Buntet berada tidak jauh dari pesisir pantai utara Jawa Barat, mayoritas masyarakat Desa Buntet bermata pencaharian sebagai petani dan buruh tani, hasil bumi yang di hasilkan berupa padi dan tebu, sedangkan minoritas mata pencaharian masyarakat bekerja sebagai PNS, TNI/POLRI, Buruh/Wiraswasta, Bidan dan peternak. Untuk memperjelas kehidupan ekonomi di Desa Buntet maka dari itu penulis akan memberikan klasifikasi tentang mata pencaharian masyarakat di Desa Buntet.¹⁰⁷

Tabel. 3.5

¹⁰⁶Data Anak Sekolah Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon Tahun 2019

¹⁰⁷ Data Monografi Desa Buntet, 2019.

Masyarakat Desa Buntet Menurut Pekerjaannya

No	Pekerjaan	Jumlah
1.	PNS	57
2.	TNI/POLRI	9
3.	Petani	453
4.	Buruh Tani	532
5.	Wirswasta/Pedagang	476
6.	Peternak	41
7.	Bidan	1

1. Data Penyewa Tahun 2010 sampai 2019

Tabel 3.6 menjelaskan jumlah penyewa yang menyewa tanah aset desa kepada pemerintah, pada tahun 2016 ada 14 Rumah Tangga yang menyewa tanah aset desa dengan luas tanah 17,50 (Ha) semua tanah aset desa yang di sewakan pada tahun tersebut semuanya tersewakan, tidak ada tanah aset desa yang tidak laku, masing-masing ada yang menyewa 1/2 (Ha), 1 (Ha), sampai 2 (Ha). Pada tahun 2017 pemerintah desa buntet menyewakan 19,10 (Ha) luas lahan yang disewa masyarakat bervariasi seperti yang disebutkan diatas, namun pada tahun ini jumlah penyewa terbilang berkurang dari tahun sebelumnya, hanya ada 17 Rumah Tangga yang menyewa namun ada surplus lahan seluas 2,10 (Ha). Pada tahun 2018 terbilang sejumlah 16,00 (Ha) yang disewakan, dengan jumlah penyewa 14 orang, pada tahun itu tanah sewa tersewakan semuanya. Pada tahun 2019 tanah sewa yang disewakan oleh pemerintah desa seluas 21,00 (Ha) dengan penyewa sebanyak 17 orang, luas lahan yang disewa oleh penyewa bervariasi seperti yang dijelaskan diatas, pada tahun ini tanah sewa tersewakan semua. Data memperlihatkan antusiasme masyarakat yang besar untuk menyewa tanah aset desa, namun dikarenakan tanah aset desa yang disewakan oleh pemerintah desa Buntet terbatas,

banyak masyarakat yang akhirnya tidak bisa menyewa tanah aset desa. jumlah rata-rata penyewa pertahunnya sejumlah 15 Rumah Tangga.¹⁰⁸

3.6

Data Penyewa Dari Tahun 2010-2019

Tahun	Luas Tanah Aset Desa	Penyewa	Jumlah Rumah Tangga
2016	17,50 (Ha)	14	14
2017	19,10 (Ha)	17	17
2018	16,00 (Ha)	14	14
2019	21,00 (Ha)	19	15
Jumlah Rumah Tangga			60
Jumlah Rata-Rata Penyewa			15

2. Keadaan Sosial

Kegiatan-kegiatan sosial keagamaan sangat kental di Desa Buntet dikarenakan seluruh masyarakat memeluk agama Islam dan berdekatan dengan lingkungan pesantren, kegiatan-kegiatan tersebut adalah:¹⁰⁹

a) Peringatan hari besar Islam

Masyarakat Desa Buntet selalu memperingati hari-hari besar dalam Islam, seperti Hari Raya Idul Fitri, Idul Adha, Isra' Mi'raj, Maulid Nabi, dan peringatan 1 Muharam atau peringatan tahun baru Islam. untuk memperingati Idul Fitri masyarakat biasanya berkeliling dari rumah kerumah-kerumah bersalam-salaman setelah itu bersama-sama berziarah ke makam orang tua dan kerabat, pada saat peringatan Maulid Nabi dan Isra

¹⁰⁸ Data Daftar Keadaan Tanah, 2019

¹⁰⁹ Wawancara Bapak Nahdhi (Pemuka Agama) Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 6 Juli 2020

Mi'raj masyarakat berkumpul di Masjid dan mengadakan pengajian akbar, pada peringatan Tahun baru Islam 1 Muharram masyarakat berziarah kemakam kerabat dan malamnya berkeliling desa membawa obor dengan melantunkan sholawat.

b). Tahlilan dan Yasinan

Tahlilan dan Yasinan biasa dilakukan ketika ada masyarakat yang ditinggal oleh anggota keluarganya, tahlilan dan yasinan dilakukan selama tujuh hari berturut-turut, selain itu juga tahlil dan yasinan bersama juga biasa dilakukan ketika ada masyarakat yang sedang mendapatkan rezeki lalu mengadakan *slametan* atau syukuran yang biasa diisi dengan tahlil.

c). Dibaan

Masyarakat desa buntet baik yang tua maupun muda selalu rutin mengadakan dibaan. Dibaan merupakan pembacaan kisah-kisah Nabi Muhammad Saw, yang dibaca secara bersamaan di masjid atau mushola-mushola setiap malam jum'at dan malam senin.

d). Ngaji Kuping

Masyarakat desa buntet khususnya yang sudah berumur biasa melakukan pengajian bersama yang dipimpin oleh Kyai dimana para orang tua hanya mendengarkan pengajian yang disampaikan oleh kyai biasa dilakukan sore hari setelah Sholat Ashar di masjid dan mushola.

Melihat dari kegiatan sosial keagamaan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Buntet, masyarakat Desa Buntet merupakan masyarakat yang agamis, karena sering mengadakan kegiatan yang berbasis keagamaan. Hal tersebut juga memperlihatkan bahwa masyarakat mengetahui dan paham tentang hukum Islam.

B. Faktor Penyebab Sewa Menyewa Tanah Aset Desa Dengan Sistem Gangsur di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon

1. Latar Belakang

Perlu diketahui bahwa praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat dan pihak desa merupakan kesepakatan diantara kedua belah pihak. Mayoritas penduduk Desa Buntet merupakan petani yang kegiatan sehari-harinya mengolah tanah dan mengandalkan pendapatan dari sektor pertanian, maka sudah menjadi hal yang wajar bagi masyarakat desa Buntet untuk melakukan praktik sewa menyewa

tanah untuk diolah sebagai lahan pertanian. Bagi masyarakat yang tidak mempunyai lahan pertanian, tidak cukup uang untuk menyewa tanah milik pribadi, dan tidak mempunyai pekerjaan pemerintah desa menyewakan tanah aset desa yang disewakan kepada masyarakat agar tetap bisa produktif dan mendapatkan penghasilan dari sektor pertanian.

Penulis telah melakukan penelitian dengan cara wawancara terhadap para pihak pelaku sewa menyewa sehingga penulis dapat lebih jelas mengetahui dan mengerti terkait sistem atau mekanisme sewa menyewa tanah aset desa di Desa Buntet. Pada waktu penulis melakukan wawancara kepada para pihak sewa menyewa tanah aset desa, penulis mengajukan beberapa pertanyaan yang berkaitan dengan identitas para pihak yang berakad, tata cara pelaksanaan akad, serta sistem pembayaran.

Kebutuhan ekonomi semakin hari semakin mahal, berkurangnya lapangan kerja dan ketersediaan lahan dengan harga murah yang terbatas mengakibatkan terjadinya praktik sewa menyewa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet guna memenuhi kebutuhan ekonomi. Ekonomi menjadi faktor utama dalam menentukan kesejahteraan masyarakat. Agar kebutuhan ekonomi bisa terpenuhi maka masyarakat harus mempunyai suatu kegiatan yang menguntungkan. Salah satu kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Buntet untuk memenuhi kebutuhan ekonomi ialah dengan cara menyewa tanah aset desa untuk diolah menjadi lahan pertanian.

Sewa menyewa tanah aset desa di Desa Buntet merupakan akad sewa menyewa dimana masyarakat sebagai penyewa mendapatkan manfaat dari tanah yang disewakan oleh pemerintah desa dengan waktu yang sudah ditentukan diantara keduanya dari 1 (satu) sampai 5 (lima) tahun dan bisa diperpanjang sesuai kebijakan kepala desa, dimana biaya sewa dibayarkan terlebih dahulu 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan sebelum penyewa memakai tanah sewanya.

Sewa menyewa *Gangsurs* merupakan sewa menyewa dengan penyandaran waktu pemanfaatan lahan serta pelimpahan tanggung jawab pemberishan lahan kepada masyarakat dengan harga murah dan dilakukan secara terus menerus antara perangkat desa dan masyarakat, kata *gangsurs* ini berasal dari istilah *ngangsurs* atau

mengangsur/menunda pemeberian hak pakai tanah oleh pemerintah desa kepada masyarakat.¹¹⁰

Sewa menyewa dengan sistem *gangsur* diaman penyewa membayar dengan lunas biaya sewa dan tidak langsung mendapatkan hak pakai pada tanah yang sudah disewanya melainkan harus menunggu terlebih dahulu sampai masa waktu penyewa sebelumnya habis, dan tanggung jawab pembersihan lahan atas penyewa sebelumnya dengan menggunakan biaya penyewa. Praktik *gangsur* ini menimbulkan kesenjangan pendapatan ekonomi bagi masyarakat, dimana masyarakat membayar uang sewa 100% kepada pemerintah desa dan tidak kunjung mengolah tanah yang disewa mengakibatkan masyarakat kesulitan untuk mencari pendapatan. Selain itu penyewa bertanggung jawab membersihkan bekas tanaman penyewa sebelumnya dengan menggunakan biaya sendiri.

Proses akad sewa menyewa tanah aset desa yang terjadi di Desa Buntet tersebut dilakukan secara tertulis sesuai dengan kaidah administrasi pemerintah desa dan atas dasar suka sama suka dan rela sama rela diantara kedua belah pihak. Ketika masa sewa sudah mencapai 7 (tujuh) bulan akan habis dan tidak diperpanjang, pemerintah desa akan mengumumkan kepada masyarakat bahwa akan ada tanah aset desa yang tidak diperpanjang, setelah itu masyarakat akan datang kepada pihak desa dan membayar biaya sewa untuk penyewaan di tahun selanjutnya.

Setelah terjadinya akad masyarakat menunggu 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan, setelah habis masa sewa dari penyewa sebelumnya, timbulah hak dan kewajiban bagi pemilik lahan dan penyewa sesuai dengan kesepakatan dan keseriusan kedua belah pihak.

2. Faktor yang Melatar Belakangi Sewa Menyewa Tanah Aset Desa

Sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh beberapa masyarakat Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon yaitu sewa menyewa dengan objek tanah aset desa, adapun alasan yang melatar belakangi kedua belah pihak dalam melakukan praktik sewa menyewa tanah aset desa di Desa Buntet dari wawancara penulis terhadap kedua belah pihak :

a) Pihak Penyewa

1) Memenuhi Kebutuhan Ekonomi Sehari-Hari

¹¹⁰ Wawancara Bapak Dadi Sekertaris Desa Buntet, Pihak yang Menyewakan, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 03 November, 2020

Sektor pertanian dianggap oleh masyarakat desa buntet sebagai sektor yang mampu mencukupi kebutuhan ekonomi sehari-hari, sehingga membuat masyarakat tertarik dan melakukan praktik sewa menyewa. Karena dianggap mampu mencukupi kebutuhan ekonomi, masyarakat Desa Buntet khususnya Bapak Rasja sebagai pihak penyewa, menyewa tanah aset desa.

Bapak Rasja yang kesehariannya mengandalkan pemenuhan kebutuhan dari sektor pertanian, beliau menyewa Tanah Aset Desa seluas $\frac{1}{2}$ (setengah) Ha, beliau menyewa tanah tersebut sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2016 dengan jumlah biaya sewa sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per-tahun. Alasan bapak Rasja melakukan sewa menyewa tanah karena tanggung jawab sebagai kepala keluarga untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

Menurut penuturan bapak Rasja, kerugian yang pernah dialami beliau adalah ketika membayar uang sewa beberapa bulan sebelum pemakaian, beliau mengalami kesulitan dalam mencari pemasukan untuk memenuhi kebutuhan, ditambah lagi ketika pertama kali menggunakan lahan beliau mengalami gagal panen dimana beliau sudah mengeluarkan modal diawal sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk sekali tanam ditambah dengan biaya sewa sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) yang kemudian beliau mengalami gagal panen. Dari luas tanah $\frac{1}{2}$ (setengah) Ha bapak Rasja hanya mendapatkan 3 (tiga) karung gabah di awal penggunaan lahan.¹¹¹

Ibu Halimah, beliau merupakan petani perempuan, menyewa tanah aset desa seluas $\frac{1}{2}$ (setengah) Ha pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2019, dengan biaya sewa sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per-tahun. Ibu Halimah membayar uang sewa kepada pihak desa 3 (tiga) bulan sebelum menggunakan tanah tersebut.

Ketika ditanya alasan menyewa tanah, ibu Halimah menjelaskan bahwa beliau sudah tidak mempunyai suami, sedangkan anak-anak sudah hidup sendiri-sendiri, maka dari itu untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari ibu Halimah menyewa tanah aset desa. Ibu Halimah menjelaskan mengenai kerugian yang dialami bahwa dirinya kesulitan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari karena tidak kunjung bisa

¹¹¹ Wawancara Bapak Rasja, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon. Tanggal 23 Juli 2020.

menggunakan tanah tersebut sedangkan beliau hanya mengandalkan pemenuhan kebutuhan dari sektor pertanian.¹¹²

Bapak Aswan merupakan seorang yang bekerja sebagai petani, beliau termasuk petani yang sudah berumur di desa Buntet, beliau berada di dunia pertanian kurang lebih selama 15 (lima belas) tahun. bapak Aswan menyewa tanah desa sejak 15 (lima belas) tahun yang lalu sampai sekarang. Tanah yang disewa oleh bapak Aswan seluas 1 (satu) Ha, ketika ditanya tentang alasan menyewa tanah, menurut beliau, beliau bertani untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, karena tidak mempunyai pekerjaan lain, tidak mempunyai keterampilan apa-apa selain bertani, jika ada uang lebih dari hasil panen menurut penuturan beliau uang tersebut digunakan untuk membeli perabotan rumah.

Ketika ditanya soal kerugian, bapak Aswan tidak pernah mengalami kerugian pada masa tunggu pemakaian tanah. Menurut beliau bertani adalah soal spekulasi ikhtiar petani, jika petani ingin bagus hasilnya maka perawatannya pun harus baik. Ketika mengalami gagal panen dan tidak ada modal untuk melanjutkan sewa, bapak Aswan akan berhutang agar tetap bisa melanjutkan menyewa tanah aset desa untuk bertani¹¹³

2) Menyewa Tanah Dengan Harga Murah

Sewa menyewa tanah sudah biasa dilakukan oleh masyarakat Desa Buntet, namun antusias masyarakat agar bisa menyewa tanah pada tanah aset desa lebih banyak, ini dikarenakan harga yang jauh lebih murah dibandingkan dengan harga sewa tanah pada tanah milik pribadi, sehingga diminati masyarakat kalangan kebawah yang tidak mempunyai modal besar. Sama seperti bapak Dalim selaku pihak penyewa tanah aset desa.

Bapak Dalim Menyewa tanah aset desa sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2014, dengan biaya sewa sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dengan luas tanah $\frac{1}{2}$ (setengah) Ha. Bapak Dalim bertani karena tidak mempunyai pekerjaan dan keahlian lain, ketika ditanya oleh penulis alasan menyewa tanah aset desa, menurut penuturan beliau harga tanah aset desa lebih murah dibandingkan dengan harga sewa tanah milik perorangan, jika harga sewa pada tanah aset desa $\frac{1}{2}$ (setengah) Ha Rp

¹¹² Wawancara Ibu Halimah, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 27 juni 2020

¹¹³ Wawancara Bapak Aswan, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 30 Juni 2020

3.000.000,- (tiga juta rupiah) per-tahun maka harga sewa tanah milik perorangan bisa mencapai Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) per- $\frac{1}{2}$ (setengah) Ha.

