

**PRAKTIK SEWA TANAH KAS DESA DALAM MENINGKATKAN  
KESEJAHTERAAN PETANI PERSPEKTIF AKAD IJARAH  
(STUDI KASUS DI DESA PURWOTENGAH KECAMATAN PAPAR  
KABUPATEN KEDIRI)**

**SKRIPSI**

Ditulis Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Ekonomi (S.E)



**OLEH**

**SANIA MAULIDA ZUHRO**

**NIM. 934118219**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KEDIRI**

**2023**

**PRAKTIK SEWA TANAH KAS DESA DALAM MENINGKATKAN  
KESEJAHTERAAN PETANI PERSPEKTIF AKAD IJARAH  
(STUDI KASUS DI DESA PURWOTENGAH KECAMATAN PAPAR  
KABUPATEN KEDIRI)**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada  
Institut Agama Islam Negeri Kediri  
untuk memenuhi salah satu persyaratan  
dalam menyelesaikan program Sarjana

**Oleh**

**SANIA MAULIDA ZUHRO**

**934118219**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KEDIRI**

**2023**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

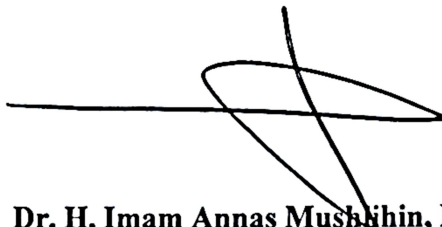
**PRAKTIK SEWA TANAH KAS DESA DALAM MENINGKATKAN  
KESEJAHTERAAN PETANI PERSPEKTIF AKAD IJARAH  
(STUDI KASUS DI DESA PURWOTENGAH KECAMATAN PAPAR  
KABUPATEN KEDIRI)**

**SANIA MAULIDA ZUHRO**

**NIM. 934118219**

disetujui oleh

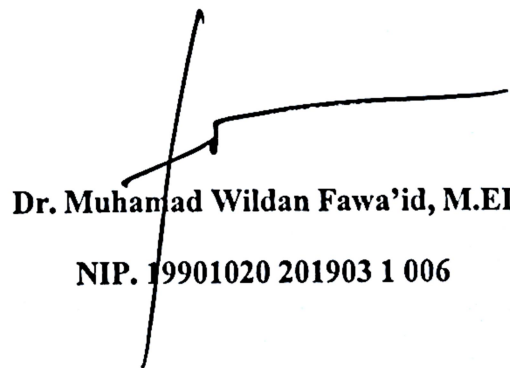
**Pembimbing I**



**Dr. H. Imam Annas Mushajhin, M.HI**

**NIP. 19750101 199803 1 002**

**Pembimbing II**



**Dr. Muhamad Wildan Fawa'id, M.EI**

**NIP. 19901020 201903 1 006**

## NOTA DINAS

Kediri, 26 Oktober 2023

Lampiran : 4 (empat) berkas  
Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada

Yth. Bapak Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri

Di

Jalan Sunan Ampel No. 7 Ngronggo Kota Kediri

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Memenuhi permintaan Bapak Dekan untuk membimbing penyusunan skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Sania Maulida Zuhro

NIM : 934118219

Judul : PRAKTIK SEWA TANAH KAS DESA DALAM  
MENINGKATKAN KESEJAHTERAAN PETANI  
PERSPEKTIF AKAD IJARAH (Studi Kasus di Desa  
Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri)

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata Satu (S-1). Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsinya, dengan harapan dapat segera diujikan dalam sidang Munaqasah.

Demikian agar maklum dan atas ketersediaan Bapak, kami sampaikan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

  
**Dr. H. Imam Annas Mushlih, M.HI**

NIP. 19750101 199803 1 002

Pembimbing II

  
**Dr. Muhamad Wildan Fawa'id, M.EI**

NIP. 19901020 201903 1 006

## NOTA PEMBIMBING

Kediri, 30 November 2023

Lampiran : 4 (empat) berkas  
Hal : Penyerahan Skripsi

Kepada

Yth. Bapak Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri

Di

Jalan Sunan Ampel No. 7 Ngronggo Kota Kediri

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Bersama ini saya kirimkan berkas skripsi mahasiswa:

Nama : Sania Maulida Zuhro

NIM : 934118219

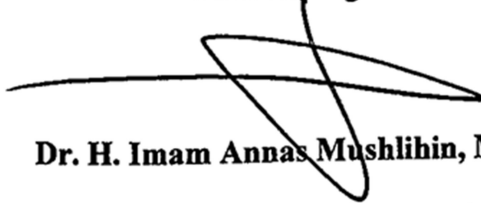
Judul : PRAKTIK SEWA TANAH KAS DESA DALAM  
MENINGKATKAN KESEJAHTERAAN PETANI  
PERSPEKTIF AKAD IJARAH (Studi Kasus di Desa  
Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri)

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, sesuai dengan beberapa petunjuk dan tuntunan yang telah diberikan dalam sidang munaqasah yang dilaksanakan pada tanggal 22 November 2023, kami menerima dan menyetujui hasil perbaikannya.

