

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Allah SWT menciptakan seluruh umat manusia di bumi ini untuk saling bergantung satu sama lain, berbagi kebutuhan dalam segala hal. Dari rasa saling membutuhkan ini memunculkan cara hidup yang kompleks yang membutuhkan aturan hukum yang mengikat. Dalam Islam, hubungan yang mengarahkan aturan hidup antar manusia disebut muamalah.¹ Manusia pada hakikatnya merupakan makhluk sosial yang bergantung pada ulur tangan makhluk yang lain untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan tersebut sangat beragam dan bervariasi pada setiap orang, sehingga untuk memenuhi kebutuhan tersebut manusia saling berhubungan. Hubungan ini dapat berupa jual-beli, pinjaman atau sewa, yang dilakukan menurut persetujuan bersama dengan sebuah perjanjian.²

Islam telah memberikan petunjuk dan aturan hidup yang bisa menjadikan pondasi keberlangsungan hidup disebut syariah, yang juga merupakan sumber aturan. mencakup tujuan dan strategi. Tujuan ini dilandaskan dalam pemahaman islam tentang kesejahteraan manusia dan kehidupan yang baik (*hayatan thayyiban*). Sistem ekonomi yang berlandaskan syariah bukan hanya bertujuan sebagai penyeimbang perekonomian hidup melainkan juga sebagai redistribusi di antara orang-orang sesuai dengan prinsip syariah guna mencapai tujuan efisiensi serta keadilan ekonomi sehingga keadilan bisa terwujud secara kolektif. Islam merupakan agama yang sangat lengkap serta sempurna, Islam mengarahkan seluruh aspek hidup setiap insan termasuk iman, ibadah, akhlak dan muamalah dan pelajaran yang sangat penting adalah Muamalah (Ekonomi Islam).³

Dalam bermuamalah manusia tidak pernah lepas dari yang namanya jual-beli, pinjam meminjam serta sewa-menyewa. Sewa-menyewa disebut *al-ijarah* dalam islam, yang awal mulanya dari kata

¹R.Zainul Musthofa, Siti Aminah. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa*. Journal Of Economics and Islamic Bussines 1 No.1 (2021),42.

²M. Al-Hafiz dkk, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Desa Papasan Yang dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi kasus putusan pengadilan negeri Jepara No.36/pdt.g/2020/pn.jpa)* Diponegoro Law Jurnal 11 No.2 (2022),1.

³Puji Hastuti,Nurul Hak, Badaruddin Nurhab, *Penerapan Akad Ijarah pada system sewa menyewa sawah(studi pada desa tanjung agung kecamatan ulumusi kabupaten empat lawang)* jurnal ekonomi islam 8 No.02 (2022),2.

al-ajru, artinya *al-iwadlu* (perubahan). Menurut pemahaman syariah adalah akad untuk menerima keuntungan sebagai kompensasi. Dengan demikian ijarah merupakan suatu perjanjian untuk pemindahan hak pakai dan manfaat atas barang atau jasa yang disewakan tanpa disertai kepemilikan atas barang tersebut. Meskipun ijarah juga dapat diartikan sebagai gaji, sewa, jasa atau imbalan, namun arti luas dari ijarah adalah suatu jenis akad untuk menerima manfaatnya sebagai kompensasi.⁴

Istilah “perjanjian” pada hukum kontrak bersesuaian dengan istilah “*ovreenkostm*” dalam bahasa Belanda dan istilah “*agreement*” pada bahasa Inggris. Dalam sebuah buku yang berjudul konsep hukum perdata karya Munir Fuady, istilah perjanjian atau perjanjian akan digunakan secara bergantian dengan pengertian yang sama. Definisi perjanjian disebutkan pada pasal 131 KUHPerdata yaitu: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih”.⁵

Perjanjian sewa menyewa mendefinisikan suatu peraturan hukum, yaitu syarat, rukun dan jenis sewa yang dihalalkan ataupun dilarang. Selain rukun dan syarat suatu akad, hukum islam juga mensyaratkan terpenuhinya syarat-syarat tertentu, diantaranya adalah tidak boleh mengandung sifat tidak jelas gharar/samar. Karena suatu yang mengandung unsur gharar yang akan di khawatirkan merugikan salah seorang atau bahkan keduanya, dan mungkin akan menimbulkan pertentangan antara keduanya. Sewa-menyewa bisa juga digambarkan seperti akad jual beli antara manfaat barang diganti sejumlah uang sewa. Perjanjian sewa ini menetapkan peraturan mengenai syarat, rukun dan bentuk-bentuk sewanya yang diizinkan maupun dilarang. Akad sewa tidak diperkenankan adanya pemaksaan, sebab pada akad tersebut para pihak yang berakad haruslah dalam keadaan ridha dengan akad. Dalam melaksanakan sewa-menyewa yang baik. Selain mengedepankan barang yang disewa, akad dan pelaksanaannya juga harus mengikuti aturan agar semua transaksi berjalan dengan lancar.⁶

