

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Profil Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul

a. Sejarah Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul

Desa Wirokerten dibentuk pada 9 Desember 1949, nama Wirokerten berasal dari rasa ingin mengenang seorang tokoh yang dianggap oleh masyarakat sebagai seorang pemberani dan berjuang semata-mata untuk kejayaan Kerajaan Mataram pada waktu itu. Tokoh tersebut adalah Tumenggung Wirokerti. Beliau merupakan komandan pasukan perang Sultan Agung. Sehingga untuk menghormati jasa-jasa Tumenggung Wirokerti yang pemberani tersebut, maka nama “Wirokerten” dari asal kata “Wirokerti” dipakai sebagai nama Desa ini sampai sekarang.

Sejarah Pembentukan Desa Wirokerten pada awalnya terdiri dari 4 Kelurahan,

- 1) Kelurahan Mutihan dengan Lurah Prawiro Darso
- 2) Kelurahan Banjarsari dengan Lurnh Wongso Wiharjo
- 3) Kelurahan Tobrutan dengan Luruh Kromo Arjo
- 4) Kelurahan Batutirto dengan Luruh Dolah Hadi

Dari 4 Kelurahan tersebut, pada tanggal 9 Desember 1949 digabung menjadi satu dengan nama Desa Wirokerten dengan susunan perangkat desa sebagai berikut :

Lurah	: Prawiro Sudarmo	(Kelurahan Batutiro)
Carik	: Midarjo	(Kelurahan Tobratan)
Keamanan	: Darto Supadmo	(Kelurahan Batutiro)
Sosial	: Dwijo Sumarto	(Kelurahan Banjarsari)
Kemakmuran	: Zawawi	(Kelurahan Banjarsari)
Kesra	: Cokro Sudarmo	(Kelurahan Mutihan)

Enam orang tersebut adalah cikal bakal Pamong Desa Wirokerten pertama dengan balai desa bertempat di rumah Bapak Prawiro Sudarmo di Kelurahan Batutirto atau sekarang terletak di pedukuhan Grojogan. Kemudian balai desa dipindahkan ke lokasi baru berada di Pedukuhan Kapuh Kulon dimana balai desa tersebut dibangun secara sederhana dan telah dilengkapi lapangan desa.

Dalam perkembangan selanjutnya, kompleks perkantoran Balai Desa Wirokerten mengalami renovasi dengan dilengkapi gedung pemerintah desa, gedung kelembagaan desa dan gedung serbaguna "Sasana Krida Wiratama" yang biasa digunakan untuk kegiatan olahraga, acara pertemuan desa dan acara resepsi pernikahan masyarakat. Selain itu di dalam kompleks balai Desa Wirokerten juga terdapat mushola, ruang

FKPM, kantor BKM, kantor LKM-PUAP, perpustakaan desa, gedung PKK, gedung Puskesmas Pembantu, TK Pertiwi 25 serta SDN Wirokerten.

b. Visi Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul

Menjadi pusat keunggulan (centre of excellence) dalam bidang pelayanan, pemandu, pendamping dalam pengembangan sumber daya manusia yang mengedepankan kualitas dan nilai-nilai etika dan moral yang berlaku di masyarakat; serta mengadvokasi masyarakat dari belenggu masalah sosial, politik dan ekonomi.

c. Misi Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul

- 1) Mengembangkan program-program pengkajian yang berkaitan dengan kinerja SDM dan nilai-nilai dasar kehidupan berbangsa dan bernegara.
- 2) Mengembangkan program-program pelatihan berbasis kompetensi dalam rangka meningkatkan pengetahuan dan keterampilan hidup (life skill) bagi masyarakat.
- 3) Mengembangkan program-program penelitian dan pemberdayaan masyarakat berbasis pada hasil penelitian dan yang relevan dengan kebutuhan masyarakat.
- 4) Mengembangkan media informasi guna mendukung peningkatan pengetahuan, sikap, dan keterampilan.

2. Kondisi Geografis Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul

Sebagai gambaran kondisi wilayah di Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, maka perlu kiranya peneliti laporkan keadaan beberapa aspek kehidupan, antara lain sebagai berikut :

a. Batas - batas wilayah

Desa Wirokerten merupakan salah satu Desa yang terletak di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul. Dengan luas wilayah mencapai 413,83 hektar. Mata pencaharian mayoritas penduduknya adalah petani.

Jarak pemerintah Desa menuju pemerintahan Kecamatan adalah 2 KM, jarak dari pusat pemerintahan Desa menuju pemerintahan Kabupaten adalah 15 KM, sedangkan jarak pusat pemerintahan Desa menuju pemerintahan Provinsi adalah 14 KM. Adapun batas-batas Kelurahan Wirokerten adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Desa Banguntapan, Desa Singosaren, Desa
Baturetno, Kelurahan Purbayan

Sebelah Selatan : Desa Wonokromo, Desa Pleret

Sebelah Timur : Desa Jambidan, Desa Potorono

Sebelah Barat : Desa Tamanan

Pemanfaatan lahan di Desa Wirokerten sebagian besar digunakan untuk lahan sawah, yaitu sekitar 78,90 hektar dari total lahan 413,83 hektar.

Secara umum Desa Wirokerten memiliki luas wilayah 386.17 Ha dan terdiri dari tanah darat dan tanah sawah dengan perincian sebagai berikut :

Tabel 1.1 Lahan Permukiman Desa Wirokerten

Tanah Sawah	Luas	Tanah Kering	Luas
1. Sawah Irigasi Teknik	255,75 Ha	3. Tegal / ladang	15,55 Ha
2. Sawah irigasi ½ teknis	24,25 Ha	2. Pemukiman	104,55 Ha
		3. Pekarangan	48,00 Ha
		4. Kolam	8,00 Ha

Sumber : Instrumen Pendataan Profil Desa Wirokerten 2017

3. Kondisi Demografi Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul

Jumlah penduduk Desa Wirokerten seluruhnya 12.986 jiwa, yang terdiri dari perempuan 6.485 jiwa dan laki-laki 6.501 jiwa. Dan jumlah kepala keluarga adalah 4.149 KK dengan rincian sebagai berikut :

Tabel 1.2. Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Usia

Usia	Laki-laki (jiwa)	Perempuan (jiwa)
<1	71	64
1-5	590	497
6-10	603	566
11-15	523	453
16-20	472	458
21-25	444	390
26-30	446	455
31-35	535	574
36-40	520	529
41-45	479	472
46-50	408	412
51-55	386	336
56-60	349	294
61-65	210	182
66-70	136	147
71-75	118	139
>75	125	171
Jumlah	6501	6485

Sumber : Instrumen Pendataan Profil Desa Wirokerten 2017

Penduduk Desa Wirokerten menurut mata pencaharian jumlahnya ada 3.957 jiwa dengan rincian sebagai berikut:

