

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Ijarah

##### 1. Pengertian Ijarah

Transaksi yang menggunakan prinsip sewa dalam agama Islam disebut dengan ijarah, yaitu bentuk kesepakatan jual beli untuk mendapatkan hak menikmati manfaat yang berasal dari suatu objek yang disewakan. Maksud dari kata manfaat dalam ijarah ialah berguna, yaitu barang yang disewakan memiliki banyak manfaat dan selama barang tersebut digunakan tidak mengalami perubahan atau menjadi musnah. Manfaat yang diambil dari benda yang disewakan tidak berbentuk zatnya melainkan sifatnya dan dibayar sewa. Misalnya, rumah yang dikontrakkan, mobil disewa untuk perjalanan, tanah disewa untuk pertanian<sup>1</sup>.

Etimologi kata ijarah adalah turunan dari kata *al-ajru* yang bermakna *al-iwadhu* (ganti). *Al-ijarah* adalah sesuatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian sejumlah upah. *Al-ijarah* merupakan salah satu bentuk muamalah untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain. Berdasarkan pendapat syara', *ijarah* sendiri berarti melakukan akad untuk mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain

---

<sup>1</sup> Muhamad, *Bisnis Syariah: Transaksi dan Pola Pengikatannya* (Depok: Rajagrafindo Persada, 2018), 224.

dengan membayar sesuai perjanjiannya yang telah ditentukan dengan syarat tertentu yang sudah disepakati<sup>2</sup>.

Rahmad Syafe'I berpendapat bahwa al-ijarah menurut bahasa bermakna menjual manfaat. Seorang petani yang melakukan sewa menyewa, memiliki hak untuk mengolah sebidang tanah bukan miliknya sesuai perjanjian yang ditandatangani antara petani dan pemilik tanah atau pemberi sewa. Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh petani dan pemilik tanah menjadikan petani mendapatkan hak untuk melakukan pengolahan tanah lanjutan selama petani membayar harga sewa kepada pemilik tanah dan melakukan tindakan pengelolaan tanah selayaknya sesuai syarat-syarat yang terdapat pada kesepakatan sewa menyewa. Ijarah disebut dengan atau menjual manfaat disebabkan karena sesuatu yang dijual pada akad ijarah bukanlah benda melainkan manfaat dari benda tersebut. Sehingga, ijarah secara *lughawi* dapat diartikan sebagai upah dan sewa. Secara operasional, sewa dan upah memiliki perbedaan. Kata sewa biasa dipakai untuk pemanfaatan benda, sedangkan upah lazimnya digunakan untuk pemanfaatan tenaga<sup>3</sup>.

Apabila dilihat dari Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Dengan demikian dalam akad ijarah tidak terjadi

---

<sup>2</sup> Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (Ijarah) dalam sistem perbankan Syariah", *Tahkim*, Vol. XIV No. 1, (Juni 2018), 86. <https://core.ac.uk/download/pdf/229360175.pdf>, Diakses pada 10 April 2022.

<sup>3</sup> Abd Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maalayah: Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah* (Yogyakarta: Bintang Madani, 2022), 154-155.

perubahan hak kepemilikan atas barang, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa<sup>4</sup>.

## 2. Dasar Hukum Ijarah

### a. Al-Quran

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (٢٦) قَالَ  
إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ  
عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْئَلَ عَلَيْكَ سِتْرًا لِي إِذْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ  
(٢٧)

Artinya:

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, "Ya Bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (QS al-Qashash ayat 26)

Berkatalah dia (Syu'aib), "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun; dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun, maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik". (QS al-Qashash ayat 27)

Ayat diatas menunjukkan keabsahan akad ijarah yang mengisahkan tentang salah satu perempuan bertemu dengan Nabi Musa dan meminta Nabi Musa untuk disewa tenaganya guna menggembalakan domba. Ayat selanjutnya menceritakan bagaimana Nabi Musa AS harus bekerja dan sistem pengupahan yang diterima. Kisah tersebut menunjukkan proses penyewaan jasa seseorang dan pelaksanaan pembayaran upah.

<sup>4</sup> Taufiqur Rahman, *Buku Ajar Fiqih Muamalah Kontemporer* (Lamongan: Academia Publication, 2021), 173.

b. Hadis

Adapun hadis yang mengandung dasar hukum ijarah yaitu hadis yang diriwayatkan Ibnu Umar RA<sup>5</sup>:

وَعَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ:  
أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Artinya:

Dari Ibnu Umar RA ia berkata: Rasulullah SAW bersabda: “Berikanlah upah pekerjaan sebelum keringatnya kering” (HR. Ibnu Majah).

Hadis riwayat Ibnu Umar RA di atas menjelaskan relevansi dengan praktik akad ijarah saat ini yaitu pembayaran atas uang sewa harus sesuai kesepakatan atau batas waktu yang ditetapkan. Sepatutnya, tidak dilakukan penundaan pembayaran uang sewa dari tenggang waktu yang telah disepakati<sup>6</sup>.

3. Rukun dan Syarat Ijarah

Menurut para jumbuh ulama, ijarah mempunyai rukun umum yang dibagi menjadi empat, antara lain<sup>7</sup>:

- a. *Aqid*, yaitu pihak yang berakad, meliputi orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*).
- b. *Sighat*, yaitu *ijab* dan *qabul*.
- c. *Ujrah*, yaitu uang sewa atau upah.
- d. Manfaat, baik berupa manfaat dari suatu barang yang disewakan atau jasa yang dijual dan tenaga dari orang yang pekerjakan.

