

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia dilahirkan di bumi sebagai makhluk sosial, berinteraksi dengan orang lain. Jarang sekali seseorang bisa hidup mandiri tanpa bantuan orang lain. Oleh karena itu untuk membangun kehidupan yang harmonis maka interaksi sosial sangatlah penting, dapat dikatakan bahwa manusia adalah makhluk sosial dimanapun berada, mereka saling membantu untuk memenuhi kebutuhannya masing-masing. Sejatinya, manusia merupakan makhluk sosial yang membutuhkan makhluk hidup lain dalam setiap aspek kehidupannya. Seseorang tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan orang lain. Bahkan bantuan pangan, sandang, dan papanpun tetap dibutuhkan. Oleh karena itu, kebutuhan ini sangat penting dan mengharuskan setiap orang untuk saling membantu atau bekerja sama. Sudah menjadi sifat manusia untuk bekerja sama dan tidak ada makhluk yang dapat melakukannya sendiri. Kerjasama mempunyai arti yang luas dalam masyarakat, baik positif maupun negatif.

Kerja sama dapat memberikan manfaat bagi umat manusia dengan cara yang ditentukan oleh kedua belah pihak, misalnya dengan mengadakan transaksi atau perjanjian. Oleh karena itu diperlukan cara muamalah yang tepat yaitu pengamalan nilai-nilai Islam dalam perilaku ekonomi agar masyarakat dapat menciptakan kehidupan yang lebih berkeadilan. Islam juga mengajarkan kepada umatnya untuk hidup dengan saling tolong-menolong antar sesama..<sup>1</sup> Seperti yang ada dalam QS. Al-Maidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ

Artinya: “Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan janganlah tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”.(QS. Al-Maidah:2)

Surat tersebut menegaskan bahwa sikap tolong menolong yang dibenarkan dalam Islam didasarkan dalam hal kebaikan dan ketakwaan. Islam sangat menekankan kepada umatnya untuk senantiasa tolong menolong kepada sesama. Salah satunya dengan kerjasama, yang akan mengakibatkan masyarakat saling membutuhkan satu dengan lainnya. Seperti halnya dalam perbuatan

---

<sup>1</sup>Irhram Aswandi and Ashar Sinilele, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok di Desa Tanete Kabupaten Gowa,” *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Hukum Ekonomi Syari'ah*, 2021, 173

sewa menyewa yang mana pihak yang menyewakan akan membantu kepada penyewa yang sedang membutuhkan sesuatu.

Perjanjian sewa menyewa yaitu suatu bentuk usaha yang berlangsung setiap hari dan berlangsung antara pihak yang menyewakan benda-benda tertentu selama kurun waktu tertentu. Namun secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat menjadi sarana penghidupan bagi mereka yang menyewa objek (bisnis). Dalam pengertian ini, penyewa dapat memiliki kualitas pengusaha produsen (untuk mencari keuntungan), sedangkan penyewa dapat menjadi orang perseorangan, konsumen, dan badan hukum hasil dari objek.<sup>2</sup> Sewa adalah suatu akad yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan dari suatu barang yang disewakan, sehingga syarat-syarat untuk memperoleh keuntungan dari barang yang disewakan itu hendaknya mendapat perhatian khusus oleh para pihak. Manfaat dari barang yang disewakan harus jelas dan pihak yang menyewakan dapat memperoleh manfaat dari barang tersebut tergantung dari tujuan penggunaan barang tersebut, apabila penggunaan barang tersebut tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam kontrak maka kontrak sewa dapat berakhir.

Dalam Islam, *ijarah* adalah memberikan sesuatu untuk disewakan. *Ijarah* didefinisikan sebagai suatu persetujuan untuk mengalihkan hak guna (manfaat) atas suatu barang untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak milik atas barang itu sendiri yaitu definisi menurut fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000. Jadi, pada dasarnya prinsip *ijarah* sama halnya dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak dalam tujuan transaksinya. Jika dalam jual beli objek transaksinya adalah barang, maka dalam *ijarah* objek transaksinya adalah barang atau jasa. Secara umum, *ijarah* diartikan sebagai hak untuk menggunakan suatu barang/jasa dengan sejumlah uang tertentu. Dengan demikian, dalam akad *ijarah* tidak terjadi perubahan kepemilikan melainkan hanya peralihan hak pakai dari yang menyewakan kepada yang menyewakan.<sup>3</sup> Adapun terdapat macam-macam sewa-menyewa (*ijarah*) ditinjau dari segi obyeknya, akad *ijarah* oleh para ulama dibagi menjadi dua bagian, yaitu pertama *ijarah* memberikan manfaat seperti menyewakan toko, rumah, perhiasan, kendaraan, pakaian dan sejenisnya. Kedua, *ijarah* yang hakikatnya adalah bekerja, yaitu mempekerjakan seseorang untuk melakukan pekerjaan tersebut. Menurut para ahli hukum, *ijarah*

---

<sup>2</sup>Rio Ch Rondonuwu, "Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPERDATA," *Lex Crimen* 7, no. 6 (2018), 6