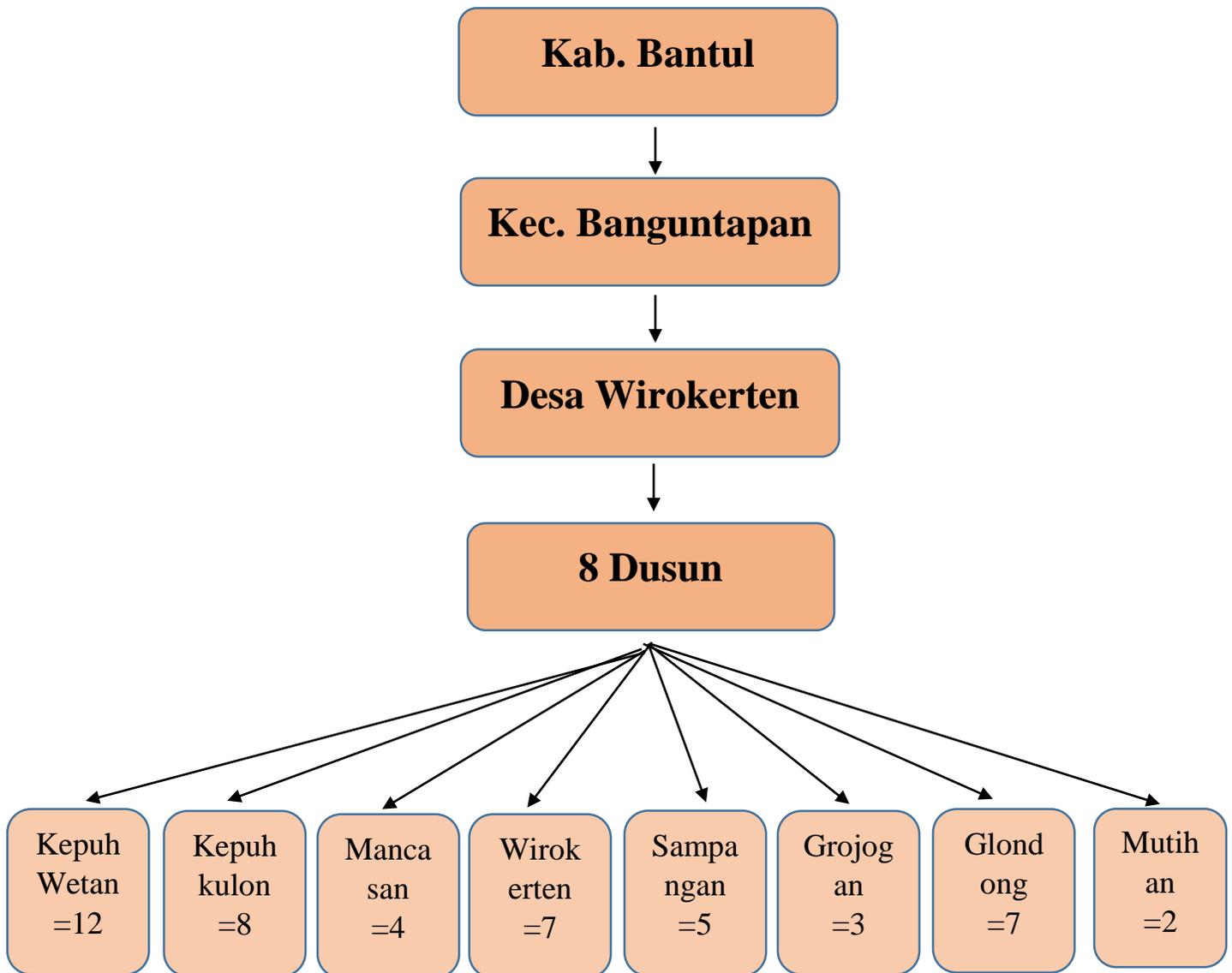
Tabel 1.3. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian

Jenis mata pencaharian	Laki-laki (jiwa)	Perempuan (jiwa)
Petani	31	16
Buruh Tani	379	428
Pegawai Negeri Sipil	186	153
Pengrajin	5	-
Pedagang barang Kelontong	25	32
Peternak	5	-
Montir	3	-
Dokter swasta	2	4
Perawat swasta	1	9
Bidan swasta	-	5
TNI	31	-
POLRI	63	4
Guru swasta	21	63
Dosen swasta	18	11
Seniman/artis	2	-
Pedagang Keliling	12	10
Tukang Kayu	11	-
Tukang Batu	19	-

Pembantu rumah tangga	-	9
Pengacara	3	1
Notaris	2	-
Karyawan Perusahaan Swasta	669	463
Karyawan Perusahaan Pemerintah	25	11
Wiraswasta	788	613
Perangkat Desa	10	2
Buruh Harian Lepas	1418	1194
Buruh usaha jasa transportasi dan perhubungan	3	-
Sopir	6	-
Tukang Jahit	0	28
Tukang Rias	-	2
Karyawan Honorer	8	5
Wartawan	2	-
Pemuka Agama	2	-
Kepala Daerah	-	1
Pelaut	3	-
Peneliti	1	-
Jumlah	3763	3064

Sumber : Instrumen Pendataan Profil Desa Wirokerten 2017

Desa Wirokerten merupakan salah satu kelurahan yang berada di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul yang terdiri dari 8 dusun. Berikut merupakan Jumlah Penyewa Tanah yang berada di Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul.



Jumlah tenaga kerja di Desa Wirokerten juga termasuk produktif, untuk lebih jelas terdapat pada tabel berikut :

Tabel 1.4. Jumlah Tenaga Kerja

Tenaga kerja	Laki-laki (jiwa)	Perempuan (jiwa)
Penduduk usia 18-56 tahun yang bekerja	2627	1667
Penduduk usia 18-56 tahun yang belum/tidak bekerja	911	874

Sumber : Instrumen Pendataan Profil Desa Wirokerten 2017

Tingkat kesejahteraan masyarakat Desa Wirokerten termasuk kelurahan yang sejahtera, walaupun masih ada sebagian masyarakat yang masih hidup dalam kategori pra-sejahtera.

