

**PRAKTIK PENYEWAAN TANAH KAS DESA MENURUT
UNDANG - UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN
HUKUM ISLAM**

(Studi Di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen)

SKRIPSI

Oleh:

Erika Nur Aini

NIM 15220069



PROGRAM STUDI HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2019

**PRAKTIK PENYEWAAN TANAH KAS DESA MENURUT
UNDANG - UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN
HUKUM ISLAM**

(Studi Di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen)

SKRIPSI

*Diajukan Kepada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri
Maulana Malik Ibrahim Malang untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Strata Satu Sarjana Hukum (S.H)*

Oleh:

Erika Nur Aini

NIM 15220069



PROGRAM STUDI HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2019

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih dan Penyayang,
Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**PRAKTIK PENYEWAAN TANAH KAS DESA MENURUT
UNDANG - UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN
HUKUM ISLAM**

(Studi Di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen)

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika di kemudian hari terbukti disusun oleh orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 27 Desember 2019

Penulis,



Erika Nur Aini
NIM 15220069

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Erika Nur Aini NIM: 15220069
Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri
Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**PRAKTIK PENYEWAAN TANAH KAS DESA MENURUT
UNDANG - UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN
HUKUM ISLAM**

(Studi Di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen)

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 27 Desember 2019

Mengetahui,
Ketua Jurusan
Hukum Bisnis Syariah

Dosen Pembimbing,



Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP. 197408192000031002

Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI.
NIP. 198212252015031002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "B" SK BAN-PT Depdiknas Nomor: 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/VIII/2011
Jl. Gajayana 50 Malang Telp. (0341) 551354 Fax. (0341) 572533
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id> E-mail: Syariah@uin-malang.ac.id

BUKTI KONSULTASI SKRIPSI

Nama : Erika Nur Aini
NIM : 15220069
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Dosen Pembimbing : Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI.
Judul Skripsi : Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa Menurut Undang -
Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar
Pokok-Pokok Agraria Dan Hukum Islam (Studi Di Desa
Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen)

No	Hari / Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	28 Januari 2019	Konsultasi proposal	/
2	31 Januari 2019	ACC proposal	/
3	29 April 2019	Konsultasi Bab I – III	/
4	3 Mei 2019	Revisi Bab I – III	/
5	11 November 2019	Konsultasi Bab IV – V	/
6	13 November 2019	Revisi Bab IV – V	/
7	18 November 2019	Revisi Bab I – V	/
8	21 November 2019	Konsultasi keseluruhan skripsi	/
9	28 November 2019	Revisi penulisan arab skripsi	/
10	29 November 2019	ACC keseluruhan skripsi	/

Malang, 27 Desember 2019

Mengetahui
a.n. Dekan
Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah

Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP. 197408192000031002

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji skripsi saudara Erika Nur Aini NIM: 15220069, Mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:


PRAKTIK PENYEWAAN TANAH KAS DESA MENURUT UNDANG - UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN HUKUM ISLAM

(Studi Di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen)

Telah dinyatakan LULUS dengan nilai **B+**

Dengan Penguji:

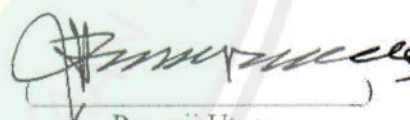
1 H. Khoirul Anam, Lc, M.H
NIP. 196807152000031001


Ketua

2 Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI
NIP. 198212252015031002


Sekretaris


3 Prof. Dr. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag
NIP. 196910241995031001


Penguji Utama



Malang, 27 Desember 2019

Dekan


D. H. Saifullah, SH, M.Hum.
NIP. 196512052000031001

MOTTO

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (Q.S Al-Qashas: 26)



KATA PENGANTAR



Segala puji hanya milik Allah SWT. atas segala limpahan Rahmat dan Hidayah-Nya, serta yang telah memberikan nikmat kesehatan dan keluasan berpikir sehingga skripsi yang berjudul **“Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa Menurut Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Hukum Islam (Studi Di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen)”** dapat terselesaikan dengan baik dan juga tepat waktu. Shalawat dan salam selalu tercurah kepada Nabi besar Muhammad SAW. yang telah membawa kita sebagai ummatnya ke jalan kehidupan yang penuh dengan ilmu, amal dan taqwa.

Dengan segala daya dan upaya serta bimbingan maupun pengarahan dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini. Maka pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Abdul Haris, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Saifullah, SH, M.Hum. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI. selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI. selaku Dosen Pembimbing penulis, terima kasih penulis haturkan atas waktu yang telah diberikan untuk

bimbingan, arahan serta motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

5. Segenap jajaran Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah banyak berperan aktif di dalam menyumbangkan ilmu, wawasan dan pengetahuannya kepada penulis.
6. Staf Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Kepada kepala desa, perangkat desa atau staf karyawan, dan warga Desa Jono penulis ucapkan terima kasih telah mengizinkan untuk melakukan sebuah penelitian dan telah memberikan informasi yang dibutuhkan selama penelitian.
8. Kedua orang tua penulis, yang telah memberikan dukungan moril dan materiil, memberikan motivasi yang luar biasa serta doa yang selalu mengiringi sehingga penulis dapat menyelesaikan masa perkuliahan dan menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu.
9. Kepada seluruh pihak yang telah membantu baik secara materiil maupun formil dalam penyelesaian skripsi ini.
10. Kepada suami tercinta Ahmad Riya Dhuha dan putra tersayang Ahmad Arsyandera Awwal Lubawi yang ikut serta menyemangati dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis berharap semoga apa yang telah diperoleh selama kuliah di Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dapat bermanfaat bagi para pembaca. Penulis sebagai manusia

biasa yang tak pernah luput dari kesalahan, menyadari bahwasannya penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 27 Desember 2019

Penulis,

Erika Nur Aini
NIM 15220069



PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (latin), bukan terjemah bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Araba, sedangkan nama Arab dari bangsa Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *gootnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, No. 159/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992. Dalam penelitian ini, terdapat beberapa istilah atau kalimat yang berasal dari bahasa arab, namun ditulis dalam bahasa latin. Adapun penulisannya berdasarkan kaidah berikut:

B. Konsonan

ا	= Tidak dilambangkan	ض	= dl
ب	= B	ط	= th
ت	= T	ظ	= dh
ث	= Ta	ع	= ‘ (menghadap ke atas)
ج	= J	غ	= gh
ح	= H	ف	= f
خ	= Kh	ق	= q
د	= D	ك	= k
ذ	= Dz	ل	= l

ر = R	م = m
ز = Z	ن = n
س = S	و = w
ش = Sy	ه = h
ص = Sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk penggantian lambang ع.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal	Panjang	Diftong
a = fathah	Ā	قال menjadi qâla
i = kasrah	î	قيل menjadi qîla
u = dlommah	û	دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong	Contoh
aw = و	قول menjadi qawlun
ay = ي	خير menjadi khayrun

D. Ta’marbûthah (ة)

Ta’ marbûthah (ة) ditransliterasikan dengan “ṭ” jika berada di tengah kalimat, akan tetapi ta’ marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka

ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risala li-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya الله في رحمة menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut :

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan.....
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan
3. *Masyâ’Allah kânâ wa mâlam yasyâ lam yakun*
4. *Billâh ‘azza wa jalla*

F. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh : شيء - syai’un أمرت - umirtu
 النون - an-nau’un تأخذون - ta’khudzûna

G. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi’il* (kata kerja), *isim* atau *huruf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut

dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh : $\text{وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ} = \text{wa innalillâha lahuwa khairar-râziqîn}$

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf capital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf capital seperti yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf capital digunakan untuk menuliskan oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf capital tetap awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sanfangnya.

Contoh : $\text{وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ قَدْ خَلَتْ مِنْ قَبْلِهِ الرُّسُلُ} = \text{Wa mā muḥammadun illā rasūl, qad khalat ming qablihir-rusul}$

$\text{إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا وَهُدًى لِّلْعَالَمِينَ} = \text{Inna awwala baitiw wuḍi'a lin-nāsi lallazī bibakkata mubāarakaw wa hudal lil-'ālamīn}$

Penggunaan huruf capital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan arabnya memang lengkap demikian dan jika penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf capital tidak dipergunakan.

Contoh : $\text{نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ} = \text{Nasrun minallâhi wa fathun qarīb}$

$\text{بِاللَّهِ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ} = \text{lillâhi mā fis-samāwāti wa mā fil-arḍ}$

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
BUKTI KONSULTASI SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
DAFTAR ISI	xiv
ABSTRAK	xvi
ABSTRACT	xvii
ملخص البحث	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Sistematika Pembahasan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Penelitian Terdahulu	14
B. Kerangka Teori	21
1. Sewa-Menyewa Dalam Tinjauan Hukum Agraria	21
2. Sewa-Menyewa Dalam Tinjauan Hukum Perjanjian	29
3. Ketentuan Perjanjian Tentang Sewa-Menyewa	32
4. Tinjauan Umum Tentang Tanah Kas Desa	60
5. Konsep Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam	61
BAB III METODE PENELITIAN	71
A. Jenis Penelitian	72
B. Pendekatan Penelitian	72
C. Lokasi Penelitian	73

D. Jenis Dan Sumber Data.....	73
E. Metode Pengumpulan Data.....	77
F. Metode Pengolahan Data.....	79
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	83
A. Deskripsi Obyek Penelitian.....	83
B. Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen.....	84
C. Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.....	92
D. Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen Menurut Hukum Islam.....	97
BAB V PENUTUP.....	103
A. Kesimpulan.....	103
B. Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA.....	107
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	111
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	116

ABSTRAK

Erika Nur Aini, 15220069, 2019. **Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Hukum Islam** (Studi di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen), Skripsi, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Pembimbing: Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI.

Kata kunci : Hukum Agraria, Hukum Islam, Tanah Kas Desa, Penyewaan

Penelitian dalam skripsi ini dilatar belakangi karena tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Manusia beraktifitas, bermasyarakat, dan dalam melangsungkan kehidupannya memerlukan tanah, serta hidup dengan memanfaatkan sumber daya alam. Tanah juga merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis dan nilai sosial yang tinggi. Sehingga memerlukan pengelolaan yang profesional yang dalam hal ini berbentuk otonomi daerah. Dalam pelaksanaan otonomi daerah pemerintah daerah memberikan tugas dan wewenang kepada pemerintah desa sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Bagian IV pasal 28, 29, 30, 31, 32, 33, dan 34 untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berdasarkan hal tersebut pemerintah desa melakukan penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen yang bertujuan untuk menunjang kesejahteraan desa.

Penelitian ini membahas tentang bagaimana praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Hukum Islam.

Penelitian ini tergolong jenis penelitian lapangan (*field research*) dan menggunakan jenis pendekatan kualitatif. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini berupa pengamatan, wawancara, observasi dan dokumentasi. Sedangkan metode pengolahan data menggunakan pemeriksaan ulang (*editing*), pengelompokan data (*classifying*), mengecek keabsahan data (*verifying*), analisis (*analyzing*) dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian ini adalah: (1) Praktik penyewaan Tanah kas desa dilakukan dengan cara dilelang. Hal ini bertujuan untuk menentukan harga yang sesuai letak geografis tanah kas yang disewakan. Jika peserta lelang tidak berkenan dengan harga sewa maka penyewa bisa membatalkan sewanya. Menurut peraturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 penyewaan tanah kas desa di desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen diperbolehkan, karena sewa menyewa tanah pertanian itu bersifat hanya sementara, dan hak atas tanah tersebut diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria. (2) Menurut Hukum Islam praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen diperbolehkan, jika antara kedua belah pihak sama-sama sepakat dan tidak ada salah satu pihak yang dirugikan, baik secara perjanjian ataupun kesepakatan jenis pembayaran sewa tanah yang berupa uang tunai, hasil panen dari tanah tersebut ataupun berupa wujud barang sesuai kesepakatan.

ABSTRACT

Erika Nur Aini, 15220069, 2019. **Village Cash Land Leasing Practices According to Law Number 5 of 1960 Concerning Basic Rules of Agrarian Principles and Islamic Law** (Study in Jono Village, Tanon District, Sragen Regency), Thesis, Department of Sharia Business Law, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University of Malang.

Supervisor: Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI.

Keywords: Agricultural Law, Islamic Law, Village Cash Land, Leasing Practices

The research in this thesis is motivated by the fact that soil is the basic need of every human being. Humans are active, social, and in carrying out their lives need land, and live by utilizing natural resources. Land is also one of the natural resources that has high economic and social value. So that requires professional management which in this case takes the form of regional autonomy. In the implementation of regional autonomy, the regional government assigns the tasks and authority to the village government in accordance with Law Number 5 of 1960 Concerning Basic Agrarian Regulations Part IV articles 28, 29, 30, 31, 32, 33, and 34 to cultivate land that is controlled directly by the State, within the period referred to in article 29, for agricultural, fisheries or animal husbandry companies. Based on this, the village government leases village treasury land in Jono Village, Tanon District, Sragen Regency, which aims to support the welfare of the village.

This study discusses how the practice of leasing village treasury land in Jono Village, Tanon District, Sragen Regency according to Law Number 5 of 1960 Concerning Basic Regulations on Agrarian Principles and Islamic Law.

This research is classified as a type of field research and uses a qualitative approach. Data collection methods used in this study were observation, interview, observation and documentation. While the data processing method uses re-checking (editing), grouping data (classifying), checking the validity of the data (verifying), analyzing (analyzing) and drawing conclusions.

The results of this study are: (1) The practice of leasing village treasury land is done by auction. It aims to determine prices according to the geographical location of the cash land to be rented. If bidders are not pleased with the rental price, the renter can cancel the rent. According to Law No. 5/1960 the agreement to lease land for village treasury in the village of Jono, Tanon District, Sragen Regency is permitted, because the lease for agricultural land is temporary, and the land rights are regulated in Article 16 and Article 53 of the Law Agricultural Principal. (2) According to Islamic Law, the practice of leasing village treasury land in Jono Village, Tanon District, Sragen Regency is permitted, if both parties agree together and no one party is disadvantaged, either by agreement or agreement on the type of land rent payment in the form of money cash, harvest from the land or in the form of goods according to the agreement.

