

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Tanah *Bengkok*.

1. Pengertian Tanah *Bengkok*.

Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantu dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip negara kesatuan republik indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.¹

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. Desa adalah desa dan desa adat atau disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan negara kesatuan republik indonesia.²

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa Pasal 18 disebutkan bahwa, Kewenangan Desa Meliputi kewenangan di bidang penyelenggaraan pemerintahan desa, pelaksanaan pembangunan desa, pembinaan kemasyarakatan desa, dan pemberdayaan masyarakat desa

¹Adi Satria Nahumaruri. Pelaksanaan Peraturan Desa Nomor 04 Tahun 2001 Tentang Pungutan Desa. Malang. 2019

² Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2016 Tentang Desa

berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan adat istiadat desa. selanjutnya pasal 19 menjelaskan” kewenangan desa meliputi kewenangan berdasarkan hak asal-usul; kewenangan lokal berskala desa; kewenangan yang ditugaskan oleh pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota”. Pelaksanaan kewenangan berdasarkan hak asal usul dan kewenangan lokal berskala desa sebagaimana diatur dan di urus oleh Desa. pelaksanaan kewenangan yang ditugaskan dan pelaksanaan kewenangan tugas lain dari pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota diurus oleh Desa.³

Dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. desa dituntut agar mandiri dalam menjalankan urusan pemerintahannya terutama dalam pengelolaan keuangan desa. sumber pendapatan desa yang berasal dari pendapatan asli desa merupakan bentuk kemandirian desa dalam mengelola keuangan. Sehingga desa tidak tergantung dengan tranfer dana yang berasal dari pemerintah daerah maupun pemerintah pusat.⁴

Tanah desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh pemerintah desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan atau untuk kepentingan sosial masyarakat desa. Tanah kas desa merupakan tanah negara, yang diberikan oleh pemerintah daerah. Tanah kas desa tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga

³ Skripsi Achmad Mufid Sunani, *Akad Sewa Tanah Bengkok Dalam Prespektid Ekonomi Islam (Studi Kasus di desa Grujugan Kecamatan Kemrajen Kabupaten Banyumas)*, (IAIN Purwokerto 2015)

⁴ Ibid

desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak mengelolanya. pihak yang menjadi hak adalah pemerintah desa untuk dikelola sebagai pendapatan asli desa.⁵

Tanah kas desa dapat dimanfaatkan dengan cara sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan dan bangun guna serah atau bangun serah guna. Namun permendagri tidak mengatur tentang pengelolaan tanah kas desa selanjutnya diatur dalam peraturan kabupaten masing-masing daerah. Sementara pengelolaan diserahkan kepada pihak masing-masing desa. Sedangkan penggunaan tanah bengkok biasanya diatur dalam peraturan desa.⁶

Tanah bengkok merupakan kekayaan milik desa yang berupa tanah desa. Di dalam pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 4 tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Desa menyebutkan bahwa tanah desa adalah barang milik desa berupa tanah *bengkok*, kuburan, titi sara.⁷ Tanah bengkok dalam sistem agraria merupakan lahan garapan milik desa, tanah bengkok tidak dapat diperjual belikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak untuk mengelolanya.⁸ Tanah *bengkok* yang merupakan tanah kas desa atau tanah desa resmi disebut

⁵ Rancangan Peraturan Desa Mulyoagung Nomor Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Aset Desa

⁶ Skripsi Achmad Mufid Sunani, *Akad Sewa Tanah Bengkok Dalam Prespektid Ekonomi Islam (Studi Kasus di desa Grujugan Kecamatan Kemrajen Kabupaten Banyumas)*, IAIN Purwokerto 2015

⁷ Sri Hajati dkk, *Buku Ajar Politik Hukum Pertahanan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2017, 386

⁸ Miya Savitri, "Analisis Kebijakan Peraturan Daerah Kabupaten Malang Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Desa", diakses dari ejournal.unikama.ac.id pada tanggal 23 Mei 2022

Tanah Hak Pakai Desa. Bahasa *bengkok* sendiri meruoakan istilah lama yang lahir dan berkembang di masyarakat Jawa.⁹

2. Ketentuan Pengelolaan Tanah *Bengkok*.

Pengelolaan dan pemanfaatan tanah *bengkok* desa tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014. Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014, yaitu PP Nomor 43 Tahun 2014, kemudian direvisi dan dikeluarkan peraturan pemerintah baru sebagai perubahan atas peraturan pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. Dalam PP Nomor 47 Tahun 2015 dilakukan perubahan terhadap pasal 100 Tentang Belanja Desa yang menambahkan aturan baru Tentang Status Tanah *Bengkok* di (ayat) 3, yaitu hasil pengelolaan tanah *bengkok* atau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat digunakan untuk tambahan tunjangan kepala desa dan perangkat desa selain penghasilan tetap dan tunjangan kepala desa.¹⁰