4. Kondisi Sosial Budaya Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul

Warga Desa Wirokerten merupakan kelompok masyarakat yang *religius*, dimana kegiatan-kegiatan keagamaan sangat dominan dalam kehidupan bermasyarakat. Sebagai contoh diadakannya pengajian ibu-ibu, pengajian yang diadakan bapak-bapak, serta pengajian remaja yang diadakan secara rutin, dan masih banyak lagi praktik keagamaan yang masih dipertahankan hingga sekarang. Untuk mengetahui dengan lebih jelas jumlah pemeluk agama di Desa Wirokerten dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 1.5. Jumlah Penduduk Menurut Agama

Agama	Laki-laki (jiwa)	Perempuan (jiwa)
Islam	6408	6377
Kristen	59	68
Katholik	29	34
Hindu	2	3
Budha	3	3
Jumlah	6.501	6.485

. Sumber : Instrumen Pendataan Profil Desa Wirokerten 2017

Untuk menunjang sektor pendidikan, maka dibangun sarana pendidikan, yaitu :

- 1) 4 TK dengan 32 tenaga pengajar dan 284 siswa.
- 2) 4 SD/Sederajat dengan 97 tenaga pengajar dan 1.742 siswa.
- 3) 1 SMP dengan 25 tenaga pengajar dan 160 siswa.
- 4) 1 SMA dengan 42 tenaga pengajar dan 960 siswa.

Tabel 1.6. Jumlah Penduduk Menurut Pendidikan

Tingkat Pendidikan	Laki-laki (jiwa)	Perempuan (jiwa)
Usia 3-6 tahun yang belum masuk TK	310	260
Usia 3-6 tahun yang sedang TK/Playgroup	494	449
Usia 7-18 tahun yang sedang sekolah	606	595
Usia 18-56 tahun tidak pernah sekolah	455	652
Tamat SD/Sederajat	1266	1331
Tamat SMP/Sederajat	959	874
Tamat SMA/Sederajat	1683	1563
Tamat D-1/Sederajat	13	28

Tamat D-2/Sederajat	15	46
Tamat D-3/Sederajat	157	185
Tamat S-1/Sederajat	499	462
Tamat S-2/Sederajat	66	36
Tamat S-3/Sederajat	8	4
Jumlah	6501	6485

Sumber : Instrumen Pendataan Profil Desa Wirokerten 2017

B. Hasil dan Pembahasan

1. Deskripsi Data

Deskripsi data adalah penjelasan hasil wawancara yang diperoleh penulis dari lapangan, yang berkaitan dengan pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul. Adapun wawancara dilakukan kepada 6 orang responden yang terdiri dari 2 responden dari masyarakat Desa Wirokerten yaitu keduanya yaitu pemilik tanah. 4 orang responden penyewa tanah, Peneliti memakai pengkodean untuk semua responden. Responden dari pemilik tanah peneliti memakai pengkodean IRPT (Interview Responden Pemilik Tanah) yang terdiri dari IRPT1, IRPT2. Responden penyewa tanah untuk pembuatan batu bata peneliti menggunakan pengkodean IRPTB (Interview Responden Penyewa Tanah pembuatan Batu bata) yang terdiri dari IRPTB1, IRPTB2, IRPTB3, IRPTB4.

1) IRPT1 (Interview Responden Pemilik Tanah 1)

IRPT1 adalah warga Desa Wirokerten yang bernama Bpk. Wisnu Adhi Putra, beliau berumur 38 tahun. Beliau mengatakan bahwa pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata sudah ada sejak dahulu turun temurun sampai sekarang bisa dikatakan sebagai adat yang terjadi di Desa Wirokerten. Pelaksanaan sewa menyewa lahan dan juga jual beli atas lahan sewa, dimana pihak penyewa menyewa lahan tersebut untuk produksi batu bata dan mengali tanah tersebut untuk bahan pembuatan batu bata tersebut.

Menurut beliau perjanjian sewa menyewa tanah yang terjadi di masyarakat Desa Wirokerten biasanya dilakukan antara kedua belah pihak dengan cara mengucapkan kata-kata kesepakatan, tanpa adanya bukti tertulis. Perjanjian tersebut dilakukan secara lisan karena sudah ada rasa saling percaya antara kedua belah pihak dimana pihak yang bersangkutan biasanya merupakan kerabat, tetangga dan orang-orang terdekat. Dalam perjanjian sewa menyewa akan menyepakati luasnya tanah yang akan dijadikan objek sewa serta berapa lama waktu yang diinginkan penyewa.

Pada proses sewa menyewa yang menentukan biaya sewa yaitu kedua belah pihak, dari tawar menawar yang terjadi maka akan di dapat harga yang sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Harga sewa tanah pertahun Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah). Untuk pengalian tanah permeter nya Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah). Tergantung pihak penyewa tanah mau mengali tanah tersebut dengan luas berapa meter. Dengan ketentuan dari beliau membatasi kedalam untuk pengalian tanah yang masih bagus digunakan sedalam 2 cangkulan (± 60 cm).

Sistem pembayaran sewa menyewa yang dilakukan yaitu langsung tunai sebelum proses pembuatan batu bata berlangsung atau di awal perjanjian sewa. Sebelum perjanjian sewa berlangsung kedua belah pihak mengetahui kondisi tanah sebelumnya.

2) IRPT2 (Interview Responden Pemilik Tanah 2)

IRPT2 adalah warga Desa Wirokerten yang bernama Ibu Warsini, beliau berumur 57 tahun. Beliau mengatakan untuk pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata sudah ada sejak dahulu turun temurun sampai sekarang bisa dikatakan sebagai adat yang terjadi di Desa Wirokerten. Masyarakat juga sudah terbiasa menggunakan sewa menyewa dalam melakukan kegiatannya. Untuk sistem sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata tersebut saling percaya. Bilamana sudah terjadi kesepakatan maka terjadilah

kesepakatan sewa menyewa tanah yang di gunakan untuk pembuatan batu bata.

Sistem pembayaran sewa menyewa tersebut dilakukan secara tunai dimuka. Yang menentukan harga yaitu kedua belah pihak sama sama mencari keuntungan baik itu pihak penyewa tanah maupun pemilik tanah. Dari tawar menawar yang terjadi maka akan di dapat harga yang pas menurut kesepakatan antara kedua belah pihak. Harga sewa tanah pertahun Rp. 5.000.000,00. Sebelum melakukan proses perjanjian sewa menyewa kedua belah pihak mengetahui kondisi dan Resiko yang terjadi apabila tanahnya digunakan untuk pembuatan batu bata.

Pada praktik sewa menyewa dalam menjalankan jangka waktu sewa, pihak penyewa tanah sudah memberi tahu berapa lama beliau akan menyewa tanah tersebut. Pihak penyewa tanah memberi tahu bahwa bila dalam jangka waktu tersebut tanah yang disewa belum seluruhnya digali, maka hal itu merupakan resiko dari penyewa. Maka nantinya penyewa akan memilih untuk menyelesaikan sewa atau melanjutkan dan menambah waktu sewa serta menambah bayaran sewa. Latar belakang beliau menyewakan karena tidak ada yang merawat lahan tersebut karena beliau sibuk dengan pekerjaannya. Misalkan ditanami padi pun hasilnya tidak sesuai karena kekurangan air dan lebih menguntungkan di sewakan untuk pembuatan batu bata.