ملخص البحث

إريكا نور عيني ، 15220069 ، 2019. ممارسات استئجار الأراضي النقدية في القرية وفقاً للقانون رقم 5 لعام 1960 بشأن اللوائح الأساسية للمبادئ الزراعية والقانون الإسلامي (دراسة حالة في قرية جونو ، مقاطعة تانون ، سراجن ريجنسي). أطروحة، قسم قانون الأعمال الإسلامية، كلية الشريعة، الجامعة الإسلامية مولانا مالك إبراهيم مالانج

المشرف: دوي هدايتول فردوس ، الماجستير

الكلمات المفتاحية: القانون الزراعي ، الشريعة الإسلامية ، قرية كاش لاند ، الإجراءات

يحفز البحث في هذه الرسالة حقيقة أن التربة هي الحاجة الأساسية لكل إنسان. البشر نشيطون واجتماعيون ويحتاجون في حياتهم إلى الأرض ويعيشون من خلال استخدام الموارد الطبيعية. الأرض هي أيضا واحدة من الموارد الطبيعية التي لها قيمة اقتصادية واجتماعية عالية. وهذا يتطلب إدارة مهنية تأخذ في هذه الحالة شكل الحكم الذاتي الإقليمي. في تطبيق الحكم الذاتي الإقليمي ، تسند الحكومة الإقليمية المهام والسلطات إلى حكومة القرية وفقاً للقانون رقم 5 لعام 1960 بشأن اللوائح الزراعية الأساسية ، الجزء الرابع ، المواد 28 و 29 و 30 و 31 و 32 و 33 و 34 من أجل زراعة الأراضي التي يتم التحكم فيها مباشرة من قبل الدولة ، خلال الفترة المشار إليها في المادة 29 ، لشركات الزراعة أو مصائد الأسماك أو تربية الحيوانات. بناءً على ذلك ، قامت حكومة القرية بتأجير أرض خزانة القرية في قرية جونو ، مقاطعة تانون ، سراجن ريجنسي والتي تهدف إلى دعم رفاهية القرية. تناقش هذه الدراسة كيفية ممارسة تأجير أرض خزينة القرية في قرية جونو ، مقاطعة تانون ، سراجن ريجنسي وفقاً للقانون رقم 5 لعام 1960 بشأن اللوائح الأساسية للمبادئ الزراعية والقانون الإسلامي.

تم تصنيف هذا البحث كنوع من البحث الميداني ويستخدم منهجًا نوعيًا. وكانت أساليب جمع البيانات المستخدمة في هذه الدراسة الملاحظة والمقابلة والمراقبة والوثائق. بينما تستخدم طريقة معالجة البيانات إعادة التدقيق (التحرير) ، وتجميع البيانات (التصنيف) ، والتحقق من صحة البيانات (التحقق) ، وتحليل (التحليل) ، واستخلاص النتائج.

نتائج هذه الدراسة هي: (1) تتم ممارسة استئجار قرية خزانة الأرض عن طريق المزاد. يهدف إلى تحديد الأسعار حسب الموقع الجغرافي للأرض النقدية المراد تأجيرها. إذا لم يكن العارضون راضين عن سعر الإيجار ، يمكن للمستأجر إلغاء الإيجار. بموجب القانون رقم 5 لعام 1960 ، يُسمح بالاتفاق على استئجار أرض لخزينة القرية في قرية جونو ، مقاطعة تانون ، سراجن ريجنسي ، لأن عقد الإيجار للأراضي الزراعية مؤقت ، ويتم تنظيم حقوق الأرض في المادة 16 والمادة 53 من القانون مدير الزراعة. (2) وفقًا للشريعة الإسلامية ، يُسمح بممارسة تأجير أرض خزانة القرية في قرية جونو ، مقاطعة تانون ، سراجن ريجنسي ، إذا اتفق الطرفان معًا ولم يُحرمان أي طرف ، إما بالاتفاق أو الاتفاق على نوع دفع إيجار الأرض في شكل نقود النقد والحصاد من الأرض أو في شكل سلع وفقا للاتفاقية.



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang besar dengan wilayah kedaulatan yang membentang dari Sabang sampai Merauke dengan jumlah penduduknya yang semakin tahun semakin meningkat. Oleh karena itu dibentuk pemerintahannya disegala bidang di masing-masing daerah untuk mengatur dan melayani ratusan juta penduduknya. Mulai dari pemerintahan pusat hingga pemerintahan daerah. Hukum pemerintahan daerah merupakan masalah yang sangat menarik untuk dikaji karena merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan masyarakat Indonesia. Hukum pemerintah daerah sangat erat kaitannya atau salah satu hal yang dibicarakan di dalamnya

adalah mengenai Desa. Desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut desa merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Di dalam segi ekonomi pun masyarakat desa sebagian besar adalah masyarakat agraris yang paling umum sangat dipengaruhi alam sekitar, di mana masyarakat desa mayoritas bermata pencaharian sebagai petani. Dalam bertani, sudah barang tentu tanah yang dijadikan sebagai media untuk bercocok tanam. Indonesia yang berada dalam garis khatulistiwa menjadikan tanah di wilayah Indonesia sangat subur untuk ditanami berbagai macam hasil tanam, mulai dari komoditi pertanian, perkebunan, dan lain-lain.

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 diperbarui seperti sumber daya alam yang lain dapat tergantikan.¹ Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menentukan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang

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

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 pemerintah daerah kesempatan untuk mengatur jalannya pemerintahannya itu sendiri, termasuk juga untuk mengelola kekayaan yang dimiliki daerahnya, termasuk untuk membiayai jalannya pemerintahan di daerah.³ Hal ini sesuai dengan yang tertera di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Bagian IV pasal 28, 29, 30, 31, 32, 33, dan 34 yang menerangkan mengenai hak guna usaha. Hak guna usaha yang dimaksudkan disini adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, yaitu yang digunakan untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hal inilah yang di jadikan landasan oleh pemerintah desa

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

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

dibawah naungan pemerintah daerah untuk mengusahakan tanah kas desa demi menunjang kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat desa dengan berupa menyewakan tanah kas desa bagi masyarakat desa tersebut.

Indonesia merupakan negara yang besar dengan wilayah kedaulatan yang membentang dari Sabang sampai Merauke dengan jumlah penduduknya yang semakin tahun semakin meningkat. Oleh karena itu dibentuk pemerintahannya disegala bidang di masing-masing daerah untuk mengatur dan melayani ratusan juta penduduknya. Mulai dari pemerintahan pusat hingga pemerintahan daerah. Hukum pemerintahan daerah merupakan masalah yang sangat menarik untuk dikaji karena merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan masyarakat Indonesia. Hukum pemerintah daerah sangat erat kaitannya atau salah satu hal yang dibicarakan di dalamnya adalah mengenai Desa. Desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut desa merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Di dalam segi ekonomi pun masyarakat desa sebagian besar adalah masyarakat agraris yang paling umum sangat dipengaruhi alam sekitar, di mana masyarakat desa mayoritas bermata pencaharian sebagai petani. Dalam bertani, sudah barang tentu tanah yang dijadikan sebagai media

untuk untuk bercocok tanam. Indonesia yang berada dalam garis khatulistiwa menjadikan tanah di wilayah Indonesia sangat subur untuk ditanami berbagai macam hasil tanam, mulai dari komoditi pertanian, perkebunan, dan lain-lain.

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 diperbarui seperti sumber daya alam yang lain dapat tergantikan.⁴ 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.⁵ Permasalahan pada saat penyewaan tanah kas desa yang terjadi di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen itu adalah mewajibkan tanaman yang harus ditanam adalah padi, tidak boleh ditanami tebu, harga sewa tanah tidak sama,

⁴Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), 245.

⁵Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisann Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008), 229.

pembayaran sewa tanah harus secara kontan/cash, serta perjanjian sewa-menyawanya tidak jelas.

Islam merupakan suatu agama yang berisi tuntunan hidup bagi umatnya. Selain sumber hukum utama yakni Al-Qur'an dan As-Sunnah, Islam juga mengandung aspek penting yakni fikih. Fikih 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.⁶ 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 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.⁷ Maka diperlukan dengan cara bermuamalah yang benar, yakni dengan mengfungsikan nilai-nilai Islami dalam perilaku ekonomi agar manusia dapat mewujudkan kehidupan yang lebih adil.⁸

Fikih 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

⁶Sulaiman Rasjid, Fikih Islam, (Bandung Sinar Baru Algesindo, 2004), 278.

⁷Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), 68.

⁸Al-Faruq an-Nabahan, Sistem Ekonomi Islam, (Yogyakarta: UII Press, 2000), 1.

penggarapan tanah, dan sewa menyewa.⁹ 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 yang tidak dijelaskan dalam Al-Qur'an dan As-Sunnah menjadi jelas.

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 mungkin dipatuhi hukum tersebut apabila tidak ada kesesuaian dengan hatinya, dengan kata lain tidak

⁹Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fikih Muamalat*, Cet. II, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 9.

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.¹⁰ Pada realita yang telah terjadi tentu saja disebabkan oleh beberapa hal yang mendorong dilakukannya kesalahan pengelolaan aset desa. Beberapa penyebab terjadinya hal-hal tersebut yaitu kurangnya pemahaman tentang mekanisme koordinasi, kurangnya sosialisasi atas peraturan perundang-undangan tentang desa, kualitas SDM (Sumber Daya Manusia) masih rendah dan belum meratapada masyarakat desa, bahkan kesalahan pengelolaan aset desa ini juga dapat di dorong dengan unsur kepentingan politik semata sehingga diperlukan pengawasan yang lebih baik lagi. Dengan adanya beberapa

¹⁰Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Mu'amalah*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1990), 7.

fenomena masalah tersebut, maka penulis ingin bermaksud untuk meneliti atau menganalisis tentang hal-hal tersebut. Penulis mencoba meneliti tentang praktik penyewaan tanah kas desa yang mana pengelolaan ini masih menganut undang-undang lama sebagaimana apa yang terjadi di sebagian banyak desa di Indonesia, namun penulis juga meneliti tentang rencana praktik penyewaan tanah kas desa menurut persepsi masyarakat maupun tanggapan-tanggapan dari pihak pemerintah desa maupun pemerintah daerah. Dengan ini maka penulis membuat suatu penelitian dalam bentuk skripsi yakni dengan judul, “Praktik penyewaan tanah kas desa menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Hukum Islam (Studi di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen)”.

B. Rumusan Masalah

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis merumuskan beberapa pokok permasalahan yang dikaji lebih lanjut agar sesuai dengan judul di atas, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960?
2. Bagaimana praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen menurut Hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan rumusan masalah yang menyangkut tentang pengelolaan fungsi tanah bengkok, maka penulis melakukan penelitian langsung di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen dengan tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960.
2. Untuk mengetahui praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen menurut Hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari sebuah penelitian dapat dibagi menjadi dua aspek yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian yang dilakukan peneliti dalam konteks teoritis dapat digunakan sebagai sumber data atas peneliti selanjutnya yang 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 melaksanakan kegiatan sewa-menyewa tanah kas desa

dengan baik dan mampu dalam menyikapi masalah-masalah seperti yang dikemukakan oleh peneliti.

2. Manfaat 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 tertarik terhadap masalah yang sama.

E. Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan skripsi memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai hal yang penulis bahas dalam penulisan skripsi ini, yaitu menguraikan isi penulisan dalam lima bab, dari Bab I sampai dengan Bab V dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan penelitian tersebut.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan beberapa tinjauan pustaka yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini yang terdiri dari penelitian terdahulu, yang dimaksudkan untuk memperjelas bahwa skripsi ini berbeda dengan skripsi yang pernah ditulis sebelumnya meskipun hal yang diteliti memiliki beberapa kesamaan. Selain itu, tinjauan pustaka ini memuat landasan teori yakni teori-teori yang mendasari hal-hal yang ditulis dalam skripsi ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini diuraikan beberapa metode penelitian ataupun seluk-beluk bagaimana mendapatkan data dalam penulisan ini yang terdiri dari beberapa susunan yaitu jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data dan metode pengolahan data. Sehingga dapat diketahui secara persis bagaimana keabsahan dan akuntabilitas penelitian ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini terdiri dari hasil penelitian dan pembahasan, di mana data yang diperoleh berupa dari dokumen yang diolah, diurutkan, dan diklasifikasikan sesuai dengan tujuan penelitian yang ada. Selanjutnya, data yang telah matang tersebut disusun sesuai dengan teori yang ada serta diarahkan agar mampu menjawab pertanyaan pada rumusan masalah untuk membahas lebih dalam tentang Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Hukum Islam di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen, dan untuk mendapatkan hasil yang siap ditulis serta analisis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam laporan hasil penulisan skripsi ini.

BAB V PENUTUP

Pada Bab ini memuat tentang simpulan dan saran yang berkaitan terhadap semua hal yang telah dibahas dalam penulisan skripsi ini. Peneliti menegaskan kembali secara singkat hasil penelitian sehingga dapat secara jelas diambil suatu inti dari hasil penelitian dengan tujuan penelitian. Di

samping itu juga memberikan saran bersifat membangun yang berguna pada masyarakat luas yang terkait dengan penelitian ini, khususnya pada praktik penyewaan tanah kas desa ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam.





BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah deskripsi ringkas tentang penelitian yang sudah pernah dilakukan diseperti masalah yang diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari penelitian yang telah ada. Berdasarkan deskripsi tersebut, posisi penelitian yang dilakukan harus dijelaskan.

