

Sewa Menyewa Dalam Perspektif Ekonomi Islam

Ali Ridlo

Sekolah Tinggi Agama Islam Yogyakarta

Abstract

The purpose of this study is to describe how leasing in the perspective of Islamic economics. The research method used is qualitative research with a literature study approach. This research is limited and carried out from January 2021 to November 2021. The results showed that the pelunggub rental in Padukuhan Seneng, Siraman Village, Wonosari District, Gunungkidul Regency, Yogyakarta Special Region Province was carried out by the head of the hamlet as the recipient of the pelunggub who rented out (Mu'jir) and the community as tenants (Mus'ta'jir). While the governor's Regulation number 34 of 2017 concerning the utilization of Village Land, the lease is carried out by the Village Government, the proceeds of which are given to the Village Government and Village Apparatus receiving the pelunggub. Economically, there is income obtained from the rent for the Village Government and Village Apparatus who receive Pelunggub. Meanwhile, according to Imam Syafi'i, renting is the same as buying and selling. The item being rented must be his. Although the pelunggub does not belong to the village apparatus, based on the Governor's Regulation Number 34 of 2017, the leasing of the pelunggub is allowed, and the one who rents it is the Village Government. The rental of pelunggub by the head of the hamlet is a problem that occurs in the Village Government.

Keywords: Rent, Tenants, Renters, Pelunggub, Islamic economics

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah menggambarkan bagaimana sewa menyewa dalam perspektif ekonomi islam. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kepustakaan. Penelitian ini hanya terbatas dan dilakukan pada Januari 2021 sampai dengan November 2021. Hasil penelitian menunjukkan penyewaan *pelunggub* di Padukuhan Seneng Desa Siraman Kecamatan Wonosari Kabupaten Gunungkidul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dilakukan oleh Kepala dukuh sebagai penerima *pelunggub* yang menyewakan (*Mu'jir*) dan masyarakat sebagai penyewa (*Mus'ta'jir*). Sementara Peraturan gubernur nomor 34 tahun 2017 tentang pemanfaatan Tanah Desa, penyewaan dilakukan oleh Pemerintah Desa, yang hasilnya diberikan untuk Pemerintah Desa dan Perangkat Desa penerima *pelunggub*. Secara ekonomi ada *income* yang didapat dari hasil sewa menyewa untuk Pemerintah Desa dan Perangkat Desa Penerima *Pelunggub*. Sedangkan menurut Imam Syafi'i sewa menyewa sama halnya dengan jual beli. Barang yang dipersewakan haruslah miliknya. Walaupun *pelunggub* bukan milik perangkat desa namun berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 34 tahun 2017, penyewaan *pelunggub* diperbolehkan, dan yang menyewakan adalah Pemerintah Desa. Penyewaan *pelunggub* oleh Kepala Dukuh merupakan

persoalan yang terjadi di Pemerintah Desa.

Kata kunci: *Sewa Menyewa, Penyewa, Yang Menyewakan, Pelunggub, ekonomi Islam*

A. Pendahuluan

Tanah Desa di Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan tanah yang asal usulnya dari Kasultanan dan/atau Kadipaten yang dikelola oleh Pemerintah Desa berdasarkan Hak *Aggadub*, yang jenisnya terdiri dari Tanah Kas Desa, *Pelunggub*, *Pengarem-Arem* dan Tanah untuk kepentingan umum. Tujuan dari pemanfaatan Tanah Desa antara lain adalah untuk pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial, kesejahteraan masyarakat dan penyelenggaraan Pemerintah Desa (PERGUB DIY No. 34 tahun 2017).

Praktik sewa menyewa yang diteliti dalam penelitian ini adalah penyewaan *Pelunggub*. Pengertian sewa menyewa sangatlah berbeda menurut kalangan ulama'. Salah satu pendapat yang menarik bagi penulis adalah Imam Syafi'i. Sewa menyewa menurut Imam Syafi'i adalah bagian dari penjualan (As-Syafi'i 2009, 43).

