



## 1. Letak geografis

Desa Tlogoagung merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Baureno Kabupaten Bojonegoro. Desa Tlogoagung terdiri dari dua dusun yaitu dusun Jagir dan dusun Pinggir.

Luas desa Tlogoagung adalah 201 Ha. Letak Desa Tlogoagung bersebelahan dengan Desa-Desa lain. Batas-batas wilayah sekitar Desa Tlogoagung adalah sebagai berikut:

Sebelah utara : Desa Gunungsari, Gajah

Sebelah selatan : Desa Karang, Sambung Rejo

Sebelah barat : Desa Selorejo

Sebelah timur : Desa Sumuragung

Desa Tlogoagung termasuk daerah dataran tinggi. Daerah ini berada pada ketinggian 500 meter dari permukaan laut. Desa Tlogoagung beriklim tropis yang mempunyai dua musim yaitu penghujan dan kemarau.

## 2. Struktur pemerintahan desa

Berikut ini uraian tentang jumlah perangkat desa Tlogoagung menurut jabatannya adalah sebagai berikut :

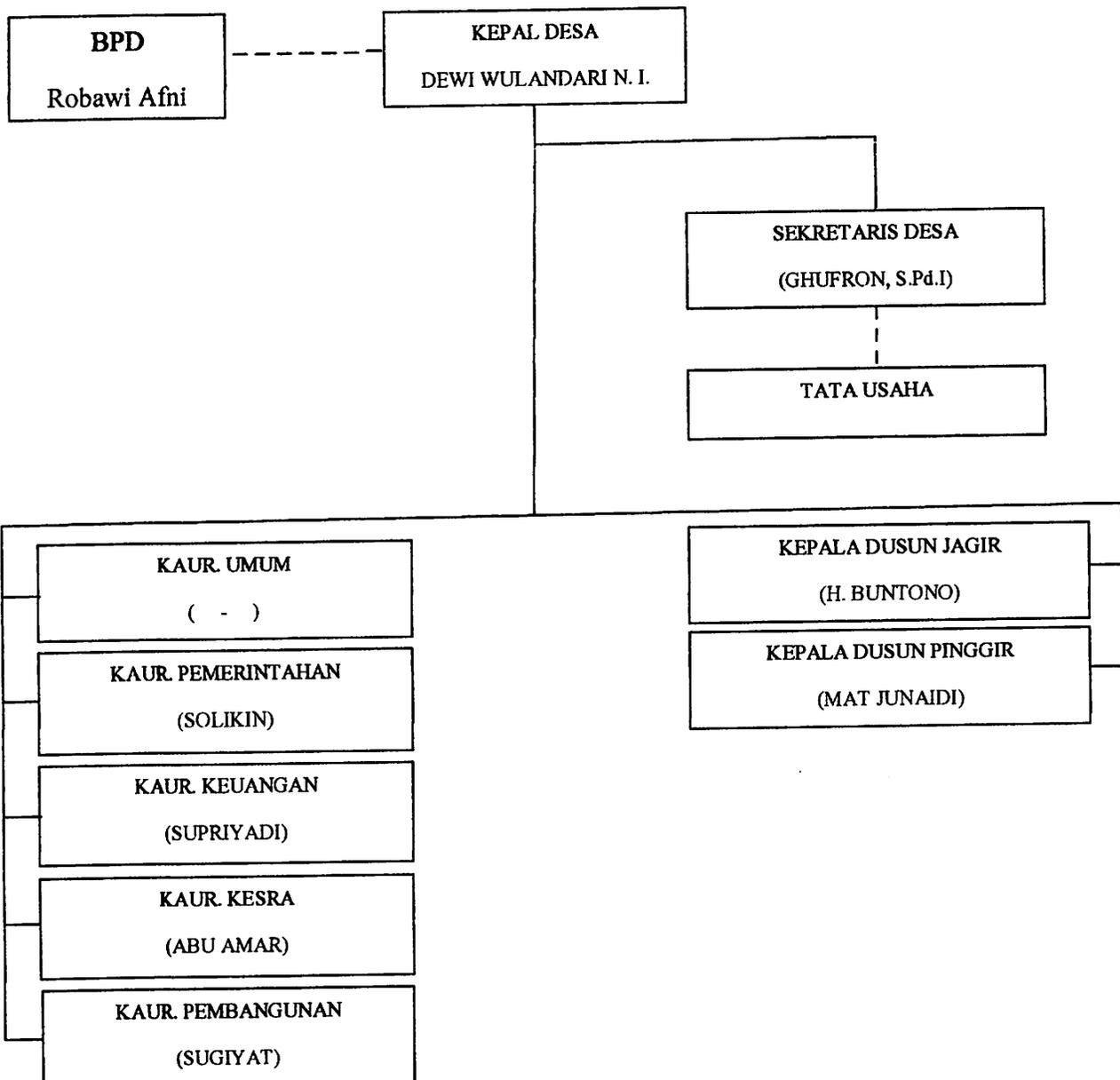
TABEL. I

## Jumlah Perangkat Desa Tlogoagung Beserta Jabatan

No	Nama	Jabatan
1	Dewi wulandari N. I.	Kepala desa
2	Ghufron, S.Pd.I	Sekretaris desa
3	-	Kaur. Umum
4	Solikin	Kaur. Pemerintahan
5	Supriyadi	Kaur. Keuangan
6	Abu Amar	Kaur. Kesra
7	Sugiyat	Kaur. Pembangunan
8	Mat junaidi	Kepala Dusun Pinggir
9	H. Buntono	Kepala Dusun Jagir

Sumber data : profil desa tlogoagung tahun 2011

**SUSUNAN ORGANISASI PEMERINTAHAN DESA**  
**DESA. TLOGOAGUNG**  
**KEC. BAURENO**





beragama Islam. Hal ini menunjukkan bahwa agama Islam yang dianut oleh seluruh penduduk di daerah penelitian sangat mendalam pengaruhnya terhadap kehidupan masyarakat, sehingga corak dan tradisi budaya yang dilatar belakangi ajaran agama ini paling menonjol dirasakan dalam kegiatan kemasyarakatan mereka, seperti adanya kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat di antaranya:

- a. Kegiatan *yāsin faḍilah* dan *rotibul ḥaddad* yang dilakukan organisasi IPNU dan IPPNU setiap 3 (tiga) jumat satu kali dan tempatnya bergiliran di musholah musholah yang ada disana.
- b. Istighotsah yang dilakukan organisasi Muslimat dan Fatayat setiap 1 (satu) bulan sekali yang bertempat di masjid desa.
- c. Manaqiban setiap bulan tepatnya tanggal 11 pada bulan Hijriyah yang diikuti oleh organisasi NU dan ANSHOR dan masyarakat umum yang diadakan di masjid desa.