<sup>5</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2022), 319-320.

<sup>6</sup> Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 123.

<sup>7</sup> Abd Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maalayah*, 160.

Beberapa syarat yang harus diperhatikan dalam melakukan ijarah, di antaranya<sup>8</sup>:

a. *Aqid*,

Syarat bagi kedua orang yang berakad yaitu telah baligh dan berakal (menurut Mazhab Syafi'i dan Mazhab Hambali). Apabila orang tersebut belum *baligh* (anak kecil) atau tidak berakal (orang gila) menyewa hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu), maka ijarah yang dilakukannya tidak sah. Berbeda dengan Mazhab Hanafi dan Mazhab Maliki bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia *baligh*, tetapi anak yang telah *mumayiz* boleh melakukan akad ijarah dengan syarat telah disetujui oleh walinya.

b. *Sighat* akad antara *mu'jir* dan *musta'jir*,

Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad ijarah. Apabila salah satu pihak diantara keduanya terpaksa melakukan akad maka akadnya tidak sah. *Sighat* akad ijarah dapat diucapkan secara lisan, dituangkan menggunakan tulisan, dan memberikan isyarat yang jelas bahwa terjadinya ijab dan qabu<sup>9</sup>.

c. *Ujrah* (upah)

Syarat upah dalam akad ijarah sebagaimana yang telah ditetapkan oleh para Ulama yaitu upah bisa berupa harta tetap yang dapat diketahui, dan upah dilarang berasal dari barang sejenis yang dimanfaatkan dalam

---

<sup>8</sup> Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer* (Malang: UIN Maliki Press, 2019), 50-51.

<sup>9</sup> Abd Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maaliyah*, 161.

akad ijarah. Upah atau ujarah dalam akad ijarah dikategorikan menjadi dua jenis, yakni<sup>10</sup>:

1) Upah yang telah disebutkan (*ajr al-musamma*).

Upah ini adalah imbalan yang sudah disebutkan pada awal transaksi. Ketentuan pada jenis upah ini adalah ketika besaran upah disebutkan diawal maka kedua belah pihak harus saling menerima dan rela.

2) Upah yang sepadan (*ajr al-mitsli*)

Yang dimaksud dengan upah yang sepadan ini adalah upah atau imbalan yang diberikan sepadan dengan apa yang dikerjakan serta sepadan dengan kondisi pekerjaan yang dilakukan. Upah ini diartikan sebagai harta yang dituntut diberikan kepada sebagai kompensasi dalam suatu transaksi sejenis pada umumnya.

d. Manfaat,

Manfaat yang menjadi objek akad ijarah harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan di kemudian hari. Objek ijarah itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak terdapat cacat, serta objek pada akad ijarah adalah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'.

---

<sup>10</sup> Ibid, 162.

#### 4. Macam-macam Ijarah

Terdapat dua macam ijarah dalam pekerjaan yang boleh dilakukan, yaitu<sup>11</sup>:

a. Ijarah atas manfaat, disebut juga sewa-menyewa

Pada ijarah ini, objek akadnya akan dilihat dari manfaat dari suatu benda. Apabila manfaat dari objek akad merupakan manfaat yang diperbolehkan syara' untuk digunakan, maka para ulama fiqh sepakat bahwa objek tersebut boleh dijadikan sebagai objek sewa-menyewa.

b. Ijarah atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah.

Pada ijarah ini, objek akadnya berupa amal atau pekerjaan seseorang. Maksudnya ialah dengan memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan.

#### 5. Hak dan Kewajiban dalam Ijarah

Beberapa hak dan kewajiban tertentu yang perlu diperhatikan bagi para pihak yang melakukan transaksi ijarah antara lain<sup>12</sup>:

- a. Aset yang akan disewa wajib disediakan oleh pemberi sewa. Pemberi sewa juga harus memberikan jaminan jika terdapat kecacatan pada barang yang disewakan. Pengadaan aset yang disewa juga termasuk melengkapi dan menyiapkan sarana penunjang pemanfaatan barang yang disewa dan dimanfaatkan oleh penyewa. Pemberi sewa berkewajiban menyampaikan kecacatan pada objek sewa, jika pada barang sewaan terdapat cacat yang bisa mengakibatkan kerusakan objek sewa. Namun, jika setelah dilakukan akad baru diketahui adanya

---

<sup>11</sup> Ibid, 329.

<sup>12</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer* (Rawamangun: Kencana, 2019), 121-122.

kecacatan dari barang yang disewa, maka penyewa diberi hak khiyar dari pemberi sewa untuk membatalkan akad sewa atau mendapat pengurangan atas pembayaran uang sewa.

- b. Penyewa memiliki kewajiban menjaga keutuhan aset yang disewanya dan membayar sewa sesuai harga yang telah disepakati. Bagi penyewa, status aset yang disewanya berubah menjadi amanah yang harus dijaga. Akan tetapi, jika aset yang disewa penyewa mengalami kerusakan yang tidak disebabkan oleh kelalaian dari penyewa, maka penyewa tidak dibebani tanggung jawab atas kerusakan pada aset yang disewanya. Sebab, penyewa tidak dianggap sebagai penjamin aset yang disewanya ketika pemberi sewa telah memberikan izin bagi penyewa untuk memanfaatkan aset yang disewanya.
- c. Kedua belah pihak yang melakukan sewa, yaitu pemberi sewa dan penyewa dapat saling memberikan rincian hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak atas hal hal yang berhubungan dengan pemeliharaan aset atau objek yang disewa sesuai kebiasaan dan kelaziman yang terjadi di masyarakat. Hal ini bertujuan agar manfaat dari aset yang di sewa dapat digunakan terus menerus.