Demikian agar maklum dan atas kesediaan Bapak, kami sampaikan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

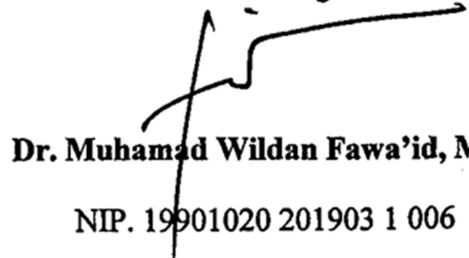
Pembimbing I



**Dr. H. Imam Annas Mushlih, MHI**

NIP. 19750101 199803 1 002

Pembimbing II



**Dr. Muhamad Wildan Fawa'id, MEI**

NIP. 19901020 201903 1 006

HALAMAN PENGESAHAN

PRAKTIK SEWA TANAH KAS DESA DALAM MENINGKATKAN  
KESEJAHTERAAN PETANI PERSPEKTIF AKAD IJARAH  
(STUDI KASUS DI DESA PURWOTENGAH KECAMATAN PAPAR  
KABUPATEN KEDIRI)

SANIA MAULIDA ZUHRO

934118219

Telah diujikan di depan Sidang Munaqasah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri pada tanggal 22 November 2023

Tim Penguji

1. Penguji Utama

Dr. H. Ahmad Svakur, Lc., M.EI

NIP. 19760708 200604 1 004

(.....)

2. Penguji I

Dr. H. Imam Annas Mushlihin, M.HI

NIP. 19750101 199803 1 002

(.....)

3. Penguji II

Dr. Muhamad Wildan Fawa'id, M.EI

NIP. 19901020 201903 1 006

(.....)

Kediri, 30 November 2023

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. H. Imam Annas Mushlihin, M.HI

NIP. 19750101 199803 1 002

## HALAMAN MOTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ  
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan harta sesama kalian dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kalian. Dan janganlah kalian membunuh diri kalian, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepada kalian.

(Q.S An-Nisa ayat 29)

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, dengan rasa syukur yang mendalam kepada Allah SWT, diberkati oleh dukungan dan doa dari orang-orang terkasih sehingga penulisan tugas akhir ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, tugas akhir ini dipersembahkan untuk:

1. Kedua orang tua tercinta, Bapak dan Ibu yang senantiasa memberikan curahan kasih sayang, do'a, dan dukungan demi terselesaikannya skripsi ini.
2. Kakak laki-laki, Zein Rizqi Istiqlal Alfani yang telah memberikan perhatian dan dukungan serta kedua adikku Alya Rahma Fauzi dan Zulfa Denis yang memberikan kobaran semangat untuk menuntaskan skripsi ini.
3. Sahabat seperjuangan dalam menempuh pendidikan ini yang senantiasa memberikan dukungan, motivasi dan doa dalam pengerjaan tugas akhir ini.
4. Segenap civitas akademika kampus Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri, Bapak/Ibu Dosen, dan teman-teman mahasiswa khususnya di Program Studi Ekonomi Syariah angkatan 2019.



## ABSTRAK

SANIA MAULIDA ZUHRO, Dosen Pembimbing Dr. H. Imam Annas Mushlihah, M.HI. dan Dr. Muhamad Wildan Fawa'id, M.El., Praktik Sewa Tanah Kas Desa dalam Meningkatkan Kesejahteraan Petani (Studi Kasus di Desa Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri), Skripsi, Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Kediri, 2023.

Kata Kunci: Sewa Tanah Kas Desa, Akad Ijarah, Kesejahteraan.

Desa memiliki kekayaan asli berupa tanah kas desa yang dapat dikelola sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan dimanfaatkan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakatnya. Pemanfaatan tanah kas desa di Desa Purwotengah dilakukan dengan menyewakannya kepada warga. Praktik sewa tanah kas desa sebagai pelaksanaan dari akad ijarah akan diketahui sejauhmana perjanjian tersebut dilakukan berdasarkan *syara'*. Fokus penelitian ini adalah: 1. Bagaimana praktik sewa tanah kas desa di Desa Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri? 2. Bagaimana peran praktik sewa tanah kas desa dalam meningkatkan kesejahteraan petani di Desa Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri? 3. Bagaimana praktik sewa tanah kas desa di Desa Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri dalam perspektif akad ijarah?

