

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Obyek Penelitian

1. Sejarah Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara

Desa Bakalan adalah sebuah desa yang terletak di Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara Jawa Tengah. Kecamatan Kalinyamatan sendiri merupakan bekas kerajaan Kalinyamat dengan bukti ditemukan adanya puing-puing runtuhannya berupa benteng yang mengelilingi beberapa desa di Kalinyamat salah satunya desa Bakalan. Terdapat tembok pagar benteng yang masih ada hingga saat ini dan berada di Jamusan desa Bakalan. Menurut cerita secara turun-temurun dari bahwa disaat Ratu Kalinyamat bersedih, ia menghibur diri dengan berkeliling mengendarai kereta kencana yang melaju diatas banteng yang bertembok sebal 4 meter.¹

Pada masa pemerintahan Ratu Kalinyamatan, perkembangan kerajaan berkembang sangat pesat di berbagai bidang, antara lain agama Islam, kemasyarakatan, keamanan dan pertahanan, serta kebudayaan khususnya seni ukir. Untuk menjalankan pemerintahan dipusatkan di daerah Kalinyamatan, sedangkan perumahan dan pertapaannya terletak di Desa Mantigan yang saat ini merupakan makam Sultan Hadirin dan Ratu Kalinyamatan beserta keluarganya yang hingga kini masih ramai dikunjungi para peziarah.²

2. Letak Geografis Desa Bakalan

Desa Bakalan berlokasi di Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara. Desa ini berbatasan dengan Desa Margoyoso disebelah utara, kemudian batas sebelah barat yaitu desa Kriyan, selanjutnya batas sebelah timur yaitu desa Pelang serta untuk batas sebelah selatan yaitu desa Robayan. Desa Bakalan memiliki luas kurang lebih 126,94 Ha, dan desa ini memiliki ketinggian 2-10 m dari permukaan laut. Untuk lokasi RW 1 berada di timur sungai dan RW 02 berada di barat sungai karena desa Bakalan ini terpisah oleh sungai.³

¹Karmani, wawancara oleh penulis (6 Februari 2023).

²Savira Nugraheni, wawancara oleh penulis (6 Februari 2023).

³Dokumentasi Di Balaidesa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara.

3. Kependudukan dan Matapencaharian Masyarakat Desa Bakalan

Desa Bakalan ini memiliki jumlah penduduk 4717 jiwa yang tersebar di 14 RT dan memiliki 2 RW. RT 1-7 berada di RW 1 seadngkan RT 8-14 berada di RW 02. Dari data tersebut seluruh penduduk Desa Bakalan ini berkewarganegaraan Indonesia (WNI). Dikarenakan jumlah penduduknya sangat padat dan lokasi antara RW 01 dan RW 02 terpisah oleh sungai maka desa ini tidak memiliki lahan persawahan karena dipadati dengan bangunan. Dalam hal pertanian, dikarenakan desa Bakalan ini tidak memiliki lahan sawah maka masyarakat yang ingin bercocok tanam mereka biasanya menyewa lahan didesa lain.⁴

Sejak dulu Desa Bakalan terkenal dengan desa “Sentra Kasur” karena mayoritas warga desa Bakalan bekerja membuat kasur yang bahannya terbuat dari kapuk pohon randu. Akan tetapi, usaha kecil ini masih terkendala modal dan sistem pemasaran, sehingga jumlah produsen kasur di desa Bakalan semakin lama semakin berkurang. Karena banyaknya pabrik di kota Jepara di kecamatan Kalinyamatan yang tentunya dekat dengan desa Bakalan, tidak sedikit orang yang beralih profesi menjadi buruh pabrik. Meskipun bagi yang memiliki modal dan lahan mereka memilih untuk mendirikan kos-kos an untuk disewakan kepegawai pabrik yang berasal dari luar kota. Selain bekerja sebagai karyawan pabrik masyarakat desa Bakalan ini juga ada yang bergerak disektor perdagangan yaitu berdagang ikan, makanan, buah-buahan yang di jual di pasar Kalinyamatan karena akses untuk menuju pasar Kalinyamatan terbilang cukup mudah.⁵ Di karenakan di desa Bakalan ini tidak adanya lahan persawahan karena lahannya sudah dipenuhi rumah-rumah maka masyarakatnya antusias untuk menyewa sawah di desa lain.