Sama seperti praktik sewa menyewa dengan sistem *gangsurs* dimana bapak Dalim membayar uang sewa pada bulan Februari kepada pihak desa secara lunas. Ketika ditanya oleh penulis tentang kerugian, bapak Dalim pernah mengalami kerugian pada tahun 2012 dimana tanaman padi terserang hama dan hanya mendapat hasil pas-pasan, namun bapak Dalim tidak pernah kapok untuk terus bertani, bapak Dalim menganggap bahwa usaha kadang ada pasang surut.¹¹⁴

Sama halnya dengan Ibu Sarni, Ibu Sarni merupakan petani dimana ibu Sarni menyewa tanah aset desa seluas $\frac{1}{2}$ (setengah) Ha, dengan biaya sewa Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per-tahun. Pada bulan Februari pihak desa mengumumkan bahwa tanah yang disewa oleh penyewa sebelumnya akan habis, dan pada akhir Februari ibu Sarni mendatangi pihak desa untuk membayar uang sewa tanah tersebut.

Ketika ditanya alasan menyewa tanah aset desa ibu Sari menerangkan bahwa harga sewa tanah aset desa lebih murah, ketika ditanya tentang kerugian, ibu Sarni pernah mengalami kerugian diawal masa tanam, dimana Ibu Sarni tidak kunjung mengolah tanah pertanian yang menyebabkan tidak segera mendapatkan pemasukan ditambah lagi pada waktu itu tanah yang disewa oleh ibu Sarni oleh pihak penyewa sebelumnya ditanami tebu, akhirnya beliau harus menyewa alat untuk membersihkan *Tunggak* (sisa tanaman tebu) agar normal kembali dan bisa ditanami padi dengan menggunakan biaya sendiri untuk membayar sewa alat tersebut. Akibatnya ibu Sarni tidak lagi menyewa tanah tersebut karena menurut ibu Sarni, beliau sudah mengeluarkan modal banyak diawal, akan tetapi modal yang dikeluarkan tidak sebanding dengan untung yang didapat.¹¹⁵

3) Biaya Sekolah Anak

Membiayai anak untuk mengampu pendidikan yang layak merupakan tanggung jawab orang tua, agar anak-anak tumbuh dan kembang dengan baik maka orang tua menyekolahkan anak-anaknya dari tingkat awal sampai ke perguruan tinggi membutuhkan biaya yang tidak sedikit.

¹¹⁴Wawancara Bapak Dalim, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 26 Juni 2020.

¹¹⁵Wawancara Ibu Sarni, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 19 April 2020

Bapak Nono merupakan pihak penyewa yang pekerjaannya sebagai petani, sebelumnya bapak Nono merupakan pedagang di Jakarta namun karena bangkrut akhirnya bapak Nono pindah profesi menjadi petani. Beliau menyewa tanah aset desa pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2013, tanah yang disewa oleh bapak Nono seluas $\frac{1}{2}$ (setengah) Ha dengan biaya sewa yang dibayarkan oleh pihak desa sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per-tahun.

Pada bulan Februari bapak nono membayar biaya sewa sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) secara lunas kepada pihak desa untuk masa pakai dibulan Juli. Ketika ditanya oleh penulis tentang kerugian, menurut bapak Nono beliau pernah mengalami perselisihan dimana pada waktu itu pihak desa menganggap bahwa bapak Nono belum pernah membayar biaya sewa kepada pihak desa sehingga bapak Nono tidak bisa memakai tanah tersebut yang sudah dibayarkan.¹¹⁶

4) Tidak Mempunyai Lahan

Sewa menyewa bisa disebabkan karena pihak penyewa belum mampu untuk membeli lahan, sehingga supaya bisa bertani maka seseorang akan menyewa lahan pertanian, walaupun jika sewa menyewa terbatas dengan waktu, bukan menjadi halangan bagi penyewa.

Bapak Buang merupakan seorang petani yang sebelumnya bekerja sebagai sopir, bapak Buang menyewa tanah aset desa seluas 1 (satu) Ha dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2019, sama seperti sitem *gangsurs* sebelumnya dimana bapak Buang membayar uang sewa sebesar Rp 6.000.000,- (enam juta rupiah) secara lunas kepada pihak desa. Ketika ditanya oleh penulis alasan menyewa tanah desa, menurut bapak Buang, beliau menjelaskan bahwa tidak mempunyai cukup modal untuk membeli tanah sendiri, akan tetapi tertarik di dunia pertanian.

Ketika ditanya soal kerugian, bapak Buang menjelaskan bahwa beliau belum pernah mengalami kerugian ketika melakukan sewa menyewa dengan sitem *gangsurs* namun pada tahun 2016 tanaman bapak buang pernah terserang hama dan mengalami gagal panen, sehingga beliau kesulitan untuk membayar sewa ditahun selanjutnya yang akhirnya beliau menghutang kepada orang lain untuk membayar sewa.¹¹⁷

¹¹⁶ Wawancara Bapak Nono, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon, Tanggal 28 Juni 2020

¹¹⁷ Wawancara Bapak Buang, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon, Tanggal 26 Juni 2020.

Bapak Darta merupakan petani yang menyewa tanah aset desa cukup lama, sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2012, bapak Darta menyewa tanah seluas 1 (satu) Ha dengan biaya sewa pada waktu itu Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) per-tahun, biaya sewa dahulu bisa dikatakan sangat murah.

Ketika ditanya oleh penulis tentang alasan menyewa tanah, pada waktu itu beliau belum mampu untuk membeli tanah sendiri, akhirnya memutuskan untuk menyewa tanah desa. Ketika ditanya tentang kerugian, bapak Darta mengalami kesulitan pada awal pembayaran, saat itu bapak Darta baru pertama kali mengolah tanah sewaan sendiri, dengan uang yang pas-pasan, diawal masa sewa beliau harus menghutang terlebih dahulu untuk membeli pupuk, bibit padi dan untuk membayar buruh tani, karena pada saat itu uang beliau sudah dibayarkan kepada pihak desa untuk biaya sewa. Namun kerugian itu dirasakan hanya di awal penyewaan saja.¹¹⁸

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan terdapat kerugian yang dirasakan oleh pihak penyewa tanah aset desa disebabkan karena adanya masa tunggu penggunaan tanah dari penyewa sebelumnya selama beberapa bulan dan sangat berpengaruh terhadap pemenuhan kebutuhan penyewa, Penyewa juga bertanggung jawab atas pembersihan *tunggak* (sisa tanaman tebu) dengan menyewa alat menggunakan biaya penyewa sendiri. Selain itu, adanya kerugian tak derduga di masa panen yang tidak bisa menutup atau membalikkan modal tanam serta biaya sewa tanah.

5) Pihak Pemerintah Desa sebagai Pihak yang Menyewakan Tanah

a) Mendapatkan Keuntungan

Salah satu alasan yang melatar belakangi terjadinya sewa menyewa adalah untuk mendapatkan keuntungan, sama halnya dengan jual beli, akad sewa menyewa merupakan akad yang mengakibatkan terjadinya peristiwa hukum dimana penyewa bisa memanfaatkan Objek sewa dan pihak yang menyewakan mendapatkan biaya sewa atas barang miliknya dari pihak penyewa. Dengan harga yang sudah disepakati penyewa membayar upah kepada pihak desa dengan harapan pada saat panen penyewa bisa

¹¹⁸ Wawancara Bapak Darta, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 30 Juni 2020.

mendapatkan hasil yang maksimal untuk memenuhi kebutuhan ekonomi dan pihak desa bisa mendapatkan keuntungan.

Menurut penuturan Bapak Dadi selaku sekertaris desa, ada beberapa tanah aset desa yang menjadi hak perangkat desa dan tidak diolah oleh perangkat desa dan akhirnya disewakan kepada masyarakat. Tujuan pihak desa menyewakan kepada masyarakat adalah untuk mendapatkan keuntungan, karena jika mengandalkan gaji bulanan dari desa itu tidak bisa selalu diandalkan, maka dari itu untuk mencari tambahan upah pihak desa menyewakan tanah aset desa untuk diolah oleh masyarakat.

b) Membuka lapangan Kerja

Pemerintah mempunyai tanggung jawab untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, begitupun dengan pemerintah desa, ditengah semakin sulitnya masyarakat untuk mencari kerja terutama bagi masyarakat yang berpendidikan rendah pemerintah desa mencoba membuka lapangan kerja dengan menyewakan tanah aset desa.

Bapak Dadi menjelaskan bahwasanya, pemerintah desa menyewakan tanah aset desa karena pemerintah desa ingin memberikan kesempatan kepada masyarakat yang tidak mempunyai lapangan pekerjaan dan tidak mampu membeli lahan pertanian agar tetap produktif dan bisa mendapatkan penghasilan dari sektor pertanian, jika tanah desa diolah sendiri oleh perangkat yang ditakutkan tidak terjadi pemerataan ekonomi, masyarakat yang kesulitan akan semakin sulit jika tidak dibantu.

c) Kerugian Pihak yang Menyewakan

Ketika penulis menanyakan tentang kerugian yang pernah dialami oleh pihak desa dalam menyewakan tanahnya, menurut penuturan Bapak Dadi pada waktu itu masyarakat telat membayar biaya sewa tanah, mereka beralasan karena tidak balik modal diawal waktu sewa, ujar masyarakat mereka sudah mengeluarkan uang diawal untuk biaya sewa, ketika menggunakan lahan masyarakat mengalami gagal panen yang mengakibatkan masyarakat kesulitan untuk membayar uang sewa pada tahun selanjutnya. Akhirnya kepala desa harus menutup hutang dari masyarakat agar anggaran desa tidak minus dan pendapatan aparatur desa tetap

lancar. Jika ada yang menunda pembayaran pemerintah desa biasanya membuat perjanjian agar pasca panen harus segera membayar hutang tersebut.¹¹⁹

3. Faktor Penyandaran waktu Pemanfaatan Lahan dan Pelimpahan Tanggung Jawab Pembersihan Lahan (*Gangsur*)

Dalam hal ini ada beberapa faktor yang melatarbelakangi terjadinya penyandaran waktu pengelolaan lahan dan pelimpahan tanggung jawab pembersihan lahan kepada penyewa.

a. Faktor Penyandaran waktu Pemanfaatan Lahan

1) Faktor administrasi keuangan

Ketika penulis mewawancarai sekertaris desa, menurut sekertaris desa di berlakukannya sistem penyadaran waktu pengelolaan lahan dikarenakan keperluan untuk menutup anggaran pemerintah desa yang kosong untuk keperluan pelaporan keuangan, oleh karena itu pemerintah desa mengumumkan kepada msyarakat sebelum tanah yang sedang di sewa oleh penyewa habis di pertengahan tahun dan sewa tersebut tidak diperpanjang, pemerintah desa mengumumkan kepada msyarakat melalui Ketua RW, RT bahwa ada lahan yang akan habis masa sewanya, dan jika masyarakat ingin menyewa, masyarakat harus membayar lunas biaya sewa namun dengan catatan tidak langsung mengolah lahan sewan tersebut.¹²⁰

2) Faktor Antusias Masyarakat

Faktor antusias masyarakat untuk menyewa tanah aset desa yang tinggi menjadi pertimbangan pemerintah desa untuk menerapkan sistem sewa menyewa *gangsur*, pasalnya menurut bapak dadi selaku Sekertaris Desa, dengan terbatasnya lahan yang disewakan pemerintah desa harus tegas dalam mengambil kebijakan, jika terus di ulur-ulur waktunya untuk mengumkan kepada masyarakat dan antusias penyewa banyak namun karna lahan yang terbatas ditakutkan akan menimbulkan konflik berebut lahan.¹²¹ Dalam hal ini masyarakat di tuntutan untuk bergegas membayar jika ingin menyewa lahan

¹¹⁹ Wawancara Bapak Dadi Sekertaris Desa Buntet, Pihak yang Menyewakan, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 5 Juli 2020

¹²⁰ Wawancara Bapak Dadi, 2020.

¹²¹ *Ibid*

tersebut agar tidak di ambil oleh penyewa lainya yang juga mempunyai keinginan untuk menyewa.

b. Faktor Tanggung Jawab Pembersihan Lahan

1) Faktor Keuangan Pemerintah Desa

Ketika penulis mewawancarai Sekertaris desa, menurut sekertaris desa adanya pelimpahan tanggung jawab pembersihan lahan kepada masyarakat dikarenakan pemerintah desa menganggap bahwa lahan yang di sewa oleh masyarakat seluruhnya sudah menjadi hak masyarakat untuk mengolah, pemerintah sudah membantu memberikan jasa sewa lahan pertanian dengan harga murah, jika pemerintah desa harus bertanggung jawab atas pembersihan lahan terhadap *tunggak* (sisa-sisa tanaman) bisa berpengaruh pada anggaran pemerintah desa.¹²²

4. Pelaksanaan Sewa Menyewa

a. Pihak-pihak yang berakad (*aqid*)

Pihak yang berakad dalam hal ini adalah masyarakat sebagai pihak penyewa dan pemerintah desa sebagai pihak yang menyewakan. Setelah akad dilakukan antara kedua belah pihak selanjutnya pihak yang menyewakan lahan memberi penjelasan kepada pihak penyewa lahan untuk mendapatkan kesepakatan terlebih dahulu. Baik kesepakatan mengenai jangka waktu, Objek akad yang tidak bisa langsung dimanfaatkan dan berakhirnya sewa menyewa. Tahapan ini dilakukan untuk mendapatkan kepastian dan terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan.

Menurut pemaparan bapak Dadi selaku sekertaris Desa para pihak yang menyewa tanah aset desa merupakan masyarakat dari kalangan ekonomi kebawah, yang tidak mempunyai lahan, tidak cukup untuk membeli tanah sendiri dan tidak mempunyai pekerjaan.

Beliau juga menuturkan sebelum melakukan sewa menyewa pihak yang menyewakan membuat syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh penyewa. Syarat-syarat tersebut dilakukan secara lisan tetapi masyarakat sudah memahami syarat tersebut karena sudah menjadi tradisi yang berlaku sejak lama di desa Buntet.

¹²² Wawancara Bapak Dadi, 2020.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam perjanjian sewa menyewa tanah aset desa;

- a. 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan sebelum masa pemakaian tanah, pihak penyewa harus membayar uang sewa dengan lunas 100%.
 - b. Biaya pengolahan tanah yang semula ditanami tebu oleh penyewa sebelumnya menjadi tanggung jawab penyewa.
 - c. Ketika jangka waktu berakhir maka penyewa harus mengembalikan lahan pertanian kepada pemerintah desa, dan memberitahukan 6 (enam) bulan sebelum masa sewa habis kepada pihak desa.¹²³
- b. *Shighat*

Akad merupakan tindakan serah terima antara kedua belah pihak, akad dalam Islam merupakan unsur yang penting sehingga harus jelas agar kedepannya tidak terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak. Menurut Wahbah Zuhaili, akad adalah kesepakatan dua kehendak untuk menimbulkan akibat hukum, baik menimbulkan kewajiban, memindahkan, mengalihkan maupun mengentikannya.¹²⁴ Dalam sebuah perjanjian perlu disebutkan secara jelas tujuan dibuatnya suatu perjanjian dan jangan sampai membuat suatu perjanjian dengan objek yang bertentangan dengan ketentuan hukum Islam atau ‘urf (kebiasaan/adat) yang sejalan dengan ajaran Islam.¹²⁵

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dadi selaku sekretaris desa, akad dilaksanakan antara kedua belah pihak dilakukan secara tertulis sesuai dengan administrasi yang telah ditentukan oleh pemerintah desa. *Ijab Qabul* biasanya dilakukan di kantor pemerintahan desa, biasanya ketika pemerintah desa mengumumkan ada tanah yang akan habis masa sewanya, penyewa akan mendatangi kantor pemerintah desa, dengan membawa uang, melakukan *ijab* dan *qabul* setelah adanya kesepakatan antara penyewa dan pihak pemerintah desa kemudian kedua belah pihak melakukan akad dan membayar secara lunas untuk biaya sewa tanah aset desa.

c. Objek dalam praktik sewa-menyewa tanah aset desa

¹²³Wawancara Bapak Dadi, 2020.

¹²⁴ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2017), 2.

¹²⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, 39.

Kenikmatan ialah kenikmatan penyewa untuk menggunakan serta menikmati secara langsung hasil dari objek sewa yang disewanya. Dengan membayar biaya sewa sebagai kontra prestasi penyewa bisa mengolah dan mengambil manfaat dari objek sewa. Objek yang digunakan dalam sewa menyewa adalah tanah aset desa untuk memenuhi kebutuhan ekonomi masyarakat di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon.