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian studi kasus. Data yang dipakai pada penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder yang diperoleh menggunakan metode observasi, wawancara, dan dokumentasi. Pada tahap analisis data, digunakan tiga cara yaitu melakukan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Untuk menguji keabsahan data, digunakan teknik triangulasi sumber dan triangulasi metode.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertama, pelaksanaan sewa tanah kas desa di Desa Purwotengah hanya dapat diikuti oleh masyarakat Desa Purwotengah saja. Praktik sewa ini dikenal warga dengan istilah "lelang tanah kas desa" dengan penentuan penyewa menggunakan undian. Pemenang undian harus membayar uang sewa dan berhak menggarap tanah kas desa sesuai undian yang didapatkannya. Pengundian ini akan dilakukan hingga semua peserta yang mendaftar mendapat jatah lot. Akan tetapi, dengan cara ini membuat perputaran pemenang sewa menjadi sangat lama yang dapat memicu ketidakadilan di tengah masyarakat. Kedua, berdasarkan indikator BKKBN, terjadi kenaikan kelas kesejahteraan petani sewa dari Keluarga Sejahtera I menjadi Keluarga Sejahtera II hingga Keluarga Sejahtera III-Plus. Perbaikan keadaan kesejahteraan petani menurut BPS terdapat pada indikator pendidikan, taraf dan pola konsumsi, perumahan dan lingkungan, serta kemiskinan. Praktik sewa tanah kas desa dapat mendukung petani untuk memenuhi kriteria kesejahteraan dalam Islam, yaitu petani tetap dapat memelihara agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta sebagaimana tujuan dari ekonomi Islam yang sesuai dengan *maqashid syariah*. Ketiga, praktik sewa tanah kas desa merupakan implementasi kerjasama yang sesuai dengan akad ijarah. Sehingga, praktik sewa tanah kas desa memiliki kekuatan hukum dalam perjanjian yang sah dan dapat dilaksanakan dengan maksud yang baik.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, puji syukur dipanjatkan kehadiran Allah SWT atas segala limpahan nikmat, karunia, dan petunjuk-Nya dalam penulisan tugas akhir dengan judul Praktik Sewa Tanah Kas Desa dalam Meningkatkan Kesejahteraan Petani (Studi Kasus di Desa Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri) dapat diselesaikan dengan baik. Terbesit harapan semoga Allah SWT senantiasa memberikan rida-Nya agar tugas akhir ini dapat bermanfaat dimasa mendatang.

Banyak pihak telah membantu dalam menyelesaikan hambatan dan tantangan dalam penulisan tugas akhir ini. Oleh karena itu, diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas keikhlasan semua pihak yang telah berpartisipasi dalam penulisan tugas akhir ini. Ucapan terimakasih disampaikan kepada yang terhormat:

1. Dr. H. Wahidul Anam, M.Ag. selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri.
2. Dr. H. Imam Annas Mushlihin, M.HI., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Kediri.
3. Nuril Hidayati, M.Hum selaku Ketua Program Studi Ekonomi Syariah IAIN Kediri.
4. Dr. H. Imam Annas Mushlihin, M.HI dan Dr. Muhamad Wildan Fawa'id, M.EI selaku dosen pembimbing penulisan skripsi yang memberikan arahan, masukan, dan dukungan dalam penyelesaian tugas akhir ini.
5. Adi Setiono selaku Kepala Desa Purwotengah dan seluruh perangkat Desa Purwotengah yang telah memberikan izin dan membantu penyelesaian penelitian ini.
6. Masyarakat Desa Purwotengah yang telah berkenan meluangkan waktu dan memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

Pada penulisan tugas akhir ini, disadari bahwa skripsi ini belum mencapai sempurna yang disebabkan keterbatasan dan kemampuan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan masukan konstruktif yang dapat membantu

meningkatkan kualitas pada penulisan berikutnya. Semoga tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi peneliti pada khususnya, bagi pembaca pada umumnya serta pengembangan bidang ilmu ekonomi syariah dikemudian hari.

Kediri, 20 Oktober 2023

Sania Maulida Zuhro

NIM. 934118219

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>NOTA DINAS .....</b>	<b>iii</b>
<b>NOTA PEMBIMBING .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN MOTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xviii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Konteks Penelitian .....	1
B. Fokus Penelitian .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Kegunaan Penelitian .....	9