3) IRPTB1(Interview Responden Penyewa Tanah pembuatan Batu bata 1)

IRPTB1 adalah warga Desa Wirokerten yang bernama Bpk. Sunardi, beliau berumur 53 tahun. Beliau mengatakan bahwa selama Pelaksanaan sewa menyewa tanah guna untuk lahan pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten ada dua macam sewa tanah yang pertama hanya menyewa lahannya sebagai tempat untuk pembuatan batu bata, sedangkan yang kedua yaitu disertai pengambilan material tanah sebagai bahan baku pembuatan batu bata. Untuk saat ini Beliau melaksanakan sewa menyewa tanah guna untuk lahan pembuatan batu bata yang disertai pengambilan material tanah sebagai bahan baku pembuatan batu bata. Sistem sewa menyewa yang dilakukan di masyarakat yaitu dengan cara menemui langsung pemilik tanah tersebut kemudian menjanjikan jika sudah sepakat maka sistem sewa tersebut sudah berjalan.

Menurut beliau perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan di masyarakat Desa Wirokerten biasanya dilakukan antara kedua belah pihak dengan cara mengucapkan kata-kata kesepakatan saja, tanpa adanya bukti tertulis. Perjanjian tersebut dilakukan secara lisan karena sudah ada rasa saling percaya antara kedua belah pihak dimana pihak

yang bersangkutan biasanya merupakan kerabat, tetangga dan orang-orang terdekat. Dalam perjanjian sewa menyewa akan menyepakati luasnya tanah yang akan dijadikan objek sewa serta berapa lama waktu yang diinginkan penyewa.

Pada proses sewa menyewa yang menentukan biaya sewa yaitu kedua belah pihak, dari tawar menawar yang terjadi maka akan di dapat harga yang pas menurut kesepakatan antara kedua belah pihak. Harga sewa tanah pertahun Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah). Untuk pengalihan tanah permeter nya Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah). Tergantung pihak penyewa mau mengali tanah tersebut dengan luas berapa meter. Dengan ketentuan dari pihak pemilik membatasi kedalam untuk pengalihan tanah yang masih bagus digunakan sedalam 2 cangkulan (± 60 cm).

Sistem pembayaran sewa menyewa yang dilakukan yaitu langsung tunai sebelum proses pembuatan batu bata berlangsung atau di awal perjanjian sewa. Sebelum perjanjian sewa berlangsung kedua belah pihak baik penyewa atau pemilik tanah mengetahui kondisi tanah sebelumnya dan Resiko yang akan terjadi apabila tanahnya digunakan untuk pembuatan batu bata. Dan apabila terjadi resiko di kemudian hari yang menanggung kerusakan tanah tersebut adalah pihak pemilik tanah.

4) IRPTB2(Interview Responden Penyewa Tanah pembuatan Batu bata 2)

IRPTB2 adalah warga Desa Wirokerten yang bernama Sri Handoyo, beliau berumur 49 tahun. Beliau mengatakan bahwa selama Pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten, untuk proses pembuatan batu bata di dapatkannya dengan membeli tanah tetapi untuk lahannya menyewa. Menurut beliau perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan di masyarakat Desa Wirokerten biasanya secara lisan menggunakan bahasa sehari-hari yang mudah dipahami.

Pada waktu melakukan perjanjian sewa menyewa antara pemilik tanah dengan penyewa tanah, mereka membuat perjanjian secara lisan atas dasar saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam perjanjian tersebut, akan menyepakati luasnya tanah yang akan dijadikan objek sewa, lalu lokasi tanah, berapa lama waktu yang diinginkan penyewa untuk menyewa tanah, dan berapa besarnya upah atas sewa tanah tersebut. Sistem pembayarannya dilakukan di awal perjanjian sewa menyewa, dan yang menentukan biaya sewa yaitu kedua belah pihak, sesuai kesepakatan kedua pihak tersebut. Sewa tanah satu tahun yaitu Rp. 5.000.000,00 seperti harga pada umumnya.

Latar belakang beliau menyewa tanah untuk pembuatan batu bata karena beliau tidak memiliki lahan untuk proses pembuatannya

maka memutuskan untuk menyewa tanah. Menurut beliau Membuat batu bata menjadi pilihan, dibandingkan dengan bercocok tanam karena keuntungan yang didapatkan lebih menjanjikan dibandingkan bercocok tanam. Sebelum melakukan proses perjanjian sewa menyewa kedua belah pihak mengetahui kondisi dan Resiko yang terjadi apabila tanahnya digunakan untuk pembuatan batu bata. Dan apabila terjadi resiko di kemudian hari yang menanggung kerusakan tanah tersebut adalah pihak pemilik tanah, taunya beliau hanya menyewa atas lahan dan tanah tersebut.

5) IRPTB3(Interview Responden Penyewa Tanah pembuatan Batu bata 3)

IRPTB3 adalah warga desa wirokerten yang bernama Bpk. Bohani, beliau berumur 67 tahun. Beliau mengatakan bahwa selama Pelaksanaan sewa menyewa tanah guna untuk lahan pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten ada dua macam sewa tanah yang pertama hanya menyewa lahannya sebagai tempat untuk pembuatan batu bata, sedangkan sewa tanah yang disertai pengambilan material tanah sebagai bahan baku pembuatan batu bata.

Menurut beliau perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan di masyarakat Desa Wirokerten biasanya dilakukan antara kedua belah pihak dengan cara mengucapkan kata-kata kesepakatan saja, tanpa adanya bukti tertulis sebagai dasar hukum yang kuat apabila dikemudian hari terjadi perselisihan. Hal tersebut merupakan adat kebiasaan yang ada di masyarakat Desa Wirokerten. Perjanjian tersebut dilakukan secara lisan karena sudah ada rasa saling percaya antara kedua belah pihak dimana pihak yang bersangkutan biasanya merupakan kerabat, tetangga dan orang-orang terdekat mereka. Sehingga para pihak berfikir tidak akan timbul perselisihan di kemudian hari.

Dalam perjanjian tersebut, mereka akan menyepakati luasnya tanah yang akan dijadikan objek sewa, lalu lokasi tanah, berapa lama waktu yang diinginkan penyewa untuk menyewa tanah, dan berapa besarnya upah atas sewa tanah tersebut. Sistem pembayarannya dilakukan di awal perjanjian sewa menyewa, dan yang menentukan biaya sewa yaitu kedua belah pihak, biasanya setahun sekali pembayarannya yaitu Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah). Yang menjadi latar belakang beliau menyewa tanah untuk pembuatan batu bata karena beliau tidak memiliki keahlian lain selain bercocok tanam dan membuat batu bata. Keahlian yang terbatas tersebut membuat beliau tidak memiliki pilihan lain selain bertani atau membuat batu bata.