Ada beberapa judul yang terkait dengan judul penulis diantaranya yaitu skripsi yang ditulis oleh Uthi' Chafidzah Nafsika, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta (2010) yang membahas tentang "*Tinjauan Hukum Agraria Nasional Terhadap Pelaksanaan Sewa-*

Menyewa Tanah Kas di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten". Penelitian ini menggunakan penelitian lapangan di Desa Sribit. Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif dengan memberi gambaran mengenai penelitian tersebut. Hasil penelitian yang dilakukan yakni mengetahui tinjauan hukum agraria nasional terhadap perjanjian dalam sewa-menyewa tanah kas desa. Yang membedakan penelitian ini dengan penulis adalah dalam penelitian ini menitikberatkan pada perspektif fikih muamalahnya dan juga mengintegrasikan antara kewenangan kepala desa dalam penyewaan tanah desa.¹¹

Selanjutnya terdapat pula skripsi lain yang ditulis oleh Akhmad Zakky Rusdianto, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang (2015) yang berjudul tentang "*Analisis Yuridis Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok di Desa Sepanyul, Kecamatan Gudo, Kabupaten Jombang*". Dalam skripsi ini membahas mengenai pengelolaan tanah bengkok yang mana selama ini masih dikelola untuk kompensasi gaji perangkat desa dan dilihat dari Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 bahwa perangkat desa juga mendapat gaji tetap melalui dana Desa dari pemerintah daerah maupun pemerintah pusat.¹²

Selanjutnya skripsi yang ditulis oleh Zumrotun Nisyak, mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

¹¹Uthi' Chafidzah Nafsika, *Tinjauan Hukum Agraria Nasional Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Tanah Kas di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten*, Skripsi, (Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2010).

¹²Akhmad Zakky Rusdianto, *Analisis Yuridis Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok di Desa Sepanyul, Kecamatan Gudo, Kabupaten Jombang*, Skripsi, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2015).

Yogyakarta (2010) yang berjudul tentang “*Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah*”. Hasil penelitian yang dilakukan bertentangan dengan prinsip keadilan dalam Islam karena penyewa telah membayar uang lunas tapi tidak bisa memanfaatkan tanah itu dan tidak mendapatkan ganti rugi, ini termasuk kategori memakan harta orang lain secara bathil. Adat tersebut termasuk adat (*‘Urf*) yang fasid karena bertentangan dengan prinsip Islam dan terdapat kemudharatan. Yang membedakan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah dalam penelitian ini mendeskripsikan bagaimana kewenangan-kewenangan Kepala Desa dalam penyewaan tanah kas desa serta ingin mengetahui sistem-sistem penyewaan tanah desa yang terjadi menurut fikih muamalah.¹³

Selanjutnya skripsi yang ditulis oleh Idam Adit Nuraga, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta (2009) yang berjudul tentang, “*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Di Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten*”. Hasil penelitian yang dilakukan bahwa masalah pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa ini sangat penting karena dengan adanya pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup petani. Penelitian ini memiliki beberapa tujuan yaitu bagaimana proses perjanjian sewa tanah kas desa, manfaat perjanjian sewa tanah kas desa bagi para pihak yang terkait, dan sejauh mana tindakan kepala desa dan perangkatnya dalam

¹³Zumrotun Nisyak, *Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah*, Skripsi, (Yogyakarta: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2010).

proses perjanjian, serta apa saja yang menjadi hambatan dalam perjanjian sewa tanah kas desa.¹⁴

Selain itu ada skripsi yang ditulis oleh Bagus Yudhantoro Panji W, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar (2013) yang berjudul tentang, *“Tinjauan Yuridis Tentang Status Tanah Bengkok Di Desa Prembun Kecamatan Prembun Kabupaten Kebumen Jawa Tengah”*. Hasil penelitian yang telah dilakukan menitikberatkan pada masalah status tanah bengkok yang merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menjelaskan status tanah bengkok adalah murni hak desa tersebut. Dalam penelitian ini meninjau status tanah bengkok dari UUPA dan meninjau akibat hukum dari peralihan hak atas tanah bengkok tersebut.¹⁵

Jadi, dengan penelitian terdahulu tersebut dapat diketahui penelitian terdahulu ini berbeda dengan penelitian ataupun skripsi yang ditulis, sudah jelas meski sama-sama meneliti tentang tanah kas desa atau bengkok namun berbeda penekanannya, penelitian ini lebih fokus kepada proses pengelolaannya yang berjudul tentang: *“Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa Menurut Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Dan Hukum Islam (Studi Di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen)*.

¹⁴Adit Nuraga, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Di Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten*, Skripsi, (Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2009).

¹⁵Bagus Yudhantoro Panji W, *Tinjauan Yuridis Tentang Status Tanah Bengkok Di Desa Prembun Kecamatan Prembun Kabupaten Kebumen Jawa Tengah*, Skripsi, (Makasar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2013).

Adapun beberapa judul yang terkait dengan judul penulis diantaranya dijelaskan di dalam tabel penelitian terdahulu yaitu :

Tabel 1
Persamaan dan Perbedaan Penelitian

No	Nama	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Uthi' Chafidzah Nafsika (2010)	Tinjauan Hukum Agraria Nasional Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Tanah Kas di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten.	Mengetahui tinjauan hukum nasional terhadap perjanjian dalam sewa-menyewa tanah kas desa.	Meneliti tentang tanah kas desa/tanah bengkok.	Pada perspektif fikih muamalahnya, dan juga mengintegrasikan antara kewenangan Kepala Desa dalam penyewaan tanah desa.
2.	Akhmad Zakky Rusdianto (2015)	Analisis Yuridis Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok di Desa Sepanyul, Kecamatan Gudo, Kabupaten Jombang.	Bagaimana pengelolaan tanah bengkok, faktor-faktor yang berpengaruh, serta dampak dari pengelolaan tersebut.	Meneliti tentang tanah kas desa/tanah bengkok.	Membahas mengenai pengelolaan tanah bengkok yang mana selama ini masih dikelola untuk kompensasi gaji perangkat desa dan dilihat dari Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 bahwa perangkat desa juga

					mendapat gaji tetap melalui dana desa dari pemerintah daerah maupun pemerintahan pusat.
3.	Zumrotun Nisayak (2010)	Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah.	Bertentangan dengan prinsip keadilan dalam Islam karena penyewa telah membayar uang lunas tapi tidak bisa memanfaatkan tanah itu dan tidak mendapatkan ganti rugi, ini termasuk kategori memakan harta orang lain secara bathil. Adat tersebut termasuk adat (<i>'Urf</i>) yang fasid karena bertentangan dengan prinsip Islam dan terdapat kemudharatan.	Meneliti tentang tanah kas desa/tanah bengkok.	Mendeskripsikan bagaimana kewenangan-kewenangan Kepala Desa dalam penyewaan tanah kas desa serta ingin mengetahui sistem-sistem penyewaan tanah desa yang terjadi menurut fikih muamalah.
4.	Idam Adit Nuraga (2009)	Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Di Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten.	Masalah pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa ini sangat penting karena dengan adanya pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup petani.	Meneliti tentang tanah kas desa/tanah bengkok.	Membahas sistem yang terjadi di dalam penyewaan tanah desa.

5.	Bagus Yudhantoro Panji W. (2013)	Tinjauan Yuridis Tentang Status Tanah Bengkok Di Desa Prembun Kecamatan Prembun Kabupaten Kebumen Jawa Tengah.	Mengenai masalah status tanah bengkok merujuk pada Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menjelaskan status tanah bengkok adalah murni hak milik desa tersebut.	Meneliti tentang tanah kas desa/tanah bengkok.	Meninjau status tanah bengkok dari UUPA dan akibat hukum dari peralihan hak atas tanah bengkok tersebut, bahwa status tanah bengkok adalah murni hak milik desa.
----	---	--	--	--	--

B. Kerangka Teori

1. Sewa-Menyewa Dalam Tinjauan Hukum Agraria

a. Pengertian Agraria

Istilah agraria berasal dari kata akker (bahasa Belanda), agros (bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, agger (bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, agrarius (bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, *agrarian* (bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian. Dalam *Black's Law Dictionary* disebutkan bahwa arti *agrarian* adalah *relating to land, or to a division or distribution of lands; as an agrarian law*.¹⁶ Menurut Andi Hamzah, agraria adalah masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya.¹⁷ Menurut Subekti dan R. Tjitrosoedibio, agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya.¹⁸ Apa yang ada di dalam tanah misalnya batu, kerikil, tambang, sedangkan yang ada di atas tanah bisa berupa tanaman, bangunan.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 Nomor 104-TLNRI Nomor 2043, diundangkan pada tanggal 24 September 1960. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang pokok Agraria (UUPA). UUPA tidak memberikan pengertian tentang agraria, hanya memberikan

¹⁶ Henry Campbell Black, *Black Law Dictionary*, (USA: West Publishing Co., 1991), 43.

¹⁷ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), 32.

¹⁸ Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1983), 12.

ruang lingkup agraria sebagaimana yang tercantum dalam konsiderans, pasal-pasal maupun penjelasannya. Ruang Lingkup agraria menurut UUPA meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (BARAKA). A.P. Perlindungan menyatakan bahwa pengertian agraria mempunyai ruang lingkup, yaitu dalam arti sempit, bisa terwujud hak-hak atas tanah, atupun pertanian saja, sedangkan Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA telah mengambil sikap dalam pengertian yang meluas, yaitu bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalam.¹⁹ Ruang Lingkup agraria menurut UUPA sama dengan ruang lingkup sumber daya agraria/ sumber daya alam menurut ketetapan MPR RI Nomor IX/MPR/2001 Tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Ruang Lingkup agraria/ sumber daya agraria/ sumber daya alam dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Bumi

Pengertian bumi menurut Pasal 1 Ayat (4) UUPA adalah permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.²⁰ Permukaan bumi menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah tanah.

¹⁹P. Perlindungan (selanjutnya disebut A.P. Perlindungan – I), *Komentar Atas Undang- Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1991), 36.

²⁰Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2) Air

Pengertian air menurut Pasal 1 Ayat (5) UUPA adalah air yang berada di perairan pedalaman maupun air yang berada di laut wilayah Indonesia.²¹ Disebutkan bahwa pengertian air meliputi air yang terdapat di dalam dan/atau berasal dari sumber- sumber air, baik yang terdapat diatas maupun di bawah permukaan tanah, tetapi tidak meliputi air yang terdapat di laut.²²

3) Ruang Angkasa

Pengertian ruang angkasa menurut pasal 1 Ayat (6) UUPA adalah ruang di atas bumi wilayah Indonesia dan ruang di atas air wilayah Indonesia.²³ Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 48 UUPA, ruang di atas bumi dan ruang di atas air yang mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.²⁴

4) Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya

Kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi disebut bahan galian, yaitu unsur-unsur kimia, mineral-

²¹Pasal 1 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

²²Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 Tentang Pengairan

²³Pasal 1 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tahun Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

²⁴Pasal 48 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

mineral, biji-bijian, dan segala macam batuan, termasuk batuan-batuan mulia yang merupakan endapan-endapan alam.²⁵ Kekayaan alam yang terkandung di dalam air adalah ikan dan lain- lain kekayaan alam yang berada di dalam perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia.²⁶

b. Pengertian Hukum Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.²⁷”Demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang

²⁵Pasal 2 huruf (a) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan.

²⁶Pasal 2 huruf (b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1985 Tentang Perikanan.

²⁷Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam hukum penataan ruang.

Hal yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan pertanian. Atas dasar ketentuan pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.²⁸

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur hak-hak Penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan

²⁸Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

hubungan-hubungan hukum yang konkret.²⁹ Objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hukuman yang konkret, baraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.

Ketentuan-Ketentuan Hukum Tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya sedangkan ketentuan- ketentuan Hukum Tanah yang tidak tertulis bersumber pada Hukum Adat tentang tanah yang tidak tertulis bersumber pada Hukum Adat tentang tanah dan

²⁹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1989), 195.

yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.

c. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Dasar hukum hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama dengan orang-orang lain serata badan-badan hukum.”³⁰ Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu:

1) Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan

³⁰Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).³¹

2) Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan /atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Ayat (1) dan pasal 53 Ayat (1) UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:³²

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah yang tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang

³¹Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

³²Pasal 16 Ayat (1) huruf (h) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa Untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang lahir kemudian, yang ditetapkan undang-undang. Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

2. Sewa-Menyewa Dalam Tinjauan Hukum Perjanjian

a. Pengertian Hukum Perjanjian

Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai

jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak. Demikianlah uraian yang diberikan oleh pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perjanjian sewa-menyewa.³³

Sewa-menyewa seperti halnya dengan jual beli perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan 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 diserahkan 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.

Disebutkan waktu tertentu dalam uraian pasal 1548 menimbulkan pertanyaan tentang apakah maksudnya itu, sebab dalam sewa-menyewa tidak perlu disebutkan untuk berapa lama

³³Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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."³⁴ 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

³⁴Pasal 1579 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

sebelumnya tentang pengakhiran sewa sesuai dengan kebiasaan setempat.³⁵

3. Ketentuan Perjanjian Tentang Sewa-Menyewa

Dalam masyarakat modern, perjanjian sewa-menyewa sangat populer, disamping perjanjian jual beli. Perbedaan utama antara dua macam perjanjian ini ialah, bahwa dalam hal jual-beli yang diserahkan oleh pemilik barang, adalah hak milik atas barang itu, sedang dalam hal sewa-menyewa pemilik barang hanya menyerahkan pemakaian dan pemungutan hasil dari barang, sedangkan hak milik atas barang itu tetap berada ditangan yang menyewakan.

Justru karena hak milik atas barang tetap berada ditangan pihak yang menyewakan, maka hakikat sewa-menyewa ini sudah semestinya tidak dimaksudkan untuk berlangsung terus-menerus, tetapi pada waktu tertentu barang yang menjadi objek sewa-menyewa tersebut harus dikembalikan lagi pada pemilik barang. Karena itulah, pasal 1548 BW menetapkan sewa-menyewa itu hanya berlangsung untuk waktu tertentu. Ini berarti bahwa dalam sewa-menyewa harus selalu ada tenggang waktu tertentu yang ditetapkan lebih dulu untuk berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa ini. Dahulu seringkali dalam sewa menyewa, khususnya sewa-menyewa ini. Dahulu seringkali dalam sewa menyewa, khususnya sewa-menyewa rumah diadakan untuk waktu yang tidak tertentu, tetapi dalam hal demikian,

³⁵Subekti, *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: PT. Intermbaka, 1987), 90.

masing-masing pihak harus bebas untuk menghentikan perjanjian sewa- menyewa, dengan memperhatikan tenggang waktu untuk menghentikan sewa-menyawa itu, menurut kebiasaan, misalnya dalam sewa-menyewa rumah satu bulan.