Ada beberapa praktik sewa menyewa tanah *pelunggub* yang terjadi di Daerah Istimewa Yogyakarta disewakan oleh perangkat Desa dan penggunaannya dikelola oleh orang lain (Penyewa). Tentunya sewa menyewa tersebut menguntungkan si Perangkat Desa yang menyewakan tanah *pelunggub* dan Penyewa tanah tersebut. Yang menjadi permasalahan adalah bagaimana sewa menyewa tanah *pelunggub* di Daerah Istimewa Yogyakarta dalam perspektif ekonomi islam. Tujuan dilakukan penelitian ini adalah menganalisis sewa menyewa tanah *pelunggub* dalam perspektif ekonomi Islam.

Sewa menyewa merupakan objek penelitian yang menarik. Penelitian tentang sewa menyewa beberapa tahun terakhir terakhir antara lain dilakukan oleh Husain Insawan (Insawan, Husain. 2017, 137-154), Hoirul Ichfan dan Nurhafid Ishari (Hoirul Ichfan, Nurhafid Ishari 2019, 341-360), Jamaluddin (Jamaluddin 2019, 17-31) Muhammad Wildan Fawa'id dan Nurhuda (Muhammad Wildan Fawa'id, Nurhuda 2020, 36-48), Farida Nur Umami dan Wage (Farida Nur Umami, Wage 2020, 59-68). Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya karena penelitian ini lebih fokus pada sewa menyewa tanah *pelunggub* di Daerah Istimewa

Yogyakarta dalam perspektif ekonomi Islam.

Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan studi kepustakaan (Sugiyono, 2016) Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis terhadap sewa menyewa tanah *pelunggub* (Moleong, 2018). Penelitian ini dilakukan di Daerah Istimewa Yogyakarta, dan waktu penelitian dilakukan pada bulan Januari 2021 sampai dengan bulan November 2021. Sumber data yang digunakan dalam penelitian adalah buku, jurnal, peraturan perundang-undangan dan sumber data dari artikel lain yang memiliki relevansi dengan penelitian yang dilakukan penulis.

Tanah Desa Di Daerah Istimewa Yogyakarta

Pengertian Tanah Desa menurut Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa pasal 1 yang dimaksud dengan Tanah Desa adalah tanah yang asal-usulnya dari Kasultanan dan/atau Kadipaten yang dikelola oleh Pemerintah Desa berdasarkan hak *Anggaduh*, yang jenisnya terdiri dari Tanah Kas Desa, *Pelunggub*, *Pengarem-Arem*, dan tanah untuk kepentingan umum.

Sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa pasal 2, Pemanfaatan Tanah Desa berdasarkan asas pengakuan atas hak asal-usul, efektivitas pemerintah, dan pendayagunaan kearifan lokal. Sesuai pergub tersebut, untuk mewujudkan pemafaatan Tanah Desa berdasarkan asas tersebut dalam pelaksanaanya memperhatikan nilai-nilai berikut:

- a. Kearifan lokal
- b. Budaya adiluhung
- c. Kesejahteraan rakyat
- d. Keadilan
- e. Kepastian ukum
- f. Tertib administrasi, dan
- g. Keterbukaan

Selain itu, Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34

Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa pasal 4 tujuan pemanfaatan Tanah Desa digunakan untuk pengembangan kebudayaan, kepentingan social, kesejahteraan masyarakat, dan penyelenggaraan pemerintah desa.

Jenis Tanah Desa berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa pasal 6 adalah sebagai berikut:

- a. Tanah Kas Desa
- b. *Pelungguh*
- c. *Pengarem-arem*, dan
- d. Tanah untuk kepentingan umum

Sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa yang dimaksud dengan *Pelungguh* adalah bagian dari Tanah Desa yang dipergunakan untuk tambahan penghasilan Kepala Desa dan Perangkat Desa. *Pengarem-arem* adalah bagian dari Tanah Desa yang dipergunakan untuk tunjangan bagi Kepala Desa dan Perangkat Desa yang purna tugas. Sedangkan Tanah Kas Desa adalah bagian dari Tanah Desa yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan Desa.

Sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa pasal 36 disebutkan bahwa pelungguh diberikan kepada Kepala Desa dan Perangkat Desa selama menduduki jabatan. Pelungguh palinggi 60% dari luasan Tanah Desa. Alokasi, letak dan luasan pelungguh ditetapkan dengan peraturan Desa. Pelungguh diserahkan kembali ke Pemerintah Desa setelah masa jabatannya berakhir. Pelungguh dapat disewakan kepada instansi atau masyarakat

Berdasarkan ketentuan dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa, penyewaan pelungguh dilakukan oleh pemerintah Desa dengan ketentuan:

- a. Subjek yang melakukan penyewaan adalah Pemerintah Desa
- b. Pendapatan yang diperoleh dari penyewaan pelungguh dibagi untuk Pemerintah Desa dan Penerima Pelungguh sebagai penghasilan tambahan

- c. Pembagian besaran masing-masing bagian diatur dalam peraturan Desa, dan bagian Pemerintah Desa masuk dalam rekening kas desa sedangkan bagian penerima pelungguh diserahkan yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa, pelungguh dapat digunakan oleh pihak lain untuk mendirikan bangunan dengan mekanisme bangunan guna serah atau bangun serah guna. Aturan mengenai izin bangun guna serah atau bangunan serah guna Tanah Kas Desa mutatis mutandis terhadap izin bangunan guna serah atau bangunan serah guna pelungguh.

Sewa Menyewa Dalam Ekonomi Islam

Sewa menyewa dalam Bahasa Arab disebut *ijarah* berasal dari kata *al-ajr* yang artinya upah, swa, jasa atau imbalan (Sayyid Sabiq 2003, 138). Menurut Taqi al-Din al-Nabhani, *Ijarah* adalah kepemilikan jasa dari seorang ajir (orang yang dikontrak) oleh mustajir oleh ajir, dimana *ijarah* merupakan transaksi terhadap jasa tetapi dengan disertai imbalan (Taqi al-Din al-Nabhani al-Hussayni 1999, 660). Sedangkan sewa menyewa menurut Imam Syafii adalah bagian dari penjualan (As-Syafi'i 2009, 43).

Pendapat Shalih (Shalih ibn Ghanim al-Sadlan, 2001, 236) bahwa *ijarah* dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu

- a. *Ijarah* yang memiliki sifat manfaat, contohnya sewa menyewa tanah, sewa menyewa rumah
- b. *Ijarah* yang memiliki sifat jasa, contohnya adalah jasa notaris, jasa dokter, jasa arsitek dan sebagainya.

Pengertian sewa menyewa dalam KUH Perdata pasal 1548 sewa menyewa adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuai dengan harga yang oleh pihak tersebut belakang itu disanggupi pembayarannya (R. Subukti dan R. Tjiptrosudibyo 2006, 381).

Pengertian sewa menyewa menurut Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis adalah pengambilan manfaat suatu benda tanpa mengurangi wujud dan nilai bendanya sama sekali dan yang berpindah hanyalah manfaat benda yang disewakan

misalkan manfaat tanah dijadikan tempat parker, rumah, warung makan, dan sebagainya (Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis 1994, 52)

Dasar hukum sewa menyewa adalah al-Qur'an, Hadis, dan ijma' Ulama'. Adapun dasar hukum al-Qur'an surat al-Thalaq ayat 6 yang artinya "*jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah kepada mereka upahnya*". Sedangkan Hadis tentang sewa menyewa yang artinya "*dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah SAW telah bersabda: berikanlah olehmu upah buruh itu sebelum keringatnya kering*". Ijma' ulama' bersepakat bahwa hukum sewa menyewa adalah boleh (Ahmad Ashar Basir, 1990, 60).

Menurut ulama' rukun sewa menyewa adalah sebagai berikut (Ahmad Wardi Muslich 2003, 321):

- a. Orang yang berakad sewa menyewa (*muta'aqidan*) yaitu para pihak yang melakukan transaksi sewa menyewa orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan orang yang menyewa (*musta'jir*)
- b. *Ijab qabul* yaitu pernyataan melakukan transaksi sewa menyewa baik dilakukan secara lisan, tulisan dan isyarat yang memberikan pengertian perbuatan atau kebiasaan serah terima transaksi sewa menyewa.
- c. Uang sewa atau upah (*ujrah*) yaitu kewajiban yang diberikan oleh penyewa kepada orang yang menyewakan sebagai imbalan atas manfaat yang sudah ia terima.
- d. Manfaat (*Ma'qud 'Alaih*) yaitu manfaat benda atau jasa yang dijadikan sebagai obyek sewa menyewa.

