

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Manusia beraktifitas, bermasyarakat, dan dalam melangsungkan kehidupannya memerlukan tanah, yang hidup dengan memanfaatkan sumber daya alam. Tanah juga merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis dan nilai sosial yang tinggi. Tanah tidak dapat diproduksi ataupun tidak diperbarui seperti sumber daya alam yang lain dapat tergantikan.²

Undang-Undang Pokok Agraria yang sering disingkat dengan UUPA (Undang-undang No.5 Tahun 1960) dalam Pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Tanah-tanah yang belum dikonversi, maupun tanah milik negara dan kemudian diduduki oleh rakyat baik dengan sengaja ataupun diatur oleh kepala desa dan disahkan oleh para camat yang seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak-hak adat.³ Dalam pemanfaatan ruang, proses selanjutnya yang harus dilaksanakan adalah penggunaan dan pengelolaan tanah. Salah satunya melalui otonomi daerah yang memberikan

² Parmawati, Rita. *Valuasi Ekonomi Sumberdaya Alam & Lingkungan Menuju Ekonomi Hijau*. Universitas Brawijaya Press, 2019.

³ Pandey, Eunike Syalom E. *Kajian Yuridis Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*. *Lex Et Societatis*, 2019, 7.10.

pemerintah daerah kesempatan untuk mengatur jalannya pemerintahannya itu sendiri, termasuk juga untuk mengelola kekayaan yang dimiliki daerahnya, termasuk untuk membiayai jalannya pemerintahan di daerah.⁴

Sewa-menyewa, ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Demikianlah uraian yang diberikan oleh pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perjanjian sewa-menyewa.

Sewa-menyewa seperti halnya dengan jual beli perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini, membayar harga sewa. Jadi barang itu diserahkan untuk tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu. Kalau seorang diserahi barang untuk dipakainya, tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang terjadi itu adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, bukan lagi pinjam pakai yang terjadi, tetapi sewa-menyewa.

⁴ Hastuti, Proborini. Desentralisasi fiskal dan stabilitas politik dalam kerangka pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia. *Simposium Nasional Keuangan Negara: Kementerian Keuangan Ri Tahun 2018*, 2018, 784-799.

Disebutkan waktu tertentu dalam uraian pasal 1548 menimbulkan pertanyaan tentang apakah maksudnya itu, sebab dalam sewa-menyewa tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu hari, satu bulan atau satu tahun.

Ada yang menafsirkan bahwa maksudnya tidaklah lain, pembuat undang-undang memang memikirkan bahwa pada perjanjian sewa-menyewa waktu sewa ditentukan (misalnya untuk sepuluh bulan, untuk lima tahun dan sebagainya). Suatu petunjuk terdapat dalam pasal 1579, yang hanya dapat kita mengerti dalam alam pikiran yang dianut oleh seorang yang memikirkan perjanjian sewa-menyewa di mana waktu sewa ditentukan. Pasal tersebut berbunyi: "pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya." Teranglah bahwa pasal ini ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Juga sudah selayaknya, seorang yang sudah menyewakan barangnya, misalnya untuk sepuluh tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum lewat dengan dalih ia hendak memakai sendiri barang yang disewakan itu. Sebaliknya, kalau seorang menyewakan barang tanpa menetapkan suatu waktu tertentu, sudah tentu ia berhak untuk menghentikan sewa setiap waktu, asalkan memberitahukan jauh sebelumnya tentang pengakhiran sewa sesuai dengan kebiasaan setempat.⁵

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), hal. 90

Permasalahan pada saat sewa-menyewa tanah kas desa yang terjadi di Desa Junjung Kecamatan Sumbergempol Kabupaten Tulungagung itu adalah pihak kedua menyewakan lagi tanah kas desa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak desa pada saat masa sewa masih aktif. Pelaksanaan sewa/Lelang tanah kas desa padahal telah tertulis dengan jelas dalam Peraturan Kepala Desa Junjung Nomor 2 Tahun 2021 Sewa/Lelang Tanah Kas Desa Junjung, dalam PERDES (Peraturan Kepala Desa) telah jelas tertulis ketentuan-ketentuan yang harus dipatuhi penyewa tanah.⁶