4. Keagamaan Masyarakat Desa Bakalan

Di desa Bakalan terdapat beraneka ragam kebudayaan dan religi, salah satunya yaitu kegiatan religi setiap hari kamis sore warga desa Bakalan berziarah ke makam makam yang ada di Desa Bakalan untuk mendoakan para keluarga dan sesepuh desa yang telah meninggal dunia. Terkadang ada juga yang mendoakan keluarganya etika meninggal dunia dengan cara 7 hari berturut-turut datang ke makam di waktu pagi hari untuk

⁴Dokumentasi Di Balaidesa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara.

⁵Muhammad Dian Almas, wawancara oleh penulis (6 Januari 2023).

mendoakan keluarganya setelah itu kembali ke rumah duka. Selain itu juga diadakan tahlilan selama 7 hari pada waktu malam hari dirumah duka. Kemudian ada juga doa bersama untuk memperingati 40 hari, 100 hari, 1000 hari setelah kematian.⁶

Dilihat dari sisi keagamaan masyarakat desa Bakalan sangat religious maka dari itu dalam melaksanakan akad perjanjian sewa menyewa pelaksanaannya dilakukan dengan cara terbuka agar tidak menimbulkan sesuatu yang samar.

5. Struktur Organisasi Pemerintah Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara

Untuk menciptakan penyelenggaraan urusan pemerintahan desa yang kondusif maka diperlukan pemerintah desa untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat desa. Adapun struktur organisasi pemerintahan desa Bakalan adalah sebagai berikut:

- a. Kepala Desa/Petinggi Desa Bakalan di pimpin oleh Bapak Mohammad Sahal
- b. Carik adalah Savira Nugraheni
- c. Kamituwo adalah :
 - 1) Prasetyo
 - 2) Karmani
- d. Kasi kesejahteraan adalah Bambang Mulyono
- e. Staff kesejahteraan adalah Norkhon
- f. Kasi pemerintahan adalah Siswoyo
- g. Kasi pelayanan adalah Sajidin
- h. Staff pelayanan adalah Muhammad Dian Almas
- i. Kaur TU dan Umum adalah Laily Candi Puspitasari
- j. Kaur keuangan adalah Atik Aviana
- k. Kaur perencanaan Subandi⁷

B. Deskripsi Data Penelitian

Praktik sewa menyewa aset desa yang berupa tanah kas desa dan bondo desa di desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara pengelolaannya sama pada pengelolaan tanah kas desa seperti umumnya karena tanah kas desa merupakan tanah bagian dari tanah desa yang digunakan untuk biaya pelaksanaan pemerintahan desa serta menjadi pendapatan asli desa.

Dalam penelitian ini peneliti akan menjelaskan secara sistematis tahapan pengelolaan tanah kas desa dan bengkok desa di

⁶Muhammad Annas, wawancara oleh penulis (16 Januari 2023).

⁷Dokumentasi di Balaidesa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara.

Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara yang diperoleh melalui proses observasi, dokumentasi, dan wawancara kepada kepala desa, perangkat desa, penyewa tanah dan seluruh pihak yang bersangkutan dalam proses pengelolaan tanah desa tersebut.

1. Daluarsa Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Perspektif Hukum Islam

Sewa-menyewa merupakan hal yang sudah umum terjadi dan dilakukan dimasyarakat tak terkecuali di desa Bakalan dimana terjadi sewa menyewa aset desa yang berupa tanah desa yaitu tanah bengkok desa dan tanah bondo desa yaitu antara pemerintah desa dan masyarakat. Dalam islam sewa menyewa disebut dengan akad ijarah dimana akad ini merupakan akad atau perjanjian sewa menyewa yang tujuannya untuk mengambil manfaat ataupun jasa dari objek sewa yang dibayar dengan imbalan. Islam menghalalkan sewa menyewa yang sesuai dengan syariat yaitu mengikuti ketentuan rukun dan syarat.⁸

Pada praktik sewa menyewa aset desa yang terjadi di desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara ini dilakukan dengan cara penyewa menggarap sawah yang disewa dengan semua beban ditanggung penyewa sesuai kesepakatan diawal perjanjian. Dalam melakukan suatu perjanjian sangatlah diperlukan kesepakatan atau kerelaan para pihak yaitu pemilik sawah dan penyewa sawah, sebagaimana yang di jelaskan oleh Bapak Prasetya selaku Kamituwo I mengatakan “perjanjian sewa menyewa yang sering dilakukan di desa ini yaitu dengan sistem lelang setiap tahun dan dilakukan secara lisan tetapi untuk pembayaran uang sewa dilaksanakan secara tertulis yang dituangkan di dalam nota kwitansi sebagai bukti pembayaran.”