#### 6. Ketentuan Hukum Terkait Ijarah

Adapun beberapa ketentuan hukum yang menyertai akad Ijarah antara lain<sup>13</sup>:

---

<sup>13</sup> Ibid, 122-123.

- a. Hukum dasar dari akad ijarah yaitu mubah (boleh). Akad ijarah yang telah disepakati bersifat mengikat para pihak yang berakad dan dilarang dibatalkan sepihak kecuali terdapat hal yang dapat merusak akad ijarah.
- b. Penyewa diperbolehkan menyewakan aset yang telah disewanya kepada orang lain kecuali pemilik memberi larangan jika asetnya disewakan kembali kepada orang lain.
- c. Apabila pihak yang melakukan ijarah berselisih tentang besaran harga sewa, maka menurut pendapat Ahmad dan Syafi'iyah pihak pemberi sewa diminta bersumpah. Hal ini dianalogikan seperti transaksi jual beli yaitu penentuan harga ditetapkan oleh penjual. Kemudian, apabila terjadi perselisihan diantara penyewa dan pemberi sewa terkait masa sewa, maka pihak yang dapat melakukan klaim adalah pihak pemberi sewa. Sedangkan, jika terjadi perselisihan mengenai hal-hal yang dilanggar dalam pemanfaatan objek sewa, maka klaim yang diakui berasal dari pihak penyewa. Oleh sebab itu, para pihak yang melakukan kesepakatan atau akad ijarah harus memperhatikan dan mempertegas kejelasan dalam akad agar dikemudian tidak terjadi perselisihan antar pihak.

#### 7. Berakhirnya dan Pembatalan Ijarah

Akad ijarah dapat berakhir apabila disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :

- a. Hanafiah berpendapat akan berakhir akad ijarah apabila salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Sedangkan pendapat Jumhur Ulama

menyatakan bahwa kematian tidak dapat menyebabkan *fasakh* (berakhirnya) akad ijarah, melainkan bisa berpindah kepada ahli waris.

- b. Terjadinya pembatalan oleh kedua belah pihak yang melakukan akad.
- c. Barang yang dijadikan objek sewaan rusak.
- d. Jangka waktu berlangsungnya akad ijarah yang disepakati telah berakhir, kecuali ada *udzur*. Contohnya sewa tanah yang ditanami namun saat masa sewa sudah habis dan tanaman belum bisa dipanen, maka ijarah dianggap masih berlangsung atau belum berakhir<sup>14</sup>.

## B. Tanah Kas Desa

### 1. Pengertian Tanah Kas Desa

Berdasarkan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, tanah desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan atau untuk kepentingan sosial. Aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBD) atau perolehan hak lainnya yang sah<sup>15</sup>. Macam-macam aset desa terdiri dari<sup>16</sup>:

- a. Kekayaan asli desa
- b. Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APB Desa
- c. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis

<sup>14</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, 338.

<sup>15</sup> Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016*, Bab I, Pasal 1, Ayat 26 dan Ayat 1.

<sup>16</sup> Muhamad Mu'iz Raharjo, *Pengelolaan Keuangan Desa dan Aset Desa* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2020), 118.

- d. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dan perjanjian atau kontrak dan atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan undang-undang, hasil kerja sama desa, dan
- e. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

Adapun jenis-jenis aset desa yang berasal dari kekayaan asli desa itu sendiri seperti tanah kas desa, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan yang dikelola oleh desa, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum dan lain-lain<sup>17</sup>.

Istilah tanah kas desa merupakan salah satu bentuk aset desa yang berasal dari kekayaan desa yang berupa benda tidak bergerak yaitu tanah. Kekayaan desa dapat berasal dari kekayaan asli desa, diperoleh dari pembelian dari beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBD), atau melalui perolehan hak lainnya yang sah. Tanah kas desa adalah bagian dari tanah desa<sup>18</sup>.

Tanah kas desa diartikan sebagai tanah-tanah dengan kewenangan pengelolaannya dimiliki oleh desa baik berasal dari pemerintah atasnya maupun diperoleh melalui swadaya masyarakat desa. Hasil dari pengelolaan tanah kas desa diperuntukan sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa yang digunakan untuk mendukung terselenggaranya pemerintahan desa. Sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa, desa berkonsekuensi menyelenggarakan rumah tangganya mulai dari perencanaan, pelaksanaan, maupun pembiayaan ditentukan sendiri oleh desa dengan diawasi dan dibina

---

<sup>17</sup> Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016*, Bab I, Pasal 2, Ayat 1.

<sup>18</sup> Dwi Novianto, *Pengelolaan Tanah Kas Desa* (Pontianak Selatan: CV. Derwati Press, 2019), 13.

oleh pemerintah yang ada di atasnya. Selain itu, tanah kas desa sebagai salah satu kekayaan desa yang dikelola oleh desa dan digunakan untuk desa demi terlaksananya tujuan negara yaitu dapat mensejahterakan masyarakat<sup>19</sup>.