Menurut penuturan bapak Bapak Dadi bahwasanya objek sewa akan diberikan setelah masa sewa dari penyewa sebelumnya, sedangkan uang sewa harus dibayarkan terlebih dahulu kepada pemerintah desa 3 (tiga) sampai dengan 4 (empat) bulan sebelum masa pemakaian tanah aset desa.¹²⁶ Harga sewa tanah sudah ditentukan oleh pemerintah desa, untuk luas tanah $\frac{1}{2}$ (setengah) Ha dihargai dengan uang Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per-tahun dan untuk luas tanah 1 (satu) Ha dihargai dengan uang Rp 6.000.000,- (enam juta rupiah) per-tahun.

Dalam praktik sewa menyewa tanah aset desa di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon pihak penyewa tidak langsung menerima objek sewa dari pihak yang menyewakan tanah. Mereka harus menunggu selama 3 (tiga) sampai dengan 4 (empat) bulan dari sebelum masa pemakaian tanah dan pihak penyewa harus membayar uang sewa dengan lunas 100% ketika akad berlangsung.

d. Hak dan kewajiban sewa menyewa tanah aset desa

Adapun hak dan kewajiban sewa menyewa tanah aset desa antara lain;

- 1) Pemerintah desa berhak mendapatkan uang sewa sebelum penyewa memakai tanah sewanya.
- 2) Biaya pengolahan tanah pasca ditanami tebu oleh penyewa sebelumnya menjadi tanggung jawab penyewa.
- 3) Pihak penyewa berhak atas objek sewa.
- 4) Bila terjadi kerugian atau bencana maka hal ini menjadi tanggung jawab penyewa.¹²⁷

e. Berakhirnya sewa menyewa tanah aset desa

¹²⁶ Wawancara Bapak Dadi, 2020.

¹²⁷ *Ibid.*

Dalam hal berakhirnya objek sewa, sewa menyewa bisa batal apabila ada hal-hal yang merugikan diantara kedua belah pihak. Menurut bapak Dadi dalam pengembalin objek sewa dari pihak sebelumnya, pemerintah desa tidak bertanggung jawab atas pengolahan tanah pada penyewa selanjutnya, itu merupakan tanggung jawab penyewa tanah. Dalam hal kerugian jika petani mengalami bencana atau gagal panen maka itu merupakan tanggung jawab dari petani atau penyewa, pemerintah desa hanya memberikan keringanan berupa perpanjang masa pembayaran tanah aset desa kepada penyewa jika penyewa mengalami kerugian.

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERDAPAT PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH ASET DESA DENGAN SISTEM GANGSUR DI DESA BUNTET KECAMATAN ASTANAJAPURA KABUPATEN CIREBON

A. Analisis Terhadap Faktor Yang Mendorong Masyarakat Melakukan Praktik Sewa Menyewa Tanah Aset Desa Di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon

Praktik sewa menyewa tanah aset desa di Desa Buntet merupakan sewa menyewa tanah dimana pihak penyewa membayar uang sewa terlebih dahulu dan tidak bisa langsung mengambil manfaat dari objek sewa berupa tanah melainkan harus menunggu sampai masa sewa penyewa sebelumnya habis. Pihak pemerintah desa sebagai pihak yang menyewakan mengumumkan kepada masyarakat 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan kepada masyarakat bahwa ada tanah akan habis masa sewanya, kemudian masyarakat datang kepada pemerintah desa pada waktu tertentu dan membayar secara lunas uang sewa akan tetapi masyarakat di perintahkan untuk menunggu sampai masa sewa penyewa sebelumnya habis, selain itu masyarakat bertanggung jawab untuk membersihkan tanaman yang masih tersisa .

Menurut Bapak Dalim sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* biasanya dilakukan antara 1 (satu) sampai 5 (lima) tahun penyewaan, namun ini bisa diperpanjang bahkan sampai 15 (lima belas) tahun tergantung kebijakan kepala desa dimana pembayaran dilakukan dilakukan 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan dengan syarat penyewa harus menunggu untuk bisa mengolah tanah tersebut, pembayaran dilakukan secara lunas dengan nilai yang sudah ditentukan sesuai dengan luas tanah aset desa yang disewa oleh masyarakat, dalam sistem *gangsurs* penyewa bertanggung jawab perihal membersihkan *tunggak* (sisa-sisa tanaman) yang bekas ditanam oleh penyewa sebelumnya.¹²⁸

Proses Penawaran tanah aset desa dilakukan oleh pemerintah desa dimana pemerintah desa mengumumkan kepada masyarakat dengan mengumpulkan kepala Dusun dan RT RW setempat untuk memberi informasi kepada masyarakat bahwa ada tanah yang akan habis masa sewanya dan akan disewakan kembali jika masyarakat ada yang ingin menyewa, setelah itu masyarakat datang ke kantor pemerintah desa dengan

¹²⁸ Wawancara Bapak Dalim, 2020.

maksud ingin menyewa tanah tersebut. Pihak pemerintah desa menjelaskan kepada penyewa tentang, ukuran lahan, lokasi, serta karakteristik tanah tersebut yang akan disewakan. Masyarakat yang menyewa tanah aset desa merupakan masyarakat asli desa buntet sendiri.

Praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsursur* di Desa Buntet dilatar belakangi oleh adanya beberapa faktor ekonomi yang mengharuskan masyarakat melakukan praktik sewa menyewa tanah dengan sistem *gangsursur*. Beberapa faktor ekonomi antara lain sebagai berikut;

a) Memenuhi Kebutuhan Ekonomi Sehari-hari

Pemenuhan kebutuhan ekonomi sehari-hari merupakan suatu kebutuhan yang tidak bisa lepas dari kehidupan manusia, karna hakikat manusia adalah untuk bertahan hidup, mendapatkan uang untuk membeli sandang dan pangan maka salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan ekonomi adalah dengan cara melakukan praktik sewa menyewa lahan pertanian. Menurut Ibu Halimah ketika ditanya oleh penulis terkait alasan melakukan sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsursur*, ibu Halimah menjelaskan bahwa beliau sudah tidak mempunyai suami, sedangkan anak-anak sudah hidup sendiri-sendiri, maka dari itu untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari ibu Halimah menyewa tanah aset desa.¹²⁹

b) Menyewa Tanah Dengan Harga Murah

Sewa menyewa tanah sudah biasa dilakukan oleh masyarakat Desa Buntet, namun antusias masyarakat agar bisa menyewa tanah pada tanah aset desa lebih banyak, ini dikarenakan harga yang jauh lebih murah dibandingkan dengan harga sewa tanah pada tanah milik pribadi, sehingga diminati masyarakat kalangan kebawah yang tidak mempunyai modal besar.

Bapak Dalim Menyewa tanah aset desa sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2014, dengan biaya sewa sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dengan luas tanah $\frac{1}{2}$ (setengah) Ha. Bapak Dalim bertani karena tidak mempunyai pekerjaan dan keahlian lain, ketika ditanya oleh penulis alasan menyewa tanah aset desa, menurut penuturan beliau harga tanah aset desa lebih murah dibandingkan dengan harga sewa tanah milik perorangan, jika harga sewa pada tanah aset desa $\frac{1}{2}$ (setengah) Ha Rp

¹²⁹ ¹²⁹ Wawancara Ibu Halimah, 2020.

3.000.000,- (tiga juta rupiah) per-tahun maka harga sewa tanah milik perorangan bisa mencapai Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) per- $\frac{1}{2}$ (setengah) Ha.¹³⁰

c) Biaya Sekolah Anak

Membiayai anak untuk mengampu pendidikan yang layak merupakan tanggung jawab orang tua, agar anak-anak tumbuh dan berkembang dengan baik, orang tua menyekolahkan anak-anaknya sebagai bentuk tanggung jawab atas hak untuk mendapatkan pendidikan. Pendidikan tidak serta merta semuanya dipenuhi oleh negara dalam aspek biaya, namun orang tua mempunyai andil besar untuk memenuhi biaya pendidikan, sebuah perubahan akan terjadi jika tingkat pendidikan dan pengetahuan masyarakat tinggi, maka dari itu walaupun sering mengalami kesulitan untuk mendapatkan uang, dan pendidikan adalah sebuah kewajiban orang tua mempunyai tanggung jawab menyekolahkan anak-anaknya dari tingkat dasar samapai ke perguruan tinggi.

d) Tidak Mempunyai Lahan

Sewa menyewa bisa disebabkan karena pihak penyewa belum mampu untuk membeli lahan, sehingga supaya bisa bertani maka seseorang akan menyewa lahan pertanian, walaupun jika sewa menyewa terbatas dengan waktu, bukan menjadi halangan bagi penyewa. Ketika ditanya oleh penulis alasan menyewa tanah desa, menurut bapak Buang, beliau menjelaskan bahwa tidak mempunyai cukup modal untuk membeli tanah sendiri, akan tetapi tertarik di dunia pertanian.¹³¹

Dalam hal ini ada beberapa faktor yang melatarbelakangi terjadinya penyandaran waktu pengelolaan lahan dan pelimpahan tanggung jawab pembersihan lahan kepada penyewa.

c. Faktor Penyandaran waktu Pemanfaatan Lahan

1) Faktor administrasi keuangan

Ketika penulis mewawancarai sekretaris desa, menurut sekretaris desa di berlakukannya sistem penyadaran waktu pengelolaan lahan dikarenakan keperluan untuk menutup anggaran pemerintah desa yang kosong untuk keperluan pelaporan keuangan, oleh karena itu pemerintah desa mengumumkan kepada masyarakat sebelum tanah yang sedang di sewa oleh penyewa habis di pertengahan tahun dan sewa tersebut tidak diperpanjang, pemerintah desa mengumumkan kepada masyarakat melalui Ketua RW, RT

¹³⁰ Wawancara Bapak Dalim, 2020.

¹³¹ Wawancara Bapak Buang, 2020.

bahwa ada lahan yang akan habis masa sewanya, dan jika masyarakat ingin menyewa, masyarakat harus membayar lunas biaya sewa namun dengan catatan tidak langsung mengolah lahan sewan tersebut.¹³²

2) Faktor Antusias Masyarakat

Faktor antusias masyarakat untuk menyewa tanah aset desa yang tinggi menjadi pertimbangan pemerintah desa untuk menerapkan sistem sewa menyewa *gangsurs*, pasalnya menurut bapak dadi selaku Sekertaris Desa, dengan terbatasnya lahan yang disewakan pemerintah desa harus tegas dalam mengambil kebijakan, jika terus di ulur-ulur waktunya untuk mengumukan kepada masyarakat dan antusias penyewa banyak namun karna lahan yang terbatas ditakutkan akan menimbulkan konflik berebut lahan.¹³³ Dalam hal ini masyarakat di tuntut untuk bergegas membayar jika ingin menyewa lahan tersebut agar tidak di ambil oleh penyewa lainya yang juga mempunyai keinginan untuk menyewa.

d. Faktor Tanggung Jawab Pembersihan Lahan

1. Faktor Keuangan Pemerintah Desa

Ketika penulis mewawancarai Sekertaris desa, menurut sekertaris desa adanya pelimpahan tanggung jawab pembersihan lahan kepada masyarakat dikarenakan pemerintah desa menganggap bahwa lahan yang di sewa oleh masyarakat seluruhnya sudah menjadi hak masyarakat untuk mengolah, pemerintah sudah membantu memberikan jasa sewa lahan pertanian dengan harga murah, jika pemerintah desa harus bertanggung jawab atas pembersihan lahan terhadap *tunggak* (sisa-sisa tanaman) bisa berpengaruh pada anggaran pemerintah desa.¹³⁴

Pemerintah Desa buntet sebagai pihak yang menyewakan tanah aset desa mempunyai beberapa tujuan menyewakan tanah aset Desa, diantara tujuan Pemerintah Desa adalah sebagai sarana untuk mendapatkan keuntungan, seperti halnya jual beli, sewa menyewa dilakukan untuk mendapatkan keuntungan. Selain untuk mendapatkan keuntungan, Pemerintah Desa bertanggung jawab untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dimasyarakat. Ditengah sulitnya masyarakat untuk mencari kerja terutama bagi masyarakat yang berpendidikan rendah pemerintah desa mencoba membuka lapangan

¹³² Wawancara Bapak Dadi, 2020.

¹³³ *Ibid*

¹³⁴ Wawancara Bapak Dadi, 2020.

kerja dengan menyewakan tanah aset desa sehingga masyarakat bisa mengolah tanahnya dan mendapatkan keuntungan dari sektor pertanian.

Penulis melihat bahwa masyarakat melakukan sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsursur* untuk memenuhi kebutuhan ekonomi. Karena mendesaknya kebutuhan ekonomi, juga untuk membayar biaya sekolah anak, tidak mempunyai biaya untuk membeli lahan, dan harga sewa tanah aset desa yang murah maka masyarakat desa buntet melakukan sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsursur*. Pemerintah Desa sebagai pihak yang menyewakan mempunyai tujuan untuk mencari keuntungan dan memberikan lapangan kerja kepada masyarakat yang tidak mempunyai kemampuan untuk bekerja sehingga dengan mengolah tanah pertanian masyarakat diharapkan bisa memenuhi kebutuhan ekonomi.

Masyarakat yang melakukan sewa menyewa merupakan masyarakat yang tingkat pendapatan ekonominya rendah. Karena rendahnya tingkat pendapatan ekonomi, tidak mempunyai pekerjaan dan modal yang cukup untuk berbisnis masyarakat memilih untuk melakukan sewa menyewa tanah dengan sistem *gangsursur*. Melihat rendahnya tingkat pendapatan ekonomi masyarakat pemerintah desa membuka lapangan kerja dengan tujuan mensejahterakan masyarakat, selain itu pemerintah desa juga berharap pada keuntungan yang dihasilkan dari sistem sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsursur*.

Dalam sewa menyewa tujuan untuk mendapatkan keuntungan merupakan hal yang diperbolehkan dalam hukum Islam, keuntungan ini berperan untuk memenuhi kebutuhan hidup. Namun hukum Islam mengatur perbuatan subyek hukum dimana dalam mencari keuntungan tidak diperbolehkan menggunakan segala cara yang bertentangan dengan hukum Islam.

Praktik sewa menyewa tanah aset desa di Desa Buntet merupakan sewa menyewa tanah dimana pihak penyewa membayar uang sewa terlebih dahulu dan tidak bisa langsung mengambil manfaat dari objek sewa berupa tanah melainkan harus menunggu sampai masa sewa penyewa sebelumnya habis. Pihak pemerintah desa sebagai pihak yang menyewakan mengumumkan kepada masyarakat 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan kepada masyarakat bahwa ada tanah akan habis masa sewanya, kemudian masyarakat datang kepada pemerintah desa pada waktu tertentu dan membayar secara lunas uang sewa akan tetapi masyarakat di perintahkan untuk menunggu sampai masa sewa penyewa sebelumnya habis. Selain itu pihak penyewa

bertanggung jawab atas pembersihan lahan sewaan yang masih meninggalkan bekas-bekas tanaman sebelumnya ditanami oleh penyewa sebelumnya dengan menggunakan alat yang dibayar dengan biaya sendiri.

Dalam sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur* masyarakat diharuskan menunggu pemakaian tanah, akan tetapi pembayaran *ujrah* dilakukan diawal, dan tanggung jawab pembersihan lahan dilimpahkan pada penyewa dengan menggunakan biaya sendiri, pihak desa tidak bertanggung jawab atas pembersihan tanah aset desa yang disewa oleh masyarakat. Praktik ini berdampak pada sulitnya masyarakat untuk memenuhi kebutuhan ekonomi karena sistem menunggu yang diterapkan oleh pemerintah desa sehingga masyarakat tidak segera mengolah tanahnya yang akhirnya tidak segera mendapatkan penghasilan, selain itu pihak penyewa juga keberatan dalam mengeluarkan biaya untuk pembersihan lahan.

Pemerintah Desa sebagai pihak yang menyewakan dan mempunyai tanggung jawab sudah seharusnya memperhatikan sistem sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur*, sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur* yang bertujuan untuk menyejahterakan masyarakat, memberikan lapangan pekerjaan, namun sebaliknya masyarakat merasa kesulitan dalam memenuhi kebutuhan ekonomi karena pola menunggu untuk menggunakan lahan dan tanggung jawab untuk membersihkan lahan dengan menggunakan biaya sendiri. Orientasi pemerintah Desa dalam mendapatkan keuntungan tidak boleh dengan cara yang *bathil* yang dapat memberatkan penyewa.