Sedangkan mengenai prosedur sewa menyewa yang dilakukan secara lelang di Balaidesa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara Bapak Bambang Mulyono mengatakan sebagai berikut:

“Pertama panitia lelang membacakan tata tertib lelang agar disetujui oleh semua peserta lelang. Seteah itu panitia menunjukkan karakteristik objek ijarah yang berupa tanah dengan menjelaskan dimana lokasi tanah dan luas tanah secara jelas dan rinci kepada penyewa, kemudian setelah penyewa mengetahui kejelasan objek

⁸Ahmad Mujahidin. *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia,2010),185.

ijarah yang berupa lokasi dan luas tanah baru panitia lelang menentukan harga sewa tanah dan terjadi tawar-menawar antara penyewa dan panitia. Setelah panitia menentukan harga sewa disitulah terjadi proses tawar-menawar dimana para penyewa saling menawar harga sewa dan penyewa yang berani menawar harga yang paling tinggi penyewa itulah yang berhak menyewa sawah tersebut tentunya hal itu sesuai kesepakatan semua pihak sehingga tidak ada kekacauan satu sama lain. Setelah memperoleh hasil kesepakatan tahap selanjutnya yaitu ijab qabul antara penyewa dan panitia lelang yang dilakukan dengan cara lisan dan keterangan biaya sewa dilakukan secara tertulis yang dituangkan di kwitansi sebagai tanda bukti pembayaran sewa dilakukan di awal kesepakatan.”⁹

Dari penjelasan Bapak Bambang Mulyono tersebut dapat diketahui bahwa pelaksanaan lelang di Baladesa Bakalan ini dilakukan secara terstruktur dimana panitia lelang dari awal menunjukkan objek sewa yang berupa sawah, ditunjukkan luas dan lokasinya sehingga peserta lelang mengetahui dengan jelas objek lelang yang akan disewa serta tidak mengandung unsur *gharar* (ketidakjelasan).

Untuk prosedur pelaksanaan lelang sawah bondo desa di Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara sudah sesuai dengan akad ijarah atau hukum Islam karena pada saat berlangsungnya lelang telah dihadiri berbagai pihak yang bersangkutan sehingga proses lelang menjadi transparan dan tidak ada unsur samar.

Namun pada saat proses sewa menyewa telah berjalan ada salah seorang yang melebihi masa sewa yaitu pada saat masa sewanya telah berakhir penyewa tersebut tetap melanjutkan sewanya tanpa membayar lagi biaya sewa nya karena padi belum siap untuk di panen.

Dari hal diatas jika ditinjau dari hukum Islam seharusnya penyewa tersebut menambah ujah atau biaya sewa kepada perangkat desa yang menyewakan karena masa sewanya telah berakhir dan biaya sewanya telah dibayar diawal sehingga pelaksanaan sewa menyewa tanah tersebut menjadi sah dan sesuai ketentuan hukum Islam.

⁹Bambang Mulyono, wawancara oleh penulis (6 Januari 2023).

2. Daluarsa Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Perspektif Hukum Positif

Pada perjanjian sewa menyewa aset desa di desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara salah satu pereangkat desa yaitu Bapak Muhammad Dian Almas mengatakan:

“Sewa menyewa tanah desa ini merupakan pemanfaatan tanah desa mbak, dimana pemanfaatan tersebut tentunya sangat berpengaruh bagi masyarakat dan desa itu sendiri, manfaat tanah kas desa tersebut dapat menghasilkan pendapatan bagi masyarakat desa dan membantu perekonomian. Dan dalam hal pemanfaatan sewa sawah tersebut terhadap tanah kas desa tersebut dilaksanakan tanpa mengubah statu kepemilikan sawah, begitu mbak.”¹⁰

Pernyataan tersebut sesuai dengan peraturan menteri dalam negeri nomor 1 tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa pasal 12 Ayat 1 yang menyatakan pemanfaatan aset desa berupa sewa tidak merubah status kepemilikan aset desa.¹¹ Dalam hal ini pemerintah desa hanya berhak menyewakan aset desa dan tidak boleh memperjualbelikanya.