Menurut beliau yang bertani atau membuat batu bata tetapi tidak memiliki lahan untuk proses pembuatannya maka mereka memutuskan

untuk menyewa tanah. Menurut beliau Membuat batu bata menjadi pilihan, dibandingkan dengan bercocok tanam karena keuntungan yang didapatkan lebih menjanjikan dibandingkan bercocok tanam. Sebelum melakukan proses perjanjian sewa menyewa kedua belah pihak mengetahui kondisi dan Resiko yang terjadi apabila tanahnya digunakan untuk pembuatan batu bata. Dan jika terjadi resiko ditanggung oleh pemilik tanah.

6) IRPTB4(Interview Responden Penyewa Tanah pembuatan Batu bata 4)

IRPTB4 adalah warga desa wirokerten yang bernama Ibu Warah, beliau berumur 65 tahun. Beliau mengatakan bahwa selama Pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten, hanya menyewa lahan sebagai tempat untuk pembuatan batu bata, bahan bakunya didapatkan dari tanah lain yang bukan dari tanah sewa. Menurut beliau perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan di masyarakat Desa Wirokerten biasanya dilakukan antara kedua belah pihak dengan cara mengucapkan kata-kata kesepakatan saja, tanpa adanya bukti tertulis sebagai dasar hukum yang kuat apabila dikemudian hari terjadi perselisihan.

Perjanjian tersebut dilakukan secara lisan karena sudah ada rasa saling percaya antara kedua belah pihak dimana pihak yang bersangkutan biasanya merupakan kerabat, tetangga dan orang-orang terdekat mereka. Sehingga para pihak berfikir tidak akan timbul perselisihan di kemudian hari. Dalam perjanjian tersebut, mereka akan menyepakati luasnya tanah yang akan dijadikan objek sewa, lalu lokasi tanah, berapa lama waktu yang diinginkan penyewa untuk menyewa tanah, dan berapa besarnya upah atas sewa tanah tersebut.

Dari segi penentuan harga, untuk sewa menyewa yang terjadi di Desa Wirokerten yaitu kedua belah pihak sama sama mencari keuntungan baik itu pihak penyewa tanah maupun pemilik tanah. Dari tawar menawar yang terjadi di masyarakat Desa Wirokerten maka akan di dapat harga yang pas menurut kesepakatan antara kedua belah pihak. Harga sewa tanah pertahun Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah). Sistem pembayaran sewa menyewa tersebut dilakukan secara tunai dimuka. Menurut beliau menyewa tanah untuk pembuatan batu bata karena beliau tidak memiliki keahlian lain selain bercocok tanam dan membuat batu bata. Keahlian yang terbatas tersebut membuat beliau tidak memiliki pilihan lain selain bertani atau membuat batu bata.

Menurut beliau yang bertani atau membuat batu bata tetapi tidak memiliki lahan untuk proses pembuatannya maka mereka memutuskan untuk menyewa tanah. Beliau juga mengatakan proses pembuatan batu bata menjadi pilihan, dibandingkan dengan bercocok tanam karena

keuntungan yang didapatkan lebih menjanjikan dibandingkan bercocok tanam. Sebelum melakukan proses perjanjian sewa menyewa kedua belah pihak mengetahui kondisi dan Resiko yang terjadi apabila tanahnya digunakan untuk pembuatan batu bata. Dan jika terjadi resiko ditanggung oleh pemilik tanah.

2. Analisis Data

a. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata di Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul

Berdasarkan data yang peneliti peroleh di lapangan mengenai tentang akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten dapat dianalisa sebagai berikut:

Dalam urusan Muāmalah perlu memperhatikan kebaikan-kebaikan manusia yaitu sesuatu yang mendasar dalam syariat Islam dan merupakan salah satu asas hukum Islam, hal ini demi kemaslahatan umat manusia, memberikan manfaat dan meminimalisir kemudharatan bagi manusia. Oleh karena itu Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola perilaku manusia agar tindakannya tidak menimbulkan kemudharatan baik bagi dirinya sendiri maupun bagi pihak lain. Dengan demikian manusia dapat mengambil manfaat antara satu dengan yang lain dengan jalan yang sesuai dengan norma-norma Agama tanpa kecurangan dan kebatilan.

Salah satu bentuk muāmalah yang sering terjadi yaitu sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan pemberian sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian

yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.

Sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata merupakan praktik pembuatan batu bata di Desa Wirokerten yang sudah ada sejak dahulu turun temurun sampai sekarang bisa dikatakan sebagai adat yang terjadi di Desa Wirokerten. Masyarakat Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul juga sudah terbiasa menggunakan akad sewa menyewa dalam melakukan kegiatan ekonominya. Akad Ijarah ini digunakan masyarakat Desa Wirokerten dalam sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata.

Masyarakat Desa Wirokerten pada akadnya menggunakan sewa menyewa. Pemahaman masyarakat tentang sewa tanah untuk pembuatan batu bata yang mereka lakukan yaitu pada hakekatnya masyarakat Desa Wirokerten memahami akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata itu. Mereka menggunakan kata sewa menyewa karena didasari oleh tanah yang masih tersisa setelah digunakan untuk pembuatan batu bata.

Pelaksanaan sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten ada dua hal. Yang pertama yaitu sewa menyewa tanah sebagai lahan guna untuk pembuatan batu bata.

Bahan bakunya didapatkan dari tanah lain yang bukan dari tanah sewa. Kedua yaitu sewa menyewa tanah guna untuk lahan pembuatan batu bata yang disertai pengambilan material tanah sebagai bahan baku pembuatan batu bata. Praktik sewa menyewa yang kedua ini menunjukkan bahwa tanah yang menjadi objek akad diambil material tanahnya sebagai bahan baku pembuatan batu bata.

Pembuatan batu bata ini bahan bakunya adalah tanah liat yang dilakukan dengan cara menggali tanah dan mengolahnya dengan proses yang ada sehingga menjadi batu bata merah. Batu bata ini kemudian siap digunakan untuk membangun sebuah bangunan. Pengambilan material tanah ini tentu mengurangi zat dari objek akad itu sendiri, dimana pelaksanaan sewa menyewa yang terjadi di Desa Wirokerten menunjukkan bahwa selain pengambilan material objek akad, adanya pengambilan manfaat terhadap objek akad tersebut. Manfaat yang dimaksud adalah manfaat penggunaan tanah sebagai lahan atau tempat pembuatan batu bata.