Tanah yang dimiliki desa ada dua jenis, yaitu tanah kas desa dan tanah *bengkok*. Tanah kas desa adalah lahan yang dapat dimanfaatkan secara ekonomi untuk memberikan pemasukan kepada desa. Sedangkan tanah *bengkok* adalah tanah yang menjadi hak dari perangkat desa. Tanah *bengkok* berfungsi untuk menjadi pendapatan tambahan bagi

⁹ Sihabudin dan Hanafi Tanajaya, " *Eksistensi Tanah Bengkok Setelah Beubahnya Pemerintah Desa Menjadi Pemerintah Kelurahan* " diakses dari <https://ijournal.untar.ac.id/index/articel>. Pada tanggal 23 Mei 2022

¹⁰Miya Savitri, " *Analisis Kebijakan Peraturan Daerah Kabupaten Malang Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Desa* ", diakses dari ejournal.unikama.ac.id. pada tanggal 23 Mei 2022

mereka. Akan tetapi tanah bengkok tidak diatur dalam peraturan di tingkat nasional.¹¹

Menurut Gunawan Winardi unsur-unsur yang menjadi ciri tanah bengkok yaitu:¹²

- a. Tanah yang dimiliki oleh desa sebagai satuan masyarakat
- b. Tanah tersebut digarap oleh perangkat Desa/Kepala Desa/Lurah
- c. Hasil garapan dari tanah digunakan untuk memenuhi kebutuhan Kepala/Perangkat Desa.
- d. Pengelola tanah dikembalikan kepada desa setelah masa jabatan Kepala/Perangkat Desa habis.

B. Konsep Sewa Menyewa

1. Pengertian dan Konsep Sewa Menyewa

Sewa menyewa berasal dari kata dasar sewa. Menurut kamus umum Bahasa Indonesia sewa adalah pemakaian (peminjaman) sesuatu dengan membayar uang.¹³ Sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa olehpemakai kepada pemilik. Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewakepada pihak penyewa untuk dinikmati

¹¹ Tjokroamidjojo Bintoro, *Perencanaan Pembangunan*, (Jakarta: PT Gunung Agung, 1990)

¹²Sutoro, Eko, dkk. 2014. *Desa Membangun Indonesia*

¹³ W.J.S. Purwodarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976), 937

se penuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.¹⁴

KUHPerdata tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari, terutama pada perjanjian sewa menyewa barang yang nilainya besar dan dalam jangka waktu yang lama.¹⁵

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan timbal balik antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa, di mana pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu kepada penyewa yang berkewajiban membayar sejumlah harga sewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati atau dipakai dan bukan untuk dimiliki. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.¹⁶

Perjanjian sewa menyewa mempunyai subjek dan objek dari perjanjian yang hendak dilaksanakan. Dimana subjek perjanjian sewa menyewa ialah para pelaku yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut dimana terdiri dari pemilik sewa dan penyewa. Objek

¹⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), 220

¹⁵ *Ibid.*, 15

¹⁶ <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa.html> di unduh pada tanggal 25 Juli 2022 jam 22.00 WIB.

perjanjian sewa menyewa adalah merupakan barang yang disewakan dengan harga sewa sesuai dengan jenis barang yang disewakan tersebut yang terdiri dari barang yang bergerak dan tidak bergerak.¹⁷

C. Pendapatan

1. Pengertian Pendapatan

Dalam kamus besar bahasa Indonesia pendapatan adalah hasil kerja (usaha atau sebagainya).¹⁸ Sedangkan pendapatan dalam kamus manajemen adalah uang yang diterima oleh perorangan, perusahaan dan organisasi lain dalam bentuk upah, gaji, sewa, bunga, komisi, ongkos dan laba.¹⁹

Pendapatan seseorang juga dapat didefinisikan sebagai banyaknya penerimaan yang dinilai dengan satuan mata uang yang dapat dihasilkan seseorang atau suatu bangsa dalam periode tertentu. Reksoprayitno mendefinisikan "pendapatan dapat diartikan sebagai total penerimaan yang diperoleh pada periode tertentu". Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pendapatan adalah sebagai jumlah penghasilan yang diterima oleh anggota masyarakat untuk jangka waktu tertentu sebagai balas jasa atau faktor-faktor produksi yang telah disumbangkan.²⁰

Soekartawi menjelaskan pendapatan akan mempengaruhi banyaknya barang yang dikonsumsi, bahwa sering kali dijumpai dengan bertambahnya pendapatan maka barang yang dikonsumsi bukan saja

¹⁷ Ibid

¹⁸ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1998), 185

¹⁹ BN Marbun, *Kamus Manajemen*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2003), 230