Dalam penggunaan barang milik desa, menurut ketentuan umum Pasal 1 (10), penggunaan adalah penggunaan barang milik desa yang dimanfaatkan untuk melaksanakan tugas pemerintahan desa dan tanpa merubah status hak milik barang tersebut. Disebutkan juga pada pasal 1 nomor 11 permendagri nomor 1 tahun 2016 bahwa sewa merupakan Pemanfaatan barang milik desa oleh orang lain dalam kurun waktu yang ditentukan dan untuk memperoleh suatu imbalan. Oleh karena itu penggunaan barang milik desa ini harus sesuai dengan peraturan tertulis. Jenis barang milik desa diantaranya kekayaan asli desa yang meliputi (tanah milik desa, pasar desa, pasar hewan, tambatan kapal, bangunan desa, lelang perikanan desa, lelang hasil tani seperti padi atau hasil lainnya, hutan desa, sumber air desa, kamar mandi/wc umum dan kekayaan asli milik desa lainnya). Biasanya aset desa yang disewakan adalah tanah kas desa. Tanah kas desa sendiri merupakan Tanah yang dikuasai perangkat desa sebagai penghasilan utama desa atau digunakan untuk kepentingan bersama.

¹⁰Muhammad Dian Alma (...)

¹¹Permendagri no.1 tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa (14 Januari 2016).

Pada paragraf keempat permendagri nomor 1 tahun 2016 pasal 1 ayat 3 menyebutkan pemanfaatan aset desa salah satunya yaitu sewa. Kemudian peraturan sewa sendiri di atur dalam pasal 12 ayat 1 yang menyebutkan “pemanfaatan aset desa yang berupa sewa seperti yang tertera pada pasal 11 ayat 92) huruf a, tidak mengubah status hak milik aset desa. Itu artinya jika terjadi perjanjian sewa menyewa aset desa misalnya berupa tanah yang disewakan kepada penyewa, tanah tersebut statusnya tetap milik desa dan penyewa hanya menjadi pemilik sementara selama masa sewa tanah tersebut.¹²

Pasal 12 ayat (2) menyebutkan “Lama masa sewa sesuai yang terdapat pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) tahun dan ada masa perpanjangan. Dari pasal ini bisa diambil kesimpulan bahwa lamanya masa sewa yaitu paling lama 3 tahun dan jika ingin menyewa lagi maka boleh di perpanjang sesuai kesepakatan. Kemudian Aturan sewa-menyewa ini termuat pada pasal 12 ayat (3) yaitu sewa menyewa aset desa yang berdasarkan perjanjian harus memenuhi syarat diantaranya; orang-orang yang terlibat perjanjian, terdapat objek yang diperjanjikan, jenis, luas atau jumlah barang, besar harga sewa dan lamanya masa perjanjian sewa, kewajiban orang yang menyewa untuk anggaran operasional dan pemeliharaan pada saat masa sewa, hak serta kewajiban pihak yang bersangkutan, keadaan diluar kemampuan pihak-pihak serta syarat lain yang diperlukan.

Dari aturan permendagri nomor 1 Tahun 2016 mengenai pengelolaan aset desa yang berupa sewa tersebut yaitu perjanjian sewa menyewa harus dilaksanakan sesuai persetujuan antar pihak, adanya objek yang disewakan misalnya rumah atau tanah atau gedung, tenggang waktu sewa lamanya 3 tahun dan boleh di perpanjang, jenis, biaya sewa, besaran luas harus jelas tanpa samar dan harus diketahui kedua belah pihak, semua biaya operasional menjadi tanggung jawab penyewa jika masih dalam jangka waktu sewa, dan persyaratan lainnya yang dianggap perlu semuanya harus sesuai aturan hukum yang berlaku.¹³

Dari peraturan permendagri tersebut bias kita ketahui bahwa lamanya masa sewa maksimal 3 tahun dan dapat diperpanjang, namun di desa Bakalan ini salah seorang penyewa

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

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

yang menyewa tanah bengkok desa kepada perangkat desa untuk ditanami padi namun pada saat masa sewa sudah habis da padi belum siap dipanen penyewa tersebut tetap melanjutkan menanam sampai padi siap untuk dipanen tanpa membayar lagi biaya sewa nya karena sudah dibayar diawal perjanjian.

Maka akibat dari hal tersebut penyewa harus memperpanjang masa sewa tanah tersebut dan membayar lagi biaya sewa nya kepada perangkat desa agar sesuai dengan ketentuan perjanjian sewa menyewa menurut hukum yang berlaku di Indonesia.