Dalam melakukan sewa menyewa hendaknya menempuh jalan yang sesuai dengan hukum Islam. Islam memperbolehkan transaksi sewa menyewa tanah untuk digunakan sebagai lahan pertanian namun harus menghindari dari sesuatu yang batil, sesuai dengan firman Allah SWT, dalam surat an-Nisa Ayat 29;

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil”.(Q.S. 4 [An-Nissa Ayat] : 29)¹³⁵

Dalam hal ini tidak sedikit umat Islam yang merasa tidak peduli pada rambu-rambu yang sudah ditentukan oleh Hukum Islam. umat islam tidak melihat apakah

¹³⁵ Departemen RI, *Al-Qur'an dan terjemahan*, 371.

sesuatu itu tidak diperbolehkan atau dibolehkan menurut Hukum Islam. Sistem sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* dalam realitanya mengandung unsur *bathil* khususnya dalam tujuannya mendapatkan keuntungan. Unsur *bathil* sudah jelas dilarang oleh hukum Islam sesuai dengan dalil Al-Quran Surat An-Nissa ayat 29. Unsur *bathil* menimbulkan kesulitan ekonomi yang dialami oleh masyarakat.

Berdasarkan pemaparan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon dikarenakan masyarakat tidak mempunyai pekerjaan, dan kesulitan dalam memenuhi kebutuhan ekonomi sehingga masyarakat tertarik untuk menyewa tanah aset desa di Desa Buntet, selain itu dikarenakan faktor murah nya harga sewa tanah aset desa dan ketidak mampuan masyarakat untuk membeli lahan pertanian sendiri. penyewa yang melakukan sewa menyewa tanah aset desa merupakan masyarakat yang mempunyai tingkat ekonomi menengah kebawah, selain itu tingkat pengetahuan masyarakat tentang sewa menyewa tanah yang sesuai dengan hukum Islam sangat minim. Faktor kultural atau kebiasaan masyarakat juga menyebabkan anggapan masyarakat pada transaksi sewa menyewa seperti diatas merupakan sesuatu yang biasa karena sudah dilakukan secara terus menerus.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Aset Desa Dengan Sistem Gangsur Di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon

Tanah Aset Desa merupakan tanah-tanah yang dikuasai desa baik yang berasal dari pemerintahan tingkat atasnya maupun yang diperoleh melalui swadaya masyarakat desa untuk dikelola yang hasilnya merupakan sumber pendapatan asli desa dan dipergunakan untuk penyelenggaraan pemerintah desa.¹³⁶

Praktik sewa menyewa tanah aset dengan sistem *gangsurs* desa di Desa Buntet sudah lama menjadi kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat sekitar, kesepakatan diantara kedua belah pihak berlandaskan dengan kerelaan dan suka sama suka diantara keduanya. Dalam praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* ada beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, syarat tersebut dilakukan

¹³⁶Asril Radja, *Aspek Hukum Tanah Kas Desa Dalam system UUPA dan Peranannya Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Desa di Di Kabupaten Daerah Tingkat II Batang Hari, Provinsi Jambi*” (Medan: Thesis 1997)

secara tertulis. Menurut penuturan Bapak Dadi ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah yang dibuat atas dasar kesepakatan diantara keduanya, antara lain:

- a) 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan sebelum masa pemakaian tanah, pihak penyewa harus membayar uang sewa dengan lunas 100%.
- b) Biaya pengolahan tanah yang semula ditanami tebu oleh penyewa sebelumnya menjadi tanggung jawab penyewa.
- c) Ketika jangka waktu berakhir maka penyewa harus mengembalikan lahan pertanian kepada pemerintah desa, dan memberitahukan 6 bulan sebelum masa sewa habis kepada pihak desa.¹³⁷

Al-Ijarah merupakan salah satu format muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau memasarkan jasa perhotelan dan lain-lain. Berdasarkan pendapat *syara'* mempunyai arti “aktivitas akad untuk mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu.”¹³⁸

Rukun sewa menyewa merupakan suatu ketentuan *syar'i* yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Penulis akan menganalisis rukun sewa menyewa yang ditetapkan oleh hukum Islam dengan praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs*. Jumhur ulama sepakat menetapkan beberapa rukun sewa menyewa yaitu sebagai berikut:

1) Orang yang Berakad (*Aqid*)

Menurut Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah untuk pihak yang berakad (*al-muta'qidain*) disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta atau diri mereka (sebagai buruh), menurut mereka *ijarah*-nya menjadi tidak sah. Kedewasaan menjadi unsur utama dari kecakapan dan juga menjadi syarat dalam hal saling rela dari masing-masing pihak.¹³⁹

Berdasarkan penjelasan diatas, bahwa akad yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan sewa menyewa tanah aset desa di Desa Buntet, baik pihak penyewa dan pihak yang menyewakan adalah sah menurut hukum Islam. Hal ini dikarenakan para pihak yang melakukan akad sudah dewasa dan cakap dalam melakukan tindakan hukum dan didasarkan pada rasa saling rela.

¹³⁷ Wawancara Bapak Dadi, 2020.

¹³⁸ Akhmad Faroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*, 49.

¹³⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 323-325.

Menurut Bapak Dadi selaku sekretaris Desa Buntet, bahwa para pihak yang menyewa tanah aset desa merupakan masyarakat dari kalangan ekonomi kebawah, yang tidak cukup untuk membeli tanah sendiri dan tidak mempunyai pekerjaan.¹⁴⁰

2) *Shighat*

Setiap perjanjian yang dilakukan oleh para pihak harus disertai dengan *Ijab Qabul*. *Ijab Qabul* merupakan unsur yang harus ada didalam suatu akad menjadi suatu penanda diserah dan diterimanya suatu objek akad. Begitu pun dengan pada perjanjian sewa menyewa di Desa Buntet, kesepakatan terjadi pada pihak penyewa dan yang menyewakan. Dimana *ijab* menjadi sah ketika pemerintah desa menyerahkan lahannya untuk disewa kepada masyarakat, dan masyarakat menerima dengan kesepakatan yang dilakukan secara tertulis.¹⁴¹

3) Upah (*Ajru*)

Ajru yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mua'ajir* dengan syarat:

- a. Sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Karena itu *ijarah* tidak sah dengan upah yang belum diketahui
- b. Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewa harus lengkap. Manfaat dan pembayaran uang sewa yang menjadi objek sewa menyewa.
- c. Manfaat untuk mengontrak seorang *musta'jir* harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah serta tenaganya.¹⁴²

Demikian yang terjadi pada praktik sewa menyewa tanah aset desa di Desa Buntet menurut penuturan Bapak Nono penyewa membayar uang sewa secara lunas kepada pemerintah desa akan tetapi pihak penyewa diperkenankan untuk menunggu terlebih dahulu beberapa bulan untuk bisa mengolah tanah yang disewanya.¹⁴³

Penjelasan diatas membuktikan bahwa praktik sistem upah yang dipraktikan oleh pihak penyewa dan yang menyewakan dalam menyewa tanah aset desa di Desa Buntet belum sesuai dengan rukun yang telah ditentukan oleh *Syara*, dimana syarat

¹⁴⁰ Wawancara Bapak Dadi, 2020.

¹⁴¹ *Ibid*.

¹⁴² M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, 232

¹⁴³ Wawancara Bapak Nono, 2020.

pemberian upah harus dibarengi dengan manfaat yang langsung didapat oleh pihak penyewa.

4) Objek Sewa

Objek sewa menjadi sah apabila sesuai dengan rukun yang ditentukan oleh *syara'* serta harus jelas adanya. Disyaratkan keadaan objek sewa diketahui jenisnya, kadarnya dan sifatnya. Misalnya menyewa rumah harus jelas benar besarnya, letaknya, lama persoalannya, besar ongkos persewaan dan sebagainya.¹⁴⁴ Hal ini dimaksudkan agar sebelum bisa menikmati objek sewa dan tidak dibebani perasaan tidak enak yang disebabkan oleh sesuatu yang kurang pada saat terjadinya perjanjian.

Demikian juga yang terjadi pada praktik sewa menyewa di Desa Buntet, bahwa objek sewa yang disewakan berupa tanah aset desa yang diolah sebagai lahan pertanian dan menurut *syara'* bahwa objek sewa menyewa yang demikian telah memenuhi rukun untuk dijadikan sebagai objek sewa menyewa.

5) Masa waktu Sewa Menyewa

Sewa menyewa merupakan akad yang mengambil suatu manfaat dari barang yang disewakan dengan tidak mengalihkan kepemilikan suatu barang. Dalam sewa menyewa penyewa dan yang menyewakan harus jelas dalam menentukan waktu kapan dimulai dan berakhirnya sewa menyewa.

Sesuai dengan penuturan Ibu Halimah, bahwa beliau menyewa tanah aset desa seluas $\frac{1}{2}$ (setengah) ha pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2019.¹⁴⁵ Adanya kejelasan atas waktu sewa tersebut agar tidak terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak khususnya dalam hal penentuan waktu masa sewa.

Ijarah merupakan akad sewa menyewa yang sudah ditentukan rukun dan syaratnya oleh hukum Islam, rukun dan syarat muamalah haruslah dipenuhi agar akad yang dilakun menjadi sah dan sesuai dengan hukum Islam. Adapun syarat-syarat sewa menyewa yang akan diuraikan sebagai berikut:

a. Pelaku sewa menyewa Baligh dan berakal

Kedua belah pihak yang melakukan perikatan sewa menyewa haruslah baligh dan berakal. Tidak sah suatu akad yang dilakukan oleh orang yang hilang akal (gila) dan anak kecil yang belum baligh. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan

¹⁴⁴ Moh. Saifullah Al Aziz, *Fiqih Islam*, (Surabaya: Terbit Terang, 2005), 378-379.

¹⁴⁵ Wawancara Ibu Halimah, 2020.

orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh), menurut mereka, *al-Ijarah*-nya tidak sah.¹⁴⁶

Praktik sewa menyewa tanah aset desa di Desa Buntet hanya dilakukan oleh orang yang sudah dewasa dan sudah barang tentu berakal. Hal ini peneliti meyakini bahwa para pihak sudah bisa membedakan antara yang baik dan yang buruk.

b. Kerelaan para pihak

Dalam suatu akad syarat kerelaan diantara kedua belah pihak menjadi syarat yang penting dan tidak boleh dihilangkan, kedua belah pihak dalam melakukan transaksi sewa menyewa harus berlandaskan pada persetujuan dan suka sama suka. Persetujuan dan suka sama suka dalam hal ini memiliki arti bahwa diantara kedua belah pihak yang bertransaksi tidak ada unsur paksaan dalam melakukan akad sewa menyewa, seperti yang dilakukan oleh para pihak dalam sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet. Persetujuan dan suka sama suka kedua belah pihak bisa menjadi unsur penentu sah atau tidaknya suatu akad, sewa menyewa juga disamakan dengan jual beli. sesuai dengan Hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majjah:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشَقِيُّ حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحٍ الْمَدَنِيِّ، عَنْ أَبِيهِ قَالَ: سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ لِيُخْبِرَ بِرِي يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ: وَإِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه ابن ماجه)

“Dari Abu Dawud, Ibnu Shalih AL-Muddani dari Ayahnya berkata saya mendengar Abu Sa’id al-Qhudri berkata; bahwa Rasulullah SAW; jual beli hendaknya atas dasar saling meridhai.” (HR. Ibnu Majah)¹⁴⁷

1) Manfaat Objek sewa

Manfaat objek sewa harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Jika manfaat suatu objek sewa tidak jelas, maka akadnya menjadi tidak sah.¹⁴⁸ Dalam praktik sewa menyewa tanah aset desa di Desa

¹⁴⁶ Ghufuran a. Mas’adi, (*Fiqh Muamalah Kontekstual*), 186.

¹⁴⁷ Ibnu Majjah, *Sunan Ibnu Majah Juz II*, (Libanan: Dar-al-Kutub) no 2185, 737.

¹⁴⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 323-325.

buntet bahwasanya pihak penyewa sudah mengetahui manfaat yang akan didapat dalam menyewa tanah untuk digunakan sebagai lahan pertanian.

2) Penyerahan manfaat Objek Sewa

Para ulama fiqih menyatakan bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa.¹⁴⁹ Dalam pasal 1552 KUHPer, pihak yang menyewakan harus menanggung penyewa terhadap semua cacat barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang itu, meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuat persetujuan sewa. Jika cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi.¹⁵⁰

Praktik sewa menyewa tanah aset desa di Desa Buntet sendiri terkait penyerahan objek sewa berupa tanah aset desa belum sesuai dengan hukum Islam, karena penyewa tidak bisa langsung mendapatkan hak pengolahan tanah yang menimbulkan kesenjangan pendapatan yang dirasakan oleh penyewa, selain itu dalam hal pengembalian objek sewa oleh penyewa sebelumnya mengandung unsur cacat dimana tanah yang disewa belum siap olah dikarenakan masih terdapat *tunggak* (sisa-sisa tanaman) yang ditinggalkan penyewa sebelumnya, sehingga petani harus menyewa mesin untuk mengolah tanah tersebut dengan mengeluarkan biaya sendiri.

Adapun hak dan kewajiban sewa menyewa tanah aset desa di Desa Buntet antara lain:

- a) 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan sebelum masa pemakaian tanah, pihak penyewa harus membayar uang sewa dengan lunas 100%
- b) Biaya pengolahan tanah yang semula ditanami tebu oleh penyewa sebelumnya menjadi tanggung jawab penyewa.
- c) Ketika jangka waktu berakhir maka penyewa harus mengembalikan lahan pertanian kepada pemerintah desa, dan memberitahukan 6 bulan sebelum masa sewa habis kepada pihak desa.¹⁵¹

3) Objek sewa yang halal

Objek sewa haruslah sesuatu yang sesuai dengan ketentuan hukum islam. para ulama fiqih sepakat menyatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk

¹⁴⁹ *Ibid.*

¹⁵⁰ 3 Kitab Undang-Undang (KUHPer, KUHP, & KUHP), 320-321.

¹⁵¹ Wawancara Bapak Dadi, 2020.

mengajarkan ilmu sihir.¹⁵² Praktik sewa menyewa di tanah aset desa di Desa Buntet berupa tanah aset desa yang mana objek sewa tersebut diperbolehkan oleh *syara*’.

4) Objek yang dapat disewakan

Dalam sewa menyewa sudah menjadi persyaratan bahwa objek sewa tidak cukup hanya dengan halal saja namun objek sewa tersebut bisa dirasakan manfaatnya oleh penyewa. Oleh sebab itu, tidak boleh dilakukan akad sewa menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai penjemur kain cucian, karena akad pohon bukan dimaksudkan untuk menjemur cucian. Objek sewa yang dapat disewakan dan memberikan manfaat diantaranya, tanah, mobil, rumah, hewan tunggangan dan lain sebagainya.

Demikian dengan objek sewa menyewa di Desa Buntet. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri pasal 1 ayat 26 Tahun 2016 menyatakan bahwa tanah desa adalah tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh pemerintahan desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan atau untuk kepentingan sosial.¹⁵³ Objek sewa yang disewakan kepada masyarakat berupa tanah aset desa yang digunakan sebagai lahan pertanian, dan menurut *syara* objek yang demikian telah memenuhi syarat sebagai objek sewa yang diperbolehkan oleh *syara*.

5) Upah haruslah jelas

Salah satu kewajiban pihak penyewa adalah membayar upah atas barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan, upah ini haruslah bisa dirasakan oleh pihak yang menyewakan serta mempunyai nilai. Upah dalam akad sewa menyewa harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta. Oleh sebab itu, para ulama sepakat menyatakan *khamr*, dan babi tidak boleh menjadi upah dalam akad sewa menyewa karena kedua benda itu tidak bernilai harta dalam Islam.¹⁵⁴

Praktik akad sewa menyewa tanah aset desa di Desa buntet dalam hal upah sudah sesuai dengan syarat yang ditentukan oleh hukum Islam, dimana masyarakat membayar uang dengan nominal yang sudah ditentukan sesuai dengan jangka waktu dan luas tanah yang disewa.

6) Upah sewa yang tidak jelas dengan manfaat yang disewa

Menurut ulama Hanafiyah dalam sewa menyewa rumah. Jika sewa rumah dibayar dengan penyewa kebun, menurut mereka *al-Ijarah* seperti ini diperbolehkan.