Dalam praktik sewa-menyewa rumah hal untuk menghentikan sewa-menyewa ini ternyata sangat sulit, apalagi dahulu sering kali sewa- menyewa rumah dilakukan secara lisan, karena itulah pemerintah kemudian mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman yang dalam pasal 12, yaitu mengenai penghunian rumah menyatakan :

Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik³⁶ Penghunian sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1), dilakukan baik dengan cara sewa-menyewa mampu dengan cara bukan sewa- menyewa.³⁷ Penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dengan cara sewa-menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis, sedangkan penghunian rumah dengan cara bukan sewa-menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis.³⁸ Pihak penyewa wajib mentaati berakhirnya batas waktu sesuai dengan perjanjian tertulis.³⁹

Dalam hal penyewaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak tersedia meninggalkan rumah yang disewa dalam batas waktu

³⁶Pasal 12 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

³⁷Pasal 12 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992.

³⁸Pasal 12 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992.

³⁹Pasal 12 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992.

yang disepakati dalam perjanjian tertulis, penghuni dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik rumah dapat meminta bantuan instansi pemerintahan yang berwenang untuk menertibkannya.⁴⁰ Sewa-menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu, yang telah berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3(tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini.⁴¹

Perbedaan lain dari sewa-menyewa dan jual beli adalah harga pembelian biasanya lebih tinggi dari harga sewa. Apakah yang dapat disewa? Pasal 1549 BW menyebutkan bahwa semua jenis barang, baik yang tidak bergerak maupun yang bergerak dapat disewakan. Timbul pertanyaan apakah yang dapat disewakan itu hanya barang-barang berwujud saja atautkah juga hak-hak atas sesuatu? Dari penulis ahli hukum di Negeri Belanda hanya dua orang yang berpendapat, bahwa hanya barang-barang berwujud saja dapat disewa (*Hofmann halaman 199 dan De Burger dalam WPNR 2843-2844*), sedangkan lain-lain penulis ahli hukum semua berpendapat, bahwa juga hak-hak dapat disewa (*Asser Kamphuisen halaman 213-214, Van Brakel halaman 78, Vollmar halaman 610-611*). *Hoge raad* Belanda dalam putusan tanggal 8-12-1922 (W. 11044 NJ. 1923, 149) menganggap kemungkinan ada persewaan atas suatu hak untuk memburu hewan, jadi sependapat dengan kebanyakan penulis ahli dan penulis

⁴⁰Pasal 12 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992.

⁴¹Pasal 12 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992.

sendiri.⁴²Memang menurut penulis, dalam pandangan dan sistem BW sama sekali tidak ada keberatan untuk menganggap kemungkinan adanya persewaan atas suatu hak, karena cara berpikir orang-orang barat yang bersifat abstrak. Sebaliknya pada orang-orang Indonesia yang biasanya mempergunakan hukum adat, karena cara berfikirnya yang bersifat konkret, artinya yang selalu menunjuk pada hal yang dapat dilihat, didengarkan atau diraba, adalah layak bahwa yang dianggap dapat disewa hanya barang-barang berwujud.

Oleh karena yang diserahkan kepada penyewa adalah hak milik atas barang, melainkan hanya pemakai dan pemungutan hasil dari barang itu. Maka dinegeri Belanda hampir semua ahli hukum berpendapat, bahwa yang dapat menyewa barang itu tidak hanya pemilik barang, melainkan semua orang yang berdasarkan atas suatu hak, berkuasa memindahkan pemakaian barang tersebut kepada orang lain. Misalnya pasal 772 BW mengizinkan seseorang yang mempunyai hak memungut hasil (*Vruchtgebruik*) atas suatu barang, untuk yang menyewakan barang itu.⁴³ Sedangkan menurut Pasal 823 BW seorang pemakai tidak boleh menyerahkan atau menyewakan haknya kepada orang lain.⁴⁴ Demikian juga seorang yang mempunyai hak mendiami tidak boleh diserahkan ataupun disewakan dua macam hak itu.⁴⁵

⁴²Subekti, *Hukum Perjanjian*, 50.

⁴³Pasal 772 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁴Pasal 823 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁵Pasal 827 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Oleh karena maksud dari sewa menyewa itu ialah untuk dikemudian hari mengembalikan barang yang disewanya kepada yang menyewakan maka tidak mungkin ada persewaan atas barang yang pemakaiannya berakibat musnah barang itu, misalnya barang-barang makanan dan minuman. Tetapi adakalanya barang-barang makanan dan minuman (pada umumnya makanan dan minuman dalam kaleng) dapat juga disewa. Tetapi disini yang disewakan itu adalah suatu pemakaian yang khusus dimakan atau diminum, melainkan hanya untuk diperlihatkan pada orang-orang banyak, seperti penyewaan buah-buahan dan minuman minuman dalam kaleng untuk diperlihatkan dalam suatu pameran, dalam hal tersebut buah-buahan dan minum-minuman dalam kaleng itu dikembalikan setelah pameran selesai.

Adakalanya juga sebuah dinding disewa untuk ditemplei atau digambari dengan tulisan atau gambar, yang menarik untuk menggoda pembeli agar membeli suatu barang dagangan (reklame). Dalam hal ini dinding disewa untuk pemakaian yang khusus. Biasanya dinding dipakai untuk menutupi suatu ruangan, sedangkan dalam hal ini dinding dipakai untuk memperlihatkan sesuatu.

a. Kewajiban-Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Perlu diketahui, bahwa BW dalam bagian-bagian 2, 3 dari titel 7 buku ini hanya mengatur sewa-menyewa tentang tanah, rumah dan isi seperti mebel, alat-alat dapur dan lain-lainnya.

Dalam BW tidak diatur sewa menyewa barang-barang bergerak selain dari isi rumah itu, seperti sewa-menyewa mobil. Pakaian, sepeda, kuda dan lainnya, Tetapi dalam praktik pasal-pasal BW tersebut secara analogi tetap dipergunakan dalam persewaan barang-barang pada umumnya.

Bagian 2 mengatur persewaan rumah, bagian 3 khusus mengatur sewa rumah dan perabot rumah, dan bagian 4 khusus mengatur persewaan tanah.

Di Negeri Belanda bagian 4 pada tahun 1937 dihapuskan, oleh karena ada undang-undang khusus mengenai persewaan tanah pertanian dan tanah “kosong” atau loss land”, sedangkan kepala dari bagian 2 diubah sehingga mengenai persewaan rumah dan barang tidak bergerak dan lainnya, seperti kapal dan pesawat udara yang juga dapat dihipotikkan. Pasal 1550 BW menyebutkan tiga macam kewajiban pokok dari pihak yang menyewakan yaitu :

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
- 2) Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga barangnya dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenang selama

berlangsungnya sewa (bebas dari tuntutan hukum dari pihak ketiga).⁴⁶

Kewajiban-kewajiban lain dari yang menyewakan diatur lebih lanjut dalam pasal-pasal 1551-1558 BW. Menurut Pasal 1551 ayat 1 BW pihak yang menyewakan, wajib menyerahkan barangnya kepada si penyewa dalam keadaan terpelihara baik. Ini tidak keadaan barang yang kurang terpelihara sama sekali tidak boleh disewakan. Hal ini diperbolehkan, asal saja penyewa mengetahuinya. Jika hal ini terjadi, tidak berarti, bahwa untuk selanjutnya pihak yang menyewakan, bebas dari kewajiban untuk memperbaiki barang yang disewa itu.⁴⁷ Tetapi semua ini tergantung sepenuhnya pada kedua belah pihak.

Pasal 1583 BW, mewajibkan penyewa untuk mengadakan perbaikan yang kecil, sedangkan perbaikan besar harus tetap digantung oleh pihak yang menyewakan.⁴⁸ Apa yang termasuk perbaikan kecil dan perbaikan besar, menurut pasal 1583 ayat 2 BW. Tergantung dari isi perjanjian sewa- menyewa dan dari kebiasaan setempat. Ayat ini menyebutkan sebagai contoh perbaikan kecil yaitu perbaikan pada lemari toko, kunci- kunci dan lain-lainnya. Dalam praktik perbaikan kecil itu sekarang dengan Rp. 20.000.000,00 tiap bulan harus ditanggung oleh penyewa. Jika kewajiban pihak yang menyewakan untuk

⁴⁶Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁷Pasal 1551 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁸Pasal 1583 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

memperbaiki barangnya ini, dilalaikan olehnya, maka penyewa berdasarkan atas pelaksanaan janji atau wanprestasi, dapat menuntut ganti rugi atau pemutusan perjanjian sewa-menyewa, atau juga berdasarkan peraturan umum yang dari pasal 1241 BW dapat melakukan sendiri perbaikan yang diperlakukan itu, dan kemudian meminta ganti rugi atas biaya yang telah dikeluarkannya. Dalam hal ini ia dapat mengurangi uang sewa dengan biaya- biaya ini, tetapi penyewa tidak diperbolehkan tidak membayar sewa selama menyewakan, dan yang menyewakan tidak mau memperbaikinya sendiri, maka penyewa tetap wajib membayar uang sewa. Ia hanya dapat memutuskan perjanjian sewa-menyewa atau meminta ganti rugi. Mengenai perbaikan barang yang disewa ini, sebenarnya tidak hanya kepentingan penyewa saja, tetapi juga pihak yang menyewakan, karena jika barang yang disewakan tersebut, yang merupakan barang milik yang menyewakan, tidak diperbaiki, harganya akan merosot dan akhirnya pihak yang menyewakan lah yang rugi. Karena itulah pasal 1555 BW menentukan penyewa diwajibkan mengizinkan pihak yang menyewakan untuk mengadakan perbaikan yang tidak ditangguhkan sampai waktu berakhirnya perjanjian sewa-menyewa. Penyewa tetap mewajibkan mengizinkan perbaikan ini, kepada yang menyewakan meskipun ia dapat kesulitan untuk memakai barangnya atau sama sekali

tidak dapat memakai sebagian dari barang yang disewa itu.⁴⁹ Menurut Pasal 1555 BW, jika kita perbaiki ini berlangsung lebih lama dari 40 hari, harga sewa harus dikurangi sepiantasnya, tergantung dari lamanya waktu untuk memperbaiki itu dan tergantung dari besar atau kecilnya bagian barang yang tidak dapat dipakai selama perbaikan itu bekerja. Waktu 40 hari tersebut tidaklah mengikat karena pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa dapat memperjanjikan waktu yang lebih pendek atau lebih panjang. Walaupun demikian jika perbaikan-perbaikan itu mengakibatkan penyewa dan keluarganya tidak dapat memutuskan perjanjian sewa-menyewa, di mana pihak yang menyewakan harus mengembalikan uang sewa dari masa sewa yang kurang belum dinikmati oleh penyewa.

Menurut pasal 1554 BW perbaikan barang yang disewakan oleh pihak yang menyewakan ini tidak boleh mengakibatkan barang tersebut berubah bentuk dan tataannya.⁵⁰ Walaupun demikian hal ini sangat tergantung dari keadaan barangnya, sebab yang terpenting dalam hal sewa-menyewa ialah dapat dipakainya barang disewa. Kalau perubahan bentuk dan tataannya dari barang yang disewa tersebut tidak mempengaruhi pemakaian yang dimaksud semua, maka menurut penulis pasal 1554 BW tidak dapat dipergunakan.

⁴⁹Pasal 1555 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵⁰Pasal 1554 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Resiko Atas Musnahnya Barang Sewa

Pasal 1553 BW menentukan, jika barang yang disewa sewaktu-waktu berlangsung musnah, karena keadaan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan pada salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa dengan sendirinya batal. Peraturan ini sama dengan peraturan mengenai tukar menukar (Pasal 1545 BW), tetapi berbeda dari peraturan jual beli (Pasal 1460 BW).

Kalau barang yang disewa sebagian saja musnah, maka penyewa dapat memilih antara pemutusan sewa-menyewa atau pengurangan harga sewa. Walaupun demikian dalam hal ini penyewa sama sekali tidak berhak meminta ganti rugi;. Ini ditegaskan oleh pasal 1553 BW hal ini pun dalam praktik sering kali dikesampingkan.

c. Menanggung Cacat Pada Barang Yang Disewa

Tentang hal ini, pasal 1552 ayat BW mengatakan pihak yang menyewakan harus menanggung, bahwa barang yang disewakan tidak mempunyai cacat, yang menghalangi penyewa untuk memakai barang-barangnya, meskipun pihak yang menyewakan, ada waktu perjanjian sewa menyewa diadakan tidak tahu adanya cacat itu.⁵¹ Ayat 2 dari pasal tersebut menegaskan, apabila penyewa mendapat kerugian akibat dari cacat yang menegaskan, apabila penyewa mendapat kerugian

⁵¹Pasal 1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

akibat dari cacat itu maka pihak yang menyewakan harus memberi ganti rugi. Jika pasal 1504 BW, mengenai jual-beli menyebutkan dengan tegas cacat yang tersembunyi, sedangkan pasal 1552 BW tidak menyebutkan, maka timbul pertanyaan apakah kewajiban menanggung dalam hal sewa- menyewa ini meliputi cacat yang sejak semula diketahui oleh penyewa. Jika cacat tersebut tidak menyebabkan barang yang disewakan tidak dapat dipakai, misalnya cat tembok rumah yang terkelupas atau tidak berfungsinya satu dari beberapa kamar mandi dari beberapa kamar mandi dalam rumah tersebut, jika penyewa mengetahuinya, maka tentu saja yang menyewakan dibebaskan dari menanggung cacat tersebut.