3. **Penyelesaian Kasus Daluarsa Perjanjian Sewa-Menyewa Aset Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara**

Desa Bakalan merupakan desa yang cukup padat penduduknya dan merupakan desa yang tidak memiliki lahan pertanian. Tetapi Desa Bakalan ini mempunyai beberapa aset desa, salah satunya tanah desa yang berupa tanah kas desa dan tanah bengkok desa. Dan untuk mengelola aset desa tersebut tentunya harus didasarkan peraturan perundang-undangan. Untuk pengelolaan aset desa yang berupa tanah kas desa berdasarkan wawancara dengan Bapak Mohammad Sahal selaku Kepala Desa/Petinggi desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara pengelolaan tanah kas desa dengan cara di sewakan. di desa Bakalan tanah milik desa di bagi menjadi dua yang pertama tanah bengkok desa yang kedua tanah kas desa, tanah bengkok desa merupakan tanah milik untuk perangkat desa dan hanya untuk di kelola selama masih menjabat sebagai perangkat desa dan perangkat desa tidak boleh memperjualbelikan tanah tersebut. Sementara tanah kas desa sendiri itu warga di desa Bakalan ini sering menyebut tanah kas desa dengan sebutan bondo desa. Tanah bondo desa merupakan tanah milik desa yang diperuntukkan untuk desa dan kepentingan umum dan biasanya perangkat desa mengelola tanah bengkok maupun bondo desa dengan cara diseewakan kepada masyarakat yang membutuhkan.¹⁴

Berdasarkan penjelasan dari Bapak Mohammad Sahal pengelolaan aset desa di desa Bakalan ini dilakukan oleh pemerintah desa dengan cara menyewakan kepada masyarakat desa. dikarenakan sewa menyewa merupakan suatu kegiatan yang tidak dapat dipisahkan dari masyarakat mengingat kebutuhan semakin meningkat sedangkan pendapatan terbatas karena hal ini

¹⁴Mohammad Sahal, wawancara oleh penulis (6 Januari 2023).

tidak sedikit masyarakat melakukan sewa menyewa untuk dapat memenuhi kebutuhannya. Di desa Bakalan sendiri banyak masyarakat yang melakukan sewa menyewa salah satunya sewa menyewa aset desa yang berupa tanah kas/bondo desa dan tanah bengkok desa.

Sementara itu dipihak lainnya juga mengatakan hal yang sama dengan Pak Mohammad Sahal, yaitu Muhammad Dian Almas selaku Staff Pelayanan bahwa di desa Bakalan ini tanah desa terbagi menjadi dua yaitu pertama, tanah kas desa/bondo desa yang merupakan tanah kas milik desa yang hasil dari tanah tersebut nantinya di peruntukkan sebagai pendapatan asli desa. Yang kedua bengkok desa, tanah ini merupakan tanah milik desa yang diperuntukkan kepada pemerintah desa yaitu kepala desa beserta jajarannya tanah yang status tanah ini masih milik desa dan tidak diperkenankan untuk dijual, tetapi boleh di sewakan dan uang hasil sewa tanah bengkok ini di peruntukkan untuk pemerintah desa sebagai tambahan gaji.¹⁵

Dari hal tersebut dapat diketahui bahwa Muhammad Dian Almas juga mengatakan hal yang serupa dengan Bapak petinggi/kepala desa yaitu tanah milik desa di desa Bakalan terbagi menjadi dua yaitu tanah bondo desa dan tanah bengkok desa, namun Pak Dimas menambahi mengenai hasil dari sewa tanah bengkok desa maupun tanah bondo desa yaitu masing-masing uang hasil sewanya diperuntukkan seperti yang dikemukakan diatas bahwa hasil sewa tanah kas.bondo desa dimasukkan ke pendapatan asli desa dan tanah hasil sewa tanah bengkok sebagai tambahan gaji perangkat desa.

Kemudian perangkat lain yaitu Bapak Siwoyo selaku kasi pemerintahan desa Bakalan mengenai sewa menyewa tanah kas/bondo desa beliau mengatakan sebagai berikut:

“Perjanjian sewa menyewa tanah bondo desa ini terjadi antara pemerintah desa dan warga mbak, ada yang disewa warga Krasak ada juga yang warga Bakalan mbak.. Pada perjanjian sewa menyewa ini digunakan sistem lelang sawah bondo desa dengan pemerintah desa sebagai panitia lelang dan dihadiri oleh masyarakat desa, BPD serta perangkat desa dan peserta lelang. Peserta lelang yang berani menawar harga yang paling tinggi, dialah yang menyewa sawah tersebut”.¹⁶

¹⁵Muhammad Dian Almas, wawancara oleh penulis (6 Januari 2023).

¹⁶Siswoyo, wawancara oleh penulis (21 Oktober 2022).