Tanah kas desa memiliki fungsi berbeda dengan tanah bengkok. Tanah kas desa berfungsi sebagai sumber pendapatan desa untuk menyelenggarakan pemerintahan desa itu sendiri. Sedangkan tanah bengkok adalah hak keuntungan dari jabatan yang diperuntukkan sebagai tanah jabatan yang hasilnya disediakan bagi Kepala Desa dan perangkatnya<sup>20</sup>

## 2. Bentuk Pemanfaatan Tanah Kas Desa

Bersumber pada Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 11 ayat (2) menyebutkan beberapa bentuk pemanfaatan aset desa yang dilakukan dapat berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna serah atau bangun serah guna<sup>21</sup>. Beberapa metode di atas dapat digunakan sebagai bentuk pemanfaatan tanah kas desa sebagai salah satu jenis aset desa adalah dengan penjelasan sebagai berikut<sup>22</sup>:

### a. Sewa

Pemanfaatan tanah kas desa menggunakan sistem sewa adalah barang milik desa (tanah kas desa) yang dimanfaatkan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan penyerahan uang sebagai imbalan atas pemanfaatan barang tersebut. Sistem sewa yang dilakukan bertujuan untuk mengoptimalkan barang milik desa yang belum atau

---

<sup>19</sup> Ibid, 14.

<sup>20</sup> Ibid, 30.

<sup>21</sup> Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016*, Bab II, Pasal 11, Ayat 2.

<sup>22</sup> Dwi Novianto, *Pengelolaan Tanah Kas Desa*, 31-35.

tidak dipergunakan dalam tugas pokok dan fungsi serta mencegah adanya barang tersebut digunakan oleh pihak lain dengan cara yang tidak sah. Sewa tanah kas desa ini dapat dilakukan selama tidak menimbulkan dampak yang dapat merugikan desa, tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan penyelenggaraan pemerintah desa, dan sebagai upaya optimalisasi kekayaan asli yang dimiliki desa untuk membantu kelancaran pendapatan asli desa.

Menurut Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 12 ayat (1) menyebutkan bahwa pemanfaatan aset desa menggunakan cara sewa tidak bisa mengubah status kepemilikan aset desa. Pada Pasal 12 ayat (2) menjelaskan bahwa jangka waktu yang dapat digunakan untuk sewa paling lama adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang. Lebih lanjut pada Pasal 12 ayat (3) menguraikan secara terang bahwa pemanfaatan aset desa menggunakan cara sewa dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat tentang:

- 1) Para pihak yang terikat dalam perjanjian
- 2) Objek perjanjian sewa
- 3) Jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu
- 4) Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa
- 5) Hak dan kewajiban para pihak
- 6) Keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*), dan
- 7) Persyaratan lain yang dianggap perlu<sup>23</sup>.

---

<sup>23</sup> Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016*, Bab II, Pasal 12, Ayat (1)-Ayat (3).

b. Pinjam pakai

Pinjam pakai adalah pemindahan hak guna barang antara pemerintah daerah dan pemerintah desa dalam jangka waktu tertentu tanpa disertai imbalan yang harus dibayarkan. Pada sistem pinjam pakai ini, apabila jangka waktu pinjam pakai telah berakhir maka barang akan diserahkan kembali kepada pengelola.

c. Kerjasama pemanfaatan

Kerjasama pemanfaatan adalah salah satu cara untuk melakukan pengoptimalan daya guna dan hasil guna pada barang milik desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu. Kerjasama pemanfaatan ini dilakukan dalam rangka untuk meningkatkan pendapatan desa dan sumber pembiayaan lainnya. Kontribusi tetap harus dibayar oleh mitra yang melakukan kerja sama setiap tahunnya selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan. Pihak mitra kerjasama pemanfaatan ini juga harus melakukan pembagian atas keuntungan yang didapat dari hasil kerjasama pemanfaatan kepada rekening kas umum desa.

d. Bangun guna serah atau bangun serah guna

Bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan atau sarana berikut fasilitasnya kemudian didayagunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Sedangkan bangun serah

guna adalah pemanfaatan barang milik desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan sarana berikut fasilitasnya dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

### C. Kesejahteraan

#### 1. Pengertian Kesejahteraan

Kesejahteraan menurut Amartya Sen adalah seseorang yang telah bebas dari kemiskinan. Artinya, ia dapat menanggulangi hak-hak dasar individu seperti pendidikan, lapangan pekerjaan untuk mencari penghidupan yang layak, dan kemudahan untuk mengakses layanan guna menunjang kehidupan masyarakatnya<sup>24</sup>. Kesejahteraan bersifat objektif, kesejahteraan bagi tiap individu atau keluarga akan berbeda satu sama lain. Akan tetapi, kesejahteraan memiliki prinsip yang berhubungan dengan kebutuhan dasar. Jika kebutuhan dasar individu atau keluarga terpenuhi, maka individu atau keluarga tersebut mencapai kesejahteraan. Sedangkan apabila kebutuhan dasar dari individu dan keluarga tidak terpenuhi, maka akan berada dibawah kemiskinan<sup>25</sup>.

Kesejahteraan adalah tolak ukur bagi kondisi masyarakat yang telah mencapai keadaan sejahtera. Sejahtera diartikan sebagai keadaan manusia atau orang-orang yang berada pada kondisi makmur, sehat, dan damai. Sejahtera diperoleh manusia dari usaha yang dilakukan sesuai kemampuan

---

<sup>24</sup> Faizul Abrori, *Pariwisata Halal dan Peningkatan Kesejahteraan* (Malang: Literasi Nusantara, 2020), 52-53.