¹⁵² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 323-325.

¹⁵³ Pasal 1 Permendagri Nomor 1 Tahun 2016

¹⁵⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 323-325.

Apabila sewa rumah itu dilakukan dengan cara memepertukarkan rumah, seperti Munaf menyewakan rumahnya pada Indra. Indra dalam membayar sewa rumah itu menyewakan pula rumahnya pada Munaf, sebagai sewa; sedangkan dari segi kualitas dan kuantitas tidak berbeda, sewa menyewa menurut ulama Hanafiyah menjadi tidak sah.¹⁵⁵

Pada dasarnya praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur* di Desa Buntet penulis melihat ada beberapa problem yang belum sesuai dengan ketentuan *Ijarah*, antara lain yaitu;

Pertama, Tanah aset desa yang disewakan kepada masyarakat masih dalam hak pemanfaatan orang lain, penyewa melakukan akad dan membayar secara lunas ketika akad terjadi, penyewa harus menunggu tiga (3) sampai empat (4) bulan sampai hak sewa orang lain selesai, penyewa baru bisa memakai tanah sewaan. Permasalahan muncul di mana masyarakat yang mayoritas menyewa tanah aset desa merupakan penyewa yang mempunyai pendapatan ekonomi rendah dan mengandalkan pemasukan dari sektor pertanian, akibat dari masa tunggu yang terlalu lama masyarakat kesulitan untuk mendapatkan pemasukan dikarenakan tidak segera mengolah tanah sewaan.

Penulis mewawancarai ibu Sarni sebagai salah satu narasumber dari pihak penyewa yang melakukan praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur* di Desa Buntet. Ibu Sarni merupakan petani dimana ibu Sarni menyewa tanah aset desa seluas $\frac{1}{2}$ (setengah) ha, dengan biaya sewa Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) pertahun. Pada bulan Februari pihak desa mengumumkan bahwa tanah yang disewa oleh penyewa sebelumnya akan habis, dan pada akhir Februari ibu Sarni mendatangi pihak desa untuk membayar uang sewa tanah tersebut, ibu sarni baru bisa memanfaatkan tanah sewaan pada bulan Juli.¹⁵⁶

Mengutip dari Kitab *Fiqih Islam Wa Adillatuhu* yang dikarang oleh Wahbah Az Zuhaili, dikatakan bahwa menurut ulama Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah seperti jika seseorang berkata yang lain , “ *saya menyewakan rumah ini kepada kamu pada awal bulan A*, “*atau saya menyewakan rumah ini kepada kamu selama satu tahun selama satu tahun dimulai pada awal bulan Ramadhan,*” sedangkan akadnya pada bulan Rajab, misalnya. Hal itu karena akad *ijarah* tercapai secara bertahap sesuai dengan tercapainya objek akad (manfaat) secara bertahap juga. Oleh karena itu,

¹⁵⁵ *Ibid.*

¹⁵⁶ Wawancara Ibu Sarni, 2020.

secara implisit akad disandarkan pada waktu ketika tercapainya manfaat. Kebolehan penyandaran *ijarah* bukan jual beli ke masa mendatang karena alasan darurat (kebutuhan) untuk memenuhi kebutuhan ekonomi.¹⁵⁷ Akan tetapi menurut Syafi'iyah berpendapat bahwa *ijarah 'ain* (sewa barang) untuk manfaat pada masa mendatang adalah tidak sah. Seperti menyewakan rumah pada tahun mendatang atau satu tahun dimulai besok. Hal itu selama masa-masa itu tidak bersambung dengan akad karena *ijarah* adalah jual beli manfaat. Menyandarkan akad pada barang yang akan ada dimasa datang adalah tidak sah, sama seperti dalam jual beli.¹⁵⁸ Sesuai dengan pendapat diatas yang dikutip dari dari Kitab *Fiqih Islam Wa Adillatuhu* maka sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* dipandang sah meskipun ada keterlambatan dalam menyerahkan objek sewaakan tetapi tetap terpenuhi manfaatnya.

Maka, jika dilihat dari tinjauan hukum islam sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* tersebut diperbolehkan menurut Jumhur ulama dengan alasan karena akad *ijarah* itu berlaku sedikit demi sedikit, sesuai dengan timbulnya *mauqud alaih* yaitu manfaat.

Kedua, sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet, penyewa bertanggung jawab atas pembersihan tanah aset desa yang masih terdapat *tunggak* (sisa-sisa tanaman) dengan menyewa alat menggunakan biaya petani. Masalah muncul karena dari kebijakan ini masyarakat mengalami kerugian.

Ketika ditanya oleh penulis, ibu Sarni pernah mengalami kerugian diawal masa tanam, dimana pada waktu itu tanah yang disewa oleh ibu Sarni oleh pihak penyewa sebelumnya ditanami tebu, akhirnya beliau harus menyewa alat untuk mengolah tanah tersebut untuk menghilangkan "*tunggak*" atau batang-batang tebu yang tersisa agar normal kembali dan bisa ditanami padi dengan menggunakan biaya sendiri untuk membayar sewa alat. Selain itu keadaan tanah yang menjadi tidak subur menyebabkan hasil panen menurun. Menurut penjelasan dari ibu Sarni disaat beliau menanam padi atau jagung, hasil panennya tidak sesuai dengan modal yang dikeluarkan. Akibatnya ibu Sarni tidak lagi menyewa tanah tersebut karena menurut ibu Sarni, beliau sudah mengeluarkan modal banyak diawal, akan tetapi modal yang dikeluarkan tidak sebanding dengan untung yang didapat.¹⁵⁹

¹⁵⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, 414.

¹⁵⁸ *Ibid.*

¹⁵⁹ Wawancara Ibu Sarni, 2020.

Wahbah Zuhaili dalam kitab *Fiqh Islam Qa Adillatuhu*, menjelaskan seseorang yang menyewa tanah berisi tanaman *rathbah* dalam jangka waktu misalkan satu tahun, maka *Ijarah*-nya tidak boleh karena *fasid*. Pasalnya tanah tersebut tidak mungkin diserahkan kecuali ada kerusakan (tercabutnya tanaman), dan seorang tidak dipaksakan menimbulkan kerusakan terhadap dirinya. Sebab, manfaatnya tidak dapat diserahkan secara *syara* sehingga tidak boleh. Jika pemilik tanah yang mencabutnya lalu menyerahkan tanah dalam keadaan kosong, maka hukumnya boleh karena penghalangnya sudah hilang.¹⁶⁰

Beberapa ulama yang melarang sewa menyewa mempunyai alasan bahwasannya dalam permasalahan tukar menukar harus terjadi penyerahan harga dengan penyerahan barang, seperti halnya objek-objek yang nyata. Sedang manfaat sewa penyewa pada saat terjadi akad tidak ada. Oleh karena itu sewa menyewa merupakan tindakan penipuan dan termasuk menjual objek yang belum jadi atau belum siap pakai.¹⁶¹

Dari Hadist Jabir, Nabi Muhammad, SAW bersabda;

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ: حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ عَنْ زَكَرِيَّا، أَخْبَرَنَا عَمْرٍو عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ قَالَ: بَعَثَهُ يَعْنِيْعِرُهُ مِنَ النَّبِيِّ ص.م. وَاشْتَرَطْتُ حُمْلًا نُهُ إِلَى أَهْلِي، قَالَ فِي آخِرِهِ: ((تُرَا نِي إِنَّمَا مَا كَسْتُكَ لِأَذْ هَبَ بِحِمْلِكَ؟ خُذْ حِمْلَكَ وَتَمَنَّهْ فَهُمَا لَكَ)) (رواه أبو داود)

“Musadaah menyampaikan kepada kami dari Yahya Bin Sa’id dari Zakaria dari Amir bahwa Jabir Bin Abdullah berkata: “ aku menjual untaku kepada Nabi SAW dengan syarat aku diizinkan menaiki unta itu sampai rumahku:. Perawi berkata,”pada akhir hadist, beliau bersabda,”apakah engkau mengira bahwa aku menawarkan unta mu karena ingin membelinya? Ambilah kembali unta mu beserta harga yang telah kubayarkan, semua jadi milikmu”. (HR. Abu Dawud)

Ketiga, akibat sistem sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur* banyak kerugian yang dialami oleh masyarakat, dikarenakan masyarakat tidak segera memanfaatkan tanah sewanya dan masyarakat harus mengeluarkan modal untuk menyewa alat yang nantinya digunakan untuk membersihkan *tunggak* (sisa-sisa tanaman). Sementara itu kebutuhan ekonomi yang mendesak harus segera dipenuhi namun masyarakat tidak segera mengolah tanah sewanya, dimana sektor pendapatan utama adalah dari hasil pertanian.

¹⁶⁰Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 396.

¹⁶¹ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* jilid 3, 63.

Menurut penulis dalam praktik sewa menyewa tanah aset desa, penulis beranggapan bahwa ada indikasi yang mengarah kepada kemudharatan dan kesenjangan ekonomi. Penyewa dalam hal ini mengeluarkan modal yang tidak sebanding dengan pendapatan serta penyewa tidak bisa segera mengolah tanah yang akhirnya memunculkan kesenjangan pendapatan.

Sesuai dengan hadist dibawah ini yang menjelaskan bahwa dalam sewa menyewa kedua belah pihak hendaknya menghindari kemudharatan dan memberikan *maslahah*. Dalam praktik diatas penyewa mengalami kesenjangan pendapatan ekonomi yang diakibatkan oleh masa tunggu pemakaian lahan;

وَعَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ : (لَا ضَرَّ وَلَا ضَرَّاءَ). (ر واه أحمد، وابن ماجه)

“Dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah Saw, bersabda: “Tidak boleh menimbulkan kemadhorotan dan tidak boleh pula membalas kemadhorotan dengan kemadhorotan.” (HR: Ahmad dan Ibnu Majah)¹⁶²

Pada dasarnya semua akad diperbolehkan dalam muammalah apabila belum ada dalil yang menghalanginya, namun tidak semua objek boleh disewakan, kecuali apabila objek tersebut memenuhi beberapa syarat berikut ini:

a. Manfaat Objek harus diketahui secara jelas.

Objek yang menjadi objek yang akan diadakan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh pihak penyewa. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman diantara para pihak yang berakad yang dapat menimbulkan konflik atau sengketa. Jika objek tersebut berupa benda , maka objek benda yang diadakan harus jelas bentuk, keadaan dan juga fungsinya. Jika terdapat cacat maka benda tersebut harus diberitahukan kepada penyewa.

b. Objek akad *ijarah* dapat diserahkan terimakan dan dimanfaatkan langsung serta tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya.

Kesepakatan Ulama, disyaratkan adanya kemampuan untuk menyerahkan barang saat terjadinya akad. Maka, sebuah akad tidak sah apabila pihak yang menyewakan tidak mampu menyerahkan objek yang telah disepakati, meskipun barang itu milik sendiri. dalam kondisi seperti ini maka akad menjadi batal. Tidak sah menyewakan hewan yang lepas, menjadikannya jaminan

¹⁶²Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Terjemah Bulughul Maram*

menghibahkannya, mewakafkannya, dan sebagainya. Tidak sah juga mengadakan akad berbentuk jual beli, sewa menyewa atau hibah terhadap burung yang ada di udara, ikan di laut, barang yang dirampas di tangan perampasnya, rumah yang sedang dijajah oleh musuh, karena semua hal tersebut tidak bisa diserahkan.¹⁶³

- c. Objek *ijarah* dan pemanfaatnya tidak bertentangan dengan *syariat*.
- d. Yang disewakan merupakan manfaat langsung dari sebuah objek yang telah diakadkan.
- e. Harta benda yang menjadi objek sewa haruslah benda yang bersifat *isti'mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dan pengurangan sifatnya.¹⁶⁴
- f. Menanggung cacat objek sewa yang merintangi penyewa.

Menanggung sipenyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang. Menurut ulama Hanafiyah berpendapat bahwa orang yang menyewakan rumah atau pemilik rumah wajib menambal tembok, memperbaiki saluran-saluran air rumah serta bangunan yang hancur dan runtuh, hingga menjadi layak dan dapat dimanfaatkan kembali. Hal itu karena rumah tersebut merupakan milik orang yang menyewakan dan pemilik wajib memperbaiki (barang) miliknya sendiri.¹⁶⁵ seperti halnya dalam sewa menyewa tanah jika yang menjadi objek sewa adalah barang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada.

Keenam persyaratan diatas harus dipenuhi oleh kedua belah pihak dalam melakukan akad sewa menyewa, dari beberapa syarat objek diatas dalam praktek sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet bahwa objek sewa akan di berikan 3 sampai 4 bulan sesuai kesepakatan akad. Objek tersebut bisa dipenuhi ketika masa sewa pihak penyewa sebelumnya habis.

Mengutip dari Kitab *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* yang dikarang oleh Wahbah Az Zuhaili, dikatakan bahwa menurut ulama Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah seperti jika seseorang berkata yang lain , “ saya menyewakan rumah ini kepada kamu pada awal bulan A, “atau saya menyewakan rumah ini

¹⁶³ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* Jus 4, 497.

¹⁶⁴ Muhammad Nadzir, *Fiqh Muammalah Klasik*, 76-77.

¹⁶⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 416.

kepada kamu selama satu tahun selama satu tahun dimulai pada awal bulan Ramadhan,” sedangkan akadnya pada bulan Rajab, misalnya. Hal itu karena akad *ijarah* tercapai secara bertahap sesuai dengan tercapainya objek akad (manfaat) secara bertahap juga. Oleh karena itu, secara implisit akad disandarkan pada waktu ketika tercapainya manfaat. Kebolehan penyandaran *ijarah* bukan jual beli ke masa mendatang karena alasan darurat (kebutuhan) untuk memenuhi kebutuhan ekonomi.¹⁶⁶ Akan tetapi menurut Syafi’iyah berpendapat bahwa *ijarah ‘ain* (sewa barang) untuk manfaat pada masa mendatang adalah tidak sah. Seperti menyewakan rumah pada tahun mendatang atau satu tahun dimulai besok. Hal itu selama masa-masa itu tidak bersambung dengan akad karena *ijarah* adalah jual beli manfaat. Menyandarkan akad pada barang yang akan ada dimasa datang adalah tidak sah, sama seperti dalam jual beli.¹⁶⁷

Wahbah Zuhaili dalam kitab *Fiqih Islam Qa Adillatuhu*, menjelaskan seseorang yang menyewa tanah berisi tanaman *rathbah* dalam jangka waktu misalkan satu tahun, maka *Ijarah*-nya tidak boleh karena *fasid*. Pasalnya tanah tersebut tidak mungkin diserahkan kecuali ada perusakan (tercabutnya tanaman), dan seorang tidak dipaksakan menimbulkan kerusakan terhadap dirinya. Sebab, manfaatnya tidak dapat diserahkan secara *syara* sehingga tidak boleh. Jika pemilik tanah yang mencabutnya lalu menyerahkan tanah dalam keadaan kosong, maka hukumnya boleh karena penghalangnya sudah hilang.¹⁶⁸ Namun Wahbah Zuhaili dalam kitabnya *Fiqih Islam Qa Adillatuhu* bahwa dalam tanggung jawab pembersihan lahan menurut Ulama Hanafiyah pemilik barang atau objek sewa tidak boleh dipaksa untuk memperbaiki barang miliknya. Sedangkan penyewa diberikan hak *khiyar* untuk membatalkan *ijarah* karena kerusakan ini dianggap sebagai cacat dalam objek akad.¹⁶⁹

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga disebutkan pada pasal 1551 menyatakan bahwa “Pihak yang menyewakan wajib untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara, segala-galanya. Selama waktu sewa, ia harus melakukan pembetulan-pembetulan

¹⁶⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, 414.

¹⁶⁷ *Ibid*.

¹⁶⁸ *Ibid*, 396.

¹⁶⁹ *Ibid*, 416.

yang perlu dilakukan pada barang yang disewakan, kecuali pembetulan yang menjadi kewajiban penyewa.¹⁷⁰

Ulama melalui Kaidah Fiqih dimana hendaknya dalam bermuamalah menghindari sesuatu yang mudharaat atau mafsadat yang bisa membawa kerugian dan menimbulkan perselisihan diantara kedua belah pihak. Berikut kaidah fiqihnya, yaitu;

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ أَوْلَى مِنْ جَلْبِ الْمَصَالِحِ.