Dari penjelasan diatas Bapak Siswoyo sembari menunjukkan data hasil lelang sawah bondo desa Bakalan tahun 2022 sebagai berikut:

Tabel 4.1
Jumlah Data Penyewa Tanah Kas Desa (Bondo Desa)
Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara 2022

No	Nama Penyewa	Alamat	Lokasi Sawah	Luas	Harga Sewa
1.	Bando	Krasak	Blok 8 (Kali 3)	± 1 Ha	8.000.000
2.	Rosid	Krasak	Blok 10 (Cangkring) Gumuk/Telo/Sogat Dayoh	± 1 Ha	6.000.000
3.	Suroso	Krasak	Blok 10 (Cangkring) Duwur	± 1 Ha	8.000.000
4.	Kamid	Krasak	Blok 10 (Cangkring) Duwur/Pdt	± 0.5 Ha	5.100.000
5.	Deni	Krasak	Blok 8 (Sawah Tahun) Bawah Tambak Ples	± 0.5 Ha	3.000.000
Jumlah				± 4 H	30.100.000

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa jumlah penyewa tanah bondo desa/kas desa terdapat 5 orang penyewa yang semuanya beralamat di Krasak kecamatan Kalinyamatan. Sedangkan lokasi sawah yang disewa Bando berlokasi di blok 8 dengan luas ± 1 Ha dengan harga sewa Rp. 8.000.000/tahun, lokasi sawah yang disewa Rosid di blok 10 (Cangkring) luas tanah tersebut ± 1 Ha dengan harga sewa Rp.6.000.000/tahun, sawah yang disewa Suroso berlokasi di Blok 10 (Cangkring) dngan luas tanah ± 1 Ha dengan harga sewa Rp. 8.000.000/tahun, lokasi sawah yang disewa Kamid berada di blok 10 duwur/pdt dengan luas tanah ± 0.5 dengan harga sewa Rp. 5.100.000/tahun, dan sawah yang disewa Deni berlokasi di blok 8 (sawah tahun) bawah tambak pless dengan luas tanah ± 0.5 Ha dngan harga sewa Rp. 3.000.000/tahun.¹⁷

Dari keterangan tabel diatas, Pak Siswoyo mengatakan bahwa:

“Semua lokasi sawahnya berada di desa Krasak Kecamatan Kalinyamatan karena desa Bakalan ini tidak memiliki lahan

¹⁷Hasil Observasi Di Balaidesa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara (21 Oktober 2022).

sawah. Jumlah semua sawah bondo desa yang disewakan luasnya \pm 4 Ha dan total harga sewa keseluruhan Rp. 30.100.000 dan rata rata yang menyewa warga desa Krasak. Kemudian untuk harga sewa tanah tersebut sudah sesuai dengan harga pasaran sewa mbak.. jadi antara penyewa dan pemerintah desa pada saat lelang sudah menyepakati harga sewa tersebut. Dari keseluruhan harga sewa tersebut semua dananya dimasukkan ke APD (Anggaran Pendapatan Desa) untuk menjadi kas desa karena yang disewakan merupakan tanah bondo desa bukan tanah bengkok desa.”

Berdasarkan penjelasan dari Pak Siswoyo dan data hasil lelang sawah bondo desa tahun 2022 dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa tanah bondo desa di desa Bakalan ini dilakukan dengan sistem lelang dengan pemerintah desa sebagai panitia lelang dan masyarakat/penyewa sebagai peserta lelang. Setelah panitia lelang menentukan harga sewa kemudian peserta lelang menawar harga lelang, dan peserta yang berani menawar dengan harga yang paling tinggi itulah yang berhak menyewa sawah. Hasil dana dari lelang sawah bondo desa tersebut dimasukkan kedalam APD (Anggaran Pendapatan Desa) sehingga menjadi kas desa.

Sementara itu Bapak Karmani selaku perangkat desa yang menjabat sebagai Kamituwo II dan menyewakan tanah bengkok bagiannya kepada penyewa. Mengenai sistem perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa beliau mengatakan:

“Sewa menyewa tanah bengkok disini dilakukan menurut persetujuan bersama antara kedua belah pihak dan dilakukan dengan cara lisan mbak kemudian untuk biaya sewa dialukan diawal pembayaran. kemudian pada saat sewa menyewa berlangsung penyewa menanam sawah tersebut dengan ditanami padi. Biasanya di desa Bakalan ini masa tanam 2 kali panen tergantung kelancaran sistem pengarian. Namun pada saat masa sewa sudah habis ternyata ada padi yang belum siap di panen dan penyewa harus menunggu sampai padi siap dipanen sementara masa sewanya sudah habis. Tetapi penyewa tetap melanjutkan proses sewa menyewa tersebut sampai padi siap dipanen tanpa membayar biaya sewa lagi.”¹⁸

¹⁸Karmani, wawancara oleh penulis (6 Januari 2023).