<sup>25</sup> Sriyana, *Masalah Sosial Kemiskinan, Pemberdayaan, dan Kesejahteraan Sosial* (Malang:CV. Literasi Nusantara Abadi,2021), 160.

yang dimilikinya untuk mencapai kondisi tersebut. Kesejahteraan oleh para ahli ekonomi diindikasikan dengan pendapatan individu (*flow of income*) dan daya beli masyarakat (*purchasing of power*)<sup>26</sup>.

Beberapa literatur ekonomi juga menerangkan kesejahteraan sebagai suatu istilah yang kompleks. Kesejahteraan tidak hanya berhubungan dengan konsep material yang mempunyai sifat kuantitatif, tetapi juga berkaitan dengan konsep non material yang bersifat kualitatif dan turut terkandung didalamnya nilai-nilai pandangan hidup masyarakat. Oleh sebab itu, ketika melakukan pengukuran terhadap kesejahteraan perlu diperhatikan pula keseimbangan terhadap unsur material dan nonmaterial. Unsur material yang dimaksud adalah kebutuhan fisik dan sosial yang berkaitan dengan kebutuhan dasar manusia dan menunjang interaksi antar manusia, seperti sandang, pangan, papan, pendidikan, kesehatan, komunikasi, dan transportasi. Sedangkan unsur nonmaterial dapat berasal dari sesuatu kebutuhan yang bersifat batiniah, seperti kebutuhan spiritual, keamanan, kemurnian, dan kesempurnaan akal<sup>27</sup>.

Kesejahteraan adalah suatu cita-cita yang ada di tengah masyarakat dan harus selalu diperjuangkan baik oleh pemerintah maupun masyarakat itu sendiri. Masyarakat yang tidak memiliki kemampuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya menjadi sebuah permasalahan yang dihadapi oleh berbagai negara dalam mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakatnya<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> Ibid, 158.

<sup>27</sup> Ibid, 158-159.

<sup>28</sup> I Wayan Ardika dan Gede Sujana Budhiasa, "Analisis Tingkat Kesejahteraan Petani di Desa Bangli Kecamatan Baturiti Kabupaten Tabanan," *Piramida*, Vol. XIII No. 2 (Desember 2017), 88. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/piramida/article/view/39491> Diakses pada tanggal 10 April 2022.

## 2. Indikator Kesejahteraan

Meskipun kesejahteraan tidak mempunyai batasan substansi yang tegas, tingkat kesejahteraan dapat mencakup pangan, pendidikan, kesehatan, dan sering juga diperluas pada perlindungan sosial seperti kesempatan kerja, perlindungan hari tua, keterbatasan dan kemiskinan, dan lain sebagainya<sup>29</sup>. Pengukuran tingkat kesejahteraan bagi keluarga dan rumah tangga dapat diukur dengan indikator kesejahteraan yang dikeluarkan oleh lembaga nasional yaitu Badan Koordinasi Keluarga Berencana Nasional (BKKBN) dan Badan Pusat Statistik (BPS). Indikator-indikator kesejahteraan dijelaskan lebih lanjut dalam uraian dibawah ini.

### a. Indikator Kesejahteraan Menurut Badan Koordinasi Keluarga Berencana Nasional (BKKBN)

Badan Koordinasi Keluarga Berencana Nasional atau disingkat BKKBN membagi pendekatan dan kriteria kesejahteraan keluarga menjadi lima tahapan yaitu keluarga prasejahtera (KPS), keluarga sejahtera I (KS-I), keluarga sejahtera II (KS-II), keluarga sejahtera III (KS-III), dan keluarga sejahtera III plus (KS-III plus). Penjelasan dari lima tahapan keluarga sejahtera adalah sebagai berikut<sup>30</sup>:

#### a. Keluarga pra-sejahtera

Keluarga kategori pra-sejahtera disebut juga dengan keluarga sangat miskin. Keluarga yang termasuk pada golongan ini yaitu keluarga yang belum bisa mencapai salah satu tahapan indikator yang terdapat pada keluarga sejahtera I. Disebut sebagai keluarga pra-

---

<sup>29</sup> Ibid, 159-160.

<sup>30</sup> Ali Khomsan dkk., *Indikator Kemiskinan dan Misklasifikasi Orang Miskin* (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2015), 14-16.

sejahtera adalah keluarga dengan kebutuhan dasar yang belum bisa terpenuhi baik secara minimal. Kebutuhan dasar tersebut seperti kebutuhan pengajaran agama, kebutuhan pangan, kebutuhan sandang, kebutuhan papan, dan kebutuhan kesehatan.

b. Keluarga sejahtera I

Keluarga sejahtera I merupakan keluarga yang telah mampu memenuhi kebutuhan sangat dasar namun belum bisa memenuhi kebutuhan lainnya yang lebih tinggi. Keluarga sejahtera I disebut dengan keluarga miskin. Keluarga dengan kategori ini adalah keluarga yang baru berhasil mencapai indikator-indikator berikut:

- 1) Keseluruhan anggota keluarga makan dua kali sehari atau lebih.
- 2) Anggota keluarga memiliki pakaian berbeda yang dapat dikenakan di rumah, saat bekerja atau ke sekolah, dan ketika bepergian.
- 3) Anggota keluarga menempati rumah tinggal yang memiliki atap, lantai, dan kondisi dinding rumah dalam keadaan baik.
- 4) Apabila dalam keluarga terdapat anggota keluarga yang sakit, maka dilarikan ke sarana kesehatan untuk mendapatkan perawatan.
- 5) Apabila keluarga terdapat pasangan subur yang ingin ber-KB, KB dilakukan dengan mendatangi fasilitas pelayanan kontrasepsi.
- 6) Seluruh anggota keluarga yang masih berusia 7-15 tahun mendapatkan pendidikan di sekolah (masih bersekolah).

c. Keluarga sejahtera II

Keluarga sejahtera dengan kategori II adalah keluarga yang mampu mencukupi kebutuhan dasar minimum dan telah mampu mencukupi kebutuhan psikologisnya akan tetapi belum bisa mencukupi kebutuhan pengembangan lainnya. Keluarga sejahtera II adalah keluarga yang telah mencapai tahapan indikator keluarga sejahtera I (indikator 1 sampai 6) beserta delapan indikator lanjutan dibawah ini:

- 7) Anggota keluarga umumnya telah menjalankan ibadah sesuai agama dan kepercayaan masing-masing.
- 8) Semua anggota keluarga makan daging atau ikan atau telur paling sedikit satu kali dalam seminggu.
- 9) Seluruh anggota dalam keluarga dalam kurun waktu satu tahun mendapatkan paling kurang satu pasang pakaian baru.
- 10) Rumah yang ditempati oleh keluarga memiliki luas lantai rumah minimal sebesar 8 m<sup>2</sup> untuk setiap penghuni rumah.
- 11) Keluarga dalam kurun waktu tiga bulan terakhir dalam kondisi sehat dan dapat menjalankan tugas atau fungsinya masing-masing.
- 12) Terdapat satu anggota keluarga atau lebih yang bekerja untuk memperoleh penghasilan.
- 13) Semua anggota keluarga yang berusia 10-60 tahun bisa membaca dan menulis.

14) Pasangan dalam usia subur yang memiliki dua anak atau lebih menggunakan alat atau obat kontrasepsi.

d. Keluarga sejahtera III

Tahapan keluarga sejahtera III diberikan bagi keluarga yang telah mampu memenuhi kebutuhan dasar minimum, kebutuhan sosial psikologis, dan dapat mencukupi kebutuhan pengembangannya namun keluarga tersebut belum aktif dalam usaha kemasyarakatan yang ada di lingkungan desa atau wilayahnya. Keluarga sejahtera kategori III ini harus memenuhi persyaratan indikator dalam tahapan keluarga sejahtera I dan keluarga sejahtera II (indikator 1 sampai 14) serta mampu memenuhi lima indikator berikut:

15) Keluarga melakukan usaha untuk meningkatkan pengetahuan tentang agama.

16) Sebagian penghasilan yang diperoleh keluarga ditabung, baik berupa uang ataupun barang.

17) Keluarga memiliki kebiasaan makan bersama minimal satu kali dalam seminggu yang digunakan untuk saling berkomunikasi antar anggota keluarga.

18) Keluarga ikut serta dalam kegiatan masyarakat yang diselenggarakan di lingkungan sekitar tempat tinggal.

19) Keluarga mendapatkan informasi dari media baik surat kabar atau majalah atau radio atau televisi.

e. Keluarga sejahtera III plus

Keluarga yang tergolong pada tahapan sejahtera III plus adalah keluarga yang telah mampu memenuhi syarat-syarat menjadi keluarga sejahtera I, keluarga sejahtera II, keluarga sejahtera III, yaitu 1 sampai 19 indikator keluarga sebelumnya serta dapat mencapai dua tahapan indikator berikut:

20) Keluarga atau anggota keluarga ada yang memberikan sumbangan materi secara teratur untuk kegiatan sosial yang diselenggarakan masyarakat.

21) Terdapat kepala keluarga atau anggota keluarga yang aktif menjadi pengurus perkumpulan, yayasan, atau institusi lainnya yang ada di masyarakat.

b. Indikator Kesejahteraan Menurut Badan Pusat Statistik (BPS)

Merujuk pada publikasi yang diterbitkan oleh Badan Pusat Statistik (BPS), terdapat delapan indikator kesejahteraan, yaitu<sup>31</sup>:

1) Kependudukan

Kualitas sumber daya manusia memegang peran vital dalam menentukan keberhasilan pembangunan di suatu wilayah. Indikator ini meliputi jumlah anggota keluarga, jenis kelamin, usia, penggunaan alat kontrasepsi pada anggota keluarga yang berstatus menikah, dan fertilitas yang dapat menunjukkan keterjaminan kesehatan yang berujung pada tingkat kesejahteraan.

---

<sup>31</sup> Badan Pusat Statistik, “Indikator Kesejahteraan Rakyat 2022”, <https://www.bps.go.id/publication/2022/11/30/71ae912cc39088ead37c4b67/indikator-kesejahteraan-rakyat-2022.html>, 109-171.

## 2) Kesehatan dan Gizi

Salah satu faktor penting dalam upaya peningkatan kualitas hidup manusia adalah kesehatan. Status kesehatan dapat ditentukan oleh lingkungan, perilaku, kemudahan menuju fasilitas kesehatan yang tersedia, dan pemenuhan gizi dan imunitas anggota keluarga khususnya bagi balita.