Sebaliknya menanggung tidak adanya cacat ini meliputi juga cacat yang baru timbul sesudah perjanjian sewa-menyewa sudah mulai berjalan. Ini dapat disimpulkan dari kenyataan, bahwa pihak yang menyewakan adalah wajib menanggung, barang yang sewa selalu berada dalam keadaan dapat dipakaimenurut kebiasaan.

d. Menanggung Gugatan Pihak Ketiga

Pihak yang menyewakan berkewajiban menjamin penyewa, bahwa tidak adanya pihak ketiga yang dapat mengakibatkan pemakaian barang terganggu. Adanya kewajiban ini dapat dilihat dari Pasal 1557 dan Pasal 1558 BW.

Pasal 1556 BW, mengatakan apabila pihak ketiga mengganggu pemakaian barang yang disewa, dengan tidak berdasarkan atas suatu hak pihak ketiga itu (perbuatan hukum), maka pihak yang menyewakan tidak dapat diminta untuk turut bertanggung jawab atas perbuatan orang ketiga itu.⁵²

Misalnya ada orang yang melempari rumah yang disewakan itu dengan batu, sehingga penyewa menderita kerugian. Dalam hal ini penyewa sendiri dapat menggugat pelempar batu tersebut, di mata pelempar batu tersebut telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatig Daad*), yang diatur dalam pasal 1365 BW). Lain halnya apabila pihak ketiga tersebut mengganggu pemakaian barang sewa dengan berdasarkan atas suatu hak dari seorang ketika itu atas barang tersebut. Hal ini diatur dalam pasal 1557 dan Pasal 1558 BW.

Contoh penyewa yang diusir oleh pihak ketiga itu. Atau penyewa harus membayar ganti rugi berdasarkan gugatan pihak ketiga, misalnya bahwa pihak ketiga itulah yang berhak atas perkarangan itu. Selanjutnya pasal 1557 BW menyebutkan satu akibat gangguan itu, sedangkan pasal 1558 menyebutkan akibat lain, disamping akibat yang pertama. Akibat yang ditimbulkan 1557 BW menyebutkan bahwa penyewa dapat menuntut dari pihak yang menyewakan, supaya harga sewa dapat dikurangi

⁵²Pasal 1556 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

secara sepadan dengan sifat gangguan, ini berarti bahwa jika penyewa sungguh diusir oleh pihak ketiga itu, penyewa dapat menuntut dibebaskan sama sekali dari pembayaran harga sewa atau pihak yang menyewakan harus mengembalikan uang sewa dari masa sewa yang belum dinikmati.⁵³

Pasal 1558 BW menyatakan bahwa dalam hal penyewa digugat dimuka hakim oleh pihak ketiga itu, maka penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan dimasukkan sebagai pihak dalam perkara perdata, supaya dalam perkara itu penyewa dilindungi. Dalam hal ini Pasal 1558 ayat 2 BW menegaskan, penyewa tersebut dapat meminta agar sama sekali dikeluarkan sebagai tergugat dalam perkara tersebut.

Kedua pasal tersebut mewajibkan penyewa, supaya memberitahukan adanya gangguan itu kepada pihak yang menyewakan dengan resmi, yaitu dengan perantara jurusita atau sekurang-kurangnya secara tertulis dengan surat tercatat.

e. Kewajiban-kewajiban penyewa

Pasal 1560 BW menyebutkan dua kewajiban pokok dari penyewa yaitu :

- 1) Untuk memakai barang yang disewakan tersebut dengan baik sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu dan maksud sewa-menyewa.

⁵³Pasal 1557 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- 2) Untuk membayar uang sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa.⁵⁴

Selanjutnya pasal 1561 BW menyatakan jika penyewa menggunakan barang sewa berbeda dari yang dimaksudkan,⁵⁵ misalnya seekor sapi perah dipakai untuk menarik dokar, atau sebuah rumah kediaman dipakai untuk menarik dokar, atau sebuah rumah kediaman dipakai tempat usaha yang memerlukan mesin- mesin yang amat berat dan sangat membuat kotor rumah itu atau menyebabkan disegelnya rumah tersebut, karena melanggar peruntukannya, maka pihak yang menyewakan berhak untuk memutuskan perjanjian sewa-menyewa.

Pasal 1561 BW memungkinkan pembatalan ini juga dalam hal penyewa memakai barang sewa acara yang merugikan pihak yang menyewakan, misalnya seekor kuda pacuan disuruh ikut terus- menerus dalam lomba sehingga kudanya sangat lelah atau sakit. Timbul pertanyaan, apakah penyewa wajib memakai barang sewa ? Yang pertama diatas, berarti untuk kewajiban berhati-hati baru ada jika barangnya di pakai. Maka pada umumnya penyewa bebas untuk dalam suatu hal tertentu tidak memakai barang itu. Tetapi jika ternyata suatu barang, misalnya seekor kuda pacuan turun harganya, jika lama tidak dipakai berpacu, maka jelaslah dengan tidak memakai ini penyewa

⁵⁴Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵⁵Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

merugikan pihak yang menyewakan. Karena ketentuan pasal tersebut menurut penulis penyewa wajib memakai barang yang disewanya.

Kewajiban kedua yaitu untuk membayar uang sewa, tidak diatur lebih lanjut oleh BW. Menurut pasal 1393 ayat 2 BW, pembayaran uang sewa ini harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian sewa-menyewa. Jika tidak ditentukan, maka uang sewa harus dibayarkan di kediaman pihak yang menyewakan, jadi harus dibawa kerumahnya, kecuali apabila pihak yang menyewakan pindah ke lain kerisidenan, dalam hal mana pembayaran uang sewa harus dilakukan pada tempat kediaman penyewa. Jadi pihak yang menyewakan harus mengambil uang sewanya di kediaman penyewa.⁵⁶ Ternyata dalam praktik di banyak tempat, meskipun pihak yang menyewakan tidak pindah ke lain keresidenan, uang sewa harus diambil oleh yang menyewakan di tempat penyewa dengan cara mengirimkan kuitansi kepada penyewa. Bahwa penyewa wajib menyerahkan kembali barang yang disewakan pada akhir persewaan, adalah hal yang semestinya. Hal ini oleh pasal 1562 dan pasal 1563 BW diatur berhubung dua hal, yaitu ada atau tidak adanya perincian dari barang-barang yang disewa pada waktu persewaan mulai berlaku. Menurut pasal 1562 jika

⁵⁶Pasal 1393 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

perincian itu ada maka penyewa harus menyerahkan kembali barang yang disewanya menurut perincian itu, kecuali jika dari barang-barang tersebut ada yang musnah karena dengan menuanya barang atau berhubung dengan keadaan yang tidak disengaja dan yang tidak dapat dihindarkan oleh penyewa.⁵⁷

Maka dari ketentuan pasal tersebut dapat diartikan bahwa memang ada kewajiban dari penyewa untuk memakai barang yang disewanya. Seperti misalnya seekor kuda pacuan tersebut di atas yang merosot harga nilainya, apabila lama tidak di pakai dalam pacuan. Begitu juga sebuah rumah yang disewa dibiarkan dalam keadaan kosong dan tidak terawat juga merosot nilainya.

Menurut pasal 1563, jika barang-barang tersebut tidak dirinci, maka barang yang disewakan dianggap diserahkan kepada penyewa semuanya dalam keadaan baik, sehingga penyewa harus menyerahkan kembali dalam keadaan baik juga, kecuali jika penyewa dapat membuktikan, bahwa ada penyerahan barang tersebut terjadi dalam keadaan tidak baik.⁵⁸

Menurut pasal 1564 BW penyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang terjadi pada barang yang disewa, selama masa persewaan berlangsung, kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahannya. Apabila kerugian itu disebabkan oleh suatu

⁵⁷Pasal 1562 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵⁸Pasal 1563 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

kebakaran maka menurut pasal 1565 BW penyewa tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, kecuali jika pihak yang menyewakan dapat membuktikan, bahwa kebakaran itu terjadi akibat kesalahan penyewa sendiri. Dalam hal ini cara pembuktian dibalik. Ini juga suatu kekecualian dari pasal 1444 ayat 2 BW yang mengatakan dalam perjanjian pada umumnya, jika barang yang harus diserahkan musnah, tak lagi dapat diperdagangkan atau hilang, sehingga tidak dapat diketahui apakah barangnya masih ada maka orang yang mempunyai kewajibanlah, yang wajib membuktikan adanya keadaan itu. Kalau kerugian pada rumah sewa disebabkan oleh orang-orang yang serumah dengan penyewa maka menurut pasal 1566 BW penyewalah yang harus bertanggung jawab kepada pihak yang menyewakan. Apakah yang dimaksud dengan istilah “orang-orang serumah?” apakah termasuk tamu yang hanya untuk satu atau beberapa hari menginap di rumah itu ?

Menurut Vollmar , penulis-penulis tua seperti dephuis dan ofzoomer berpendapat bahwa istilah “orang-orang serumah” ini meliputi semua orang yang berada di rumah sewa itu dengan izin si penyewa, jadi meliputi tamu tamu tadi. Tetapi waktu sekarang (masih menurut vollmer) lebih merata suatu pendapat bahwa istilah tersebut hanya meliputi orang-orang yang dapat dikatakan turut berdiam di rumah itu meskipun sebentar saja,

maka orang-orang tamu tersebut tidak lah masuk, tetapi tamu dalam hotel termasuk didalamnya.⁵⁹

Tentunya pihak yang menyewakan dapat menggugat langsung seorang itu, yang menyebabkan kerugian barang sewa (misalnya barangnya terbakar). Walaupun demikian pihak yang menyewakan harus dapat membuktikan kesalahan tamu itu, seperti yang diatur dalam pasal 1365 BW mengenai perbuatan melanggar hukum. Sedang jika iamempgunakan pasal 1566 BW dan menggugat penyewa, maka penyewalah yang harus membuktikan ketidaksalahan orang-orang serumah itu jadi sama dengan yang ditentukan oleh pasal 1564 BW.

Pada waktu menyerahkan kembali barang sewa, penyewa dapat mengambil segala sesuatu yang dipasang olehnya pada rumah yang disewanya, misalnya lukisan, foto-foto, alat pendingin (*air condition*), pajangan-pajangan lain, asal pengambilan itu tidak merusak rumah itu (pasal 1567 BW).

f. Persewaan Kepada Pihak Ketiga (*Sub Lease*)

Dalam praktik sering seorang penyewa menyewakan lagi barangnya kepada orang seorang ketiga. Tentang hal ini pasal 1559 BW mengatakan persewaan seperti ini hanya terjadi apabila diperbolehkan dalam perjanjian sewa-menyewa. Kalau perjanjian untuk menyewakan kembali tidak ada dan kemudian

⁵⁹Subekti, *Hukum Perjanjian*, 6.

barangnya disewakan lagi ke pihak ketiga maka pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan dari perjanjian sewa-menyewa yang dibuatnya dengan pihak yang menyewakan lagi itu, sekaligus dengan meminta ganti rugi. Dalam hal ini putuslah juga perjanjian yang diadakan diantara penyewa dengan pihak ketiga itu. Persewaan ulang ini juga batal dalam hal sewa-menyewa dibatalkan karena sebab-sebab yang diatur oleh pasal 1266 BW,⁶⁰ misalnya jika salah satu pihak tidak memenuhi janji. Pasal 1559 BW memakai dua istilah yang sepadan yaitu, “mengulang sewakan” dan “melepaskan sewanya kepada orang lain”. Kebanyakan ahli hukum dan juga jurisprudensi di Indonesia dan penulis sendiri menganggap bahwa yang dimaksud dengan mengulang sewakan dan melepaskan sewanya kepada orang lain adalah dua macam perbuatan hukum yang berbeda. Istilah “mengulang sewakan” berarti bahwa dengan mempertahankan perjanjian sewa-menyewa yang asli, penyewa mengadakan perjanjian baru dengan pihak ketiga, dalam mana ia bertindak sebagai pihak yang menyewakan. Sedangkan “melepaskan sewanya kepada orang lain” diartikan sebagai suatu penyerahan segala hak dan kewajiban dari penyewa kepada pihak ketiga, sehingga orang ketiga itu selaku penyewa baru berhubungan langsung dengan pihak yang menyewakan.

⁶⁰Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ayat 2 dari pasal 1559 menentukan, penyewa suatu rumah, dapat menyewakan sebagian dari rumah itu kepada orang lain di bawah tanggung jawab penyewa pertama, kecuali jika hal ini secara tegas dilarang dalam perjanjian sewa-menyewa.