Dari penjelasan Bapak Karmani diatas perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa antara Bapak Karmani dan penyewa tidak bisa dikatakan sah karena terjadinya daluarsa perjanjian dimana penyewa tetap melanjutkan sewa tanpa membayar ulang biaya sewa padahal masa sewa sudah habis meskipun telah adanya kesepakatan bahwa pembayarannya sudah dilakukan diawal.

Pak Karmani juga mengatakan alasan mengapa sawah bondo desa yang ia terima sebagai bagian untuk perangkat desa tidak dikelola sendiri tetapi disewakan kepada warga dengan alasan yaitu menyewakan sawah bondo desa tersebut karena beliau tidak ada waktu untuk mengelolanya dan mengingat usianya sudah sepuh jadi lebih baik di sewakan kepada warga yang membutuhkan dan hasilnya juga lebih menguntungkan. Dari penjelasan Pak Karmani diatas bahwa menyewakan tanah bengkok desa sepertinya sudah kebiasaan bagi perangkat desa, selain lebih menguntungkan perangkat desa akan lebih fokus mengerjakan pekerjaan di desa yang menjadi tanggung jawab utama.

Di desa Bakalan ini sewa menyewa aset desa tetap terus berjalan meskipun masa sewanya sudah habis, namun salah satu perangkat desa tidak mau menegur kepada penyewanya dikarenakan perangkat desa tersebut yaitu bapak karmani telah bersepakat bahwa biaya sewa dibayar diawal perjanjian sehingga diakhir masa sewa tidak perlu membayar lagi.

C. Analisis Data Penelitian

1. Analisis Daluarsa Perjanjian Sewa Menyewa Aset Desa Dalam Perspektif Hukum Islam

Menurut hukum islam sewa menyewa biasa disebut akad ijarah yang merupakan suatu perjanjian untuk memindahkan hak guna dan manfaat dari suatu barang atau jasa dengan membayar sewa tanpa kepemilikan atas barang tersebut. Ijarah juga dapat diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil dengan jalan penggantian.

Dari keterangan diatas dapat diketahui bahwa ijarah yaitu akad sewa menyewa dalam islam dengan mengambil manfaat atau jasa dari objek ijarah. Akad ijarah yang terjadi di Desa Bakalan ini merupakan akad ijarah dengan mengambil manfaat objek ijarah karena barang atau objek ijarah yang disewakan berupa sawah yang diambil manfaatnya untuk menanam padi. Penerapan akad ijarah tersebut dengan mengambil manfaat dari

objek sewa yaitu mengambil manfaat tanah untuk ditanami padi dan itu diperbolehkan dalam islam karena manfaatnya jelas.

Akadnya harus yang dibenarkan oleh *syara'* akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan *syara'* karena jika akadnya bertentangan bias mengakibatkan akad ijarah itu tidak sah. Unsur yang sangat penting dalam akad ijarah yaitu ijab da qobul karena mengandung unsur kerelan dan kesepakatan antara kedua belah pihak. Di desa Bakalan ini para pihak baik itu penyewa dan pemerintah desa sama-sama teah ridha untuk melakukan perjanjian sewa menyewa aset desa tanpa adanya paksaan dari pihak lain.

Setiap akad ijarah tentunya ada atas waktu yang disepakati kedua belah pihak dan keduanya harus menepati perjanjian yang telah di sepakati serta tidak mengurangi dan menambah waktu yang telah ditentukan. Berakhirnya akad ijarah dalam hal ini yaitu ketika masa sewa sudah habis maka akad itu telah berakhir dan boleh dilanjutkan dengan memperbarui akad untuk melanjutkan masa sewa tersebut.

Dari keterangan diatas, apabila syarat dan rukun ijarah sudah terpenuhi namun dalam perjanjian sewa menyewa tersebut terjadi daluarsa (melebihi waktu) dalam perjanjian sewa menyewa para pihak yang melakukan sewa menyewa harus melanjutkan akad agar akadnya tetap sah dengan cara memperbarui akad dan membayar lagi biaya sewa.

2. Analisis Daluarsa Perjanjian Sewa Menyewa Aset Desa Dalam Perspektif Hukum Positif

Dalam hukum positif tentunya memiliki syarat-syarat dan rukun yang harus dipenuhi agar pelaksanaan perjanjian sewa menyewa sesuai dengan aturan yang berlaku, namun jika dalam pelaksanaannya tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun maka terdapat akibat yang harus dilakukan oleh pelanggarnya.