Permasalahan sewa-menyewa tanah kas desa yang terjadi di Desa Junjung dapat dilihat melalui perspektif hukum Islam, yang mengatur secara komprehensif hubungan muamalah antara individu. Agama islam merupakan suatu agama yang kaya akan tuntutan hidup bagi umatnya. Selain sumber hukum utama yakni Al-Qur'an dan As-Sunnah, islam juga mengandung aspek penting yakni fiqih. Fiqih islam sangat penting dan dibutuhkan oleh umat islam, karena ia merupakan sebuah pegangan dalam menjalankan praktik ajaran islam itu sendiri, baik dari sisi ibadah, muamalah, syariah, dan sebagainya.

Manusia dalam memenuhi kebutuhannya tidak dapat bekerja sendiri, ia harus bermasyarakat dengan orang lain.⁷ Karena tidak dipungkiri, manusia adalah makhluk sosial. Oleh karena itu kerjasama antara satu pihak dengan pihak lainnya guna mementingkan taraf perekonomian dan kebutuhan hidup

⁶ Kepala Desa Junjung. 2021. *Peraturan Kepala Desa Junjung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Sewa/Lelang Tanah Kas Desa Junjung*. Kecamatan Sumbergempol, Kabupaten Tulungagung.

⁷ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung Sinar Baru Algesindo, 2004), hal. 278

serta keperluan lain tidak bisa diabaikan. Kerjasama dapat memberikan manfaat bagi umat manusia serta kerabat-kerabat dengan cara yang ditentukan oleh kedua belah pihak seperti mengadakan transaksi atau perjanjian.⁸ Maka diperlukan dengan cara bermuamalah yang benar, yakni dengan mengfungsikan nilai-nilai islami dalam perilaku ekonomi agar manusia dapat mewujudkan kehidupan yang lebih adil.⁹

Fiqh muamalah yaitu hukum-hukum yang berkaitan dengan tindakan manusia dalam persoalan-persoalan keduniaan, misalnya dalam persoalan jual beli, utang piutang, kerjasama dagang, perserikatan, kerjasama dalam penggarapan tanah, dan sewa menyewa.¹⁰

Dalam kehidupan kita tidak lepas dari bantuan orang lain, karena manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan. Adanya sewa-menyewa tanah juga mendominasi kehidupan dan ini berkaitan dengan sistem pengelolaannya yang dalam islam sewa-menyewa atau upah-mengupah disebut dengan *ijarah*. Dimana rukun dan syaratnya pada umumnya terdiri dari dua orang yang berakad yang disyaratkan sudah dewasa, objek akad diketahui penjelasan waktu dan penjelasan manfaat, ijab qabul, dan harga sewa yang telah disepakati.

Oleh karena itu segala aktifitas hidup dan kehidupan manusia harus bersandar kepada dua sumber tersebut. Disamping kedua sumber itu ada

⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal.68

⁹ Al-Faruq an-Nabahan, *Sistem Ekonomi Islam* (Yogyakarta: UII Press, 2000), hal. 1

¹⁰ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, cet.2. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012). hal. 9

sumber lain yaitu ijtihad para ulama yang merupakan interpretasi yang bersumber dari keduanya. Karena dengan ijtihad tersebut permasalahan-permasalahan yang tidak dijelaskan dalam Al-Qur'an dan As-Sunnah menjadi jelas. Dalam hukum islam, ijtihad dapat menghasilkan produk-produk berupa *ijma, qiyas, istihsan, masalah mursalah, 'urf, istishab, mazhab sahabi, syar'uman qablana* dan enam dasar yang terakhir dari jumlah tersebut diperselisihkan tentang penggunaannya sebagai dasar hukum.