“menolak keburukan (*mafsadah*) lebih diutamakan dari pada meraih kebaikan”

Ibnu Qayim menjelaskan suatu perbuatan yang pada dasarnya diperbolehkan atau dianjurkan (*mustahab*), namun secara sengaja dijadikan sebagai perantara sebagai untuk sesuatu keburukan (*mafsadat*).¹⁷¹ seperti dalam praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsursur* yang pada dasarnya diperbolehkan untuk melakukan transaksi sewa menyewa namun didalamnya mengandung kerugian dan kesulitan pemenuhan kebutuhan ekonomi sebaiknya dihindari karena dipandang akan mendatangkan keburukan (*mafsadat*).

Sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsursur* pada dasarnya mempunyai orientasi yang baik untuk memberikan kesempatan kepada petani yang tidak mampu untuk membeli tanah, membantu biaya sekolah anak, memberi pekerjaan kepada masyarakat yang pengangguran dan yang paling utama untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. namun orientasi yang baik setelah penulis menganalisis ada rukun terhadap objek akad yang mana seharusnya objek akad diserahkan secara langsung namun dalam praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsursur* penyewa harus menunggu 3 sampai 4 bulan untuk bisa memanfaatkan barang sewaan, selain itu dalam hal kewajiban pihak yang menyewakan di mana sudah menjadi kewajiban pihak yang menyewakan dalam pembersihan lahan yang sebelumnya ditanami oleh penyewa sebelumnya, namun dalam praktik sewa menyewa *gangsursur* tanggung jawab pembersihan lahan menjadi tanggung jawab pihak penyewa.

¹⁷⁰ Niniek Suparni, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta:Rineka Cipta, 2013), 332-333.

¹⁷¹ Muhammad Takhim, *Saddu al-Dzari'ah Dalam Muamalah Islam*, (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam, Semarang; Universitas Wahid Hasyim, 2019), 21.

Hal ini menyebabkan kemudharatan dan kesulitan dalam memenuhi kebutuhan ekonomi yang berakibat pada kerugian salah satu pihak.

Dalam praktik sewa menyewa pada dasarnya diperbolehkan apabila sesuai dengan hukum islam yang sudah ditentukan. Namun dalam praktik sewa menyewa tanah aset desa di Desa Buntet mengandung unsur kemudharatan yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh penyewa. Kerugian yang dialami pihak penyewa dikhawatirkan akan memunculkan perselisihan yang berujung pada timbulnya hubungan permusuhan diantara keduanya.

Praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet sudah berlangsung lama dan menjadi suatu kebiasaan oleh masyarakat. Dalam istilah fikih kebiasaan biasa diisitilahkan dengan *urf*. *Urf* merupakan sesuatu yang sering dikenal manusia dan menjadi tradisinya, baik berupa ucapan atau perbuatan.¹⁷² kebiasaan sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Buntet juga dijelaskan sebagaimana dalam kaidah fiqih sebagai berikut ;

العادة محكمة.

“Adat kebiasaan itu dapat ditetapkan sebagai hukum”¹⁷³

Kaidah diatas menjelaskan bahwa suatu kebiasaan yang berlaku disuatu tempat itu menjadi suatu landasan hukum, begitupun dalam transaksi sewa menyewa apabila ada kebiasaan disuatu daerah dalam melakukan praktik sewa menyewa, maka kebiasaan atau adat tersebut dijadikan sebagai hukum dan mengikat kedua belah pihak. Dalam praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet sudah menjadi suatu kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat. Namun adat atau kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat Desa buntet haruslah bermuara pada kebaikan dimana harus menghindari sesuatu yang mudharat yang mengakibatkan kerugian pada salah satu pihak. Apabila dalam transaksi sewa menyewa tersebut mendatangkan kemudharatan dan kerugian pada salah satu pihak serta bertentangan dengan hukum islam maka hendaknya praktik yang sudah menjadi kebiasaan dihentikan karena akan menimbulkan kesulitan pendapatan ekonomi bagi penyewa.

¹⁷² Ika Yunia Fauzia, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam*,(Jakarta; PT Fajar Inter Pratama, 2014), 25.

¹⁷³ A. Ghozali Ihsan, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam* (Semarang; Basscom Multimedia Grafika, 2015), 88.

Menurut penulis setelah ditinjau dari perspektif hukum Islam bahwa praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsursur* dimana petani ketika melakukan akad tidak segera memanfaatkan lahan, serta ketika menggunakan lahan penyewa harus mengeluarkan modal untuk membersihkan *tunggak* (sisa-sisa tanaman) tanaman dari penyewa sebelumnya belum sesuai dengan hukum Islam karena adanya kerugian yang ditimbulkan dari masa menunggu penyewa yang tidak kunjung dapat memanfaatkan lahan sewaan dan unsur *mudharat* yang ditimbulkan dari tanggung jawab pembersihan lahan dari *tunggak* (sisa-sisa tanaman) oleh pihak penyewa dengan menggunakan biaya sendiri. faktor sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsursur* disebabkan oleh kurangnya lapangan pekerjaan, tidak mampu membeli tanah sendiri, tidak mampu menyewa kepada orang karena lebih mahal, untuk memenuhi kebutuhan ekonomi sehari-hari dan menyekolahkan anak, ada unsur darurat dalam praktik sewa menyewa tersebut dimana ada faktor ekonomi yang tidak bisa di tinggalkan. Alasan makruh yang mendasari praktik ini bahwa penyewa keberatan tidak kunjung menggarap tanah sewaan sedangkan petani hanya mengandalkan pemasukan dari produk pertanian, selain itu petani keberatan karena tanggung jawab pembersihan tanah dilimpahkan kepada petani dengan menggunakan biaya sendiri. Pihak Pemerintah Desa Buntet sebagai pihak yang menyewakan seharusnya memberikan jangka waktu menunggu yang tidak terlalu lama, seperti hanya memberikan waktu menunggu 1-2 bulan saja kepada penyewa, tanggung jawab pembersihan tanah bisa di bagi 50% ditanggung penyewa 50% ditanggung oleh Pemerintah Desa sehingga petani bisa segera menggarap tanah tersebut agar petani tidak kesulitan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi yang hanya mengandalkan pendapatan dari sektor pertanian selain itu dalam pembagian tanggung jawab pembersihan lahan ada keseimbangan dengan kata lain tidak dibebankan semuanya kepada pihak penyewa yang mayoritas kesulitan dalam memenuhi kebutuhan ekonomi.

Penulis menyimpulkan seperti yang diatas dikuatkan oleh beberapa pendapat dari Imam Mahzab besar fiqih, yang membolehkan penyewaan tanah dengan syarat penangguhan waktu karena atas dasar kebutuhan yang mendesak (darurat) dan tanggung jawab pembersihan lahan dilimpahkan pada penyewa dengan syarat ada kesepakatan yang tidak memberatkan salah satu pihak.

Penyandaran *ijarah* sesuai dengan yang terjadi pada praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsursur* di mana sewa menyewa ini terjadi sudah sejak lama dan sudah menjadi kebiasaan. Sewa menyewa ini disebabkan oleh sulitnya lapangan pekerjaan, ketidak mampuan masyarakat membeli tanah, mahal nya biasa sewa kepada orang pribadi, menyekolahkan anak, dan memenuhi kebutuhan ekonomi sehari-hari, beberapa faktor ini merupakan faktor yang mendesak sehingga pihak Pemerintah Desa menyewakan tanah aset desa dengan biaya sewa murah. Karena beberapa faktor diatas pada akhirnya masyarakat sepakat untuk melakukan sewa menyewa dengan sistem *gangsursur*.

Penulis mewawancarai pemuka agama di Desa Buntet, menurut Kang Nahdi bahwa pada dasarnya segala bentuk kegiatan muammalah harus lah memenuhi rukun dan syarat yang sudah ditentukan oleh hukum islam, begitu juga dengan sewa menyewa (*ijarah*). Dalam *ijarah* tidak boleh ada rukun dan syarat yang ditinggalkan, jika ditinggalkan maka hukum akadnya menjadi rusak, selain itu dalam bermuamalah haruslah masyarakat khususnya di Desa Buntet dan pihak Pemerintah Desa sebagai pihak yang menyewakan mengutamakan kemaslahatan, tidak hanya berorientasi untuk mencari keuntungan, menurut Kang Nahdi semua pihak haruslah sama-sama diuntungkan dan harus mencegah kemafsadatan yang menimbulkan kesulitan. Seperti halnya dalam kaidah Fiqih “*menolak segala bentuk kemafsadatan lebih didahulukan dari pada mengambil kemaslahatan*” karena dalam hal ini masyarakat yang menyewa tanah aset desa merupakan masyarakat yang pendapatan ekonominya rendah dan hanya mengandalkan pendapatan dari sektor pertanian, diharapkan pemerintah desa bisa seimbang dalam menyikapi hal ini karena menyangkut kebutuhan dasar masyarakat.¹⁷⁴

Jumhur ulama sepakat bahwa *ijarah* diperbolehkan atas dasar kebutuhan, hal ini atas dasar kaidah fiqih;

الْحَاجَةُ تُنْزِلُ مَنْزِلَةَ الضَّرُورَةِ عَامَةً كَانَتْ أَوْ خَاصَّةً

“kebutuhan itu menempati posisi darurat, baik bersifat umum maupun khusus”

Berdasarkan kaidah tersebut para ulama membolehkan akad *Ijarah* karena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang

¹⁷⁴ Wawancara Kang Nahdi, 2020.

lain.¹⁷⁵ Artinya keadaan ekonomi yang masuk dalam kategori mendesak tidak bisa dihindari karena beberapa faktor diatas. Dalam melakukan praktik sewa menyewa orientasi untuk mendapatkan keuntungan merupakan tujuan yang diajurkan bahkan mempunyai nilai ibadah, akan tetapi dalam usaha mendapatkan keuntungan para pihak tidak boleh menghalalkan segala cara dan lepas dari hukum Islam yang sudah ditentukan.

Praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet merupakan suatu praktik sewa menyewa yang alangkah lebih baiknya untuk dihindari menurut hukum islam. jika melihat dari unsur rukun *ijarah* praktik ini tidak memenuhi rukun akad *Ijarah*, jika seperti ini maka akadnya menjadi tidak sah menurut fikih. Di mana dalam sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* rukun manfaat pada objek sewa tidak segera diberikan kepada penyewa dan tanggung jawab pembersihan *tunggak* (sisa-sisa tanaman) dilimpahkan kepada penyewa. Sehingga kondisi ini menyebabkan adanya kesulitan ekonomi dan kemudharatan. Jadi praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon hukumnya adalah makruh, dari penulis menyarankan bahwa dikarenakan praktik ini sudah berjalan lama dan menjadi kebiasaan, selain itu karena adanya faktor kebutuhan ekonomi yang mendesak yang disebabkan oleh beberapa faktor yang sudah penulis sebutkan diatas maka alangkah baiknya, Pemerintah Desa Buntet dan Petani sebagai penyewa membuat perjanjian yang tidak merugikan salah satu pihak, di mana dalam masa tunggu perlu kiranya dipersingkat 1-2 bulan, dan tanggung jawab pembersihan lahan dari *tunggak* menjadi tanggung jawab bersama dimana pembagian biaya nya 50% dari pemeritah desa 50% dari penyewa agar terciptanya keadilan.

¹⁷⁵ Panji Adam, *Fiqih Muamalah Maliyah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), 204.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Sebagai kesimpulan akhir dari pembahasan praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Faktor ekonomi yang mengharuskan masyarakat melakukan praktik sewa menyewa tanah dengan sistem *gangsurs* antara lain; Untuk memenuhi kebutuhan ekonomi sehari, hari, menyewa tanah dengan harga murah, biaya sekolah anak, tidak mempunyai lahan. Adapun faktor terjadinya penyandaran waktu dalam sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* ialah faktor administrasi keuangan, faktor antusias masyarakat, selain itu ada faktor yang juga menyebabkan pembebanan tanggung jawab pembersihan lahan kepada masyarakat pada sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* yaitu faktor keuangan pemerintah Desa.
2. Adapun praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon menurut hukumnya makruh, kemakruhan ini berdasarkan beberapa alasan diantaranya; *pertama* adanya unsur kesulitan ekonomi yang disebabkan oleh sistem menunggu dalam mengolah tanah dan hak pembersihan *tunggak* (sisa-sisa tanaman) dilimpahkan kepada penyewa dengan menggunakan biaya sendiri, keadaan ini menyebabkan penyewa merugi dan tidak bisa balik modal. *Kedua* dalam rukun *ijarah* objek sewa bisa diserahkan secara langsung ketika berakad, dan hak pembersihan *tunggak* (sisa-sisa tanaman) menjadi tanggung jawab pihak yang menyewakan, akan tetapi dalam sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet penyewa menunggu 3 sampai 4 bulan hingga dapat memanfaatkan tanah sewanya, dan hak kewajiban pembersihan *tunggak* (sisa-sisa tanaman) dilimpahkan kepada penyewa. *Ketiga* penulis menyarankan apabila praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* tetap dilaksanakan, kedua belah pihak harus memenuhi rukun dan syarat *ijarah*, masa tunggu pemanfaatan tanah dipersingkat 1 sampai 2 bulan saja dan tanggung jawab pembersihan *tunggak* di bagi dua 50% menjadi tanggung jawab penyewa 50% menjadi tanggung jawab pemerintah desa agar terciptanya keadilan dan masyarakat tidak terlalu besar mengeluarkan biaya untuk menyewa alat dan tidak terlalu lama dalam menunggu pemanfaatan tanah sewaan

tersebut. Islam dipandang tidak sah dan tidak benarkan oleh *syara*. Dalam hal masa tunggu pemakaian objek sewa dan pengembalian objek sewa ada hal-hal yang tidak sesuai dengan syarat sewa menyewa yang ditentukan oleh hukum islam dimana masyarakat diharuskan menunggu 3 sampai 4 bulan untuk bisa memakai tanah sewaan dan tanggung jawab pembersihan lahan yang masih terdapat *tunggak* (sisa-sisa tanaman) oleh penyewa sebelumnya dilimpahkan kepada penyewa dengan menggunakan biaya sendiri sehingga mengakibatkan penyewa mengalami kesulitan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi atau mengandung unsur *mudarat*. Sedangkan dalam syarat sewa menyewa hendaknya barang sewaan segera diberikan kepada penyewa, dan tanggung jawab pembersihan lahan dalam sewa menyewa tanah pertanian menjadi tanggung jawab pihak yang menyewakan.

B. Saran-saran

1. Masyarakat Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon khususnya masyarakat yang melakukan praktik sewa menyewa pada tanah set desa dengan sistem *gangsur* alangkah baiknya dalam melakukan aktivitas muamalah khususnya sewa menyewa alangkah baiknya memperhatikan rukun dan syarat yang sudah ditentukan oleh hukum islam akan terhindar dari larangan yang sudah ditentukan.
2. Masyarakat Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon khususnya masyarakat yang melakukan praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur* alangkah baiknya ditinggalkan, kemudia diubah dengan sistem sewa menyewa yang sudah ditentukan oleh hukum islam dimana mengutamakan unsur *maslahah* disetiap transaksi agar terhindar dari kesulitan ekonomi karena esensi dari sewa menyewa adalah untuk mencari keuntungan. Alangkah baiknya dalam praktik sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur*, Pemerintah Desa membuat kebijakan untuk segera memberi objek sewa tanah setelah dilakukanya akad, selain itu Pemerintah Desa Buntet membuat perjanjian kepada penyewa bahwa pembersihan lahan dari *tunggak* menjadi tanggung jawab bersama.