²⁰ Reksoprayitno, *Sistem Ekonomi dan Demokrasi Ekonomi*, (Jakarta : Bina Grafika, 2004) ,79

bertambah tetapi kualitas barang tersebut ikut menjadi perhatian. Misalnya sebelum adanya penambahan pendapatan beras yang dikonsumsi adalah kualitas yang kurang baik, akan tetapi setelah adanya penambahan pendapatan maka konsumsi beras menjadi kualitas yang lebih baik.²¹

Tingkat pendapatan merupakan salah satu kriteria maju tidaknya suatu daerah. Bila pendapatan suatu daerah relatif rendah dapat dikatakan bahwa kemajuan dan kesejahteraan tersebut akan rendah pula. Kelebihan dari konsumsi maka akan disimpan pada bank yang tujuannya adalah untuk berjaga-jaga apabila baik kemajuan dibidang pendidikan, produksi dan sebagainya juga mempengaruhi tingkat tabungan masyarakat. Demikian pula hanya bila pendapatan masyarakat suatu daerah relatif tinggi maka tingkat kesejahteraan dan kemajuan daerah tinggi pula.²²

Tinggi rendahnya pengeluaran sangat tergantung kepada kemampuan keluarga dalam mengelola penerimaan atau pendapatannya. Selain itu pengalaman berusaha juga mempengaruhi pendapatan. Semakin baiknya pengalaman berusaha seseorang maka semakin berpeluang dalam meningkatkan pendapatan. Karena seseorang atau kelompok memiliki kelebihan keterampilan dalam meningkatkan aktifitas sehingga pendapatan turut meningkat. Usaha meningkatkan pendapatan masyarakat dapat dilakukan dengan

²¹ Soekartawi, *Faktor-faktor Produksi*, (Jakarta: Salemba Empat, 2002), 132

²² Mahyu Danil, "Pengaruh Pendapatan Terhadap Konsumsi pada Pegawai Negeri Sipil di Kantor Bupati Kabupaten Bireuen", *Jurnal Ekonomika Universitas Almuslim Bireuen Aceh*, Vol.IV No. 7:9

pemberantasan kemiskinan yaitu membina kelompok masyarakat dapat dikembangkan dengan pemenuhan modal kerja, ketepatan dalam penggunaan modal kerja diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan usaha sesuai dengan yang diharapkan sehingga upaya peningkatan pendapatan masyarakat dapat terwujud dengan optimal.

Seperti halnya yang dikemukakan oleh Toweulu bahwa "Untuk memperbesar pendapatan, seseorang anggota keluarga dapat mencari pendapatan pendapatan dari sumber lain atau membantu pekerjaan kepala keluarga sehingga pendapatannya bertambah".²³

Menurut Syafi'i Antonio, pendapatan adalah kenaikan kotor dalam aset atau penurunan dalam liabilitas. Selain itu dapat juga diartikan sebagai gabungan dari keduanya selama periode yang dipilih oleh pernyataan pendapatan. Hal tersebut merupakan akibat dari investasi yang halah, perdagangan, memberikan jasa atau aktivitas lain. Tujuannya adalah meraih keuntungan.²⁴

Kemudian Sofyan Syafi'i Harahap juga mengemukakan pendapatnya mengenai *revenue* (pendapatan). Menurutnya, pendapatan dianggap sebagai seluruh hasil dari perusahaan dan kegiatan investasi. Pengertian lainnya yang disebutkan, pendapatan ialah seluruh perubahan *net asset* yang timbul dari kegiatan produksi dan laba rugi yang berasal dari penjualan aktiva dan investasi.²⁵

²³ Sudarman Toweulu, *Ekonomi Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2001), 3

²⁴ Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 204

²⁵ Sofyan Syafi'i Harahap, *Akutansi Islam*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), 50

Sedangkan menurut Suparmono dalam bukunya Pengantar ekonomi makro, pendapatan adalah jumlah barang-barang dan jasa-jasa akhir yang dihasilkan oleh seseorang atau suatu organisasi pada periode tertentu. Biasanya periode yang ditentukan adalah satu tahun.²⁶

2. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pendapatan

Menurut Junaidi Zakaria, faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan adalah sebagai berikut:²⁷

a. Konsumsi

Semakin meningkat konsumsi maka semakin meningkat pula pembelian untuk berbagai jenis barang, maupun untuk menabung. Akan tetapi pengeluaran untuk makan akan menurun pada batas tertentu, dan untuk barang-barang rekreasi dan barang mewah pembeliannya akan meningkat searah dengan peningkatan pendapatan

b. Investasi

Investasi mempunyai hubungan dengan tabungan. Dimana pendapatan yang diterima sebagian dipakai untuk konsumsi dan sebagiannya lagi untuk tabung. Dari segi pengeluaran, pendapatan itu dipergunakan sebagian untuk pengeluaran konsumsi dan sebagian untuk pengeluaran investasi.