Selain itu juga mempunyai fasilitas keagamaan yang lumayan lengkap, hal ini dibuktikan dengan telah dibangunnya masjid dan musholah, selain itu terdapat pula bangunan taman kanak-kanak, madrasah diniyah, taman pendidikan Al-Qur'an (TPQ).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan bapak Sugiyat (Kaur. Pembangunan) pada tanggal 23 juli 2011



TABEL. IV

Jumlah penduduk menurut matapencarian

No	Jenis pekerjaan	Jumlah
1	Buruh	506
2	Petani	367
3	PNS	8
4	Swasta	98
5	Usaha	27
6	Lainnya	103

Sumber data : profil desa Tlogoagung tahun 2011

Tabel diatas menunjukkan bahwa kehidupan penduduk bergantung dari sektor pertanian baik petani pemilik sawah, petani penyewa dan buruh tani. Pada umumnya para petani di daerah ini juga mempunyai beberapa matapencarian sebagai sampingan dengan pergi merantau ataupun dengan berdagang di daerah sendiri.

#### 6. Kondisi sosial pendidikan

Masalah pendidikan tidak bisa terlepas dari sarana dan prasarana lembaga pendidikan yang ada, karena sarana tersebut merupakan tolak ukur bagi perkembangan pendidikan anak didik generasi yang akan datang. Masyarakat desa Tlogoagung sebagian

besar hanya mengenyam pendidikan sampai dengan tingkat sekolah dasar (SD), bahkan ada diantara penduduk yang usianya sudah tua tidak pernah bersekolah dan sebagian lagi mengenyam pendidikan di tingkat sekolah lanjutan tingkat pertama (SLTP), sekolah lanjutan tingkat atas (SLTA), diploma dan sarjana.<sup>2</sup> Adapun rincian tentang sarana pendidikan dan jumlah penduduk menurut tingkat pendidikan dapat dilihat pada tabel berikut :

TABEL. V

Jumlah sarana pendidikan di desa Tlogoagung

No	Keterangan	Jumlah Sekolah	Jumlah Guru	Jumlah Murid
1	Kelompok Bermain	-	-	-
2	TK	2	2	63
3	SD	2	13	213
4	SLTP	-	-	-
5	SMU	-	-	-
6	Akademi	-	-	-
7	Institut/Sekolah Tinggi/Universitas	-	-	-

<sup>2</sup> Wawancara dengan bapak Sugiyat (Kaur. Pembangunan) pada tanggal 23 juli 2011

TABEL. VI

Jumlah penduduk menurut tingkat pendidikan

No	Tingkat pendidikan	jumlah
1	Tidak sekolah	430
2	TK	85
3	SD	618
4	SLTP	592
5	SMU	191
6	Sarjana	80

Sumber data : profil desa Tlogoagung tahun 2011

## B. Deskripsi Sewa Menyewa Tanah Bengkok Di Desa Tlogoagung Kec.

Baureno kab. Bojonegoro

### 1. Latar belakang sewa menyewa tanah bengkok

Dalam hukum Islam sewa menyewa bukan hanya peristiwa yang penting dalam suatu kegiatan perniagaan bagi mereka yang ingin menyambung hidup, tetapi sewa menyewa juga merupakan perjanjian yang sangat berarti dan mendapatkan perhatian yang cukup oleh masyarakat Tlogoagung disebabkan karena banyaknya penduduk yang bekerja sebagai petani.