Adanya beberapa dasar islam ini menunjukkan bahwa hukum islam itu luas dan tidak memberikan kesulitan bagi umatnya, mengingat tabiat manusia tidak menyukai beban-beban yang membatasi kemerdekaannya. Manusia memperhatikan hukum dengan hati-hati dan tidak akan dipatuhi hukum tersebut apabila tidak ada kesesuaian dengan hatinya, dengan kata lain tidak ada nilai keadilan yang semestinya. Oleh karena itu syari'at islam dapat memenuhi keinginan manusia tersebut dengan amat cepat dapat memuaskan sesuatu permasalahan yang dihadapi oleh manusia dan dapat menerima dengan penuh kematangan hati, karena syari'at islam pembicaraannya berdasarkan pada akal fikiran dan mendesak manusia bergerak serta berusaha untuk memenuhi kehendak fitrah yang sejahtera, sehingga hukum islam menuju kepada toleransi, persamaan dan menyuruh yang ma'ruf serta mencegah yang munkar.

Manusia sebagai makhluk sosial, dalam kehidupannya memerlukan orang lain untuk bersama-sama hidup dalam suatu masyarakat. Di tengah masyarakat inilah manusia mengadakan kontak diantara sesamanya, semua

itu tidak lain hanyalah untuk memenuhi keperluan hidupnya. Pergaulan hidup manusia dimana setiap manusia mengadakan hubungan dengan orang lain dalam literatur hukum islam disebut Mu'amalah.¹¹ Berdasarkan hal itulah peneliti mengambil judul **“Peralihan Hak Sewa Tanah Kas Desa Ditinjau dari Peraturan Kepala Desa Junjung Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Sewa Lelang dan Hukum Islam”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang diatas, maka perlu dirumuskan fokus permasalahan yang akan dibahas nanti. Adapun yang menjadi permasalahan pokok yaitu:

1. Bagaimana peralihan hak sewa tanah kas di Desa Junjung?
2. Bagaimana peralihan hak sewa tanah kas di Desa Junjung ditinjau dari Perdes?
3. Bagaimana peralihan hak sewa tanah kas di Desa Junjung ditinjau dari Hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, adapun yang menjadi tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mendeskripsikan praktik peralihan hak sewa tanah kas di Desa Junjung.
2. Untuk menganalisis peralihan hak sewa tanah kas di Desa Junjung

¹¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Mu'amalah*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII,1990), hal. 7

ditinjau dari Perdes.

3. Untuk menganalisis peralihan hak sewa tanah kas di Desa Junjung ditinjau dari Hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis :

1. Manfaat Teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah ilmu pengetahuan baik untuk peneliti maupun masyarakat mengenai sewa/lelang tanah kas desa, khususnya pengetahuan yang berhubungan dengan peralihan hak sewa tanah kas desa dan mengetahui bagaimana tinjauan peraturan Desa Junjung, Kecamatan Sumbergempol, Kabupaten Tulungagung Nomor 2 Tahun 2021 berkenaan dengan praktik peralihan tersebut. Sehingga diharapkan dapat dijadikan bahan referensi, acuan, dan bacaan bagi peneliti-peneliti berikutnya. Manfaat Praktis

Melalui hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan ilmu baru yang berkaitan dengan peralihan hak sewa tanah kas desa . Selanjutnya tugas peneliti yaitu dapat menggunakan bahan data sebagai sumber pengembangan pada penelitian selanjutnya.

E. Penegasan Istilah

1. Penegasan Konseptual

Secara konseptual beberapa istilah yang perlu dijelaskan antara lain:

a. Tanah Kas Desa

Menurut Prof. Dr. A.P Parlindungan tanah kas desa merupakan tanah bengkok dan tanah kas desa diberikan hak pakai publik rechtelijk (hukum publik) yaitu tidak boleh dijual atau dijadikan agunan hutang. Hakikat transaksi sewa menyewa karena ada perjanjian bahwa tanah itu harus dikembalikan ke perangkat desa.¹²

b. Sewa

Menurut Subekti, sewa menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu, sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian pada waktu yang disepakati. Menurut Wiryono Prodjodikiro berpendapat bahwa pengertian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.¹³

c. Peralihan Hak Sewa

Pengalihan sewa ialah memindahkan barang sewanya kepada pihak lain. Pada dasarnya seorang penyewa dapat mengalihkan atau mengulangsewakan kembali sesuatu barang

¹² Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014, Bab VIII Pasal 76.