Sedangkan rukun sewa menyewa menurut Sulaiman Rasjid adalah sebagai berikut (Sulaiman Rasjid 2007, 304)

- a. Ada yang menyewa dan yang menyewakan. Syaratnya adalah
 - 1) Berakal
 - 2) Kehendak sendiri (bukan dipaksa)
 - 3) Keduanya tidak bersifat mubazir
 - 4) Baligh (dewasa)

Syarat-syarat ini semuanya sama dengan syarat penjual dan pembeli.

- b. Sewa. Disyaratkan keadanya diketahui dalam beberapa hal
 - 1) Jenisnya

- 2) Kadarnya
 - 3) Sifatnya
- c. Manfaat. Syarat manfaat:
- 1) Manfaat yang berharga. Manfaat yang tidak berharga adakalanya karena sedikitnya. Contohnya menyewa manga untuk dicium baunya, padahal manga itu untuk dimakan. Atau disebabkan larangan dari agama, contohnya menyewa orang untuk mencelakai orang lain.
 - 2) Keadaan mafaat dapat diberikan oleh yang menyewakan
 - 3) Diketahui kadarnya, dengan jangka waktu seperti menyewa rumah dalam waktu satu tahun, atau diketahui dengan pekerjaan, seperti menyewa mobil dari jogja ke Jakarta.

Syarat sewa menyewa seperti halnya jual beli yaitu sebagai berikut (Ahmad Wardi Muslich, 2003, 323-327):

- a. Syarat dalam berkontrak atau berakad, orang yang berakad berakal, mumayyiz (sudah dewasa).
- b. Disyaratkan barang yang disewakan adalah hak milik atau kekuasaan. Jika orang yang menyewakan tidak memiliki hak kepemilikan maka akadnya batal.
- c. Terpenuhinya syarat yang berkaitan dengan orang yang akad (aqid), objek (ama'qud 'alaih), sewa atau upah (ujrah) dan akadnya sendiri.
- d. Benda yang disewakan wajib terhindar dari kerusakan/cacat. Tidak ada alasan yang dapat membatalkan akad sewa menyewa.

Berakhirnya sewa menyewa adalah sebagai berikut:

- a. Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan kontrak sewa menyewa menurut Imam Hanafi. Sedangkan menurut ulama' jumhur, meninggalnya salah satu pihak yang sewa menyewa tidak mengakibatkan berakhirnya sewa menyewa, karena sewa menyewa seperti akad jual beli. Sehingga dapat dipindahkan ke ahli warisnya.
- b. Dibatalkannya akad sewa menyewa oleh para pihak yang melakukan sewa menyewa.
- c. Rusaknya objek barang yang sewa menyewa.
- d. Waktu sewa sudah berakhir.

Sewa Menyewa Pelungguh Di Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Perpektif Ekonomi Islam

Jumlah Desa/Kelurahan menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta pada tahun 2019, berdasarkan data yang telah diperbarui terakhir pada tanggal 26 Juni 2020 oleh Badan Pusat Statistik adalah sebagai berikut:

Tabel 1

Jumlah Desa/Kelurahan di Daerah Istimewa Yogyakarta

Kabupaten/Kota Regency/Municipality	Desa Village		
	2017	2018	2019
Kulon Progo	88	88	88
Bantul	75	75	75
Gunung Kidul	144	144	144
Sleman	86	86	86
Kota Yogyakarta	45	45	45
DI Yogyakarta	438	438	438

Dari jumlah 438 Desa/Kelurahan di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, penulis memilih satu padukuhan yang ada di Kabupaten Gunungkidul yang dijadikan objek penelitian Yaitu Padukuhan Seneng Desa Siraman, Kecamatan Wonosari. Padukuhan Seneng terletak di Desa Siraman, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Padukuhan seneng dibagi menjadi 10 RT. Adapun batas-batas wilayah padukuhan Seneng adalah:

- a. Sebelah Utara Dusun Karangrejek Desa Karangrejek dan Dusun Winong, Desa Siraman
- b. Sebelah selatan Dusun Trimulyo, Desa Kepek
- c. Sebelah barat Desa Baleharjo
- d. Sebelah timur dusun Besari desa Siraman

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Dukuh 29 Maret 2021. Ia menerangkan Padukuhan Seneng memiliki 10 Rukun Tetangga (RT) dengan rincian jumlah Kepala Keluarga (KK) sebagai berikut:

Tabel 2

Jumlah RT dan Kepala Keluarga di Padukuhan Seneng

No	RT	Jumlah Kepala Keluarga (KK)
1.	RT 01	32 KK
2.	RT 02	41 KK
3.	RT 03	45 KK
4.	RT 04	38 KK
5.	RT 05	37 KK
6.	RT 06	18 KK
7.	RT 07	42 KK
8.	RT 08	38 KK
9.	RT 09	37 KK
10.	RT 10	39 KK

Berdasarkan wawancara dengan Pak Dukuh pada 29 maret 2021. Terdapat lima orang penyewa tanah *pelungguh* di padukuhan Seneng. Adapun orang yang menyewa *pelungguh* di Padukuhan Seneng adalah sebagai berikut:

- a. Taludi
- b. Syarif
- c. Mugiman
- d. Tugimin
- e. Widodo

Dari hasil penelitian dengan metode wawancara tanggal 29 Maret 2021 mekanisme sewa *pelungguh* Dukuh Seneng. Kepala dukuh yang bernama Supriyadi melakukan perjanjian dengan warga yang akan menyewa *pelungguh*. Tahap pertama Pak Dukuh melakukan sosialisasi kepada warga di beberapa acara pertemuan RT dalam sosialisasi itu pak dukuh menyampaikan tentang sewa lahan, luas tanah, kesepakatan, dan aturan pembayaran.

Dalam wawancara dengan bapak dukuh pada tanggal 29 Maret 2021 dapat diambil beberapa poin mengenai aturan dan informasi sewa lahan di Padukuhan Seneng :

- a. Warga yang ingin menyewa *pelunggub* dipersilahkan untuk mendaftar kepada Pak Dukuh.
- b. Uang sewa dibayarkan di awal pada saat mendaftar atau dapat diangsur selama kurun waktu penggarapan.
- c. Biaya sewa pelungguh adalah Rp500.000 per tahun.
- d. Luas tanah yang disewakan 500 m² per setiap penyewa.
- e. Penyewa pelungguh mengeluarkan biaya sendiri untuk bibit tanaman, pupuk, obat pestisida atau obat pembasmi hama, upah irigasi pengairan, upah bantuan tenaga dari orang lain.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dukuh tersebut. Ia mengatakan tidak mengetahui tentang akad sewa menyewa secara islam. Bahkan ia tidak mengetahui istilah *ijarah*. Dalam transaksi sewa menyewa dilakukan kesepakatan secara lisan antara Penyewa (Taludi, Syarif, Mugiman, Tugimin, dan Widodo) dengan yang menyewakan *Pelunggub* (Pak Dukuh).

Berdasarkan wawancara 30 Maret 2021 dengan penyewa *pelunggub* pertama yaitu Bapak Taludi. Ia merupakan seorang petani penyewa *pelunggub* yang sudah 4 tahun menyewa lahan *pelunggub* di Padukuhan Seneng, Desa Siraman. Ia tinggal di RT 04 Dusun Seneng, Desa Siraman. Ia menanam sayuran terong dan jagung di lahan Pelungguh yang Ia sewa. Pak Taludi menerangkan bahwa ia menyewa lahan *pelunggub* tersebut secara lisan. Ia juga menerangkan tidak mengetahui sewa menyewa dalam islam. Awalnya, ia ketemu dengan Pak Dukuh Supriyadi dan mengatakan ia akan menyewa lahan pelungguh untuk disewa dan ditanami padi dan palawija. Biaya sewa yang dibayarkan oleh Pak Taludi sebesar Rp.1000.000,- (satu juta rupiah) untuk dua tahun dengan tanah *pelunggub* seluas 500m². Pak Taludi mendapat hasil panen padi kurang lebih empat kwintal. Kemudian ia menjual padi tersebut sebesar Rp.2000.000,- (dua juta rupiah).

