

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

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.¹

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menentukan “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Berdasarkan pasal tersebut, seluruh kekayaan alam baik dipermukaan bumi maupun didalam bumi, termasuk tanah penguasaannya ada pada negara. Dikuasai bukan berarti dimiliki oleh negara, melainkan negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat indonesia diberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan persediaan, peruntukan, penggunaan, serta pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa untuk kemakmuran rakyat.² Dalam pemanfaatan ruang, proses selanjutnya yang harus dilaksanakan adalah penggunaan dan pengelolaan tanah. Salah satunya melalui otonomi daerah yang memberikan

¹Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hal. 245

²Herlien Budionno, *Kumpulan Tulisann Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008), hal. 229

pemerintah daerah kesempatan untuk mengatur jalannya pemerintahannya itu sendiri, termasuk juga untuk mengelola kekayaan yang dimiliki daerahnya, termasuk unntuk membiayai jalannya pemerintahan di daerah.³

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 konsensuil 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.

³Bagir Manan, *Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah menurut UUD 1945*, (Bandung: Pustaka Sinar Harapan, 1994), hal. 19

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). Tafsiran yang terakhir ini menurut pendapat saya, benar! 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.⁴

⁴Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), hal. 90

Permasalahan pada saat sewa-menyewa tanah kas desa yang terjadi di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek itu adalah harus ditanami padi, tidak boleh ditanami tebu, pada saat arisan diundi yang menyewa tanah harus datang, harga sewa tanah tidak sama, menyewanya tanah harus dengan secara cash, dan akad sewa-menyewanya tidak jelas.

Agama islam merupakan suatu 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.⁵ Karena tidak dipungkiri, manusia adalah makhluk sosial. Oleh karena itu kerjasama antara satu pihak dengan pihak lainnya guna mementingkan taraf perekonomian dan kebutuhan hidup serta keperluan lain tida 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.⁶ Maka diperlukan dengan cara bermuamalah yang benar, yakni

⁵Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung Sinar Baru Algesindo, 2004), hal. 278

⁶Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 68

dengan mengfungsikan nilai-nilai islami dalam perilaku ekonomi agar manusia dapat mewujudkan kehidupan yang lebih adil.⁷

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.⁸

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 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.

⁷Al-Faruq an-Nabahan, *Sistem Ekonomi Islam* (Yogyakarta: UII Press, 2000), hal. 1

⁸Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, cet.2. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012). hal. 9

Dalam hukum islam, ijtihad dapat menghasilkan produk-produk berupa *ijma, qiyas, istihsan, maslahah 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'amalat.⁹ Berdasarkan hal itulah peneliti mengambil judul **Akad Sewa Tanah Kas Desa Menurut Undang-Undang Nomer 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar pokok Agraria Dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Malasan, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek)**

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana praktek sewa tanah kas desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek?
2. Bagaimana akad sewa tanah kas desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek menurut undang-undang nomer 05 tahun 1960?
3. Bagaimana akad sewa tanah kas desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek menurut hukum islam?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik sewa tanah kas desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek.
2. Untuk mengetahui Bagaimana akad sewa tanah kas desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek menurut undang-undang nomer 05 tahun 1960.
3. Untuk mengetahui bagaimana akad sewa tanah kas desa di Desa Malasan Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek menurut hukum islam.

⁹Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Mu'amalah*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1990), hal. 7

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti memiliki kegunaan tersendiri.

Kegunaan tersebut yaitu:

1. Kegunaan teoritis

Hasil penelitian yang dilakukan peneliti dalam konteks teoritis dapat digunakan sebagai sumber data atas peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian dengan tema yang sama. Selain itu bagi dari peneliti sendiri digunakan sebagai penambah khazanah keilmuan yang telah diperoleh peneliti di bangku perkuliahan, sehingga peneliti selain mendapat dari pembelajaran formal juga dari pembelajaran non formal. Bagi pembaca diharapkan bisa menambah pengetahuan mereka tentang tema yang diambil oleh peneliti, sehingga pembaca bisa menjadi sewa-menyewa tanah kas desa yang baik dalam menyikapi masalah-masalah seperti yang dikemukakan oleh peneliti.

2. Kegunaan Praktis

Meningkatkan pengetahuan penulis khususnya dan masyarakat pada umumnya tentang masalah-masalah yang terkait dengan penelitian ini dan diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak yang berminat terhadap masalah yang sama.