Saat ini kebutuhan masyarakat sangat kompleks, salah satunya adalah tanah. Saat ini tanah tidakhanya berguna untuk tempat

⁴Ahmad Mujahidin. *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia,2010),185.

⁵Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2015),179-180.

⁶Puji Hastuti,Nurul Hak, Badaruddin Nurhab, *Penerapan Akad Ijarah pada system sewa menyewa sawah(studi pada desa tanjung agung kecamatan ulumusi kabupaten empat lawang)* jurnal ekonomi islam 8, No.2 (2022),2.

tinggal atau pertanian saja, melainkan tanah juga difungsikan sebagai bahan komersial atau investasi. Pentingnya nilai tanah saat ini meningkatkan harga tanah setiap tahun ketika sebagian orang tidak mampu memilikinya. Untuk mengatasi ketidakmampuan ini, mereka melakukan sewa tanah sehingga mereka dapat terus menggunakan tanah tersebut untuk jangka waktu tertentu.⁷

Dalam KBBI menyebutkan istilah tanah adalah permukaan bumi atau lapisan atas bumi. Pengertian tanah yang terdapat pada Pasal 4 UUPA adalah: berdasarkan kekuasaan negara tersebut pada ayat 2, tentu terdapat berbagai hak di atas permukaan bumi yaitu tanah, yang bisa dihadiahkan dan dimiliki oleh orang yang baik secara perseorangan maupun bersamaan dengan orang lainnya maupun badan hukum. Jadi, dalam pasal di atas, istilah tanah mengacu pada permukaan bumi. Arti permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang bisa diklaim oleh semua manusia atau lembaga hukum.⁸

Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang meneliti mengenai pemanfaatan tanah kas desa sesuai menurut hukum Islam maupun hukum positif disini penulis memaparkan tiga review penelitian terdahulu di antaranya; Pada Jurnal Wiwit Yuni Diniati Yang berjudul “Analisis Aset Desa Berdasarkan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Terhadap Pengelolaan Aset Desa (Studi Kasus Pada Desa Soho Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo) dari jurnal tersebut dapat diambil kesimpulan yaitu terdapat aset berupa kas desa yang disewakan pada masyarakat, tanah bengkok yang diberikan kepada kepala, sekretaris desa, serta yang dikasikan kepada perangkat desa. Namun dalam sistem kelola tanah kas desa tersebut belum berjalan maksimal dikarenakan belum semua peraturan pemerintah dalam negri nomor 1 tahun 2016 terpenuhi dan aset desa di desa Soho masih sedikit sehingga belum bisa mensejahterahkan masyarakat. Persamaan artikel ini terhadap penelitian penulis yaitu membahas mengenai pemanfaatan barang milik desa menurut Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Sedangkan

⁷M. Al-Hafiz, Suradi, Yuli Prasetya Adi, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Desa Papasan Yang dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi kasus putusan pengadilan negeri Jepara No.36/pdt.g/2020/pn.jpa)* Diponegoro Law Jurnal 11 No.2 (2022),2.

⁸Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika,2015),3.

perbedaannya dengan penelitian penulis yaitu penulis mengkaitkan kesesuaiannya dengan akad ijarah.⁹

Pada Jurnal M. Khanif Hermawan yang berjudul “Pengelolaan Aset Desa Dari Perspektif Kebijakan Publik (Studi Penelitian Tentang Pelaksanaan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Di Desa Jenang Dan Desa Dukuhmaja Kecamatan Songgom Kabupaten Brebes)” berdasarkan jurnal tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa dari 14 rangkaian pengelolaan aset desa tersebut tak menaati aturan permendagri nomor 1 tahun 2016 karena terdapat 4 kegiatan saja yang sudah sesuai yaitu perencanaan, pengadaan, pemeliharaan dan pengendalian. Sedangkan 6 lainnya kurang sesuai dan 4 lainnya tidak sesuai disebabkan tanah kas desa itu belum bersertifikat dan tanpa batasan yang jelas. Keterbatasan pengelolaan aset desa bersumber dari kurang disiplinnya pendataan inventarisasi sehingga kepala desa tidak bisa menilai aset desa. Persamaan artikel jurnal ini dengan penelitian adalah penggunaan Permendagri nomor 1 tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa, sedangkan perbedaannya yaitu penelitian penulis berusaha meninjau juga kesesuaiannya dengan hukum Islam yaitu akad ijarah.¹⁰