Menurut Susilo Priyono dan M.Soerata ada 10 hal yang mempengaruhi pendapatan yaitu :²⁸

²⁶ Suparmono, *Pengantar Ekonomika Makro*, (Yogyakarta: UPP, 2002),.18

²⁷Junaidin Zakaria, *Pengantar Teori Ekonomi Makro*, (Jakarta: Gaung Persada Press, 2009),.18

²⁸ Susilo Priyono dan M, Soerata, *Kiat Sukses Wirausaha*, (Yogyakarta: Palem Pustaka, 2005),.90-113

a. Motivasi untuk memperoleh pendapatan

Motivasi memberikan dorongan kepada seseorang supaya segala tindakannya diarahkan standar prestasi yang diterapkan, dalam hal ini prestasi bisnisnya. Tindakan yang dilakukan selalu diberikan ukuran yang jelas, hal ini dikarenakan mereka belum tahu bahwa keberhasilan suatu usaha selalu diawali dengan tindakan yang terukur seperti halnya pendapatan.

b. Bersikap optimis dan berfikir positif

Bersikap optimis dan berfikir positif mempunyai kandungan makna pantang menyerah, tidak mudah putus asa dalam menghadapi setiap ujian tantangan dalam kehidupan usahanya

c. Berfikir kreatif dan inovatif

Berfikir kreatif dan inovatif adalah kemampuan untuk menentukan hal-hal baru dan selalu mencari alternatif pemecahan masalah dengan cara-cara efektif dan efisien

d. Wawasan luas kedepan

Wawasan yang dimiliki oleh pengusaha didasarkan pada analisis yang cermat, dan logis terhadap berbagai hal yang menyangkut fakta-fakta bisnis yang terjadi saat ini dan tren kedepan, ia mampu memprediksi dengan tingkat akurasi tinggi mendekati kenyataan, kecuali karena adanya faktor "*faktor majeure*" yang tidak mungkin dihindari oleh banyak orang, bencana alam atau kerusuhan.

e. Keberanian mengambil resiko moderat

Dalam hal ini seorang pebisnis harus dapat mengambil resiko berdasarkan atas pertimbangan yang rasional terhadap tingkat keberhasilan atau kegagalan resiko yang ideal memakai standar prestasi (resiko moderat), resiko yang memungkinkan seseorang mendapat hasil optimal dengan prestasi ditangan

f. Mengambil keputusan

Kemampuan membuat keputusan dan keberanian mengambil resiko adalah salah satu unsur pokok dalam mencari pendapatan pedagang atau pebisnis ada kalanya dihadapkan pada permasalahan yang harus dengan cepat, tepat dan cermat diatasi dan dicarikan pemecahannya. Saat itulah keputusan yang tepat harus diambil

g. Kemampuan bekerja sama

Dalam dunia usaha, kerjasama usaha dijalin untuk meningkatkan daya saing perusahaan. Kehidupan sebuah usaha didukung oleh berbagai pihak, tidak bisa berdiri sendiri, selalu berkaitan dan saling ketergantungan satu sama lain. Hubungan paling sederhana misalnya pedagang dengan konsumen. Kerja sama ini dapat dijalin dengan baik apabila didasarkan atas kesamaan kepentingan. Salah satunya memperoleh terpenuhinya kebutuhan konsumen sehingga pebisnis men *income*.

h. Kemampuan berkomunikasi

Komunikasi adalah roh dari usaha. Buah dari komunikasi adalah saling pengertian, kerjasama, koordinasi serta tindakan-tindakan nyata. Tidak ada keberhasilan bisnis atau usaha tanpa adanya komunikasi bahkan keterhambatan komunikasi dapat membawa kerugian yang besar. Sebagai contoh: Keterhambatan komunikasi dalam memesan barang maka order ditangan bisa batal, sehingga kita kehilangan pendapatan

i. Kemampuan memimpin

Tujuan suatu usaha dapat tercapai atau tidak tercapai bergantung pada kepemimpinan. Pebisnis yang memiliki kepemimpinan yang cakap akan membawa perusahaan mencapai setiap tujuan yang diterapkan selain itu pendapatan dapat diperoleh.

j. Kemampuan bekerja secara mandiri

Para pebisnis harus mampu bekerja secara mandiri dalam berbagai situasi, bahkan dalam situasi konflik sekalipun. Kemandirian adalah bagian hidup dari pebisnis. Sehingga dapat memperoleh pendapatan meskipun kondisi keuangannya tidak sesuai dengan kondisi ekonomi saat ini.