Dalam hal ini jelaslah, bahwa antara pihak yang menyewakan semula dan penyewa baru sama sekali tidak ada hubungan hukum. Ini tidak berarti bahwa pihak yang semula menyewakan sama sekali tidak dapat menggugat penyewa baru. Kalau perjanjian sewa- menyewa yang asli adalah putus karena sebab apapun juga, dan penyewa baru masih berada dirumah yang disewa, maka penyewa baru ini pun dapat digugat langsung oleh pihak yang semula menyewakan, sebab bagi penyewa baru tidak ada lagi dasar untuk menempati rumah sewa itu dan ia dapat digugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum (pasal 1365 BW), sekaligus mempergunakan tuntutan yang diatur dalam pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992).

g. Penjualan Tidak Memutuskan Sewa-Menyewa (Pasal-Pasal 1576, 1577, dan 1578 BW)⁶¹

Sering terjadi dalam praktik, selama perjanjian sewa-menyewa, pemilik barang menjual barangnya kepada pihak

⁶¹Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

ketiga. Kalau pasal 1576 BW tidak ada, maka hak-hak dan kewajiban- kewajiban dari pemilik lama yang berdasarkan atas perjanjian sewa- menyewa, tidak beralih pada pemilik baru, oleh karena yang disertakan dalam jual beli ialah hanya hak milik atas barangnya. Lagi pula perjanjian jual beli hanya mengadakan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, dan pihak ketiga tidak campur tangan dalam perjanjian itu. Dalam hal ini, kedudukan penyewa sangat lemah, jika pemilik baru tidak terikat pula pada perjanjian sewa- menyewa. Karena untuk memenuhi rasa keadilan, pasal 1576 BW menetapkan, dengan jual beli ini perjanjian sewa-menyewa tidak diputuskan kecuali apabila pada saat perjanjian sewa-menyewa ini dari semula sudah diperjanjikan. Larangan pemutusan perjanjian sewa-menyewa antara pemilik lama dan penyewa harus terus berlangsung. Tetapi, bahwa hubungan hukum sewa-menyewa antara pemilik lama dan penyewa itu memang putus, tetapi hubungan hukum sewa-menyewa tersebut diganti dengan hubungan hukum sewa-menyewa antara pemilik baru dan penyewa. Yurisprudensi menganggap, bahwa yang dimaksud beralih dari pemilik lama kepada pemilik baru adalah hanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang langsung ada hubungan dengan sewa- menyewa, seperti tentang pembayaran uang sewa dan tentang memperbaiki barang sewa yang rusak, tetapi hak-

hak lain seperti hak opsi, misalnya hak opsi untuk membeli tanah dan rumah yang disewa dengan murah tidaklah beralih. Mahkamah agung indonesia dalam salah satu putusannya menyatakan, bahwa tidaklah beralih hak yang oleh pemilik lama diberikan kepada penyewa untuk dikemudian hari membeli barang yang disewanya itu.

Menurut penulis, ukuran hubungan langsung atau tidak langsung ini adalah masih kabur. Penulis merasa ada kalanya pemberian hak kepada penyewa untuk di kemudian hari membeli barang yang disewa itu, dalam keadaan tertentu mungkin sekali dapat dikatakan berhubungan langsung dengan perjanjian sewa- menyewa.

Ada persoalan, apakah hak-hak dan kewajiban-kewajiban pemilik lama beralih pada pemilik baru pada waktu perjanjian jual- beli diadakan atau baru pada waktu hak milik atas barangnya diserahkan kepada pemilik baru. Kalau mengingat perkataan “jual beli”, yang dipakai dalam pasal 1576 ayat 1, maka dapat dibilang, waktu peralihan itu adalah waktu terbentuknya perjanjian jual beli. Hoge raad belanda sering kali memutuskan bahwa waktu ini adalah pada saat beralihnya hak milik, dan pendapat ini didasarkan pada pasal 1577 BW yang menentukan, apabila pembeli ini berjanji bahwa penjual dapat membeli kembali barangnya, maka si pembeli baru dapat

bertindak terhadap penyewa, apabila ia sudah menjadi pemilik tetap dari barang itu, karena penjual tidak mampu membeli kembali barang tersebut sesuai dengan yang diperjanjikan.

Selanjutnya pasal 1578 menentukan, apabila dalam perjanjian sewa menyewa diperjanjikan bahwa sewa menyewa putus dengan adanya penjualan barang yang disewa, maka si pembeli jika ingin mengusir penyewa, harus memperhatikan tenggang waktu menurut adat kebiasaan setempat. Menurut ayat 2 dari pasal tersebut, tenggang waktu untuk tanah-tanah perkebunan adalah sekurang- kurangnya satu tahun.

Perlu dikemukakan disini, meskipun pasal 1576 BW, hanya menyebutkan hal penjualan, dalam praktik kata jual-beli tersebut ditafsirkan secara luas sehingga pasal ini juga berlaku dalam hal barang yang disewakan itu beralih dengan cara-cara lain untuk memindahkan hak milik oleh pemilik kepada pihak ketiga, seperti dalam hal penghibahan (grant), penukaran, pemasukan barang tersebut dalam kekayaan suatu perseroan terbatas (inbrenng), dan pewarisan.

h. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir karena :

- 1) Dengan sendirinya, yaitu pada waktu tertentu, sebagaimana diatur dalam perjanjian sewa-menyewa sendiri,

- 2) Dihentikan dengan memperhatikan suatu tenggang tertentu.

Cara pertama menurut pasal 1570 BW hanya terjadi, jika perjanjian sewa-menyewa dibentuk secara tertulis, dan lagi jika dalam tulisan itu disebutkan suatu waktu tertentu untuk akhirnya perjanjian.⁶² Hal tertulis sekarang ini diwajibkan dalam hal sewa- menyewa rumah sebagaimana diatur oleh pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992. Apakah yang dinamakan “tulisan” ? *Hoge raad* Belanda dalam putusan tanggal 30-05-1949, termuat dalam n.j. 1950.137 berpendapat, bahwa yang dianggap tulisan tidak hanya suatu akta sewa yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, melainkan juga rangkaian surat-menyurat (korspondensi) antara mereka, yang dimaksudkan guna menegaskan adanya suatu perjanjian sewa-menyewa dengan lain perkataan : surat-menyurat yang ditujukan untuk mendapat kekuatan pembuktian.

Dalam hal-hal lain, jadi jika sewa-menyewa dilakukan secara lisan atau dengan tulisan yang tidak menetapkan waktu tertentu bagi akhirnya persewaan, maka sewa-menyewa selalu hanya dapat dihentikan dengan pemberitahuan oleh salah satu pihak kepada pihak lain, bahwa sewa-menyewa dihentikan dengan memperhatikan suatu tenggang yang lamanya

⁶²Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

tergantung dari adat kebiasaan (pasal 1571 BW). Perlu ditegaskan sekali lagi bahwa sewa-menyewa, dilakukan secara tertulis, dan dalam sewa-menyewa tersebut ditentukan bahwa sewa-menyewa tersebut harus berhenti pada waktu tertentu, maka menurut pasal 1573 BW, jika setelah waktu yang ditentukan itu tiba, penyewa tetap memegang barang yang disewanya tersebut dan hal tersebut dibiarkan begitu saja oleh si pemilik barang, maka dengan ini terbentuklah suatu persewaan baru, yang tunduk pada aturan- aturan bagi sewa menyewa yang diadakan secara lisan. Kalau pasal 1573 BW ini dihubungkan dengan pasal 1572, yang menyebutkan larangan menganggap adanya suatu sewa- menyewa secara diam-diam, maka dapat disimpulkan, bahkan hal- hal yang disebutkan oleh pasal 1573 BW tadi, yaitu pemakaian terus oleh penyewa dan hal membiarkannya oleh pemilik barang, hanya merupakan persangkaan belaka, bahwa secara diam-diam dibentuk secara persewaan baru. Jadi jika dalam hal tertentu persangkaan ini ternyata tidak betul, maka pasal 1573 BW tidak berlaku, jadi tidak terbentuk suatu persewaan baru, seperti misalnya ternyata si pemilik tidak tahu menahu, bahwa penyewa tetap memakai barang yang disewa. Apalagi jika pemilik terang-terangan tidak mau menerima uang sewa yang dibayarkan kepadanya.

Dalam hal sewa-menyewa rumah pasal 1573 BW ini menurut penulis tidak berlaku lagi karena sudah dicabut dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992. Kalau sudah terang persewaan dianggap diperpanjang, maka tidak semua hak dan kewajiban dari persewaan lama beralih pada persewaan baru. Pasal 1574 BW menentukan, jika pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ditanggung oleh seorang (*borg*), maka tanggungan ini tidak dilanjutkan pada persewaan baru. Bahwa perjanjian sewa-menyewa tidak terhenti, jika salah satu pihak meninggal dunia, adalah sudah semestinya, oleh karena pada umumnya hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari suatu perjanjian menurut hukum waris dengan sendirinya beralih pada para ahli waris, jika yang berkepentingan meninggal dunia (*le mort saisit le vif*).

Menurut penulis ada suatu pasal yang agak aneh, yaitu pasal 1579 BW, yang menentukan si pemilik barang tidak dapat menghentikan persewaan dengan mengatakan, bahwa ia akan memakai sendiri barangnya, kecuali apabila pada waktu membuat perjanjian sewa-menyewa hal ini diperjanjikan. Hal ini aneh karena memang sudah semestinya.⁶³ Selanjutnya oleh pasal 1580 BW ditentukan, apabila dalam perjanjian sewa-menyewa diadakan janji, bahwa pemilik dapat menghentikan persewaanya dengan mengatakan, bahwa ia akan memakai sendiri barangnya,

⁶³Pasal 1579 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

kecuali apabila pada waktu membuat perjanjian sewa menyewa hal ini diperjanjikan. Hal ini aneh karena memang sudah semestinya.⁶⁴ Sudah penulis kemukakan, bahwa pasal 1548 BW hanya menyebutkan sewa-menyewa untuk waktu tertentu. Maka dapat dikatakan, bahwa dalam pasal-pasal 1579 dan 1580 pembentuk undang-undang hanya berfikir pada sewa-menyewa untuk waktu tertentu. Dengan demikian pasal-pasal ini tidak dimaksudkan berlaku juga bagi sewa-menyewa untuk waktu yang tidak tertentu. Hal ini sudah semestinya, oleh karena sewa menyewa untuk waktu yang tidak tertentu dapat dihentikan tanpa alasan apa pun, asal saya diperhatikan tenggang penghentian menurut adat kebiasaan setempat. Sebaliknya, pasal 1579 BW hanya berlaku bagi sewa-menyewa untuk waktu tertentu, misalnya untuk lima tahun. Jadi sudah sewajarnya, apabila sewa menyewa tersebut tidak dapat dihentikan sebelum tenggang lima tahun itu lampau, dengan alasan untuk memakai sendiri barangnya yang disewakan itu. Jadi sebetulnya menurut penulis pasal 1579 ini tidak perlu ada.

Prof. Dr. Wirjono Pradjodikoro dalam bukunya menyatakan bahwa pendapat ini juga dikemukakan oleh *asserkamphuisen*, yang mengatakan, bahwa adanya pasal 1579 BW ini dalam bentuk *Burgerlijk Wetboek* di Negeri Belanda hanya

⁶⁴Pasal 1580 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

merupakan suatu reaksi terhadap suatu hakikat dalam Hukum Romawi, yang memperbolehkan penghentian sewa-menyewa dengan alasan untuk dipakai sendiri. Perlu dikemukakan, bahwa pasal-pasal 1579 dan 1580 hanya berlaku bagi persewaan rumah dan tanah, hal mana dalam pasal 1580 ditegaskan dan dalam pasal 1579 dapat disimpulkan dari perkataan “*betrekken*” (mendiami) untuk pengertian “memakai”.

Pada masa dulu pada saat di suatu kota ada sangat kekurangan rumah-rumah kediaman, maka pemerintah mengadakan peraturan, yang melindungi penyewa rumah terhadap tindakan sewenang-wenang dari pemilik rumah, yang bersifat mengusir penyewa dari rumah kediamannya. Perlindungan ini diberikan mengadakan panitia sewa (*huurcommisie*) yang izinnya diperlukan untuk menghentikan sewa menyewa dan untuk menaikkan harga sewa (*huurcommisie- verodening 1946*).

Di samping ini di kota-kota besar seperti Jakarta dan Surabaya, oleh pemerintah dibentuk suatu jawatan urusan perumahan, yang mengatur pemakaian rumah-rumah penduduk dengan menentukan bahwa seseorang baru dapat mendiami suatu rumah, jika ada izin dari jawatan itu.

Penghunian semacam ini disebut *vb (vestigingsbewys)*, yang dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan surat izin

penempatan sangat populer dimasa itu. Para pemegang vb dapat memohon hak atas tanahnya. Ada juga penghunian seseorang atas tanah dan rumah berdasarkan atas hak sewa yang dalam praktik dapat dimohonkan haknya dan diperjualbelikan.⁶⁵

4. Tinjauan Umum Tentang Tanah Kas Desa

a. Pengertian Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa yang menjadi aset desa tentunya memiliki sejarah yang unik, tanah kas desa tumbuh berdasarkan tradisi atau adat istiadat yang berkembang dan hidup dikalangan masyarakat, perkembangan tersebut menjadi ciri khas bagi tanah kas desa disuatu daerah setempat.

Pada awalnya keberadaan tanah kas desa, terdapat beberapa macam peruntukan tanah kas desa menurut tujuan penggunaan hasilnya. Peruntukan tanah kas desa dapat dibagi menjadi 4 (empat) macam yakni:

- 1) Tanah untuk kas desa yaitu tanah yang menjadi kekayaan desa dan merupakan salah satu sumber pendapatan desa yang dipergunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat seperti untuk kantor, jalan, tanah pertanian yang dilelangkan untuk biaya operasional desa. Tanah tersebut

⁶⁵Ridhwan Indra, *Ragam Perjanjian Di Indonesia*, (Jakarta: CV. Trisula, 1996), 37.

dikenal dengan berbagai nama seperti titisara, bondo deso, atau kas desa.

- 2) Tanah jabatan adalah tanah yang diberikan kepada pejabat desa sebagai gaji atas pengabdianya selama menjadi aparat desa. Tanah ini dikenal dengan sebutan tanah bengkok, tanah kejoran, sawah kelungguhan, lungguh, carik kelungguhan, carik lungguh atau sawah bengkok.
- 3) Tanah kuburan yaitu tanah yang digunakan untuk makam para warga desa.⁶⁶

5. Konsep Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam

a. Pengertian dan Landasan Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Sewa menyewa atau dalam bahasa Arab *ijarah* berasal dari kata yang sinonimnya artinya menyewakan, memberinya upah, memberinya pahala.⁶⁷ Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁶⁸ *Ijarah* secara bahasa memiliki dua arti, *ijarah* merupakan isim masdar dari lafadz *أَجْر - يُؤْجِرُ* berarti memberi

⁶⁶Sarjita, "Pengelolaan Tanah Kas Desa", dalam <http://KeuanganDesa.com>, diakses pada hari Selasa 24 Juli 2019 pukul 14.00 WIB

⁶⁷Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 315.

⁶⁸Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2006), 348.

hadiah/upah. Sedangkan dalam arti lain ijarah berasal dari lafadz الإيجار yang berarti sewa menyewa. Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan ijarah, antara lain adalah sebagai berikut:

1) Ulama Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوْضٍ

Artinya: “Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.”