Pada Jurnal R. Zainul Mustofa dan Siti Aminah yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa” dari jurnal tersebut dapat mengungkapkan bahwa pengelolaan tanah disewakan melalui sistem lelang dan harga sewanya disesuaikan dengan harga pasar. Menurut aturan syariah pelaksanaan sewa menyewa di desa ini sudah memenuhi standar syarat dan rukun ijarah dan sewa menyewa tanah milik desa ini dikatakan sah. Persamaan jurnal ini dengan penelitian penulis yaitu terdapat pada hal sama-sama meneliti sewa-menyewa tanah kas desa, sementara yang membedakan yaitu penelitian penulis meninjau dari perspektif hukum Islam dan hukum positif.¹¹

⁹Jurnal: Wiwit Yuni Diniati, *Analisis Aset Desa Berdasarkan Permendagri No. 1 Tahun 2016 Terhadap Pengelolaan Aset Desa (Studi Kasus Pada Desa Soho Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo)*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, (2018), 8-9.

¹⁰Jurnal: M. Khanif Hermawan, *Pengelolaan Aset Desa Dari Perspektif Kebijakan Publik (Studi Penelitian Tentang Pelaksanaan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Di Desa Jenang Dan Desa Dukuhmaja Kecamatan Songgom Kabupaten Brebes)* Universitas Diponegoro Semarang, *Journal of Politic and Government Studies* 8 No.1 (2018),1.

¹¹Jurnal: R. Zainul Mustofa dan Siti Fatimah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa*, Institut Pesantren Sunan Drajat Lamongan, *Journal of Economics and Islamic Business* 1 No.1 (2022),45.

Pengelolaan aset milik desa didasarkan pada asas kemaslahatan bersama, keberfungsian, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, tanggung jawab, dan jaminan nilai ekonomi. Pengelolaan harta milik desa dilaksanakan guna menambah anggaran pendapatan desa dan pengelolaannya dibahas kepala desa bersama dengan badan permusyawaratan desa sesuai dengan pengelolaan aset desa yang ditetapkan pada aturan pemerintah.¹²

Desa sendiri mempunyai aset yang bermacam-macam jenis, pasal 2 ayat 1 Permendagri nomor 1 tahun 2016 menyebutkan berbagai aset desa, diantaranya adalah aset desa yang asli, kekayaan desa hasil pembelian atau didapatkan atas biaya APBDesa, aset desa yang didapatkan atas perolehan hibah dan pemberian lainnya, kekayaan milik desa yang didapatkan dari pemenuhan perjanjian yang didasarkan atas aturan hukum, kekayaan berasal dari kerjasama desa dan perolehan lain yang sah. Salah satu aset asli desa yang dijelaskan pada ayat 1 adalah tanah kas desa. Salah satu bentuk pemanfaatan aset desa yaitu dalam bentuk sewa, untuk memanfaatkan aset desa berupa sewa tak akan mengubah status hak milik aset tersebut. Artinya, kepemilikan aset desa hanya dimiliki sementara oleh penyewa hingga waktu sewa habis dan tenggang waktu sewa maksimal 3 (tiga) tahun serta bisa dilanjutkan.¹³

penyewaan aset desa harus dilaksanakan sesuai dengan perjanjian yang meliputi: semua orang yang terdapat pada perjanjian, barang/jasa sewaan, jenis, luas atau jumlah barang, besarnya sewa, masa waktu sewa, pertanggung jawaban penyewa tentang anggaran operasional dan pengelolaan pada saat masa sewa, hak serta kewajiban semua orang yang berjanji, keadaan lain yang berada diluar kesanggupan semua orang-orang dan syarat lainnya yang juga diperlukan.¹⁴

Dengan terselenggaranya penyelenggaraan pemerintahan daerah, maka pemerintahan daerah berkomitmen untuk menyelenggarakan keamanan dan kesejahteraan masyarakat daerah. Pemenuhan tugas pemerintahan daerah berlangsung secara optimal apabila urusan pemerintahan disertai dengan sumber pendapatan yang cukup. Oleh karena itu, di dalam desa ada yang namanya tanah kas desa, yang tanah tersebut milik desa yang menghasilkan

¹²Muhammad Muiz Raharjo, *Pengelolaan Keuangan Desa & Aset Desa*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2021),115.