Menurut Yuyus Suryana dan Kartib Bayu, ada empat hal yang mempengaruhi pendapatan yaitu:²⁹

a. Pekerja keras (*hard worker*)

Kerja keras merupakan modal dasar untuk keberhasilan seseorang. Rasulullah sangat marah melihat orang pemalas dan suka berpangku tangan. Bahkan beliau secara simbolik memberi hadiah kmpak dan tali kepada seorang lelaki agar mau bekerja keras mencari kayu dan menjualnya ke pasar. Demikian pula jika mau berusaha, mulailah berusaha sejak subuh. Jangan tidur sejak subuh, cepatlh bangun dan mulailah bekerja. Akhirnya, laki-laki tersebut sukses dalam hidupnya. Semakin rajin usaha dalam bekerja maka akan semakin banyak pendapatan yang akan diterima. Sebab pendapatan sebagai imbalan kerja yang dapat memandirikan seseorang sehingga tidak menjadi tanggungan orang lain.

b. Tidak pernah menyerah (*Never Surrender*)

Dalam usaha pasti mengalami pasang surut dan naik turun. Menghadapi hal tersebut, seorang pedagang tidak boleh loyo, pasrah, menyerah dan tidak mau berjuang. Sebab pendapatan tidak bisa diterima tanpa sebuah usaha.

c. Semangat (*Spirit*)

Semangat yang tinggi, dapat menambah pendapatan seseorang. Dalam hal ini, seorang pebisnis harus berani tampil beda, kualitas prima dan telah mempersiapkan pemain untuk membidik pangsa yang dituju.

²⁹ Yuyus Suryana dan Kartib Bayu, *Kewirausahaan Pendekatan Karakteristik Wirausahaan Sukses*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010),.90-101

d. Komitmen (*Committed*) yang tinggi

Komitmen merupakan sebuah kekuatan yang relatif dari individu dalam mengidentifikasi keterlibatan dirinya. Dalam hal ini ditandai dengan penerimaan terhadap nilai dan tujuan organisasi, kesiapan dan kesediaan untuk mempertahankan usahanya. Komitmen seorang pebisnis dapat mempengaruhi pendapatan yang akan diterimanya. Semakin tinggi komitmennya, maka semakin tinggi pula pendapatan yang akan diterima.

D. Ekonomi Islam.

1. Pendapatan Prespektif Ekonomi Islam

Dalam Islam pendapatan masyarakat adalah perolehan barang uang yang diterima atau dihasilkan oleh masyarakat berdasarkan aturan-aturan yang bersumber dari syariat Islam. Aturan yang dimaksud disini dapat bersumber dari *Fiqh Mu'amalah*. Adapun pengertian dari Fiqh sendiri yaitu pengetahuan atau pemahaman terhadap hukum-hukum syara' yang sifatnya amaliyah. Objek kajian fiqh adalah perilaku orang mukallaf (cakap hukum). Perilaku mencakup perilaku hati, seperti niat mencakup perkataan seperti bacaan dan tindakan. Sedangkan mu'amalah merupakan aktivitas yang lebih pada tataran hubungan manusia dengan manusia lainnya yang berbeda dengan ibadah mahdah yang merupakan hubungan vertikal murni antara manusia dengan Allah. Jadi Fiqh Mu'amalah berarti serangkaian aturan hukum Islam yang mengatur pola akad atau transaksi antar manusia yang berkaitan dengan harta. Aturan yang mengikat dan mengatur para pihak yang melaksanakan mu'amalah tertentu.³⁰

³⁰ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 4-7

Umat Islam dalam berbagai aktivitasnya harus selalu berpegang dengan nilai-nilai ilahiyah, begitu juga dalam muamalah. Secara singkat prinsip mu'amalah yang telah diatur dalam hukum Islam tertuang dan terangkum dalam kaidah dan prinsip-prinsip dasar fiqh mu'amalah.

Ada empat sumber pendapatan dalam islam yang berasal dari faktor-faktor produksi, yaitu sewa, upah, keuntungan, dan profit :

a. Sewa

Secara etimologi *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al'Twadh'* penggantian, dari sebab itulah *ats-Tsawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *al-ajru/upah*. Adapun secara terminologi, para ulama fiqh berbeda pendapatnya, antara lain :

1. Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.
2. Menurut Ulama' Syafi'iyah, *ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu
3. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa *ijarah* ialah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.³¹

³¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2010), 94-95

b. Upah

Menurut struktur atas legitasi Islam, pendapatan yang berhak diterima, dapat ditentukan melalui dua metode. Metode pertama adalah *ujrah* (kompensasi, imbalan jasa, upah), sedangkan yang kedua adalah bagi hasil. Seorang pekerja berhak meminta uang sebagai bentuk kompensasi atas kerja yang dilakukan. Demikian pula berhak meminta bagian profit atau hasil dengan rasio bagi hasil tertentu sebagai bentuk kompensasi atas kerja.