Pada praktik sewa menyewa dalam pengambilan material tanah ini, apabila pihak penyewa menemukan tanah yang masih bagus untuk dijadikan batu bata walaupun kedalaman pengerukan tanah sudah mencapai sedalam ± 30 cm atau 1 cangkulan, maka pihak penyewa tanah akan tetap melakukan penggalian sampai tanah tersebut sudah tidak memenuhi standar dalam pembuatan batu bata (yaitu tanah sudah

mengandung pasir ataupun kapur). Namun, terdapat batasan kedalaman penyewa dalam mengeruk tanah. Pemilik tanah membatasi kedalaman untuk pengerukan tanah yang masih bagus digunakan sedalam 2 cangkulan (± 60 cm), hal itu guna menghindari kerugian pemilik dari ketidaksuburan tanah. Dan persyaratan dari pemilik itupun disetujui oleh penyewa lahan.

Berangkat dari pernyataan diatas menunjukkan bahwa telah terjadi dua macam pelaksanaan sewa menyewa. Pertama yaitu sewa menyewa tanah sebagai lahan pembuatan batu bata saja. Di sini jelas merupakan akad sewa menyewa karena yang terjadi hanya mengambil manfaat objek sewa saja tanpa mengurangi zat objek sewa tersebut. Sedangkan yang kedua yaitu sewa menyewa tanah guna untuk lahan pembuatan batu bata yang disertai pengambilan material tanah sebagai bahan baku pembuatan batu bata. Praktik sewa ini selain pengambilan material objek akad, adanya pengambilan manfaat terhadap objek akad tersebut.

Akad sewa menyewa tanah yang dilakukan di masyarakat Desa Wirokerten biasanya secara lisan menggunakan bahasa sehari-hari yang mudah dipahami. Pada waktu melakukan akad sewa menyewa antara pemilik tanah dengan penyewa tanah, mereka membuat perjanjian secara lisan atas dasar saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, kedua belah pihak akan

menyepakati luasnya tanah yang akan dijadikan objek sewa, lalu lokasi tanah, berapa lama waktu yang diinginkan penyewa untuk menyewa tanah, dan berapa besarnya upah atas sewa tanah tersebut.

Akad yang dilakukan antara kedua belah pihak dengan cara mengucapkan kata-kata kesepakatan saja, tanpa adanya bukti tertulis sebagai dasar hukum yang kuat apabila dikemudian hari terjadi perselisihan. Hal tersebut merupakan adat kebiasaan yang ada di masyarakat Desa Wirokerten. Akad dilakukan secara lisan karena sudah ada rasa saling percaya antara kedua belah pihak dimana pihak yang bersangkutan biasanya merupakan kerabat, tetangga dan orang-orang terdekat mereka. Sehingga para pihak berfikir tidak akan timbul perselisihan di kemudian hari.

Penentuan harga sewa menyewa merupakan hal yang sangat penting dalam setiap transaksi agar dapat mencapai kata sepakat. Dalam penentuan uang sewa terhadap tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Wirokerten ketika transaksi dijelaskan dengan sangat jelas, agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam perjanjian sewa-menyewa.

Dari segi penentuan harga, untuk sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten tidak jauh berbeda dengan penawaran jual beli pada umumnya, yaitu kedua belah pihak sama sama mencari keuntungan baik itu pihak penyewa tanah

maupun pemilik tanah. Dari tawar menawar yang terjadi di masyarakat Desa Wirokerten maka akan di dapat harga yang pas menurut kesepakatan antara kedua belah pihak. Harga dari kesepakatan para pihak pada umumnya, di masyarakat Desa Wirokerten menggunakan harga yang sudah awam yaitu Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per meter persegi. Sedangkan harga sewa tanah yang hanya menyewa lahan untuk pembuatan batu bata saja pertahun Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah). Untuk proses pembayarannya mereka menggunakan cara pembayaran kontan dan dibayarkan diawal perjanjian sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata.

Pada praktik sewa menyewa dalam menjalankan jangka waktu sewa, pihak penyewa tanah sudah memberi tahu berapa lama beliau akan menyewa tanah tersebut. Pihak penyewa tanah memberi tahu bahwa bila dalam jangka waktu tersebut tanah yang disewa belum seluruhnya digali, maka hal itu merupakan resiko dari penyewa. Maka nantinya penyewa akan memilih untuk menyelesaikan sewa atau melanjutkan dan menambah waktu sewa serta menambah bayaran sewa. Hal itu tentunya sudah disepakati oleh kedua belah pihak.

Pada umumnya pemilik tanah menyewakan tanah yang digunakan untuk pembuatan batu bata dilatarbelakangi karena hasil bercocok tanam tidak sebanding dengan hasil panen dan tenaga yang

diupahkan. Motif lain pemilik tanah menyewakan tanahnya juga dilatarbelakangi karena kesibukan pihak pemilik tanah sendiri yang tidak memiliki waktu untuk mengolahnya. Hal ini dikarenakan mereka memiliki pekerjaan lain seperti pedagang atau profesi lain seperti PNS (Pegawai Negri Sipil).

Disisi lain masyarakat yang menyewa tanah dilatar belakangi karena mereka tidak memiliki keahlian lain selain bercocok tanam dan membuat batu bata. Keahlian yang terbatas tersebut membuat warga tidak memiliki pilihan lain selain bertani atau membuat batu bata. Mereka yang bertani atau membuat batu bata tetapi tidak memiliki lahan untuk berkarya maka mereka memutuskan untuk menyewa tanah. Membuat batu bata menjadi pilihan mereka dibandingkan dengan bercocok tanam karena keuntungan yang didapatkan lebih menjanjikan dibandingkan bercocok tanam.

Produksi batu bata yang dilakukan oleh masyarakat Desa Wirokerten seluruhnya merupakan batu bata merah. Batu bata merah dibuat dari tanah liat yang sudah dicetak, kemudian batu bata tersebut dibakar. Tidak semua tanah liat bisa digunakan untuk membuat batu bata, tetapi hanya tanah liat yang terdiri dari kandungan pasir tertentu yang dapat digunakan.

Proses produksi batu bata yang pertama kali dilakukan yaitu dengan mencampurkan tanah liat tanah merah dengan abu sisa bakaran (dapat juga menggunakan sekam padi yang belum dibakar) dengan perbandingan 1:3. Kemudian menyiram dengan air secukupnya dan diaduk-aduk sampai tercampur rata. Setelah tanah tersebut lunak siapkan cetakan batu bata. Cetakan ini biasanya menggunakan kayu yang dibentuk seperti frame sesuai dengan ukuran yang diinginkan. Adonan tersebut kemudian dicetak dan diratakan menggunakan tangan. Sekarang ini telah ada mesin untuk mencetak batu bata sehingga hasilnya lebih halus. Penggunaan mesin cetak ini masih jarang digunakan oleh masyarakat Desa Wirokerten. Setelah dicetak kemudian dikeringkan dibawah sinar matahari. Setelah mengering kemudian batu bata merah diratakan kembali. Hal ini bertujuan untuk lebih meratakan bentuk batu bata tersebut. Proses yang terakhir yaitu pembakaran yang dilakukan setelah batu bata kering terkumpul cukup banyak. Proses pembakaran biasanya menggunakan sekam padi. Proses ini biasanya memakan waktu kurang lebih 3 hari.