E. Penegasan Istilah

1. Penegasan Konseptual

Secara konseptual beberapa istilah yang perlu dijelaskan antara lain:

a. Akad

Akad adalah transaksi atau kesepakatan antara seseorang (yang menyerahkan dengan orang lain (yang menerima) untuk pelaksanaan suatu perbuatan.¹⁰

b. Ijarah

Ijarah adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.¹¹

c. Tanah kas Desa

Tanah Kas Desa adalah suatu bidang tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Desa dan dikelola untuk kegiatan usaha desa sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan Desa yang bersangkutan.¹²

d. Hukum Agraria

Hukum Agraria adalah masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya.

e. Hukum Islam

Hukum Islam secara garis besar mengenal dua macam sumber hukum, pertama sumber hukum yang bersifat “*naqliy*” dan sumber hukum yang bersifat “*aqliy*”. Sumber hukum *naqliy* adalah Al-Qur’an dan As-Sunnah, sedangkan sumber hukum *aqliy* ialah hasil usaha menemukan hukum dengan mengutamakan olah pikir dengan

¹⁰Marrmusid, “*Pengertian-Akad-Rukun-Syarat-Macam*” dalam <http://BacaanMadani.Html>, diakses pada hari Minggu 1 April 2018 pukul 12.00

¹¹Ali Fikri, *op.cit.*, hlm, 87.

¹²Yufidia, “*Problematika Pengelolaan Tanah Kas Desa*” dalam <http://KeuanganDesa> diakses pada hari Minggu 1 April 2018 pukul 12.00 WIB

beragam metodenya.¹³ Menurut Amir Syarifuddin sebagaimana yang dikutip oleh Kutbuddin Aibak, hukum islam adalah seperangkat peraturan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukalaf yang diakui dan diyakini berlaku mengikat untuk semua yang beragama Islam¹⁴

2. Penegasan Operasional

Setelah diketahui secara konseptual di atas, maka secara operasional dapat dipahami bahwa “Akad Sewa Tanah Kas Desa Menurut Undang-Undang Nomer 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Malasan, Kecamatan Durenan ,Kabupaten Trenggalek)” yang dikomparasikan dengan Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria yang meninjau praktik sewa-menyewa tanah kas desa tersebut. Dalam hal ini memang ada perbedaan aturan tentang aturan sewa-menyewa tanah kas desa. Yaitu aturan dari Hukum Islam yang secara jelas dan tegas telah mengharamkan sewa-menyewa tanah, dengan peraturan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 16 dan pasal 53 yang memperbolehkan hak sewa tanah pertanian.

¹³ Abd. Shomad, *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2012), Hal.73

¹⁴ Kutbuddin Aibak, “Otoritas dalam Hukum Islam (Telaah Pemikiran Khaled M. Abou El Fadl)”, *Disertasi*, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2014), hal 94. Kutbuddin Aibak, “Membaca Kembali Eksistensi Hukum Islam dalam Keragaman Hidup dan Kehidupan”, dalam *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, volume 5 No. 2 November 2017, hal. 322

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian skripsi ini yang berjudul “Akad Sewa Tanah Kas Desa Menurut Undang-Undang Nomer 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Malasan, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek)” adalah:

BAB I, Pendahuluan membahas mengenai Konteks Penelitian, Fokus Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Penegasan Istilah, dan Sistematika Penulisan Skripsi.

BAB II, Tinjauan Pustaka, berisi tentang Tinjauan Umum Tentang Tanah Kas Desa, Sewa-Menyewa dalam Tinjauan Hukum Agraria, Sewa-Menyewa dalam Tinjauan Hukum Perjanjian, Akad Menurut Hukum Islam, Sewa-Menyewa dalam Tinjauan Hukum Islam dan Penelitian Terdahulu.

BAB III, Metodologi penelitian, berisi Jenis Penelitian, Lokasi Penelitian, Kehadiran Peneliti, Sumber Data, Prosedur Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data, Pengecekan Keabsahan Data, dan Tahap-Tahap Penelitian.

BAB IV, Akad Sewa Tanah Kas Desa Menurut Undang-Undang Nomer 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Malasan, Kecamatan Durenan, Kabupaten Trenggalek)” adalah: berisi paparan data penelitian, temuan penelitian dan pembahasan temuan hasil penelitian dianalisis dengan Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Akad Sewa-Menyewa Menurut Hukum Islam.

BAB V, Penutup, berisi tentang Kesimpulan dan Saran.