C. Kata penutup

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadirat pencipta alam semesta , Allah SWT, yang telah memberikan kenikmatan-kenikmatan, lebih-lebih kenikmatan ilmu yang isnya Allah penuh barokah dan manfaat ini, serta hidayah dan inayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Akhirnya penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penulisan skripsi hingga selesai ini. Meskipun penulis menyadari masih ada kekurangan, kesalahan, kekhilafan dan kelemahan, namun penulis tetap berharap, bahwa semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis serta khususnya pembaca. Kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT, kekurangan pastilah milik kita manusia, dan hanya kepada Allah-lah penulis memohon petunjuk dan pertolongan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU,SKRIPSI dan JURNAL:

- Ihsan, A.Ghozali, *Kaidah-Kaidah Gujum Islam* (Semarang; Basscom Multimedia Grafika, 2015)
- Anshori, Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Pres: 2018)
- Ali Hasan, M, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Raja GrafindoPersada 2003)
- A. Mas'adi, Ghufuran, *Fiqih Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002)
- Abdullah Muhammad Bin Idris, Imam Syafi'i *Ringkasan kitab al-Umm*, (Jakarta:Pustaka Azzam, 2007), cet. 3
- Adam, Panji *Fiqih Muamalah Maliyah*,(Bandung: PT Refika Aditama, 2017)
- Al Albani, Muhammad *Shahih Sunan Ibnu Majah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007)
- Ali, Mohammad, *Strategi Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Angkasa, Cet.ke-10, 1993)
- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika 2014),
- Alsa, Asmadi *Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif Serta Kombinasinya dalam Penelitian Psikologi*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet.ke1, 2003).
- Al-Zuhaili, Wahbah , *Fiqih Islam Wa'adillatuhu*, (Jakarta:Gema Insani, 2011)
- Azwar, Saifudin *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010)
- Darmawati,*Akad dalam Transaksi Hukum Ekonomi Syariah*, (Makasar: FUHUM UIN Alaudin, 2018)
- Data Anak Sekolah Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon Tahun 2019
- Data Daftar Keadaan Tanah Hak Pakai Desa Tahun Anggaran 2019
- Data Monografi Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon Tahun 2019
- Departemen agama RI, *Al-qur'an dan terjemahannya*, (Bandung:Toha Putra, 1987)
- Dewi,Gemala, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media,2005)
- Djamil, Faturrahman *Filsafat Hukum Islam* (Jakarta: Logos, 1999),
- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: pustaka pelajar, 2008)
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Predana Media Group, 2012)
- Hadi, Sutrisno, *Metedologi Research Jilid I* (Yogyakarta: Andi Ofest, 1983)
- Haroen, Nasrun, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2013)

- Haroen, Nasrun, *Fiqih Muamalah*, (Ciputat: Gaya Media Pratama, 2007)
- Hasan, Akhmad Faroh, *Fiqih Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)* (Malang: UIN Maliki Press, 2018)
- Hasbi Ash-Shiddieqy, M, *Pengantar Fiqh Muamalah, Ed. 2* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997),
- Hazm, Ibnu, *al- Muhalla*, (Syiria: al-Muniriyyah 1350 H), Juz 8, Cet. Ke-1
- Hidayat, Enang *Kaidah Fiqih Muamalah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019)
- Huda, Qamarul *Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta:Teras 2011)
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*(Jakarta:Pustaka Azzam, 2007)
- Idrus, Muhammad, *Metode Penelitian Ilmu Sosial* (Yogyakarta: Erlangga, 2009).
- Imam Bukhori, *Shahih Bukhari*,Juz 3 (Beirut:Daarul Kutub Al Ilmiah, 1992)
- J. Moleong, *Laxy Metodologi Peneitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004)
- Jurjawi, Ali Ahmad, *Hikmah Al-Tasyri' wa Falsafatuhu, terj. Falsafah dan Hikmah Hukum Islam*, (Semarang: Asy-Syifa, 1992)
- Kasmiran, Moh *Metodologi Penelitian*, (Malang: UIN Malang Pers, 2008)
- Kitab Undang-Undang (KUHPer, KUHP,& KUHP)* (Makkasar: Graha Media Press, 2016)
- Lolyta, *Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah*, (Riau: Universitas Islam Riau, 2004) Vol. XIV No.1
- Majjah, Ibnu, *Sunan Ibny Majah Juz II*, (Libanan: Dar-al-Kutub) no 2185
- Mardani, *fiqih Ekonomi Syariah*, Edisi Pertama, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2012)
- Mubarok, Jaih Hasanudin, *Fikih Muamalah Malliyah* (Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2017)
- Muhammad dan Alimin, *Etika dan Perlindungan Konsumen dalam Ekonomi Islam*, cet.I, (Yogyakarta: BPFE Fakultas Ekonomi, 2004)
- Mustagfiroh, Anna Fira *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad ijarah Lahan Pertanian Di Desa Kalangsono Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang*, Mahasiswa UIN Walisongo Semarang, UIN Walisongo Semarang, 2019.
- Nadzir, Muhammad *Fiqih Muammalah Klasik*, (Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015)
- Ngasifudin, Muhammad, *Analisis biaya ijarah*, Edisi:vol.2 (Cilacap: STKIP Majenang, 2019)
- Noor, Juliansyah *Metodologi penelitian*, (Jakarta: Kencana, 2014).

- Nurcholis, pertumbuhan dan penyelenggaraan pemerintahan Desa (Yogyakarta: liberty, 2011)
- Nurrohmah, Alyya. Dkk, *Analisis Sewa Menyewa Tanah Desa Dengan Sistim Bergilir Sebagai Upaya Pemberdayaan Masyarakat* (Studi Kasus Di Desa Pagu Kabupaten Kediri), Jurna, Mahasiswa Sekolah Tinggi Ilmu Agama Islam (STAIN) Kediri, 2016.
- Pasal 1 angka 10 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika Offset, 1994)
- Permendagri No.1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa
- Radja, Asril, *Aspek Hukum Tanah Kas Desa Dalam system UUPA dan Peranannya Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Desa di Di Kabupaten Daerah Tingkat II Batang Hari, Provinsi Jambi*” (Medan: Thesis 1997)
- Rawwas Qal’ahji, Muhammad, *Ensiklopedi Fiqh Umar Bin Khatab*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 1999)
- Rohman, Nur *Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto*, Mahasiswa UIN Sunan Ampel Surabaya, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018.
- Rosyadi, Imron *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2017)
- Rusyd, Ibnu, *Bidayatul Mujtahid jilid 3*, (Jakarta: Pustaka Amania, 2007)
- Rusyd, Ibnu, *Bidayatul Mujtahid* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006)
- Sabiq, Sayyid *Fiqh Sunnah*, Jilid 4 (Jakarta, Pena Pundi Aksara: 2008)
- Saifullah Al Aziz, Moh, *Fiqh Islam*, (Surabaya: Terbit Terang, 2005)
- Satori, Djam’an *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2013)
- Silviani, Evi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Ladang Di Desa Bantar Kecamatan Batu Lawang Kabupaten Banyumas*, Mahasiswa IAIN Purwokerto, IAIN Purwokerto, 2017.
- Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Cv.alfabeta, 2019)
- Suhendi, Hendi *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002)
- Supardi, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Musiman*, Mahasiswa Universitas Mataram, Universitas Mataram, 2018.
- Suparni, Niniek *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta:Rineka Cipta, 2013)

Suteki & Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (filsafat, teori dan praktik)*, (Depok : PT Raja Grafindo Persada, 2018)

Syafei, Rachmat *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2001)

Takhim, Muhammad *Saddu al-Dzari'ah Dalam Muamalah Islam*, (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam, Semarang; Universitas Wahid Hasyim, 2019)

Tim Penyusun Fakultas Syari'ah, *Pedoman Penulisan Skripsi* (Semarang: IAIN Press, 2010)

Ya'qub, Hamzah *Kode Etik Dagang*, (Bandung: Cv Diponogoro, 1992)

Yunia Fauzia, Ika *Prinsip Dasar Ekonomi Islam*, (Jakarta; PT Fajar Inter Pratama, 2014)

Zamzami, Husnul, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Ladang Di Desa Bantar Kecamatan Batu Lawang Kabupaten Banyumas*, Mahasiswa UIN Walisongo Semarang, UIN Walisongo Semarang, 2018

Wawancara :

Wawancara Bapak Aswan, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 30 Juni 2020

Wawancara Bapak Buang, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon, Tanggal 26 Juni 2020.

Wawancara Bapak Dadi Sekertaris Desa Buntet, Pihak yang Menyewakan, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 5 Juli 2020

Wawancara Bapak Dalim, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 26 Juni 2020.

Wawancara Bapak Darta, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 30 Juni 2020

Wawancara Bapak Edi, Pihak Penyewa Tanah Aset Desa, Di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, Tanggal 13 Februari 2020

Wawancara Bapak Nahdi (Pemuka Agama) Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 6 Juli 2020

Wawancara Bapak Nono, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon, Tanggal 28 Juni 2020

Wawancara Bapak Rasja, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon. Tanggal 23 Juli 2020.

Wawancara Dengan Bapak Nahdhi (Pemuka Agama) Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon 2020

Wawancara Ibu Halimah, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 27 juni 2020

Wawancara Ibu Sarni, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten
Cirebon, Tanggal 19 April 2020

LAMPIRAN

PANDUAN WAWANCARA

A. Tokoh Masyarakat

1. Apa pekerjaan anda?
2. Bagaimana menurut anda tentang tradisi sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* yang sudah menjadi kebiasaan masyarakat di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon?
3. Bagaimana Hukum islam melihat praktik sewa menyewa tersebut?

B. Pihak yang Menyewakan

1. Apa pekerjaan anda?
2. Apa yang menyebabkan sewa menyewa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet?
3. Bagaimana praktik sewa menyewa dengan sistem *Gangsurs* di Desa Buntet
4. Apakah objek akad dapat diserahkan secara langsung kepada penyewa?
5. Apakah ada pembatasan batas maksimal penyewaan ditanah aset desa?
6. Apakah ada pemeliharaan tanah sebelum tanah aset desa disewakan kembali?
7. Bagaimana sistem pembayaran biaya sewa?

C. Pihak Penyewa

1. Apakah pekerjaan anda?
2. Bagaimana praktik sewa menyewa dengan sistem *gangsurs* di Desa Buntet?
3. Apa yang menyebabkan anda melakukan praktik sewa menyewa dengan sistem *Gangsurs*?
4. Apakah anda selama melakukan sewa menyewa dengan sistem *gangsurs* pernah mengalami kerugian?
5. Apakah praktik sewa menyewa tersebut membuat petani kesulitan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi?
6. Bagaimana sistem pembayaran biaya sewa?

DOKUMEN WAWANCARA

Beberapa contoh orang yang melakukan aktivitas transaksi sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur*, dibawah ini adalah pihak orang yang menyewa tanah aset desa sebagai lahan pertanian:

a. Pihak Penyewa

a) Informan I

Informan Bapak Rasja merupakan petani yang sebelumnya bekerja sebagai kuli bangunan, Bapak Rasja kesehariannya bekerja sebagai petani, sebelumnya beliau bekerja sebagai kuli bangunan, karena pekerja kuli bangunan sudah didominasi oleh anak muda maka bapak Rasja beralih profesi sebagai petani.

Bapak Rasja menyewa tanah aset desa semenjak tahun 2014-2016, dengan luas tanah $\frac{1}{2}$ ha dengan biaya sewa sebesar 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per-tahun. Menurut penuturan Bapak Rasja, pihak desa memberi tahu kepada masyarakat pada bulan ferbruari, bahwa lahan yang disewa pihak penyewa sebelum Bapak Rasja akan habis pada bulan juli, lalu Bapak Rasja langsung menghubungi pihak desa untuk menyewa tanah tersebut, Bapak Rasja membayar secara kontan untuk biaya sewanya kepada pihak desa di bulan maret.

waktu pertama kali menyewa tanah tersebut pernah mengalami gagal panen, bahkan dari luas tanah setengah hektar hanya bisa mendapatkan gabah 3 karung saja yang akhirnya bapak Rasja kesulitan untuk memenuhi kebutuhan karena modal sewa dan modal tanam sudah dikeluarkan semuanya diawal, menurut bapak Rasja dalam satu kali panen bisa menhabiskan modal sebesar 5.000.000,- (tiga juta rupiah) belum lagi untuk membyar unang sewa diawal sebesar 3.000.000,-(tiga juta rupiah).

Walaupun bapak Rasja pernah mengalami kerugian beliau tetap melakukan aktivitas bertani dikarenakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan rasa tanggung jawab sebagai kepala rumah tangga.¹⁷⁶

b) Informan II

penulis mewawancarai bapak Nono, bapak Nono sudah bertani mulai tahun 2010. Sebelumnya beliau berprofesi sebagai pedagang di Jakarta, namun karena daganganya bangkrut akhirnya Bapak Nono alih profesi sebagai petani. Beliau pernah menyewa tanah aset desa pada tahun 2011-2013, tanah yang disewa oleh bapak Nono

¹⁷⁶ Wawancara Bapak Rasja, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, Kbpupaten Cirebon. Tanggal 23 Juli 2020.

seluas setengah hektar, dengan harga 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per-tahun. Bapak Nono bertani karena tuntutan ekonomi, dan untuk biaya sekolah anak-anaknya. bapak nono pernah bekerja sebagai pedagang lalu bangkrut dan beralih profesi sebagai petani.

Pada bulan maret 2011 bapak Nono pernah mengalami kerugian dimana bapak Nono membayar biaya sewa lunas dibulan februari untuk masa pakai bulan juli kepada pihak desa, namun disaat akan memakai tanah tersebut ada kesalahan administrasi dari pihak desa dimana bapak Nono dianggap belum pernah membayar biaya sewa dan belum bisa memakai tanah tersebut yang sudah dibayarnya. Akhirnya terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak.¹⁷⁷

c) Informan III

Bapak Dalim bekerja sebagai petani menyewa tanah aset desa seluas setengah hektar dengan biaya sewa sebesar 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) pada tahun 2010-2014. Bapak Dalim menyewa lahan dengan sitem *gangsurs* dikarenakan lebih murah jika menyewa di tanah aset desa jika dibandingkan menyewa kepada tanah milik pribadi. Sewa tanah kepada tanah pribadi satu tahun bisa sampai Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) per-tahun. Jika ada lebihnya dari hasil pertanian biasa digunakan untuk kebutuhan makan dan biaya hidup sehari-hari.

Menurut Bapak Dalim sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsurs* biasanya dilakukan antara 1 (satu) sampai 5 (lima) tahun penyewaan, namun ini bisa diperpanjang bahkan sampai 15 (lima belas) tahun tergantung kebijakan kepala desa dimana pembayaran dilakukan dilakukan 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan dengan syarat penyewa harus menunggu untuk bisa mengolah tanah tersebut, pembayaran dilakukan secara lunas dengan nilai yang sudah ditentukan sesuai dengan luas tanah aset desa yang disewa oleh masyarakat, dalam sistem *gangsurs* penyewa bertanggung jawab perihal membersihkan *tunggak* (sisa-sisa tanaman) yang bekas ditanam oleh penyewa sebelumnya.

Bapak Dalim pernah mengalami kerugian ketika tahun 2012 dimana bapak Dalim mengalami gagal panen karena serangan hama dan hanya mendapat hasil yang pas-pasan, jika ada lebihnya dari hasil panen diperuntukan untuk makan, akan tetapi Bapak Dalim tidak pernah kapok untuk bertani karena Bapak Dalim menganggap bahwa

¹⁷⁷ Wawancara Bapak Nono, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon, Tanggal 28 Juni 2020

usaha kadang ada pasang surut, walaupun kadang sering mengalami kesulitan untuk membayar sewa ditahun selanjutnya.¹⁷⁸

d) Informan IV

Informan selanjutnya bernama bapak Darta, bapak darta merupakan petani, bapak Darta pernah menyewa tanah aset desa pada tahun 2006-2012, pertama kali menyewa tanah seluas satu hektar dengan biaya sewa dahulu sebesar 2.000.000,- (dua juta Rupiah) per-tahun. Bapak Darta diberitahu oleh pihak desa pada waktu itu dan membayar biaya sewa 4 bulan sebelum masa pakai tanah tersebut.

Bapak Darta menyewa kepada pihak desa dikarenakan pada waktu itu belum mampu untuk membeli tanah sendiri. Bapak Darta ketika menunggu masa pakai tanah mengalami kesulitan Bapak Darta mengalami kesulitan pada awal pembayaran, saat itu bapak Darta baru pertama kali mengolah tanah sewaan sendiri, dengan uang yang pas-pasan, diawal masa sewa beliau harus menghutang terlebih dahulu untuk membeli pupuk, bibit padi dan untuk membayar buruh tani, karena pada saat itu uang beliau sudah dibayarkan kepada pihak desa untuk biaya sewa. Bapak Darta tidak mempunyai pekerjaan lain selain bertani. Namun setelah beberapa tahun keuntungan dari bertani bisa dirasakan, bapak darta mengalami kesulitan hanya ketika pertama kali menyewa saja.¹⁷⁹

e) Informan V

Ibu Halimah merupaka seorang perempuan yang berprofesi sebagai petani, ibu Halimah menyewa tanah aset desa seluas setengah hektar pada tahun 2016-2019 dengan biaya sewa sebesar 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per-tahun. Ibu Halimah membayar biaya sewa kepada pihak desa secara kontan dua 3 bulan sebelum memakai tanah sewaan.