Dalam pelaksanaan sewa menyewa yang biasanya sering terjadi adalah tanah yang disepakati sebagai objek sewa yang digunakan untuk bahan baku pembuatan batu bata ternyata struktur tanahnya tidak memenuhi syarat untuk dijadikan bahan baku. Apabila hal seperti ini

terjadi maka pihak yang menanggung risiko tersebut adalah pihak penyewa tanah.

Hal lain yang mungkin terjadi dalam perjanjian sewa menyewa adalah wanprestasi atau ingkar janji. Wanprestasi sangat mungkin terjadi pada semua bentuk perjanjian, terlebih pada perjanjian sewa menyewa yang dilakukan ini tidak memakai surat perjanjian. Sebagian besar masyarakat Desa Wirokerten yang melakukan akad sewa menyewa tanah ini tidak menggunakan surat perjanjian sehingga kemungkinan terjadinya wanprestasi sangat mungkin terjadi. Wawancara penulis kepada narasumber menunjukkan bahwa mereka mengaku jarang bahkan tidak pernah mendapati masalah. Hal tersebut menurut mereka karena perjanjian yang dilakukan didasari prinsip kerelaan dan kepercayaan dari para pihak.

Masalah bukan berarti tidak pernah ada seperti yang pernah dialami oleh IRPT1, dimana beliau telah menyewakan tanahnya kepada IRPTB1. Akad dari sewa menyewa tersebut mereka hanya menentukan jangka waktu penyewaan dan kedalaman tanah yaitu pemilik tanah memberi batasan dalam pengambilan material tanahnya sedalam 2 cangkulan atau (± 60 cm). namun yang terjadi setelah masa sewa tersebut telah habis ternyata pada kenyataanya pengambilan material tanah tersebut melebihi dari apa yang sudah di sepakati di awal perjanjian. Permasalahan ini kemudian adanya peneguran oleh pihak pemilik tanah

yang dikarenakan adanya pemakaian tanah yang digunakan untuk pembuatan batu bata, permasalahan ini kemudian diselesaikan secara kekeluargaan atau secara mufakat. Dalam penyelesaian ini pihak penyewa sanggup untuk membayar biasa sewa atas tanah yang sudah diambil material tanahnya guna untuk pembuatan batu bata.

b. Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Sewa Menyewa Tanah untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul.

Tujuan kedua dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terkait dengan sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul.

Dalam hal ini, peneliti akan menganalisis mengenai rukun dan syarat akad sewa menyewa. Rukun dari sewa menyewa ada 4. Yaitu dua pihak yang melakukan akad, adanya Ijab Kabul, adanya imbalan atas sewa, dan objek/benda yang di *ijārah* kan. Agar transaksi sewa menyewa sah menurut Pandangan Hukum Islam, maka harus terpenuhinya rukun dari sewa menyewa. Berikut merupakan pandangan hukum Islam mengenai akad sewa tanah untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul:

- 1) Dua pihak yang melakukan akad.

Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak hukum. Cakap bertindak hukum artinya memiliki kemampuan untuk dapat membedakan mana hal yang baik dan mana yang buruk (berakal) serta dewasa (baligh).

Dua pihak yang melakukan akad dalam praktik sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang dilakukan masyarakat Desa Wirokerten yaitu pihak penyewa tanah (IRPTB1, IRPTB2, IRPTB3 dan IRPTB4) dan pihak pemilik tanah (IRPT1 dan IRPT2). Mereka semua yang melakukan akad sewa menyewa sudah baligh dan cakap dalam bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggung jawabkan.

2) Adanya ijab Kabul.

Sewa menyewa dapat terlaksana karena adanya akad. Akad tersebut dapat dilakukan dalam bentuk perkataan maupun pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa.

Akad berisi ijab dan kabul. Ijab dan Kabul merupakan ungkapan antara kedua belah pihak dalam melaksanakan sewa menyewa barang atau benda. Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan keinginannya dalam melaksanakan akad. Sedangkan Kabul adalah perkataan yang keluar dari pihak lain sesudah adanya ijab untuk menerangkan persetujuan.

Dalam praktik sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Desa Wirokerten yaitu adanya pihak penyewa tanah dan pihak yang menyewakan tanah berijab kabul secara langsung, karena tempat tinggal yang masih dalam jangkauan satu desa. Didalam ijab kabul ini, mereka bersepakat tentang hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban baik bagi penyewa serta pihak yang menyewakan, sekaligus menentukan besarnya harga sewa dan jangka waktu sewa.

3) Imbalan/Upah.

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang sewa disebut dengan *ujrāh*. Pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa, dimana antara kedua belah pihak melakukan tawar menawar. Pada dasarnya *ujrāh* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana terjadi dalam transaksi jual beli. *Ujrāh* dapat dilakukan di awal atau di akhir masa sewa atau saat perjanjian tersebut berakhir. Hal tersebut diperbolehkan apabila kedua belah pihak sepakat tanpa adanya unsur paksaan.

Sangat jelas bahwa imbalan sewa atau bayaran dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Wirokerten ini berupa uang, yang berarti dibolehkan dalam hukum Islam. Imbalan sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang terjadi di masyarakat Desa Wirokerten ini dibayarkan diawal perjanjian secara kontan.

4) Objek sewa

Sayyid sabiq menjelaskan bahwa objek sewa dapat berupa manfaat dari barang atau benda dan orang (jasa). Contoh manfaat jasa adalah pekerja bangunan, penjahit, atau jasa sejenisnya. Objek sewa menyewa adalah manfaat, dimana dalam penggunaan manfaat tersebut tidak menjadikan hilang atau berubahnya objek sewa. Tidak sah menyewakan makanan apabila makanan tersebut dimakan sehingga menyebabkan habisnya benda sewa tersebut. Hal ini karena dalam perjanjian sewa menyewa adalah pemilikan manfaat, bukan perjanjian pemilikan benda tersebut.¹

Dalam Perjanjian Sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten yaitu adanya Manfaat dari transaksi ini karena pada dasarnya sewa menyewa tanah untuk mencari penghasilan dalam bentuk pembuatan batu bata. Hal ini merupakan yang dibolehkan dalam agama Islam.