Islam menawarkan suatu penyelesaian yang sangat baik atas masalah pendapatan dan menyelamatkan kepentingan kedua belah pihak, kelas pekerjaan tanpa melanggar hak-hak yang sah dari majikan. Dalam perjanjian (tentang pendapatan) kedua belah pihak diperingatkan untuk bersikap jujur dan adil dalam semua urusan mereka, sehingga tidak terjadi tindakan aniaya terhadap orang lain juga tidak merugikan kepentingannya sendiri.

Sisi doktrinal (normative) dari teori islam yang mengangkat dan menjelaskan jenis-jenis perolehan pendapatan yang muncul dari kepemilikan sarana-sarana produksi, juga untuk menjustifikasi izin serta larangan bagi kedua metode penetapannya. Norma menyatakan seluruh aturan hukum pada saat penemuannya atau saat berlakunya adalah perolehan pendapatan (*al-Kasb*) didasarkan pada kerja yang dicurahkan dalam aktivitas produksi. Kerja yang tercurah merupakan satu-satunya justifikasi dasar bagi pemberian kompensasi kepada si pekerja dari orang yang memintanya melakukan pekerjaan itu. Orang

yang tidak mencurahkan kerja tidak boleh justifikasi untuk menerima pendapatan. Norma ini memiliki pengertian positif dan negatifnya.

Pada sisi positif, norma ini menggariskan bahwa perolehan pendapatan atas dasar kerja adalah sah. Sementara pada sisi negatif, norma ini menegaskan ketidakabsahan pendapatan yang diperoleh tidak atas dasar kerja. Sisi positif norma ini tercerminal dalam aturan tersebut mengizinkan pekerjanya tercurah pada aktivitas produksi tertentu untuk menerima upah sebagai kompensasi atas kerja yang dicurahkan dalam aktivitas produksi itu.

Sisi negatif norma ini menafikan setiap pendapatan yang tidak didasarkan pada kerja yang tercurahkan dalam aktivitas produksi. Teks yang termaktub dalam kitab an-Nihayah menyatakan bahwa jika melakukan kerja, maka berhak memperoleh surplus. Surplus yang diterima itu adalah kompensasi atas kerja. Atas dasar keterkaitan perolehan pendapatan dengan kerja.

c. Keuntungan

Profit dalam baha arab disebut dengan *ar-ribh* yang berarti pertumbuhan dalam perdagangan. Di dalam *Al-mu'jamal-Iqtisadal-Islamiy* disebutkan bahwa profit merupakan penambahan penghasilan dalam berdagang. Profit kadang dikaitkan dengan barang dagang itu sendiri.³² Selain *ribh*, istilah yang terkait dengan keuntungan yaitu *al-nama'*, *al-ghallah*, dan *al-faidah*.

³² Ahmad asy-Syurbashi, *Al-mu'jam Al-Iqtisad Al-Islamiy* (Dairut: Tpt Dar al-Jail, 1981), 188

Menurut Rawwas Qal'ahjiy, profit adalah dana yang diperoleh sebagai kelebihan dari beban biaya produksi atau modal. Secara khusus laba dalam perdagangan adalah tambahan yang merupakan perbedaaan antara harga pembelian barang-barang dengan harga jualnya.

Adapun ketentuan tentang ukuran besarnya profit atau laba tidak di temukan dalam Al-Qur'an maupun hadis. Para pedagang boleh menentukan profit pada ukuran berapapun yang mereka inginkan, misal 25 persen, 50 persen, 100 persen atau lebih. Dengan demikian, pedagang boleh mencarim laba dengan presentase tertentu selama aktivitasnya tidak disertai dengan kegiatan yang melanggar norma Islam.³³

2. Konsep Sewa Menyewa dalam Ekonomi Islam (*Al-Ijarah*)

Menurut pengertian syara' ijarah ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dalam arti luas ijarah bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.³⁴

Ijarah adalah pemilikan jasa dari seseorang yang menyewakan (*mu'ajir*) oleh orang yang menyewa (*musta'jir*), serta pemilikan harta dari pihak *mua'jir* oleh seorang *musta'jir*. Dengan demikian, ijarah berarti transaksi terhadap jasa tertentu, dengan disertai kompensasi tertentu pula. Sedangkan menurut Labib Muzi yang dimaksud ijarah

³³Taqiyuddin An-Nabhani, *An-Nozhamal-iqtishadi fi al-Islam*, (Beirut: Darul Ummah, 1990), 191

³⁴Sayid Subiq, *Fiqh sunnah jilid 13*, (Bandung: Al-ma'arif, 1997), 1

adalah memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang memberi sewa, bahwa orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang yang telah dipergunakan dengan beberapa syarat dan rukun-rukun tertentu.³⁵