E. Telaah Pustaka .....	10
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>14</b>
A. Ijarah .....	14
1. Pengertian Ijarah .....	14
2. Dasar Hukum Ijarah .....	16
3. Rukun dan Syarat Ijarah .....	17
4. Macam-macam Ijarah .....	20
5. Hak dan Kewajiban dalam Ijarah .....	20
6. Ketentuan Hukum Terkait Ijarah .....	21
7. Berakhirnya dan Pembatalan Ijarah .....	22
B. Tanah Kas Desa .....	23
1. Pengertian Tanah Kas Desa .....	23
2. Bentuk Pemanfaatan Tanah Kas Desa .....	25
C. Kesejahteraan .....	28
1. Pengertian Kesejahteraan .....	28
2. Indikator Kesejahteraan .....	30
3. Kesejahteraan dalam Islam .....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>41</b>
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian .....	41
B. Kehadiran Peneliti .....	41
C. Lokasi Penelitian .....	42
D. Sumber Data .....	43
E. Metode Pengumpulan Data .....	44
F. Analisis Data .....	45

G. Pengecekan Keabsahan Data .....	47
H. Tahap-tahap Penelitian.....	47
<b>BAB IV PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN.....</b>	<b>49</b>
A. Gambaran Objek Penelitian .....	49
1. Profil Desa Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri.....	49
2. Kondisi Geografis Desa Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri .....	50
3. Keadaan Penduduk Desa Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri .....	52
B. Paparan Data .....	56
1. Pelaksanaan Sewa Tanah Kas Desa di Desa Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri .....	56
2. Peran Praktik Sewa Tanah Kas Desa dalam Meningkatkan Kesejahteraan Petani di Desa Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri .....	83
C. Temuan Penelitian .....	113
<b>BAB V PEMBAHASAN .....</b>	<b>114</b>
A. Praktik Sewa Tanah Kas Desa di Desa Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri. ....	114
B. Peran Praktik Sewa Tanah Kas Desa dalam Meningkatkan Kesejahteraan Petani di Desa Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri. ....	122
C. Praktik Sewa Tanah Kas Desa di Desa Purwotengah Kecamatan Papar dalam Perspektif Akad Ijarah.....	138

<b>BAB VI PENUTUP.....</b>	<b>149</b>
A. Kesimpulan .....	149
B. Saran.....	151
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>152</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Daftar Pemenang Sewa Tahun 2022 .....	5
Tabel 4.1	Wilayah di Desa Purwotengah .....	50
Tabel 4.2	Luas Lahan Desa Purwotengah Berdasarkan Penggunaannya .....	51
Tabel 4.3	Data Penduduk Desa Purwotengah .....	52
Tabel 4.4	Agama dan Kepercayaan Penduduk Desa Purwotengah .....	53
Tabel 4.5	Sarana Ibadah di Desa Purwotengah .....	54
Tabel 4.6	Sarana Pendidikan Formal di Desa Purwotengah .....	54
Tabel 4.7	Sarana Pendidikan Non-Formal di Desa Purwotengah .....	54
Tabel 4.8	Sarana Kesehatan di Desa Purwotengah .....	55
Tabel 4.9	Sumber Mata Pencarian Penduduk Desa Purwotengah .....	55
Tabel 4.10	Daftar Kelompok Tani di Desa Purwotengah .....	56
Tabel 4.11	Rincian Ancer Sewa Tanah Kas Desa di Desa Purwotengah Tahun 2022	70
Tabel 4.12	Petani Penggarap Sewa Tanah Kas Desa di Desa Purwotengah .....	85
Tabel 4.13	Total Penerimaan Satu Kali Panen Petani Sewa Tanah Kas Desa .....	87
Tabel 4.14	Total Biaya Satu Kali Tanam Petani Sewa Tanah Kas Desa.....	89
Tabel 4.15	Keuntungan Petani Sewa Tanah Kas Desa dalam Satu Kali Panen .....	90
Tabel 4.16	Perbandingan Tahapan Kesejahteraan Keluarga Petani Sewa Tanah Kas Desa .....	92
Tabel 4.17	Indikator Tahapan Keluarga Sejahtera BKKBN .....	96
Tabel 4.18	Kesejahteraan Petani di Desa Purwotengah Sebelum dan Sesudah Melakukan Sewa Tanah Kas Desa .....	97
Tabel 5.1	Kategori Tahapan Kesejahteraan Petani di Desa Purwotengah .....	124



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1	Persentase Luas Desa Terhadap Luas Kecamatan (dalam persen) .....	49
Gambar 4.2	Pendidikan yang Sedang Ditempuh Anggota Keluarga Petani Sewa Tanah Kas Desa .....	102
Gambar 4.3	Pemenuhan Indikator Menjaga Agama Bagi Petani Sewa .....	109

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1: Pedoman Wawancara

Lampiran 2: Pendapatan Petani Sewa Tanah Kas Desa dalam Satu Kali Panen

Lampiran 3: Foto Dokumentasi

Lampiran 4: Surat Ijin Penelitian

Lampiran 5: Surat Keterangan Penelitian

Lampiran 6: Daftar Riwayat Hidup