Setelah rukun sewa menyewa terpenuhi maka harus terpenuhi pula syarat sahnya sewa menyewa agar transaksi sewa menyewa sah menurut Pandangan Hukum Islam, Adapun syarat-syarat tersebut adalah :

¹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah 13*, alih bahasa H.Kamaluddin A.Marzuki, cet. Ke-10, Bandung : Alma'arif,1996, hal. 15.

1) Bagi penyewa dan yang menyewakan

Menurut mazhab Syafi'i dan mazhab Hanbali, Syarat bagi para pihak yang melaksanakan akad adalah berakal dan telah dewasa (baligh). Perjanjian tersebut tidak sah apabila yang melakukan akad tidak berakal atau belum baligh.

Dua pihak (pihak penyewa dan pemilik tanah) yang melakukan akad dalam praktik sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang dilakukan masyarakat Desa Wirokerten mereka semua yang melakukan akad sewa menyewa berakal dan telah dewasa (baligh). dan cakap dalam bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggung jawabkan.

2) Adanya kerelaan kedua belah pihak

Masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa tidak sah dilakukan apabila mengandung unsur pemaksaan.

Kedua belah pihak yang melakukan praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan masyarakat di Desa Wirokerten atas dasar kemauan sendiri. Pihak penyewa tanah dan pihak yang menyewakan tanah mereka mengadakan perjanjian sewa menyewa ini tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan atas kerelaan serta kehendak sendiri.

3) Upah atau imbalan

Upah atau imbalan dalam fikih sunah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas. Jelas diketahui dapat dilakukan dengan menyaksikan atau menginformasikan ciri-cirinya. Intinya yaitu upah atau imbalan merupakan pembayaran harga atas manfaat.

Imbalan Sewa yaitu berupa benda yang diketahui serta dibolehkan memanfaatkannya. Sangat jelas bahwa imbalan sewa atau bayaran dalam perjanjian sewa menyewa ini berupa uang, yang berarti dibolehkan dalam hukum Islam. Imbalan sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang terjadi di masyarakat Desa Wirokerten ini dibayarkan diawal perjanjian secara kontan.

4) Objek sewa

a) Objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya. Objek yang disewakan dalam hal ini adalah tanah. Walaupun tanah masuk kedalam unsur tidak bergerak, namun manfaat dan pengelolaan dari tanah tersebut dapat diserahkan.

b) Manfaat dari objek yang di sewakan harus sesuatu yang dibolehkan agama. Manfaat dari transaksi sewa menyewa tanah ini yaitu untuk mencari penghasilan dalam bentuk pembuatan

batu bata. Hal ini merupakan yang dibolehkan dalam agama Islam.

- c) Manfaat dari objek yang disewakan harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari.

Semua pihak telah mengetahui bahwa tanah yang menjadi objek sewa akan dijual dalam bentuk batu bata, lalu uang yang dihasilkan untuk penyewa. Dan hal itu telah disetujui oleh kedua belah pihak, baik dari pihak penyewa maupun dari pihak pemilik tanah.

- d) Manfaat dari objek yang disewakan dapat dipenuhi secara hakiki. Dalam praktik sewa menyewa manfaat dari tanah sudah jelas dapat digunakan sebagai bahan dasar pembuatan batu bata. Maka manfaat ini dapat dipenuhi secara hakiki.

- e) Jelas ukuran dan batas waktu sewa agar terhindar dari perselisihan. Dalam perjanjian awal sewa menyewa yang terjadi di Desa Wirokerten, telah disebutkan berapa lama waktu sewa tersebut, juga telah disepakati berapa dalamnya batasan tanah yang boleh dikeruk untuk diambil tanahnya guna untuk pembuatan batu bata.

Dengan demikian praktik sewa menyewa yang dilakukan masyarakat di Desa Wirokerten sudah sesuai dengan rukun dan syarat untuk mengadakan akad *ijārah* sebab dalam melakukan perjanjian sewa

menyewa di Desa Wirokerten. Rukun sewa menyewa yang pertama terpenuhi karena adanya dua pihak yang melakukan akad antara lain pihak penyewa tanah dan pihak pemilik tanah yang melakukan akad sewa menyewa sudah baligh dan cakap dalam bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggung jawabkan.

Rukun sewa yang kedua terpenuhi karena adanya Ijab Kabul, Kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian sewa menyewa tersebut sudah mengucapkan ijab dan kabul secara lisan tanpa ada unsur paksaan, tidak ada unsur saling membohongi salah satu pihak dan melakukan akad dengan rasa penuh keikhlasan.

Rukun sewa yang ketiga terpenuhi karena adanya imbalan atas sewa, dimana imbalan sewa atau bayaran dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Wirokerten ini berupa uang, yang berarti dibolehkan dalam hukum Islam. Imbalan sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang terjadi di masyarakat Desa Wirokerten ini dibayarkan diawal perjanjian secara kontan.

Rukun sewa yang keempat objek/benda yang diijarahkan, Dalam Perjanjian Sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata yang terjadi di Desa Wirokerten yaitu adanya Manfaat dari transaksi ini karena pada dasarnya sewa menyewa tanah untuk mencari penghasilan dalam bentuk pembuatan batu bata. Hal ini merupakan yang dibolehkan dalam agama Islam.

Syarat untuk melakukan akad sewa menyewa yang pertama yaitu adanya kedua belah pihak (pihak penyewa dan pemilik tanah) yang melakukan akad dalam praktik sewa menyewa tanah guna untuk pembuatan batu bata yang dilakukan masyarakat Desa Wirokerten mereka semua yang melakukan akad sewa menyewa berakal dan telah dewasa (baligh). dan cakap dalam bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggung jawabkan.

Syarat sewa menyewa yang kedua terpenuhi karena adanya kerelaan kedua belah pihak, dimana kedua belah pihak yang melakukan praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan masyarakat di Desa Wirokerten atas dasar kemauan sendiri. Pihak penyewa tanah dan pihak yang menyewakan tanah mereka mengadakan perjanjian sewa menyewa ini tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan atas kerelaan serta kehendak sendiri.

Syarat sewa yang ketiga terpenuhi karena adanya imbalan atas sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata ini antara penyewa tanah dengan pemilik tanah sama-sama mengetahui dengan jelas berapa harga sewa tanah sebagai upah dalam melakukan akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Wirokerten.

Syarat sewa yang keempat terpenuhi karena adanya objek sewa, dimana objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya, manfaat dari objek yang disewakan harus sesuatu

yang dibolehkan agama, manfaat dari objek yang disewakan harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari, manfaat objek yang disewakan harus terpenuhi secara hakiki, serta jelas ukuran dan batas waktu sewa agar terhindar dari perselisihan.

Dalam praktik sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Desa Wirokerten menurut penulis terkait dengan Rukun dan Syarat Sewa menyewa (*ijārah*) sudah memenuhi ketentuan hukum Islam.