Menurut ulama Hanafi mengatakan bahwa : ijarah yaitu suatu akad yang dipergunakan untuk manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu barang yang disewakan dengan cara penggantian (bayar). Manfaat, terkadang berbentuk manfaat barang, seperti rumah untuk ditempati, atau mobil untuk dikendarai. Bisa juga berbentuk karya, misalnya insinyur bangunan, tukang tenun, penjahit dan sebagainya. Terkadang manfaat itu berbentuk sebagai kerja pribadi seperti pembantu dan para pekerja (bangunan, pabrik dan sebagainya).³⁶

Para ulama syafi'i mendefinisikan bahwa ijarah yaitu suatu akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja, yang diterima sebagai pengganti dan kelebihan, dengan pengantian yang diketahui dan disengaja, yang diterima sebagai pengganti dan kelebihan, dengan pengantian yang diketahui (jelas). Sedangkan menurut ulama Hambali ijarah yaitu suatu aqad atas manfaat yang mubah (boleh) dan dikenal, dengan jalan mengambil sesuatu atas sesuatu, dengan waktu yang diketahui (jelas), dan dengan pengantian yang jelas pula.³⁷

³⁵ Lbib Mz, *Etika Bisnis Islam*, (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), 39

³⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam Wa Adillatuhu, Jilid 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 390

³⁷ Ibid., 407

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 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 di ikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.³⁸

a. Dasar Hukum *Ijarah* (Sewa Menyewa)

a. Al-Quran

Qs. Al-Baqarah ayat 233:

وَإِذَا طَلَقْتُمُ النِّسَاءَ فَبَلَغْنَ أَجَلَهُنَّ فَلَا تَعْضُلُوهُنَّ أَنْ يَنْكِحْنَ أَزْوَاجَهُنَّ إِذَا تَرَاضَتُوا بَيْنَهُمْ بِالْمَعْرُوفِ ذَلِكَ يُوعِظُ بِهِ مَنْ كَانَ مِنْكُمْ يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ
الْآخِرِ ذَلِكَمْ أَزْجَى لَكُمْ وَأَطْهَرُ وَاللَّهُ يَعْلَمُ وَأَنْتُمْ لَا تَعْلَمُونَ (232)

Artinya : "... dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan".³⁹

Menurut tafsir Teungku Muhammad Hasbi ash-Shiddieqy, jika kamu mengendaki anak-anakmu disusui perempuan lain, maka tak ada dosa bagimu melakukan itu. Tentu saja apabila kamu mampu memberikan upah pada perempuan lain yang menyusui sesuai dengan ketentuan yang lazim berlaku (*'Uruf*) dengan tidak memperhatikan kemaslahatan perempuan yang menyusui, kemaslahatan si anak dan kemaslahatan orang

³⁸ M.Ichwan Sam, Hasanudin, dkk, *Himpunan Fatwa Kenangan Syariah*, (Jakarta : Erlangga, 2014).91

³⁹ Departemen Agama RI, *Mushaf Ali Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah*, (Solo: Abyan, 2000).37

tuanya. Apabila kamu menyelesaikan hak-hak anak dengan jalan saling meridhai, dengan musyawarah serta kamu menjauhkan diri dengan sikap memudharatkan dengan yang lain, niscaya Allah akan menjadikan anak- anakmu itu sebagai penawar mata bagimu di dunia dan menjadi sebab kamu memperoleh pahala di akhirat.⁴⁰

b. Hadist

عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ عَنْ سَعْدِ قَالَ كُنَّا نُكْرَى الْأَرْضَ بِمَا عَلَى
السُّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَهَاتَا رَسُولُ اللَّهِ -
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Artinya : "Diriwayatkan dari Sa'id bin Musayyib dan Sa'ad bin Abi Waqqash bahwa dia berkata "Dahulu kami menyewa tanah dengan bayaran hasil dari bagian tanah yang dekat dengan sungai dan tanah yang banyak mendapat air. Maka Rasulullah melarang cara yang demikian dan memerintahkan kami membayarnya dengan emas atau perak". (HR.Ahmad dan Abu Daud dan Nasa'i)".⁴¹

c. Ijma'.

Pada masa sahabat para ulama sepakat mengenai kebolehan ijarah, tidak ada seorang pun ulama yang membantah kesepakatan (ijma') ini. Para ulama pada masa sahabat telah berijma' bahwa ijarah dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.

Selain landasan tekstual ayat dan hadis, argumentasi logis sebagai landasan kebolehan ijarah di kemukakan oleh Ibnu

⁴⁰ Ash-Shiddieqy Teungku Muhammad Hasbu, *Tafsir Al-Qura.* (Semarang: Pustaka Rizki Putra),.405

⁴¹ Imam Nasa'iy, *Sunan Nasaiy.* (Beirut: Dar al-Fikr, 1994),.271

Qudumah, menurutnya ijarah di bolehkan syariah karena kebutuhan terhadap manfaat sama kuatnya dengan kebutuhan terhadap benda. Jika jual beli terhadap benda di bolehkan, maka hal itu menghendaki di bolehkannya juga jual beli manfaat.