Berdasarkan wawancara 30 Maret 2021 dengan penyewa *Pelunggub* kedua yaitu Pak Syarif. Ia adalah seorang petani yang menyewa *pelunggub* di Padukuhan Seneng yang beralamat di RT 04 RW07 Seneng, Siraman, Wonosari. Awalnya ia tertarik ikut menyewa lahan *pelunggub* karena ia tidak punya lahan yang cukup untuk digunakan bercocok tanam. Pak Syarif sudah dua tahun menyewa *pelunggub* untuk tambahan penghasilan. Seperti pada petani umumnya yang menyewa *pelunggub* di Padukuhan

Seneng, ia melakukan transaksi sewa menyewa secara lisan. Ia bertemu langsung dengan Pak Dukuh dan mengatakan bahwa ia akan ikut menyewa *pelungguh* untuk digunakan untuk pertanian guna menambah penghasilannya. Pak Syarif membayar sewa kepada Pak Dukuh sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) selama dua tahun untuk sewa tanah pelungguh seluas 500m². Pendapatan Pak Syarif dari menjual hasil panen padi yaitu sebesar kurang lebih Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah). Pak Syarif tidak mengetahui praktik akad sewa secara islam.

Berdasarkan wawancara 30 Maret 2021 dengan penyewa *pelungguh* ketiga yaitu Pak Mugiman. Ia adalah seorang petani warga RT 04 RW 07 Seneng, Desa Siraman. Ia sudah empat tahun menyewa tanah *pelungguh* di Padukuhan Seneng. Pak Mugiman menyewa *pelungguh* bertujuan untuk mendapatkan tambahan penghasilan dari hasil panen mengelola tanah tersebut. Dalam praktik sewa menyewa tanah pelungguh tersebut, ia melakukan transaksi sewa menyewa secara lisan kepada pak dukuh dan membayar uang sewa *pelungguh* sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) selama dua tahun dengan luas tanah pelungguh 500m². Ia membayar sewa dengan cara dicicil sebulan sekali selama 4 bulan. Hasil panen padi yang ia dapatkan kurang lebih empat kwintal, sebagian untuk dikonsumsi sendiri dan sebagian lagi untuk dijual dan mendapatkan uang sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah). Selain itu, ia juga tidak mengetahui sewa menyewa dalam islam.

Berdasarkan wawancara 1 April 2021 dengan penyewa keempat yaitu Pak Tugimin. Ia merupakan warga RT 02 RW 07 Seneng. Ia juga merupakan seorang petani yang menyewa tanah pelungguh di Padukuhan Seneng. Pada awalnya, pak Tugimin menemui Pak Dukuh dan menyampaikan bahwa ia akan menyewa tanah pelungguh dan membayar uang sewa sebesar Rp.1000.000,- (satu juta rupiah) selama dua tahun untuk tanah *pelungguh* seluas 500m². ia menerangkan bahwa ia tidak begitu mengetahui tentang akad sewa menyewa dalam islam. Hasil panen padi yang dihasilkan dari sewa tanah pelungguh tersebut adalah 4 kwintal. Padi tersebut dijual sebesar Rp.2000.000,- (dua juta rupiah).

Berdasarkan wawancara 1 April 2021 dengan penyewa kelima yaitu Pak Widodo. Ia merupakan seorang petani dan tinggal di padukuhan Seneng RT 03 RW 07. Ia juga salah satu orang penyewa tanah *pelungguh* di Padukuhan Seneng, Desa Siraman. Pak Widodo menyewa tanah *pelungguh* sudah berjalan 4 tahun. Awalnya, Pak

Widodo ketemu dengan Pak Dukuh, dan menyampaikan akan menyewa tanah *pelunggub*. Pak Widodo membayar uang sewa sebesar Rp.1000.000,- (satu juta rupiah) untuk luas tanah 500m² selama dua tahun. Ia juga menerangkan bahwa ia tidak mengetahui tentang akad sewa menyewa dalam islam. Hasil panen padi dari sewa pelungguh tersebut adalah 4 kwintal. Ia menjual paditersebut dan mendapatkan uang sebesar Rp.2000.000,- (dua juta rupiah).