<sup>3</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2016), 127-128

dengan cara ini diperbolehkan hukumnya jika jenis pekerjaannya jelas.<sup>4</sup>

Tanah desa adalah tanah yang dikelola dan/atau dimiliki oleh pemerintah desa yang merupakan salah satu sumber pendapatan utama desa untuk keperluan sosial. Tanah kas desa merupakan salah satu tanah desa yang merupakan kekayaan asli desa, yang dipergunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan desa, melaksanakan pembangunan desa, mengembangkan masyarakat desa, dan memberdayakan masyarakat desa. Tanah Bengkok merupakan salah satu tanah desa yang merupakan hak milik asli desa dan dapat dijadikan sebagai tambahan tunjangan pendapatan pemerintah desa.<sup>5</sup> Dijelaskan pada pasal 72 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, yang dimaksud dengan Pendapatan asli Desa adalah pendapatan yang berasal dari kewenangan Desa berdasarkan hak asal usul dan kewenangan skala lokal Desa. Dengan Demikian tanah bengkok Desa merupakan salah satu hasil usaha Desa, sehingga merupakan pendapatan asli desa yang harus dimasukkan ke dalam Anggaran Pendapatan Belanja Desa. Jangka waktu sewa tanah bengkok di Desa Medini dilaksanakan tiap tahun dengan melalui mekanisme lelang.<sup>6</sup>

Lelang adalah suatu bentuk penjualan barang secara umum yang didahului dengan pengumuman tertulis atau lisan tentang pelelangan atau penjualan barang tersebut dan penawarannya dinaikkan atau diturunkan hingga tercapai harga maksimum.<sup>7</sup> Terdapat empat unsur dalam perjanjian jual beli yang harus dipenuhi dalam lelang, yaitu ada penjual lelang, ada pembeli lelang, ada barang yang menjadi objek lelang, dan ada juga hasil harga yang terbentuk dalam penawaran terakhir dalam lelang. Lelang adalah sebagai suatu perjanjian jual beli, sehingga ketentuan lelang sebagaimana diatur dalam KUHPerduta juga berlaku dalam lelang. Ketentuan umum dari KUHPerduta Buku III Bab I dan II berlaku untuk pelelangan, sehingga atas suatu pelaksanaan lelang berlaku asas-asas perjanjian yang diatur oleh KUHPerduta. Dalam KUH Perdata Pasal 1339 disebutkan bahwa persetujuan tidak hanya mengikat terhadap hak-hak yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang

---

<sup>4</sup>Rosita Tehuayo, Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah, Jurnal Tahkim 14, no. 1 (2018), 90

<sup>5</sup>Peraturan Bupati Kudus No 38 Tahun 2017, 6

<sup>6</sup>Peraturan Bupati Kudus No 38 Tahun 2017, 13

<sup>7</sup>Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Sinar Grafika, 2022), 21

menurut sifat perjanjidiharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.<sup>8</sup>

**Tabel 1. 1 Luas lahan pertanian sawah di Kabupaten Kudus 2018.<sup>9</sup>**

No	Kecamatan	Luas lahan sawah(Ha)
1.	Kaliwungu	1.540
2.	Kota	53
3.	Jati	1.457
4.	Undaan	5.987
5.	Mejobo	2.074
6.	Jekulo	3.487
7.	Bae	1.056
8.	Gebog	1.470
9.	Dawe	1.353
Jumlah		18.477

Kecamatan Undaan meliputi beberapa desa yaitu, Desa Glagahwaru, Desa Kalirejo, Desa Karangrowo, Desa Kutuk, Desa Lambangan, Desa Medini, Desa Ngemplak, Desa Sambung, Desa Terangmas, Desa Undaan Kidul, Desa Undaan Tengah, Desa Undaan Lor, Desa Wates, Desa Wonosoco, Dan Desa Berungenjang. Menurut data diatas, Kecamatan Undaan bisa diartikan yang mempunyai luas lahan sawah paling besar di Kabupaten Kudus. Hal tersebut menjadikan potensi yang sangat besar terhadap pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok desa dengan cara lelang di Kecamatan Undaan khususnya di Desa Medini. Sehingga dapat membantu pendapatan masyarakat Desa Medini. Praktik ini juga mendukung adanya kesetaraan pendapatan dan mengurangi ketimpangan penguasaan tanah di Desa Medini.

Desa Medini termasuk kawasan daerah dataran rendah, sehingga masyarakat Desa Medini biasanya menanam lahan sawahnya dengan tanaman padi dan palawija. Pada umumnya tidak semua masyarakat mempunyai lahan sawah, sehingga mereka melakukan sewa menyewa sawah untuk mendapatkan hasil kekayaan pada sawah tersebut, di Desa Medini dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa (sawah) yang dilakukan dengan

<sup>8</sup> Sudiarto. Pengantar Hukum Lelang Indonesia. Prenada Media,2021. 63

<sup>9</sup> BPS Kabupaten Kudus, "Kudus dalam Angka 2019", diakses pada tanggal 28 Maret, 2023.<https://bappeda.kuduskab.go.id/document/Kabupaten%20Kudus%20Dalam%20Angka%202019.pdf>

cara lelang. Tanah Bengkok Desa yang dialokasikan sebagai insentif bagi kepala desa dan perangkat desa turut meningkatkan untuk kemakmuran masyarakat Desa Medini. Terlebih lagi, sejak insentif juga bersumber dari Alokasi Dana Desa (Penghasilan Tetap). Dengan demikian, Tanah Bengkok dapat didorong pengelolaannya dengan cara disewakan kepada masyarakat Desa Medini.