Menurut keterangan Ibu Halimah ibu halimah bertani karena untuk memenuhi kebutuhan ekonomi dimana beliau sudah tidak mempunyai suami sehingga harus memmenuhi kebutuhan sehari-hari buat makan, karena tidak enak jika selalu meminta

¹⁷⁸ Wawancara Bapak Dalim, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 26 Juni 2020.

¹⁷⁹ Wawancara Bapak Darta, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 30 Juni 2020.

kepada anak. Selama bertani sering mengalami pasang surut, walaupun hasilnya sedikit yang terpenting berkahnya selalu ada saja lebihnya.¹⁸⁰

f) Informan VI

Bapak Aswan sudah bertani kurang lebih 15 tahun pada awal sewa menyewa bapak Aswan membayar kepada pihak desa kurang lebih dua bulan sebelum masa pakai, bapak Aswan menyewa tanah seluas 1 hektar secara terus menerus samapai sekarang masih menyewa tanah aset desa, alasan bapak Aswan menyewa tanah adalah untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari jika ada lebih untuk dibelikan perabotan rumah.

Bapak Aswan pernah mengalami kerugian dimana padinya terserang hama dan mengalami gagal panen, untuk menyewa, jika mengalami kesulitan modal bapak Aswan terpaksa menghutang agar bisa menyewa ditahun selanjutnya. sedangkan kerugian menurut bapak Aswan bertani adalah soal spekulasi ikhtiar petani, jika petani ingin bagus hasilnya perawatannya pun harus baik.¹⁸¹

g) Informan VII

Bapak Buang bekerja sebagai supir, disamping menjadi supir bapak buang juga bertani, bapak buang menyewa tanah seluas 1 hektar dari tahun 2015-2019, dengan membayar biaya sewa sebesar 6.000.000,- (enam juta rupiah) per-tahun.

Bapak Buang membayar biaya sewa pada saat awal penyewaan, menurut penuturan bapak Buang, bapak Buang membayar biaya sewa kurang lebih 4 bulan sebelum masa pemakaian tanah, dimana pada waktu itu pihak desa menginformasikan kepada masyarakat bahwa tanah yang nantinya disewa oleh bapak Buang sudah tidak diperpanjang lagi oleh penyewa sebelumnya. Selama menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur* bapak Buang belum pernah mengalami kerugian secara khusus, hanya pernah mengalami serangan hama saja. Alasan bapak Buang menyewa tanah aset desa karena tidak mempunyai lahan, bapak Buang belum mampu untuk membeli lahan sendiri akhirnya menyewa kepada Pemerintah Desa.¹⁸²

h) Informan VIII

¹⁸⁰ Wawancara Ibu Halimah, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 27 juni 2020

¹⁸¹ Wawancara Bapak Aswan, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 30 Juni 2020

¹⁸² Wawancara Bapak Buang, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon, Tanggal 26 Juni 2020.

Ibu Sarni merupakan petani yang sejak tahun 2017-2019 menyewa tanah aset desa seluas setengah hektar, dengan biaya sewa 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per-tahun. Ibu Sarni menyewa tanah aset desa yang oleh pihak penyewa sebelumnya ditanami Tebu, pada saat bulan februari pihak desa mengumumkan bahwa tanah yaang akan disewa oleh ibu Sarni akan habis masa sewanya, lalu ibu Sarni mendatangi pihak desa untuk menyewa tanah tersebut. Ibu sarni baru bisa memanfaatkan tanah sewanya pada bulan Juli. Perjanjian sewa menyewa dilakukan secara tertulis. Ibu Sarni pernah mengalami kerugian pada saat pertama kali mengolah tanah dimana dalam keadaan keuangan yang sedikit karena sudah dipakai untuk membayar biaya sewa tidak bisa langsung mengolah tanah tersebut ditambah lagi harus membersihkan tanah dari *tunggak* (sisir tanaman tebu) dimana ibu Sarni harus menyewa mesin, setelah mengeluarkan modal banyak diawal penyewaan, pada saat masa panen menurut penuturan ibu Sarni hasil yang didapatkan tidak seimbang dengan modal yang dikeluarkan.

Pada awalnya alasan ibu Sarni memnyewa tanah aset desa dikarenakan biaya sewanya lebih murah. Pada tahun 2020 ibu sarni tidak menyewa kembali dikarenakan ibu Sarni merasa bahwa pendapatannya tidak mencukupi atau modal yang dikelaurkan tidak sebanding dengan untung yang didapat.¹⁸³

i) Informan IX

Bapak Edi merupakan salah satu petani di Desa Buntet, ketika ditanya alasan bapak Edi menyewa Tanah Aset Desa dikarenakan Harganya yang murah.

Ketika penulis menanyakan bagaimana sistem sewa menyewa tanah aset desa dengan sistem *gangsur*, menurut bapak Edi, karena antusias masyarakat untuk bertani dan menyewa tanah aset desa itu besar maka terjadilah sistem sewa menyewa seperti ini, dimana masyarakat harus membayar *ujrah* terlebih dahulu akan tetapi masyarakat diharuskan menunggu beberapa bulan agar bisa mengolah tanah tersebut. Faktor ini disebabkan oleh hak pemanfaatan tanah masih dalam hak pemanfaatan orang lain, maka dari itu penyewa harus menunggu terlebih dahulu sampai masa sewa pihak penyewa sebelumnya habis, ketika masa sewa penyewa sebelumnya habis, penyewa yang sudah membayar baru bisa mengolah tanah aset desa yang sudah disepaki.¹⁸⁴

¹⁸³ Wawancara Ibu Sarni, Pihak Penyewa, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 19 April 2020

¹⁸⁴ Wawancara Bapak Edi, Pihak Penyewa Tanah Aset Desa, Di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura, Tanggal 13 Februari 2020

Pemerintah desa menyewakan tanah aset desa dengan sistem *gangsurs*, berikut ini adalah pihak yang menyewakan tanah aset desa:

a. Pihak Desa Sebagai Pihak yang Menyewakan

Penulis mewawancarai bapak Dadi, bapak dadi merupakan sekretaris desa yang dimandatkan oleh kepala desa untuk menerangkan bagaimana praktik sewa menyewa dengan sistem *gangsurs* yang terjadi di Desa Buntet. Menurut bapak dadi sistem *gangsurs* ini sudah menjadi kebiasaan sejak dahulu di Desa Buntet. Salah satu sebab adanya sewa menyewa dengan sistem *gangsurs* karena banyak masyarakat yang ingin menyewa tanah aset desa.

Ketika penulis menanyakan tentang alasan pihak desa menyewakan tanah aset desa karena pemerintah desa ingin memberi kesempatan kepada masyarakat yang tidak mempunyai pekerjaan, sebagai pemasukan bagi perangkat desa dan membantu petani yang tidak mampu untuk membeli lahan pertanian agar tetap bisa mendapatkan penghasilan dari sektor pertanian.

Ketika penulis menanyakan tentang sistem akad, akad sewa menyewa dilakukan secara tertulis. Masa sewa tanah pada tanah aset desa dimulai pada bulan juli, pada bulan januari biasanya pemerintah desa sudah menanyakan akan diperpanjang atau tidak masa sewanya, jika tidak pemerintah desa akan menumumkan kepada masyarakat bahwa waktu tanah tersebut akan habis, pemerintah desa memberikan batas waktu kepada masyarakat yang ingin menyewa pada tanah tersebut sampai bulan maret untuk membayar uang sewa secara kontan untuk pemakaian tanah dibulan juli.

penulis menanyakan perbaikan tanah yang sebelumnya ditanami tebu dan menurut penuturan bapak dadi bahwasannya pembersihan tanah dari *tunggak* (sisa tanaman tebu) dengan menggunakan traktor yang mana akan memakan biaya menjadi tanggung jawab penggarap karena dianggap tanah tersebut sudah dalam masa hak pakai petani. Jika dibebankan pengolahan tanahnya pada desa maka akan memakan anggaran baru.

Ketika penulis menanyakan tentang kerugian yang pernah dialami oleh pihak desa dalam menyewakan tanahnya, menurut penuturan Bapak Dadi pada waktu itu masyarakat telat membayar biaya sewa tanah, mereka beralasan karena tidak balik modal diawal waktu sewa, ujar masyarakat mereka sudah mengeluarkan uang diawal untuk biaya sewa, ketika menggunakan lahan masyarakat mengalami gagal panen yang mengakibatkan masyarakat kesulitan untuk membayar uang sewa pada tahun selanjutnya. Akhirnya kepala desa harus menutup hutang dari masyarakat agar

anggaran desa tidak minus dan pendapatan aparatur desa tetap lancar. Jika ada yang menunda pembayaran pemerintah desa biasanya membuat perjanjian agar pasca panen harus segera membayar hutang tersebut.¹⁸⁵

Hasil wawancara dari tokoh masyarakat di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon:

a. Tokoh Masyarakat

Bapah Nahdhi merupakan salah satu tokoh masyarakat di Desa Buntet, beliau berprofesi sebagai guru di salah satu sekolah swasta, selain itu beliau juga intens mengajar ngaji kepada santri-santri.

Ketika ditanya oleh penulis terkait kegiatan sosial keagamaan yang biasa dilakukan oleh masyarakat Desa Buntet. Menurut Bapak Nahdhi kegiatan sosial keagamaan yang biasa dilakukan oleh masyarakat Desa Buntet terdiri dari berbagai macam kegiatan, diantaranya peringatn hari besar Islam seperti peringatan tahun baru Islam, peringatan hari raya Idul Fitri dan Idul Adha dan Maulid Nabi Saw. Selain itu ada juga kegaitan tahlilan dan yasinan yang biasanya dilakukan ketika ada anggota keluarga yang meninggal dunia, ada juga kegiatan Dibaan yang biasa dilakukan di Masjid dan Mushola, biasa dilakukan ketika malam Jum'at, dan kegiatan Ngaji Kuping, Ngaji Kuping biasa dihadiri oleh orang tua, dimana Kyai menyampaikan dan orang tua hanya mendengarkan saja, kegiatan ini biasa dilakukan ba'da sholat ashar.

Penulis mewawancarai pemuka agama di Desa Buntet, menurut Kang Nahdi bahwa pada dasarnya segala bentuk kegiatan muammalah harus lah memenuhi rukun dan syarat yang sudah ditentukan oleh hukum islam, begitu juga dengan sewa menyewa (*ijarah*). Dalam *ijarah* tidak boleh ada rukun dan syarat yang ditinggalkan, jika ditinggalkan maka hukum akadnya menjadi rusak, selain itu dalam bermuamalah haruslah masyarakat khususnya di Desa Buntet dan pihak Pemerintah Desa sebagai pihak yang menyewakan mengutamakan kemaslahatan, tidak hanya berorientasi untuk mencari keuntungan, menurut Kang Nahdi semua pihak haruslah sama-sama diuntungkan dan harus mencegah kemafsadatan yang menimbulkan kesulitan. Seperti halnya dalam kaidah Fiqih “*menolak segala bentuk kemafsadatan lebih didahulukan dari pada mengambil kemaslahatan*” karena dalam hal ini masyarakat yang menyewa tanah aset desa merupakan masyarakat yang pendapatan ekonominya rendah dan hanya

¹⁸⁵ Wawancara Bapak Dadi Sekertaris Desa Buntet, Pihak yang Menyewakan, Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 5 Juli 2020

mengandalkan pendapatan dari sektor pertanian, diharapkan pemerintah desa bisa seimbang dalam menyikapi hal ini karena menyangkut kebutuhan dasar masyarakat”¹⁸⁶

¹⁸⁶ Wawancara Bapak Nahdhi (Pemuka Agama) Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Tanggal 6 Juli 2020

DAFTAR NARASUMBER

Pihak yang menyewakan

1. Nama : Perimerintah Desa Buntet (Diwakilkan Bapak Dadi)
 Pekerjaan : Sekertaris Pemerintah Desa Buntet
 Alamat : Kantor Pemerintah Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon

Pihak Penyewa

1. Nama : Bapak Rasja
 Pekerjaan : Petani
 Alamat : Desa Buntet RT/RW 04/001 Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon
2. Nama : Bapak Nono
 Pekerjaan : Petani
 Alamat : Desa Buntet RT/RW 03/003 Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon
3. Nama : Bapak Dalim
 Pekerjaan : Petani
 Alamat : Desa Buntet RT/RW 03/008Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon
4. Nama : Bapak Darta
 Pekerjaan : Petani
 Alamat : Dusun Bulak Desa Buntet RT/RW 02/004 Kecamatan Astanajapura
 Kabupaten Cirebon
5. Nama : Ibu Halimah
 Pekerjaan : Petani
 Alamat : Desa Buntet RT/RW 03/003 Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon
6. Nama : Bapak Aswan
 Pekerjaan : Petani
 Alamat : Desa Buntet RT/RW 05/001 Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon
7. Nama : Bapak Buang
 Pekerjaan : Petani
 Alamat : Desa Buntet RT/RW 03/004 Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon
8. Nama : Ibu Sarni
 Pekerjaan : Petani
 Alamat : Desa Buntet RT/RW 03/003Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon
9. Nama : Bapak Edi
 Pekerjaan : Guru

Alamat : Desa Buntet RT/RW 03/004 Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon
Tokoh Masyarakat

1. Nama : Bapak Nahdhi

Pekerjaan : Guru dan Guru Ngaji

Alamat : Desa Buntet RT/RW 02/002 Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon

NARASUMBER



(Bapak Rasja, Penyewa)



(Bapak Nono, penyewa)



(Bapak Dalim, penyewa)



(Bapak Aswan, Penyewa)



(Ibu Halimah, Penyewa)



(Bapak Darta, Penyewa)



(Bapak Buang, Penyewa)



(Bapak Dadi, Sekdes, menyewakan)

SURAT PERNYATAAN

Bahwa Telah Menjadi Narasumber Dalam Penelitian Skripsi

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ibu Sarni

Alamat Lengkap : Desa Buntet RT/RW 03/003Kecamatan Astanajapura
Kabupaten Cirebon

Sebagai Narasumber Dalam Penelitian Skripsi Yang Berjudul, " Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Aset Desa Dengan Sistem *Gangsir* Di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon", saya menyatakan **telah menjadi narasumber dalam penelitian skripsi tersebut.**

Demikian Surat Pernyataan ini Saya buat dengan sesungguhnya dengan sukarela tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Cirebon, 28 September 2020


Sarni

SURAT PERNYATAAN

Bahwa Telah Menjadi Narasumber Dalam Penelitian Skripsi

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Bapak M. Nahdi

Alamat Lengkap : Desa Buntet RT/RW 02/002Kecamatan Astanajapura
Kabupaten Cirebon

Sebagai Narasumber Dalam Penelitian Skripsi Yang Berjudul, “ Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Aset Desa Dengan Sistem *Gangsar* Di Desa Buntet Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon”, saya menyatakan **telah menjadi narasumber dalam penelitian skripsi tersebut.**

Demikian Surat Pernyataan ini Saya buat dengan sesungguhnya dengan sukarela tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Cirebon, 28 September 2020


M. Nahdi

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Fajar Muhammad Andhika Firdaus
Tempat/Tanggal Lahir : Cirebon 19 Agustus 1998
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Alamat : Desa Buntet, RT/RW 02/002 Kec Astanajapura Kab. Cirebon
Telepon : 089653054626
Email : Tusifirdaus19@gmail.com
Riwayat Pendidikan :

A. Formal

1. SD Negeri 3 Buntet (2004-2010)
2. SMP Negeri 1 Lemahabang (2010-2013)
3. MAN Buntet Pesantren Cirebon (2010-2013)
4. UIN Walisongo Semarang (2016-2020)

B. Non Formal

1. Pondok Buntet Pesantren Cirebon
2. Pelatihan Karya Bantuan Hukum LBH Semarang (KALABAHU)
3. Sekolah Politik Anggaran (INISIATIF Bandung)

C. Pengalaman Organisasi :

1. Pengurus Biro Sosial Politik PMII Rayon Syariah (2018-2019)
2. Ketua HMJ Hukum Ekonomi Syariah (2018-2019)
3. Menteri Dalam Negeri DEMA FSH (2019-2020)
4. Staf Menteri DEMA UIN Walisongo (2020-2021)
5. PMII Komisariat UIN Walisongo (2020-2021)

Demikian CV ini saya buat sesuai dengan keadaan yang sebenar-benarnya serta dapat dipertanggungjawabkan.