Berdasarkan pasal 36 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa disebutkan bahwa penyewaan dilakukan oleh Pemerintah Desa dengan ketentuan:

- a. Subjek yang melakukan penyewaan adalah Pemerintah Desa
- b. Pendapatan yang diperoleh dari penyewaan *pelunggub* dibagi untuk Pemerintah Desa dan penerima *pelunggub* sebagai penghasilan tambahan
- c. Pembagian besaran masing-masing bagian diatur dalam Peraturan Desa; dan
- d. Bagian Pemerintah Desa masuk dalam rekening kas desa sedangkan bagian penerima *pelunggub* diserahkan kepada yang bersangkutan.

Peraturan Gubernur tersebut mengikat Padukuhan Seneng Desa Siraman Kecamatan Wonosari Kabupaten Gunungkidul. Oleh sebab itu, pemanfaatan tanah pelungguh untuk penyewaan juga secara mutatis mutandis berlaku aturan tersebut. Secara teori penyewaan tanah *pelunggub* dilakukan oleh Pemerintah Desa dan hasilnya dibagi untuk pemerintah Desa dan Perangkat Desa yang menerima *pelunggub*. Namun dalam praktiknya subjek penyewaan dilakukan oleh Pak Dukuh.

Menurut Imam Syafi'i dan Sulaiman Rasjid bahwa sewa menyewa itu sama halnya dengan jual beli. Dilarang melakukan sewa menyewa yang bukan miliknya, begitu juga praktik jual beli tidak dibolehkan yang bukan miliknya (Ahmad Wardi Muslich 2013, 332). Dalam buku al-Umm, Imam Syafi'I menjelaskan (As-Syafi'i 2009, 26):

“Sewa menyewa adalah bagian dari penjualan, karena sesungguhnya penjualan adalah kepemilikan dari masing-masing keduanya kepa yang lainnya. Penyewa memiliki manfaat yang ada pada seorang budak, rumah dan hewan tunggangan sampai masa yang disyaratkan, sehingga Penyewa lebih berhak untuk mengambil manfaat yang disewanya daripada pemilik yang sebenarnya, dan pemilik yang sebenarnya mendapatkan imbalan yang diambilnya dari hewan tunggangan dan rumah itu. Ini sejenis dengan jual beli.”

Dalam praktinya, tanah *Pelunggub* adalah bagian dari Tanah Desa yang dipergunakan untuk tambahan penghasilan Kepala Desa dan Perangkat Desa. Jelaslah bahwa *pelunggub* bukan milik dari Perangkat desa (Kepala Dukuh). Walaupun tanah *pelunggub* bukan milik Kepala Dukuh, namun secara aturan yang dibuat oleh Gubernur DIY diperbolehkan untuk disewakan kepada instansi atau kepada masyarakat. Tanah *pelunggub* hanya sebagai tambahan penghasilan Perangkat Desa (kepala Dukuh). Penyewaan *pelunggub* secara normatif hanya diperbolehkan dilakukan oleh Pemerintah Desa yang hasilnya dibagi untuk Pemerintah Desa dan Perangkat Desa (Kepala Dukuh). Sehingga praktik penyewaan *pelunggub* di Padukuhan Seneng Desa Siraman Kecamatan Wonosari yang dilakukan oleh Kepala Dukuh untuk keuntungan pribadi jelas bertentangan dengan Peraturan Gubernur Nomor 34 tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

Syarat diperbolehkan penyewaan *pelunggub* di Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu Pemerintah Desa sebagai pihak yang menyewakan (*Mu'jir*), masyarakat atau instansi sebagai pihak Penyewa (*Musta'jir*), perjanjian sewa menyewa (*sighat ijab qabul*) antara penyewa (Masyarakat) dengan yang menyewa (Pemerintah Desa), biaya sewa (*ujrah*) diberikan kepada Pemerintah Desa untuk dibagi kepada Pemerintah Desa dan Kepala Dukuh (perangkat Desa) penerima *pelunggub*, dan barang yang disewakan (*pelunggub*).