Karena bagi mereka musatahil bertani tanpa ada lahan untuk ditanam.<sup>4</sup>

2. Subjek dan objek sewa menyewa tanah bengkok di desa tlogoagung bojonegoro

a. Subjek sewa menyewa

Adapun subjek (pelaku) yang terlibat dalam transaksi sewa menyewa tanah bengkok adalah sebagai berikut :

1) Orang yang menyewakan

Adapun orang yang menyewakan adalah seorang kepala desa yang bernama bapak suhartono umur 40 tahun dan beliau sudah wafat ketika baru menjabat selama satu tahun setengah. Kemudian objek sewanya yaitu berupa tanah bengkok diteruskan oleh ahli warisnya yang bernama wartono.

2) Orang yang menyewa

Mengingat luasnya tanah bengkok maka tidak hanya satu pihak yang menyewa melainkan beberapa pihak. Kurang lebih pihak yang menyewa adalah 10 orang.<sup>5</sup> Tapi setelah dikonfirmasi yang bersedia diwawancarai hanya 5 orang.

---

<sup>4</sup> Wawancara dengan Bpk. Sholikin salah satu penyewa tanah bengkok, 23 juli 2011.

<sup>5</sup> Wawancara dengan Bpk. Wartono ahli waris yang menyewakan tanah bengkok, 23 juli 2011

b. Objek sewa menyewa

Yang dijadikan objek persewaan adalah tanah bengkok yang luasnya 10 Ha, kemudian disewa oleh beberapa orang sebagaimana data yang telah penulis peroleh di lapangan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di lapangan Di tengah jangka waktu sewa menyewa tanah bengkok tersebut pihak kepala desa meninggal dunia dan sewa menyewa tersebut tetap dilanjutkan. Setelah diadakan pemilihan kepala desa dan terpilihlah kepala desa yang baru otomatis seluruh fasilitas kepala desa yang lama harus diserahkan kepada kepala desa yang baru. Akan tetapi tidak demikian karena tanah bengkok tetap disewakan sampai jangka waktu sewa berakhir.

Ketika melihat kondisi seperti ini seluruh perangkat desa tokoh agama desa tlogoagung berkumpul untuk mencari jalan keluar yang terbaik. Mengingat belum habisnya jangka waktu sewa serta sudah diangkatnya kepala desa yang baru, dan jika uangnya harus dikembalikan kepada penyewa maka sangat besar uang yang harus dikembalikan padahal sudah ditinggal mati kepala keluarganya serta mempunyai 3 anak yang masih kecil-kecil.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> wawancara dengan Bpk. Ghufon (Sekdes) Tlogoagung, 23 juli 2011

Dan pada akhirnya kepala desa yang baru diangkat memberikan ijin kepada ahli waris kepala desa lama untuk melanjutkan sewa menyewa tersebut sampai jangka waktu berakhir.

c. Proses kesepakatan musyawarah

Seluruh perangkat desa Tlogoagung dan tokoh agama setempat serta pihak ahli waris kepala desa yang lama dengan kepala desa yang terpilih serta para pihak yang menyewa tanah bengkok berkumpul di balai desa sekitar jam 10 pagi dan diakhiri sekitar jam 12 siang.

Solusi yang ditawarkan adalah sebagai berikut :

- 1) Dengan meninggalnya kepala desa serta terpilihnya kepala desa yang baru maka hak atas tanah bengkok jatuh pada kepala desa yang baru berdasar peraturan daerah.
- 2) Ahli waris kepala desa lama mengganti sejumlah uang sisa sewa menyewa tanah bengkok selama 6 bulan kepada kepala desa yang baru.
- 3) Kepala desa yang baru berbesar hati menghihlaskan hak tanah bengkoknya di kuasai ahli waris kepala desa lama sampai jangka waktu sewa menyewa kepala desa yang lama dengan masyarakat selesai yakni selama 6 bulan.

Musyawarah berjalan dengan lancar dan tanpa ada kerusuhan karena seluruh masyarakat sangat menghargai kemufakatan. Pada akhirnya opsi solusi yang disepakati adalah kepala desa yang baru dengan besar hati mengihlaskan atau memberi ijin kepada ahli waris kepala desa yang lama untuk melanjutkan sisa jangka waktu sewa menyewa tanah bengkok tersebut.