¹³ Wawan Nugraha, "Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Sistem Sewa-Menyewa di Tokyo Kos Bandung", *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung), Vol.4 Nomor 2, 2018, hal. 478.

sewanya kepada pihak lain dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan. Jika, seandainya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka pengalihan atau mengulangsewakan ini tidak diperbolehkan karena sudah melanggar perjanjian.¹⁴

d. PERDES (Peraturan Desa)

Peraturan Desa adalah peraturan-peraturan undangan yang ditetapkan oleh Kepala Desa setelah dibahas dan disepakati bersama Badan Permusyawaratan Desa.¹⁵ Peraturan Desa (Perdes) merupakan kerangka hukum kebijakan dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di ruang lingkup desa. Penetapan Peraturan Desa merupakan penjabaran atas berbagai kewenangan yang dimiliki desa dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

e. Hukum Islam

Pengertian hukum Islam atau syariat Islam adalah sistem kaidahkaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasul mengenai tingkah laku mukallaf (orang yang sudah dapat

¹⁴ Aminullah, Muh Soleh. "Peralihan Hak Sewa Tanah Perspektif Fiqih Mu'amalah dan Hukum Positif di Indonesia." *JLIL: Indonesian Journal of Law and Islamic Law*, vol. 3, no. 1, Jan.-Jun. 2021, pp. 45-62. ISSN 2721-5261, E-SSN 2775-4621. DOI: <https://doi.org/10.35719/ijl.v3i1.113>.

¹⁵ undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini, yang mengikat bagi semua pemeluknya. Dan hal ini mengacu pada apa yang telah dilakukan oleh Rasul untuk melaksanakannya secara total. Syariat menurut istilah berarti hukum-hukum yang diperintahkan Allah Swt untuk umat-Nya yang dibawa oleh seorang Nabi, baik yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun yang berhubungan dengan amaliyah.¹⁶

2. Penegasan Operasional

Setelah diketahui secara konseptual di atas, maka secara operasional dapat dipahami bahwa penelitian yang berjudul “*Peralihan Hak Sewa Tanah Kas Desa Ditinjau dari Peraturan Kepala Desa Junjung Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Sewa Lelang dan Hukum Islam*” adalah penelitian yang secara mendalam menggali apakah praktik tersebut sesuai dengan PERDES yang ada serta sesuai dengan Hukum Islam.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mendapat gambaran umum penelitian ini, peneliti menyusun penelitian dengan sistem sebagai berikut:

1. Bagian Awal

Bagian awal memuat hal-hal yang bersifat formalitas tentang halaman sampul depan, halaman judul, halaman persetujuan, halaman

¹⁶ Eva Iryani, Hukum Islam, Demokrasi dan Hak Asasi Manusia, dalam *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi* Vol.17 No.2 Tahun 2017. Hal. 24.

pengesahan, motto, persembahan, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar, daftar lampiran dan abstrak.

2. Bagian Inti

Bagian inti terdiri dari:

BAB I Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, penegasan istilah, sistematika pembahasan.

BAB II Kajian pustaka, yang menjelaskan dasar teori yang digunakan untuk penelitian terdiri dari kerangka teori, kajian penelitian terdahulu, dan kerangka konseptual.

BAB III Metode Penelitian, terdiri dari pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan temuan, tahap-tahap penelitian.

BAB IV Hasil Penelitian, terdiri dari gambaran umum, paparan data temuan penelitian, dan analisis data.

BAB V Pembahasan yang membahas tentang pelaksanaan penelitian berdasarkan teori dan hasil penelitian.

BAB VI Penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

3. Bagian Akhir

Bagian ini terdiri dari daftar rujukan, lampiran, surat pernyataan keaslian skripsi (tanpa *plagiarism*) dan daftar riwayat hidup.