B. Penutup

Penulis menyimpulkan berdasarkan uraian di atas, bahwa praktik penyewaan *pelunggub* di padukuhan seneng dilakukan oleh Kepala Dukuh kepada masyarakat yang menyewa. Sementara Peraturan Gubernur Nomor 34 tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, penyewaan dilakukan oleh Pemerintah Desa, yang hasilnya diberikan untuk Pemerintah Desa dan Perangkat Desa penerima *pelunggub*. Secara ekonomi ada *income* yang didapat dari hasil sewa menyewa untuk Pemerintah Desa dan Perangkat Desa Penerima *Pelunggub*. Sedangkan menurut Imam Syafi'i sewa menyewa sama halnya dengan jual beli. Barang yang dipersewakan haruslah miliknya. Dan tidak diperbolehkan menyewakan barang yang bukan miliknya. Walaupun *pelunggub* bukan milik perangkat desa namun berdasarkan Peraturan Gubernur

Nomor 34 tahun 2017, penyewaan pelungguh diperbolehkan, dan yang menyewakan adalah Pemerintah Desa.

Penelitian ini hanya terbatas pada *pelungguh* Kepala Dukuh Padukuhan Seneng. Sehingga diharapkan penelitian lanjutan tentang Tanah Desa di Daerah Istimewa Yogyakarta yang lain yang dapat dijadikan sebagai objek penelitian seperti Pengarem-arem atau tanah Kas Desa. Karena secara ekonomi tanah memiliki potensi ekonomi yang tinggi, dan seiring bertambahnya jumlah penduduk di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Daftar Pustaka

- As-Syafi'i. 2009, *al-Umm*, Juz III, Beirut: Dar al-Fikr
- Ahmad Ashar Basir, 1990, *Asas-asas Hukum Mu'amalah*. Yogyakarta: Fakultas Hukum UII
- Ahmad Wardi Muslich, 2013. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis. 1994, *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika
- Farida Nur Umami, Wage. 2020, "Praktik Jekat dalam Sewa Menyewa Sawah di Desa Singasari dalam Perspektif Hukum Islam", *Alhamra* 1 (1)
- Hoirul Ichfan, Nurhafid Ishari. 2019, "Wamel dalam Tradisi Sewa Menyewa Perspektif Maqasid alShariah (Studi Terhadap Praktek Sewa Sengon di Kecamatan Kedungjajang Lumajang)", *Iqtishoduna*, 8 (2)
- Insawan, Husain. 2017, "al-Ijarah dalam perspektif hadis: Kajian Hadis dengan Metode MAudhu'iy", *Li Falah* 2 (1)
- Jamaluddin. 2019, "Elastisitas Akad al-Ijarah (sewa-menyewa) dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam", *At-Tamwil* I (1)
- Lexy J. Moleong. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Rosdakarya.
- Muhammad Wildan Fawa'id, Nurhuda. 2020, "Praktik Sewa Laban Pertanian di Masyarakat Perspektif Hukum Ekonomi Islam", *El-Faqih* 6 (1).
- R. Subukti dan R. Tjiptrosudibyo. 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Paramadya
- Shalih ibn Ghanim al-Sadlan, 2001, *Risalah fi al-Fiqh al-Muyassar*. Beirut: Dar al-Fikr

Sayyid Sabiq 2003, *Fiqh al-Sunnah*. Beirut: Dar al-Fikr

Sugiyono. (2016), *Memahami penelitian Kualitatif*, Afabeta.

Sulaiman Rasjid, 2007, *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Baru Algensindo

Taqi al-Din al-Nabhani al-Hussayni 1999, *Transaksi Ekonomi Perspektif Hukum Islam*.

Surabaya: Risalah Gusti