2) Ulama Asyafi’iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلتَّبَدُّلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوْضٍ مَعْلُومٍ

Artinya: “Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”

3) Ulama Malikiyah dan Hanabilah

تَمْلِيكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوْضٍ

Artinya: “Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti”.

4) Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah

bahwa yang dimaksud dengan ijarah ialah Akad atas manfa’at yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.

5) Menurut Muhammad Al-Syarbini Al-Khatib bahwa yang

dimaksud dengan ijarah adalah Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.

- 6) Menurut Sayyid Sabiq bahwa Ijarah ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.
- 7) Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa ijarah adalah Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.⁶⁹

Berdasarkan definisi-definisi di atas, kiranya dapat dipahami bahwa ijarah adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah.

b. Dasar Hukum ijarah

Dasar-dasar hukum atau rujukan ijarah adalah sebagai berikut:

- 1) Dasar hukum ijarah dalam alqur'an

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَنْتُمْ بِبَنَاتِكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسَرِّضِي لَهُنَّ الْاُخْرَىٰ

Artinya: Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala

⁶⁹Muslich, *Fikih Muamalat*, 315.

sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. (Al-Thalaq: 6)

2) Dasar hukum ijarah dari al-hadits

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عُرْفُهُ

Artinya: “Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringnya kering”. (Riwayat Ibnu Majah)

3) Landasan Ijma’nya

Semua umat sepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma’) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.⁷⁰

c. Rukun dan Syarat-syarat Ijarah

Menurut Hanafiyah rukun ijarah hanya satu yaitu ijab dan qabul dari dua belah pihak yang bertransaksi. Adapun menurut jumhur ulama ijarah ada empat yaitu:

- 1) Dua orang yang berakad. *Mu’jir* (orang yang menyewakan) dan *Musta’jir* (orang yang menyewa)
- 2) *Sighat* (ijab dan qabul)
- 3) *Ujrah* (Sewa atau imbalan)
- 4) Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.⁷¹

Adapun syarat-syarat ijarah secara umum sebagaimana yang ditulis Nasrun Haroen sebagai berikut:

⁷⁰Ahmad Azhar Basyir, *Azas-azas Muamalat*, (Yogyakarta: UII, 1993), 60.

⁷¹ Abdul Rahman Ghazaly, “*Fikih Muamalat*”, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), 278

- 1) Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabalah disyaratkan yang telah baligh dan berakal.
- 2) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad al-ijarah
- 3) Manfaat yang menjadi objek ijarah harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari
- 4) Objek ijarah itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya
- 5) Objek ijarah itu sesuatu yang diharamkan oleh syara'
- 6) Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa
- 7) Objek ijarah itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan
- 8) Upah atau sewa dalam ijarah harus jelas

Selain itu seperti halnya dalam akad jual beli, syarat – syarat wajib ijarah juga terdiri atas 4 jenis persyaratan, yaitu:

a. Syarat Terjadinya Akad (*Syarat In'iqad*)

Syarat terjadinya akad (*syarat in'iqad*) berkaitan dengan *'aqid*, akad dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan *'aqid* adalah berakal dan *mumayyiz* menurut Hanafiah, dan baligh menurut Syafi'iyah dan Hanabilah. Dengan demikian, akad ijarah tidak sah apabila pelakunya (*mu'jir dan musta'jir*) gila atau masih dibawah umur. Menurut Malikiyah, *tamyiz* merupakan syarat dalam sewa

– menyewa dan jual beli, sedangkan baligh merupakan syarat untuk kelangsungan (*nafadz*). Dengan demikian, apabila anak yang *mumayyiz* menyewakan dirinya (sebagai tenaga kerja) atau barang yang dimilikinya, maka hukum akadnya sah, tetapi untuk kelangsungannya menunggu izin walinya.

b. Syarat Kelangsungan Akad (Nafadz)

Untuk kelangsungan (*nafadz*) akad ijarah disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah kekuasaan. Apabila si pelaku (*'aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan (wilayah), seperti akad yang dilakukan oleh fudhuli, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan, dan menurut Hanafiyah dan *Malikiyah* statusnya mauquf (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Tetapi menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal, seperti halnya jual beli.

d. Upah dalam Pekerjaan Ibadah

Para ulama berbeda sudut pandang dalam hal upah atau imbalan terhadap pekerjaan-pekerjaan yang sifatnya ibadah atau perwujudan ketaatan kepada Allah. Madzhab hanafi berpendapat bahwa ijarah dalam perbuatan ibadah atau ketaatan kepada Allah seperti menyewa orang lain untuk sholat, puasa, haji atau membaca alqur'an yang pahalanya dihadiahkan kepada orang

tertentu seperti kepada arwah orang tua yang menyewa, menjadi muadzin, menjadi imam, dan lain-lain yang sejenis haram hukumnya mengambil upah dari pekerjaan tersebut berdasarkan sabda Rasulullah SAW:

أَفْرَأُوا الْقُرْآنَ وَلَا تَأْكُلُوا بِهِ وَلَا تَسْتَكْتَرُوا بِهِ وَلَا تَجْفُوا عَنْهُ وَلَا تَعْلُوا فِيهِ

Artinya: “bacalah olehmu alqur’an dan janganlah kamu cari makan dengan jalan itu”.⁷²

Perbuatan seperti adzan, shalat, haji, puasa, membaca alqur’an dan dzikir adalah tergolong perbuatan untuk taqarrub kepada Allah, karenanya tidak boleh mengambil upah untuk pekerjaan itu selain dari Allah. Menurut madzhab Hambali, boleh mengambil upah dari pekerjaan-pekerjaan mengajar alqur’an dan sejenisnya, jika tujuannya termasuk untuk mewujudkan kemaslahatan. Tetapi haram hukumnya mengambil upah jika tujuannya termasuk kepada taqarrub kepada Allah.

Sedangkan menurut madzhab maliki, Syafi’I dan Ibnu Hazm, membolehkan mengambil upah sebagai imbalan mengajar alqur’an dan kegiatan-kegiatan sejenis, karena hal ini termasuk jenis imbalan dari perbuatan yang diketahui (terukur) dan dari tenaga yang diketahui pula. Ibnu Hazm mengatakan bahwa mengambil upah sebagai imbalan mengajar alqur’an dan kegiatan sejenis, baik secara bulanan atau secara sekaligus dibolehkan dengan alasan tidak ada nash yang melarangnya.

⁷² Shahih: [Shahih al-Jaami’ish Shaghiir (no. 1168)], Ahmad (Fat-hur Rabbaani, XV/125, no. 398).

e. Menyewakan Barang Sewaan

Menurut Sayyid sabiq, penyewa dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan tersebut pada orang lain, dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad awal. Sementara itu, menurut Hendi Suhendi bila ada kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (al-mu'jir) dengan syarat kerusakan itu bukan akibat dari kelalaian penyewa atau al-musta'jir maka yang bertanggung jawab adalah penyewa atau al-musta'jir itu sendiri.⁷³

f. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah

Para ulama fikih berbeda pendapat tentang sifat akad ijarah, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiah berpendirian bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad seperti salah satu pihak sudah wafat atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum. Adapun jumhur ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad ijarah itu seperti mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat berbeda pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiah, apabila salah seorang meninggal

⁷³Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fikih Muamalat*, (Jakarta: Kencana., 2012), 278-282.

dunia maka akad ijarah batal karena manfaat tidak boleh diwariskan. Tetapi jumhur ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-mal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad ijarah. Selanjutnya sampai kapanakah akad ijarah itu berakhir?. Menurut al-kasani dalam kitab al-Bada'iu ash-shanaa'iu, menyatakan bahwa akad ijarah berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

- 1) Objek ijarah hilang atau musnah
- 2) Tenggang waktu yang disepakati dalam akad ijarah telah berakhir
- 3) Wafatnya salah seorang yang berakad
- 4) Apabila ada udzur dari salah satu pihak

Sementara itu, menurut Sayyid sabiq, ijarah menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

- 1) Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa
- 2) Rusaknya barang yang disewakan
- 3) Rusaknya barang yang diupahkan
- 4) Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan

Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan ijarah jika ada kejadian-kejafian yang luar biasa.

g. Pengembalian Barang Sewaan

Menurut Sayyid Sabiq jika akad ijarah telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak) seperti kendaraan, binatang dan sejenisnya, ia wajib menyerahkannya langsung pada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang yang tidak dapat berpindah (barang yang tidak dapat bergerak) seperti rumah, tanah, bangunan, ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, seperti keadaan semula. Madzhab Hambali berpendapat bahwa ketika ijarah telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah terimaknya, seperti barang titipan.

Selanjutnya mereka juga berpendapat bahwa setelah berakhirnya masa akad ijarah dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa disengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.



BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu proses yang panjang. Berawal pada minat untuk mengetahui fenomena tertentu dan selanjutnya berkembang menjadi gagasan, teori, konseptualisasi, pemilihan metode penelitian yang sesuai, dan seterusnya.⁷⁴

Untuk memperoleh sebuah penelitian yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, maka diperlukan adanya sebuah metode penelitian agar penelitian yang dilakukan bisa sistematis dan terarah sesuai dengan fokus yang diteliti. Metode penelitian adalah anggapan dasar tentang suatu hal yang dijadikan pijakan berpikir dan bertindak dalam melaksanakan

⁷⁴Masri Singaribuan Dan Sofian Effendi, *Metodologi Penelitian Survei*. (Jakarta: PT Pustaka LP3ES, 1989), 12.

penelitian.⁷⁵ Adapun metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Penelitian yang dilakukan dengan melakukan pengamatan langsung ke lapangan untuk memperoleh data.⁷⁶ Adapun dalam penelitian ini yang diteliti adalah penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah dengan melakukan pengamatan dan penelitian di lapangan kemudian dikaji dan ditelaah untuk memecahkan masalah.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis merupakan suatu cara untuk mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai instansi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan nyata.⁷⁷ Pendekatan yuridis sosiologis menekankan pada suatu penelitian yang digunakan untuk memperoleh pengetahuan hukum dengan cara empiris dan mengamati atau terjun langsung ke objeknya yakni Kepala Desa dan perangkatnya di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen mengenai tanah bengkok, yang

⁷⁵Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi dan Karya Ilmiah*, (Jakarta: Kencana, 2011), Cet. 1, 254.

⁷⁶Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 17.

⁷⁷Soejono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1989), 51.

nantinya dari pengamatan dan informasi terkait hal tersebut menjadi hasil data yang deskriptif.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana penelitian akan dilakukan. Lokasi penelitian merupakan sasaran yang sangat dibutuhkan untuk menentukan data yang diambil, sehingga lokasi sangat penting untuk menunjang informasi yang valid.⁷⁸ Dalam penelitian ini peneliti mengambil judul Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Hukum Islam yang berlokasi di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen. Alasan peneliti menentukan lokasi tersebut dilatar belakangi karena pada saat sewa-menyewa tanah kas desa ada hal yang tidak sesuai dengan akad perjanjian di awal.

D. Jenis Dan Sumber Data

Data adalah bahan mentah yang perlu sehingga menghasilkan informasi atau keterangan yang baik.

a. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah bersifat kualitatif, yaitu data yang berbentuk kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati atau diwawancarai.⁷⁹ Sehingga pengolahan data tidak menggunakan teknik statistika atau perhitungan, tetapi dideskripsikan dalam suatu penjelasan dalam bentuk kalimat.

⁷⁸Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 2008), 78.

⁷⁹Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Resda Karya, 2010), 112.

Jenis metode kualitatif dengan menggunakan beberapa pertimbangan, pertama menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda, kedua metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dan responden, dan ketiga metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan penajaman pengaruh bersama dan terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.⁸⁰

b. Sumber Data

Sumber data adalah subjek tempat data berasal.⁸¹ Dalam hal ini data yang dibutuhkan dalam penelitian diperoleh dari dua sumber, yaitu :

1. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari tempat peneliti (lokasi penelitian) dan merupakan data yang diperoleh dari sumber pertama yaitu seperti hasil wawancara dan observasi yang berupa keterangan-keterangan dari pihak yang terkait. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.⁸² Adapun data primer dalam peneliti ini adalah:

⁸⁰Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 5.

⁸¹Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 102.

⁸²Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 106.

- a. Informan, dalam peneliti ini yang dijadikan informan yakni beberapa praktisi yang khususnya memiliki wewenang atau hubungan terhadap permasalahan atau kasus terkait, dalam hal ini yang mempunyai wewenang yang berkaitan dengan pengolahan akad sewa tanah kas desa di Desa Jono atau yang mewakili. Mereka memberi informasi tentang situasi dan kondisi latar penelitian ini yang nantinya dapat dijadikan sebagai pedoman dan pandangan oleh peneliti dalam membahas penelitian ini.
- b. Responden, beberapa pihak yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah Kepala Desa Jono, perangkatnya, dan tokoh masyarakat tani Desa Jono yang tentunya berkaitan dengan penelitian ini. Mereka berfungsi untuk memberikan keterangan atau fakta dan pendapat, baik berupa wawancara secara lisan atau tulisan, maupun berupa angket/kuisisioner.

2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang mendukung keterangan atau kelengkapan data primer. Data tersebut diperoleh melalui studi pustaka yang berupa bahan tertulis seperti peraturan perundang-undang, hasil penelitian dan jurnal hukum, serta data dari tempat penelitian yang berhubungan dengan masalah yang

dibahas dalam penelitian tersebut.⁸³ Adapun data sekunder dalam penelitian ini antara lain adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian ini, diantara lain adalah:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetbook)
4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengolahan Aset Desa.

b. Bahan Hukum Sekunder

⁸³Ali, *Metode Penelitian Hukum*, 106.