**Tabel 1. 2 Data hasil perolehan sewa tanah bengkok desa tahun 2020-2023**

No	Tahun	Jumlah penyewa	Luas	Harga
1.	2020	19	± 20 ha	359.200.000
2.	2021	31	± 20 ha	385.000.000
3.	2022	31	± 20 ha	397.000.000
4.	2023	27	± 20 ha	437.600.000

Terdapat sewa menyewa tanah bengkok desa dengan cara lelang pada pelaksanaannya masih ada kekurangan-kekurangan yang terjadi, diantaranya sering dilakukan perjanjian diluar kontrak dan pihak yang menyewakan tidak mengetahui adanya perjanjian tersebut. Dengan adanya itu seakan akan pihak penyewa hanya sebagai makelar saja dalam praktek sewa menyewa tanah bengkok desa yang menetapkan tarif lebih tinggi, dan terdapat kasus penyewa tidak melunasi uang sewa dan hanya membayar uang muka atau *down payment* (DP). Dengan adanya pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok desa dengan cara lelang yang terjadi pada masyarakat Desa Medini, sehingga perlu diadakan penelitian yang lebih mendalam mengenai pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok desa dengan cara lelang yang sudah menjadi kebiasaan masyarakat yang perlu adanya esensial hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa.

Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pihak yang bersangkutan untuk mengambil mekanisme baru agar dapat menentukan alasan dalam suatu perjanjian sewa menewa tanah bengkok desa yang saling menguntungkan antar kedua belah pihak yang melaksanakan sewa menyewa tersebut. Oleh karena itu, dari pemaparan diatas peneliti ingin mengkaji dan meneliti masalah tersebut dalam bentuk judul skripsi “PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH BENGKOK DESA DENGAN CARA LELANG PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Desa Medini Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus)”.

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas maka fokus penelitian pada penelitian ini yaitu akan berfokus untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan lelang sewa menyewa tanah bengkok desa dengan cara lelang di Desa Medini Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus, selain itu peneliti juga menganalisa terkait perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa tersebut dalam perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan masalah-masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan lelang dalam sewa menyewa tanah bengkok di Desa Medini Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah?
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok dengan cara lelang di Desa Medini Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah?

## **D. Tujuan Penelitian**

Dari rumusan masalah diatas, tentunya terdapat tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, diantaranya sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang dalam sewa menyewa tanah bengkok di Desa Medini Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
2. Untuk Mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok dengan cara lelang di Desa Medini Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

## **E. Manfaat Penelitian**

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat bermanfaat untuk semua kalangan, baik peneliti maupun masyarakat. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Akademis

Sebagai bahan acuan dan pertimbangan dalam melakukan penelitian menjadikan penelitian ini sebagai dasar untuk pengembangan penelitian berikutnya. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi peneliti tentang sewa menyewa tanah bengkok.

## 2. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengalaman, pengetahuan dan pengembangan penerapan teori-teori yang ada terutama hukum Islam, khususnya dalam bidang muamalah.

## 3. Secara Praktis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat menyampaikan informasi dan pengetahuan kepada masyarakat, khususnya pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok desa. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa dalam praktiknya.

## F. Sistematika Penelitian

Guna tercapainya tujuan pada pembahasan skripsi ini, maka penulis membuat sistematika pembahasan skripsi yang dirangkum dalam bentuk tertulis sebagai berikut :

### BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini membahas keseluruhan penelitian yang terdiri dari latar belakang, fokus penelitian, rumusan masalah, yang menjelaskan tentang latar belakang masalah sebagai penjelasan tentang timbulnya suatu ide permasalahan. Selanjutnya dari latar belakang kemudian dirumuskan sebuah pertanyaan yang menjadi sebuah rumusan masalah. peneliti menyantumkan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

### BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini berisi pemaparan teori secara umum yang terkait dengan judul penelitian yaitu mengenai konsep Perjanjian, Sewa Menyewa, Lelang, Tanah Bengkok Desa, penelitian terdahulu, dan kerangka berfikir.

### BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini memuat jenis dan pendekatan, *setting* penelitian, subjek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, pengujian keabsahan data, dan teknik analisis data.

### BAB IV : PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang gambaran obyek penelitian, deskripsi data penelitian dan analisis perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa dengan cara lelang di Desa Medini Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus.

**BAB V : PENUTUP**

Bab ini berisi tentang kesimpulan keseluruhan dari isi pembahasan pada penelitian ini dan juga berisi saran dari penulis.