## 3) Pendidikan

Indikator ini mencakup kemudahan masyarakat memperoleh pendidikan, partisipasi masyarakat usia sekolah yang mengenyam pendidikan formal, ada atau tidaknya masyarakat yang putus sekolah, dan kemampuan masyarakat mengakses informasi serta meningkatkan keterampilan. Dengan kemampuan masyarakat yang memiliki wawasan dan keterampilan, diharapkan mampu meningkatkan kualitas hidup masyarakat itu sendiri.

## 4) Ketenagakerjaan

Aspek ketenagakerjaan dalam indikator kesejahteraan meliputi keterlibatan anak yang bekerja, partisipasi keluarga yang bekerja, dan pengangguran.

## 5) Taraf dan Pola Konsumsi

Kategori pengeluaran rumah tangga untuk konsumsi terdiri atas kelompok makanan dan bukan makanan. rumah tangga dengan pendapatan yang relatif rendah akan cenderung memilih berbelanja untuk konsumsi makanan. Masyarakat yang semakin sejahtera sudah

beralih untuk memenuhi kebutuhan bukan pangan, seperti sandang, fasilitas perumahan, dan lain sebagainya.

#### 6) Perumahan dan Lingkungan

Perumahan sebagai sarana pembinaan keluarga menjadi salah satu kebutuhan dasar dalam rangka peningkatan kesejahteraan. Kondisi dan kualitas tempat tinggal perlu diperhatikan, yaitu meliputi lantai layak, atap layak, dinding layak, dan fasilitas sanitasi.

#### 7) Kemiskinan

Kemiskinan dapat dinilai menggunakan konsep kemampuan memenuhi kebutuhan dasar (*basic needs approach*) makan dan bukan makanan. Penduduk dikategorikan miskin dipandang sebagai ketidakmampuan dari sisi ekonomi untuk memenuhi kebutuhan dasar makanan maupun bukan makanan dari sisi pengeluaran.

#### 8) Sosial lainnya

Indikator ini menjelaskan taraf kesejahteraan rakyat dalam bidang sosial yang belum tercakup dalam indikator sebelumnya. Indikator ini mencakup penggunaan dan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi.

### 3. Kesejahteraan dalam Islam

Ekonomi Islam memandang nilai tertinggi dalam ekonomi adalah bertujuan untuk mencapai *falah* atau kesejahteraan. Ajaran agama Islam menyebut kesejahteraan menggunakan istilah *falah*. *Falah* merupakan kesejahteraan yang memiliki sifat holistik atau berkaitan dengan

keseluruhan sistem sebagai suatu kesatuan dan memiliki keseimbangan yang mencakup ukuran material maupun spiritual, serta meliputi individu maupun sosial, serta mencakup kehidupan di dunia dan akhirat. Mencapai kesejahteraan di akhirat tentunya akan lebih diutamakan jika kondisi ideal kesejahteraan di dunia dan di akhirat tidak dapat diselaraskan. Sebab, kehidupan di akhirat kelak merupakan kehidupan abadi dan kekal serta lebih berharga dari yang lainnya<sup>32</sup>.

Agama Islam memandang bahwa kesejahteraan dengan mencukupi kebutuhan pokok yang bersifat material saja, melainkan juga kebutuhan spiritual dalam beribadah kepada Allah harus dipenuhi. Ketika dua kebutuhan pokok tersebut bisa dipenuhi oleh seseorang, maka ia bisa dikatakan sejahtera. Kriteria kebutuhan pokok yang dimaksud terdapat dalam Al-Qur'an surat Ta-Ha ayat 118-119 dan surat Al-Quraisy ayat 3-4, berbunyi:

إِنَّ لَكَ أَلَّا تَجُوعَ فِيهَا وَلَا تَعْرَى (١١٨) وَأَنَّكَ لَا تَظْمَأُ فِيهَا وَلَا تَصْحَى (١١٩)

Artinya:

Sesungguhnya kamu tidak akan kelaparan di dalamnya dan tidak akan telanjang, (QS Ta-Ha ayat 118)

Dan sesungguhnya kamu tidak akan merasa dahaga dan tidak (pula) akan ditimpa panas matahari di dalamnya.” (QS Ta-Ha ayat 119)

فَلْيَعْبُدُوا رَبَّ هَذَا الْبَيْتِ (٣) الَّذِي أَطْعَمَهُمْ مِنْ جُوعٍ وَأَمَّنَّهُمْ مِنْ خَوْفٍ (٤)

Artinya:

Maka hendaklah mereka menyembah Tuhan Pemilik rumah ini (Ka'bah), (QS Al-Quraisy ayat 3)

Yang telah memberi makanan kepada mereka untuk menghilangkan rasa lapar dan mengamankan mereka dari ketakutan. (QS Al-Quraisy ayat 4)

<sup>32</sup> Amri Amir, *Ekonomi dan Keuangan Islam* (Jambi: WIDA Publishing, 2021), 84.

Ayat Al-Qur'an di atas menjelaskan tentang kebutuhan pokok untuk menunjang kesejahteraan yang didambakan dalam agama Islam. Adapun kebutuhan pokok tersebut sebagai berikut:

- a. Dapat melaksanakan ibadah
- b. Kebutuhan sandang, pangan, dan papan yang terpenuhi
- c. Hilangnya rasa takut.

Dengan demikian, untuk menentukan tingkat kesejahteraan dalam sudut pandang Islam adalah terhindar dari jeratan kemiskinan, kebodohan, dan rasa takut. Seseorang yang terhindar dari hal-hal tersebut, kehidupan yang aman dan tenteram secara lahiriah dan batiniah akan didapatkan serta ia dapat dikatakan dengan sejahtera<sup>33</sup>.