Pengelolaan aset desa diatur dalam permendagri no.1 tahun 2016 dan dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai. Terdapat 13 cara pengelolaan aset desa diantaranya, perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemenafta, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penetausahaan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengawasan keuangan desa.¹⁹

¹⁹Sutaryo Dan Intan Nuwandari, *Praktik Pengelolaan Aset Desa Di Pemerintahan Desa Provinsi Jawa Tengah*, Akural Jurnal Akuntansi 7 No.2 (2016), 144-148.

Berdasarkan keterangan diatas menurut peneliti dalam pengelolaan aset desa di desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara menjadi tanggung jawab penuh kepala desa, karena pemerintahan desa merupakan penyelenggara pemerintahan serta kegiatan masyarakat setempat hal itu disebutkan pada pasal 4 peraturan menteri dalam negeri nomor 1 tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa, dimana pada pasal ini menyebutkan terkait semua yang berkaitan tentang pengelolaan aset desa baik itu, sewa, pemindahtanganan, atau hal lainnya semuanya menjadi tanggung jawab kepala desa.

Pasal 10 dan 11 permendagri Nomor 1 tahun 2016 yang menyebutkan fungsi hak pakai tanah kas desa yaitu dengan dimanfaatkan secara bijak dan tidak menghilangkan status kepemilikan tanah desa serta digunakan untuk kepentingan umum dan penyelenggaraan pemerintah desa. Pengelolaan aset desa dijalankan sesuai dengan atauran perundang-undangan yang berlaku.²⁰

Berdasarkan penjelasan pasal diatas bahwa status kepemilikan tanah kas desa maupun tanah bengkok desa statusnya tetap milik desa meskipun tanah bengkok tersebut untuk pemerintah desa namun yang dimaksud diperuntukkan itu pemerintah desa hanya berhak mengelola tanah bengkok tersebut pada saat menjabat sebagai pemerintah desa dan pengelolaan tersebut boleh dikelola pemerintah desa sendiri maupun disewakan kepada masyarakat dan tidak diperbolehkan untuk memperjualbelikan tanah tersebut sesuai peraturan hukum yang berlaku.

3. Analisis Penyelesaian Kasus Daluarsa Perjanjian Sewa Menyewa Aset Desa di Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara

Perjanjian merupakan kesepakatan dua orang atau lebih untuk mengikatkan dirinya melakukan sesuatu. Untuk itu perjanjian memiliki syarat antara lain, kesepakatan kedua belah pihak, tidak ada nya unsur paksaan, adanya tujuan dan ada yang di perjanjikan.

Di desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara ini telah terjadi perjanjian sewa menyewa aset desa yaitu antara masyarakat/petani dengan pemerintah desa. Dalam hal ini syarat-syarat perjanjian sudah terpenuhi yaitu adanya kesepakatan antara pemerintah desa dan penyewa bahwa biaya

²⁰Permendagri, "1 Tahun 2016, *Pengelolaan Aset Desa*", (14 Januari 2016).

sewa dibayar diawal, adanya tujuan, adanya keridhaan kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian sewa menyewa ini dan ada yang diperjanjikan yaitu sawah bengkok desa. Namun ada salah satu syarat yang kurang sesuai pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yaitu pada biaya sewa dikarenakan ada penyewa yang melebihi masa sewa atau masa akhir sewa tetapi tidak membayar lagi biaya sewa karena menurutnya biaya sewa sudah dibayar diawal dan tanamannya belum siap untuk dipane dan penyewa tetap melanjutkan proses sewanya.

Hal tersebut tentunya tidak sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dan penyewa harus tetap membayar tambahan biaya sewa. Dari penjelasan diatas bahwa di Desa Bakalan ini proses perjanjian sewa menyewanya belum memenuhi unsur yang ada di peraturan perjanjian sewa menyewa dan permendagri nomor 1 tahun 2016 tentang perjanjian sewa menyewa aset desa tersebut dimana sudah terdapat para pihak yang melakukan perjanjian yaitu pemerintah desa dan masyarakat/penyewa, kemudian adanya objek sewa yang berupa tanah kas desa, jenis, luas dan jumlahnya juga sudah jelas diperlihatkan di awal dengan jenis objek berupa sawah dengan luas dan jumlah yang sudah diperlihatkan, kemudian besaran sewa sudah disebutkan diawal perjanjian dengan waktu sewa 1 tahun dan bisa di perpanjang namun dalam hal ini penyewa tidak memperpanjang lagi masa sewanya.