Dengan alasan mengapa dipilih opsi yang ke tiga tersebut dikarenakan kepala desa yang meninggal tersebut (Bpk. Suhartono) sangat berjasa selama menjabat sebagai kepala desa. Selain itu jika yang dipilih adalah opsi yang pertama maka berapa jumlah uang yang harus dikeluarkan ahli waris kepala desa lama kepada para penyewa, dikarenakan para penyewa sudah membayar diawal dengan jangka waktu 3 tahun. Sedangkan diketahui bersama bahwasanya yang ditinggal almarhum adalah seorang janda dan tiga anak yang masih kecil-kecil.

Dan mengapa tidak dipilih opsi yang ke dua, dikarenakan sama dengan alasan sebelumnya yakni uang dari mana ahli waris untuk mengganti sejumlah uang yang begitu besar sebagai ganti

atas sisa sewa menyewa tanah bengkok selama 6 bulan tersebut kepada kepala desa yang baru.<sup>7</sup>

### 3. Penawaran dan pembayaran harga sewa menyewa tanah bengkok

Penawaran harga sewa tanah bengkok bagi warga desa sudah menjadi tata aturan pemerintah desa, dengan demikian antara pemilik tanah bengkok dengan penyewa sama-sama tidak dirugikan, rela sama rela dan terciptalah suasana yang rukun antar sesamanya.

Adapun aturan penetapan harga sewa tanah bengkok di desa tlogoagung permanen atau bisa dikatakan sudah ditetapkan. Adapun harga sewa tanah bengkok per hektar di desa tlogoagung ini adalah 4 (empat) juta per tahun.<sup>8</sup>

Tata peraturan desa tertulis dan selalu ditaati oleh warga desa Tlogoagung. Dengan demikian terciptalah sikap dan suasana yang mencerminkan bahwa kehidupan masyarakat yang ditandai serta dijiwai asas hukum adat sebagai dasar kekuasaan umum dan asas permusyawaratan.

Adapun pembayarannya dilakukan di muka. Misalnya seseorang penyewa menyewa dengan jangka waktu 3 tahun maka otomatis penyewa membayar dengan harga 12 (dua belas) juta dikarenakan satu hektar pertahunnya adalah seharga 4 juta.

---

<sup>7</sup> *Ibid.*,

<sup>8</sup> *Ibid.*,

#### 4. Prosedur transaksi

##### a. Cara akad atau ijab Kabul

Akad disini adalah merupakan ungkapan perjanjian-perjanjian tentang segala hal yang menyangkut dari pelaksanaan penyewaan tanah bengkok antara pemilik tanah dengan penyewa yang bertujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan diantara keduanya.

Cara melakukan akad diantara keduanya adalah dengan cara mengucapkan ijab kabul. Ijab kabul dilaksanakan setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menyewa tanah bengkok, kemudian diantara kedua belah pihak melangsungkan akadnya untuk membuktikan bahwa tanah bengkok tersebut benar-benar disewa.

Mengenai bahasa yang dipakai pada saat ijab kabul adalah dengan bahasa campuran dengan melihat keadaan (situasi), jika pihak penyewa dan orang yang menyewakan mampu berbahasa indonesia maka ijab kabulnya dengan bahasa indonesia dan jika pihak keduanya mampu berbahasa jawa, maka yang dipakai adalah bahasa jawa.

Bentuk ungkapan akad sewa-menyewa tanah bengkok tersebut dapat penulis berikan contoh sebagai berikut : Pemilik



Meskipun masyarakat tidak menuntut untuk dibuatkan bukti hitam di atas putih karena seiring dengan kuatnya hubungan saling mempercayai. Dan jika memang masyarakat minta dibuatkan maka sekretaris desa siap membuatnya.<sup>9</sup>

#### 5. Berakhirnya masa sewa dan pengembalian barang sewa

Masa sewa berakhir jika waktu yang ditentukan atau batas waktu yang ditentukan telah habis. Masa sewa atau jangka waktu sewa maksimal adalah 3 (tiga) tahun maka ketika sewa menyewa tersebut mencapai 3 (tiga) tahun berakhir secara otomatis tanpa harus ada pemberitahuan dari yang menyewakan. Yakni dengan cara tidak menanam tanah bengkok tersebut kembali. Kecuali jika yang menyewakan mempunyai inisiatif untuk menyewakan kembali tanah bengkoknya. Untuk pengembalian barang atau dalam hal ini adalah sebidang tanah bengkok mengembalikannya dengan cara membersihkan tanaman apapun yang ada di tanah bengkok tersebut bekas tanaman penyewa.

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Bpk. Ghufon (sekdes) Tlogoagung, 23 juli 2011