Beberapa tokoh pemikir ekonomi Islam mengemukakan pendapatnya tentang kesejahteraan dalam sudut pandang Islam. Umar Chapra berpendapat bahwa kesejahteraan dapat diaktualisasikan menggunakan falah dan hayatan thayyibah. Kesejahteraan bagi umat Islam diupayakan guna menciptakan kebahagiaan bagi kehidupan di dunia dan di akhirat nanti. Sementara Abu Yusuf mengemukakan pendapat bahwa kesejahteraan adalah suatu kebutuhan bagi rakyat yang dapat terpenuhi apabila sistem ekonomi yang berlaku dapat diselenggarakan dengan baik dan adil<sup>34</sup>.

Sedangkan Al-Ghazali memiliki pandangan bahwa kesejahteraan adalah suatu kemaslahatan yang dapat dicapai melalui terpeliharanya rumusan tujuan dari ekonomi Islam yang sesuai dengan *syara'* atau disebut

---

<sup>33</sup> Nur Kholidah dan Usamah, *Analisis Pendayagunaan Zakat di Era Pandemi Covid-19 terhadap Aspek Material dan Spiritual Mustahik* (Bukittinggi: CV Pustaka Indonesia, 2021), 18-19.

<sup>34</sup> Faizul Abrori, *Pariwisata Halal dan Peningkatan Kesejahteraan*, 53.

dengan *maqasid al-syariah*. Menurutnya, sumber kesejahteraan bagi umat manusia yang sesuai dengan tujuan dari syariah atau *maqasid syariah* yaitu terjaganya agama atau keimanan (*dien*) mereka, jiwa atau manusia yang terpelihara (*nafs*), akal mereka yang terjaga (*aqal*), perlindungan terhadap keturunan mereka (*nasl*), dan terjaganya kekayaan mereka (*maal*).<sup>35</sup> Dalam pemikiran Al-Ghazali, kesejahteraan identik dengan *maslahah* atau manfaat dan berkah. Oleh karena itu, falah diperoleh dari manfaat yang didapatkan ketika memenuhi kebutuhan dan disertai berkah yang mengikuti. Dengan demikian, upaya untuk mencapai falah dapat dapat disederhanakan menjadi falah = manfaat + berkah<sup>36</sup>.

Adapun penjabaran maqasid syariah untuk mencapai kesejahteraan dalam pandangan ekonomi Islam adalah sebagai berikut<sup>37</sup>:

a. *Hifdz ad-Dien* (menjaga agama)

*Hifdz ad-Dien* atau menjaga agama diukur dengan pengimplementasian dan pemenuhan kewajiban dalam beragama. Terpeliharanya agama dapat meliputi terlaksananya rukun Islam yang merupakan kewajiban dasar bagi setiap umat Islam, mengikuti ajaran agama yang menganjurkan untuk menjunjung tinggi martabat manusia sekaligus sebagai pelaksanaan kewajiban terhadap Tuhan Yang Maha Esa dan mengembangkan potensi kecerdasan spiritual bagi setiap umat serta melaksanakannya dalam kehidupan sehari-hari.

---

<sup>35</sup> Amri Amir, *Ekonomi dan Keuangan Islam*, 77.

<sup>36</sup> Ibid, 184.

<sup>37</sup> Nur Hasanah Lubis, "Analisis Kesejahteraan Masyarakat Dalam Perspektif Maqashid Syariah (Studi Kasus Lingkungan XVI, Kelurahan Bantan Timur Kecamatan Medan Tembung)" *Jurnal Masharif al-Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* Vol.8 No. 2 (2023), 881-882. DOI: <http://dx.doi.org/10.30651/jms.v8i2.18647> (Diakses pada tanggal 28 September 2023).

b. Hifdz an-Nafs (menjaga jiwa)

Agama Islam memandang hak hidup yang dimiliki oleh setiap manusia harus dimuliakan dan diperhatikan. Islam melarang terjadinya penghilangan nyawa orang lain maupun diri sendiri. Nyawa manusia menjadi sesuatu yang sangat berharga dan harus dilindungi. Terjaga atau terpeliharanya jiwa dapat diukur dengan terpenuhinya kebutuhan pokok manusia untuk bertahan hidup. Pemenuhan kebutuhan ini tidak dapat ditunda. Sebab, apabila pemenuhan kebutuhan tersebut ditunda maka kelangsungan hidup manusia akan terancam.

c. Hifdz al-Aql (menjaga akal)

Akal sebagai salah satu karunia yang diberikan kepada manusia harus dijaga dengan senantiasa menambah pengetahuan. Terjaganya akal dapat dipenuhi dengan mendapatkan ilmu pengetahuan melalui pendidikan, pelatihan, pengembangan, dan media informasi.

d. Hifdz an-Nasl (menjaga keturunan)

Upaya penjagaan atau pemeliharaan keturunan dapat dilakukan dengan melakukan pernikahan, menghindari perbuatan zina, dan upaya lain untuk menjaga keturunan dengan cara yang baik.

e. Hifdz al-Maal (menjaga harta)

Harta merupakan alat yang dapat digunakan untuk menjalankan kehidupan dan mencapai ridla dari Allah. Harta harus dijaga dengan menghindari mendapatkannya dari cara yang tidak halal dan dipergunakan dengan cara yang halal.