3. Rukun *Ijarah*

Umumnya pada kitab fiqih disebutkan bahwa rukun *ijarah* adalah pihak yang menyewa (*mustajir*), pihak yang menyewakan adalah (*mu'jir*), ijab dan Qabul (*siqah*), manfaat di sewakan dan upah. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menyebutkan dalam Pasal 251 bahwa rukun *ijarah* adalah :

- 1) Pihak yang menyewa
- 2) Pihak yang menyewakan
- 3) Benda yang di *ijarahkan*
- 4) Akad

Fatwa Dewan Syaria"ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) 09/DSN/MUI/IV/2000 menetapkan mengenai rukun *ijarah* yang terdiri dari :

- 1) Sighat *ijarah* yaitu ijab dan qobul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak) baik secara verbal maupun bentuk lain.
- 2) Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberian sewa/pemberian jasa dan penyewa/pengguna jasa. Objek akad *ijarah*, yaitu :
 - a) Manfaat barang dan sewa; atau

b) Manfaat jasa dan upah.⁴²

Untuk sahnya akad sewa-menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut. Apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya atau tidak. Penting juga untuk diperhatikan bahwa kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan dapat membedakan yang baik dan yang buruk.

4. Syarat-Syarat *Ijarah* (Sewa-Menyewa)

Syarat sewa menyewa dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Pelaku Sewa Menyewa Harus Berakal (Waras)

Karena kedua belah pihak dalam melakukan akad haruslah berakal (waras). Maka tidak akan sah anak kecil atau orang gila yang belum *mumayyis*. Secara umum sewa menyewa dikatakan bahwa para pihak yang melakukan *ijarah* seharusnya orang yang sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatan yang dilakukan, dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Dalam hal ini para Ulama berpendapat bahwa berkecakapan dalam *bermuamalah* ini di tentukan dalam hal hal yang bersifat fisik dan kewajiban, sehingga segala tindakan yang dilakukannya dapat dipandang sebagai perbuatan yang sah.

⁴² Wabbah al-Zulaili, *al-fiqih al-islami Wa Adillatuh*, (Beirut: Darul Fikr Al-Mu'ashirah, 2002), V/458

Karena begitu pentingnya kecakapan bertindak sebagai persyaratan untuk melakukan akad maka golongan ulama *Syafi'iyah* dan *hanabillah* menambahkan bahwa orang yang berakad haruslah orang yang dewasa, tidak cukup hanyasekedar sudah *mumayyiz* saja.⁴³

2. Ridho Kedua Belah Pihak

Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini akad sewa menyewa tidak boleh dilakukan salah satu pihak kedua-duanya atas dasar kesepakatan, baik keterpaksaan itu datang nya dari pihak pihak yang berakad atau dari pihak lain.⁴⁴

3. Objek Sewa Menyewa Haruslah terpenuhi

Dengan demikian sesuatu yang diakadkan haruslah sesuatu yang sesuai dengan kenyataan (*realitas*), bukan sesuatu yang tidak berwujud dengan sifat yang seperti ini, maka objek yang menjadi transaksi diserahkan berikut dengan manfaatnya.⁴⁵

4. Objek Sewa Menyewa Haruslah Barang Halal

Islam tidak membenarkan sewa menyewa atau perburuhan yang terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, misalnya sewa menyewa rumah untuk perbuatan maksiat.

⁴³ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Dalam Islam*, (Bandung: CV Diponegoro, 1992), 320

⁴⁴ *Ibid.*, 321

⁴⁵ *Ibid.*

5. Pembayaran (Uang) Haruslah Bernilai dan Jelas.

Jumlah pembayaran sewa menyewa haruslah dirundingkan terlebih dahulu, atau kedua belah pihak mengembalikan kepada adat kebiasaan yang sudah berlaku. Sementara itu Sayid Sabiq berpendapat bahwa syarat sewa menyewa ada lima yaitu :

- a) Kerelaan kedua belah pihak yang mengadakan transaksi.
- b) Objek yang disewakan haruslah diketahui manfaatnya.
- c) Objek yang disewakan haruslah diketahui kadar pemenuhannya.
- d) Benda yang disewakan dapat di serahkan.
- e) Kemanfaatnya mubah dan bukan yang diharamkan.

Apabila persyatan sewa menyewa terpenuhi, maka akad sewa menyewa telah dianggap sah menurut hukum syara. Sebaliknya jika syarat sewa menyewa tidak terpenuhi maka sewa menyewa dianggap batal.