¹³Permendagri, “1 Tahun 2016, *Pengelolaan Aset Desa*, (14 Januari 2016).Pasal 2 (1).

¹⁴Permendagri, “1 Tahun 2016, *Pengelolaan Aset Desa*, (14 Januari 2016, Pasal 12 (3).

penghasilan desa. Tanah kas desa/bengkok desa ini digunakan untuk pendapatan desa sebagai pembiayaan pembangunan desa. Ada berbagai macam cara yang digunakan perangkat desa untuk memfungsikan tanah kas desa, diantaranya menyewakannya kepada masyarakat yang membutuhkan.¹⁵

Di Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara penulis menemui praktik sewa menyewa tanah kas desa atau sering dikatakan bengkok desa yang dilaksanakan oleh perangkat desa dengan masyarakat. Adapun sistem yang digunakan dalam sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara yaitu dengan sistem lelang. Sistem lelang ini yaitu dengan menggunakan penawaran harga tertinggi dan siapa yang berani menyewa dengan harga tertinggi berhak menyewa tanah itu. Pada berita acara lelang sawah Bondo desa (Kas Desa) Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara Tahun 2022 Hari selasa, 2 Agustus 2022 bertempat di Balai Desa Bakalan diadakan lelang sawah bondo desa (Kas Desa) Bakalan Tahun 2022.

Dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa tersebut ternyata ada penyewa yang melebihi aturan masa sewa yaitu terdapat sawah yang digunakan menanam padi tetapi dalam waktu 1 tahun itu ada padi yang belum di panen sedangkan masa sewa tanah sudah habis terhitung dari bulan penyewaan dan penyewa tetap melanjutkannya tanpa membayar harga sewa lagi.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis ingin mengetahui bagaimana pelaksanaan terjadinya perjanjian yang telah daluarsa tetapi masih tetap dilanjutkan. Maka penulis tertarik untuk meneliti mengenai **“Daluarsa Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Kasus Aset Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara)”**

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian pada penulisan skripsi ini yaitu mengkaji tentang daluarsa perjanjian sewa menyewa aset desa dalam perspektif hukum Islam dan hukum positif di desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara

¹⁵R.Zainul Musthofa, Siti Aminah. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa*. *Journal of Economics and Islamic Business* 1, No.1 (2022): 43-44.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan fokus penelitian dalam penelitian diatas, maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana daluarsa perjanjian sewa-menyewa dalam perspektif hukum Islam?
2. Bagaimana daluarsa perjanjian sewa-menyewa dalam perspektif hukum positif?
3. Bagaimana penyelesaian kasus daluarsa perjanjian sewa-menyewa aset desa di desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah tersebut, penulis dalam melakukan penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui daluarsa perjanjian sewa-menyewa dalam perspektif hukum Islam.
2. Untuk mengetahui daluarsa perjanjian sewa-menyewa dalam perspektif hukum positif.
3. Untuk mengetahui penyelesaian kasus daluarsa perjanjian sewa-menyewa aset desa di desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara.

E. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini dilakukan dengan harapan penulis dapat memberikan manfaat, yaitu:

1. Secara teori, penelitian ini diharapkan dapat menjadi kontribusi dan wawasan terkait pengembangan ilmu pengetahuan khususnya bagi mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah.
2. Secara praktis sangat diharapkan dapat memberikan kepastian hukum, khususnya dalam penerapan hukum yang berlaku di Indonesia.
3. Sebagai tambahan untuk kebijakan pemerintah desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara dalam penerapan hukum dan peraturan desa sesuai undang-undang yang berlaku di Indonesia.

F. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan penelitian ini tersusun dalam lima bab dan dalam sebuah bab mempunyai sub bab, maka dari itu untuk mempermudah pemahaman penelitian ini dibuatlah sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : KERANGKA TEORI

Bab ini berisi tentang teori-teori yang berkaitan dengan judul diantaranya, Ruang Lingkup Perjanjian, Hukum Islam, Hukum Positif, penelitian terdahulu, dan kerangka berfikir.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang jenis dan pendekatan, setting penelitian, subyek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, pengujian keabsahan data serta teknik analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini memberikan gambaran tentang objek penelitian dan memberikan jawaban atas rumusan masalah yang memuat Daluarsa Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Kasus Aset Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara).

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang ditarik dari hasil penelitian ini, saran-saran yang sesuai dengan masalah yang diteliti.