Bahan hukum sekunder dalam penelitian skripsi ini yaitu diperoleh dari buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian skripsi, yang mana tulisan-tulisan tersebut digunakan oleh peneliti dalam landasan teori sebagai pedoman penelitian dan dijadikan sebagai pandangan dalam membahas sesuatu masalah yang dibahas dalam penelitian skripsi ini yakni tentang praktik penyewaan tanah kas desa.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yang digunakan oleh peneliti adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder, yang terdiri dari:

1. Kamus Hukum
2. Kamus Besar Bahasa Indonesia
3. Media Internet

E. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang digunakan menyesuaikan dan mempertimbangkan obyek studi. Apabila penelitian berbentuk kasus-kasus, maka pengumpulan data dengan menggunakan jenis penelitian kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

1. Wawancara

Yaitu komunikasi dengan cara bertanya secara langsung untuk mendapatkan informasi atau keterangan dari informan. Wawancara

dapat pula diartikan sebagai cara untuk mengumpulkan data dengan mengadakan tatap muka secara langsung antara orang yang bertugas mengumpulkan data dengan orang yang menjadi sumber data atau objek penelitian.⁸⁴

Pada penelitian ini peneliti melakukan wawancara dengan beberapa orang yakni komponen yang ada di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen, yakni kepala desa, perangkat desa, maupun panitia lelang. Wawancara ini dilakukan secara tatap muka langsung untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian mengenai praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen.

2. Observasi

Observasi bisa diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan dengan sistematis atas fenomena-fenomena yang diteliti. Dalam arti luas observasi sebenarnya tidak hanya dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung.⁸⁵ Dalam penelitian peneliti melakukan pengamatan langsung kepada panitia lelang tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen. Metode observasi digunakan untuk mengamati bagaimana akad dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang diterapkan di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen.

3. Dokumentasi

⁸⁴Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis*, (Yogyakarta: Penerbit Teras, 2011), 89.

⁸⁵Sutrisno Hadi, *Metodologi Research* "Jilid I", (Yogyakarta: Andi, 2004), 151.

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu yang berbentuk tulisan, gambar, atau karya monumental dari seseorang. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara. Sejumlah fakta dan data tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi biasanya berbentuk surat-surat, catatan harian, laporan, artefak, foto, dan sebagainya. Sifat utama data ini tidak terbatas pada ruang dan waktu sehingga memberi peluang kepada peneliti untuk mengetahui hal-hal yang pernah terjadi di waktu silam. Secara detail bahan dokumenter terbagi berbagai macam yaitu otobiografi, surat-surat pribadi, buku atau catatan harian, memorial, kliping, dokumen pemerintah atau swasta, data di server flashdisk, data tersimpan di website, dan lain-lain.

Dalam penelitian ini, dokumentasi digunakan sebagai pengumpulan data untuk menunjang data penelitian yang sesuai dengan pokok masalah yang terdapat dalam praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen.

F. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data dimaksudkan agar peneliti lebih mudah dalam memahami data yang diperoleh dan data tersebut terstruktur dengan baik, rapi dan sistematis. Sehingga pengolahan data dengan beberapa tahapan menjadi sangat penting dan signifikan. Adapun tahapan-tahapan dari pengolahan data sebagai berikut:⁸⁶

⁸⁶Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 72.

a. Pemeriksaan Ulang (*Editing*)

Editing bertujuan untuk mengetahui sejauh mana data-data yang telah diperoleh baik yang bersumber dari hasil pengamatan, wawancara ataupun dokumentasi sudah cukup baik dan dapat segera disiapkan untuk keperluan proses berikutnya.⁸⁷ Dalam hal ini peneliti memeriksa kembali mengenai kejelasan tulisan, kejelasan makna jawaban, konsistensi, relevansi jawaban dan keseragaman kesatuan data.

b. Pengelompokan Data (*Classifying*)

Pada proses selanjutnya adalah *classifying* di mana data hasil wawancara, observasi dan dokumentasi diklasifikasikan berdasarkan kategori tertentu yaitu berdasarkan pertanyaan dalam rumusan masalah, sehingga data yang diperoleh benar-benar memuat informasi yang dibutuhkan dari penelitian.⁸⁸ Dalam hal ini peneliti harus bersikap teliti dalam membedakan data dan non data karena seringkali dijumpai jawaban informan yang tidak sesuai. Hal tersebut bertujuan agar peneliti mendapatkan informasi yang akurat. Selain itu, peneliti juga harus mengelompokkan antara data primer, sekunder, dan tersier.

c. Mengecek Keabsahan Data (*Verifying*)

Verifikasi data adalah langkah dan kegiatan yang dilakukan peneliti untuk memperoleh data serta informasi dari informan, begitu

⁸⁷Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 125.

⁸⁸Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Resda Karya, 2010), 105.

juga untuk menelaah secara mendalam bahan hukum dan data yang telah didapat agar validitasnya terjamin. Verifikasi sebagai langkah lanjutan, peneliti memeriksa kembali sumber bahan hukum/data yang telah didapat seperti bahan hukum dari berbagai Undang-Undang maupun peraturan yang membahas tentang Pengelolaan Aset Desa. Hal tersebut dilakukan dengan cara memeriksa kembali secara mendalam data dan informasi yang diperoleh dari lapangan agar validitasnya dapat diketahui. Pengecekan data ini digunakan agar data yang diperoleh sesuai dengan pertanyaan yang diajukan dan untuk mengetahui dengan jelas sumber data yang diperoleh.

d. Analisis (Analyzing)

Analisis data adalah proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan terinterpretasikan. Analisis ini nantinya digunakan untuk memperoleh gambaran seluruhnya dari subjek yang diteliti, tanpa harus diperinci secara mendetail unsur-unsur yang ada dalam keutuhan subjek tersebut. Tiga syarat dalam melakukan analisis, yaitu: objektivitas, pendekatan sistematis, dan generalisasi.⁸⁹

e. Kesimpulan

Kesimpulan merupakan langkah terakhir dari metode pengolahan data, maka dari itu harus dilakukan dengan hati-hati dan

⁸⁹Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Rake sarasin, 1989), 69.

proposional agar hasil dari penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan ke otentikannya.

Kesimpulan adalah hasil dari pembahasan peneliti kemudian disimpulkan dengan disesuaikan dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian. Langkah terakhir ini harus dilakukan secara cermat dengan cara mengecek kembali bahan hukum beserta kedudukan hukum yang digunakan dan menghubungkan dengan rumusan masalah dan dilihat apakah sudah sinkron atau belum jadi bisa disimpulkan bahwa kesimpulan dalam hal ini menjawab dari rumusan masalah yang ada di BAB I.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Obyek Penelitian

Penduduk sebagai salah satu sumber daya pembangunan memegang peranan penting dalam pembangunan, yaitu sebagai subjek sekaligus sebagai objek dari pembangunan. Desa Jono memiliki jumlah penduduk yang besar yaitu 3.523 jiwa dan memiliki luas daerah 83.53 km² serta memiliki Kepadatan penduduk 962 jiwa/km² tahun 2019, mayoritas penduduk desa Jono adalah sebagai petani dan buruh tani. Tanaman yang sering di tanam di tahun 2018-2019 ini adalah tanaman padi, sehingga masyarakat sangat menggantungkan kelangsungan hidup dari bercocok tanam padi.

B. Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen

Tanah merupakan anugerah dari Allah SWT yang paling mulia, karena manusia hanya diperintahkan untuk melestarikan dan memanfaatkan dengan baik. Salah satu cara dalam melestarikan yaitu dengan jalan pertanian, maka kondisi tanah tidak rusak dan bisa diambil manfaatnya setiap waktu. Dengan melihat betapa pentingnya untuk melestarikan tanah, maka masyarakat Desa Jono banyak yang berprofesi sebagai petani yang statusnya hanya sebagai penggarap dan buruh tani. Mereka para petani mencari tanah subur yang dapat digunakan untuk bercocok tanam dengan harga yang relative murah. Tanah kas desa yang disewakan termasuk golongan tanah yang subur untuk pertanian.

Praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen dilakukan dengan secara akad sewa- menyewa, syarat-syarat khusus untuk dapat praktik akad sewa-menyewa, proses transaksi akad sewa tanah kas desa. Apabila seseorang menyewakan tanah kepada si penyewa dengan dasar saling rela dan bukan karena paksaan, dan barang yang disewa tersebut dibayar menggunakan uang, hasil panen atau dengan wujud suatu barang yang sesuai dengan kesepakatan dari masing-masing pihak itulah yang ditekankan.

1. Praktik penyewaan tanah kas desa

Perikatan yang ditetapkan dengan ijab-qobul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak obyeknya. Sebagaimana hasil

wawancara dengan yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

*“Iya mbak tanah kas Desa Jono memang disewakan guna untuk pemasukan ADD atau di sebut dengan Anggaran dana desa atau guna untuk pemasukan uang kas di Desa Jono”.*⁹⁰

Sebagaimana hasil wawancara dengan yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

*“Latar belakang diadakannya sewa tanah merupakan praktik yang sudah turun temurun dari dulu. Dan untuk menjalankan roda pemerintahan tentunya desa memiliki APBD dan dana pemasukan APBD yang paling besar yang dari sewa tanah kas desa ini”.*⁹¹

Hal senada juga diungkapkan oleh yang menyewakan tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

*“Tata cara sewa-menyewa tanah kas itu yang pertama kita membuat suatu peraturan desa terus kita lanjuti membuat surat keputusan dari kepala desa dan membuat suatu kepanitian lelang sewa-menyewa tanah kas desa”.*⁹²

Sebagaimana hasil wawancara dengan yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

*“Luas tanah kas di Desa Jono tersebut kira-kira ada enam hektar mbak kurang lebihnya”.*⁹³

Sebagaimana hasil wawancara dengan yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Syarat-syarat khusus untuk dapat sewa-menyewa tanah kas di Desa Jono itu harus asli orang Desa Jono mbak, kalau bukan asli Orang Desa Jono maka tidak di perbolehkan untuk sewa

⁹⁰Akhmdi (selaku carik desa), Wawancara (Sragen, 21 Juli 2019 Jam 08.00 WIB)

⁹¹Irawan Agung Prihanto, A.Md (selaku kepala desa), Wawancara, (Sragen, tanggal 22 Juli 2019 Jam 10.00 WIB)

⁹²Akhmdi, Wawancara, (Sragen, 21 Juli 2019 Jam 08.00 WIB)

⁹³ Irawan Agung Prihanto, A.Md, Wawancara, (Sragen, 22 Juli 2019 Jam 10.00 WIB)

*tanah kas desa soalnya masih banyak orang-orang yang masih membutuhkannya dan kalau orang yang rumahnya luar desa yang mau menyewanya nanti ditakutinya hal-hal yang negatif yang yang tidak enak dipandang oleh masyarakat di sekitar desa maupun tempat kejadian tersebut”.*⁹⁴

Sebagaimana hasil wawancara dengan si penyewa tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

*“iya mbak saya memang menyewa tanah kas desa tersebut kira-kira saya mendapatkan seluas tanah seratus ru kurang lebih”.*⁹⁵

Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari manusia selalu mencari dan berusaha agar kebutuhannya terpenuhi. Hal ini dapat dilakukan dengan bekerja pada orang atau berusaha sendiri sesuai dengan kemampuan dan bakat yang dimiliki yaitu dengan bermuamalah.

Muamalah adalah hukum yang mengatur hubungan antara sesama manusia. Hubungan itu bisa terjadi dalam segala bidang, termasuk perekonomian. Salah satu bentuk muamalah adalah sewa-menyewa dan ini sering dilakukan dimasyarakat. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan di mana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atau manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan. Hukum dari sewa-menyewa adalah mubah atau diperbolehkan. Contoh sewa-menyewa dalam kehidupan sehari-hari misalnya seperti Kontrak mengontrak

⁹⁴Akhmdi, Wawancara, (Sragen, 21 Juli 2019 Jam 08.00 WIB)

⁹⁵Ladran (penyewa tanah kas desa), Wawancara, (Sragen, 22 Juli 2019 Jam 15.00 WIB)

gedung kantor, sewa lahan untuk pertanian, menyewa atau carter kendaraan dan lain-lain.

Data tersebut didukung dengan hasil observasi pada tanggal 22 Juli 2019 peneliti melihat langsung bahwa uang dari hasil sewa- menyewa tanah kas desa itu masuk ke Anggaran Dana Desa atau untuk pembukuan uang kas desa, kemudian di lanjutkan pada pembagian tanah tersebut. Setiap satu orang dengan yang lainnya luas pembagian tanahnya berbeda-beda, dan soal harga itu pun juga berbeda.

2. Proses transaksi penyewaan tanah kas desa

Tanah kas desa merupakan jenis kekayaan desa yang dapat dimanfaatkan seluruhnya untuk kepentingan umum dalam menyelenggarakan roda pemerintahan. Pemanfaatan tanah kas ini dilakukan dengan cara sewa-menyewa. Sebagaimana hasil wawancara dengan yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Gini ya mbak, sebelum melakukan transaksi sewa, Kepala Desa terlebih dahulu membentuk panitia agar transaksi berjalan dengan lancar. Kepanitiaan sewa-menyewa tanah harus terdiri dari penanggung jawab yaitu Kepala Desa, Ketua, Sekertaris, Bendahara, dan Anggota.”⁹⁶

Hal senada juga diungkapkan oleh Sekertaris Desa (*Carik*) yang menyewakan tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

“Setelah panitia dibentuk, kemudian panitia mengadakan rapat untuk menyusun waktu pelaksanaan dan tata tertib pelaksanaan

⁹⁶Irawan Agung Prihanto, A.Md, Wawancara, (Sragen, 22 Juli 2019 Jam 10.00 WIB)

*sewa-menyewa tanah kas tersebut. Ketika panitia sudah selesai menentukan waktu pelaksanaan dan menyusun tata tertib, maka panitia menyusun dalam bentuk selebaran untuk disebarakan kepada masyarakat dan ditempelkan dimuka-muka umum agar masyarakat mengetahui”.*⁹⁷

Sebagaimana hasil wawancara dengan Kepala Desa yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

*“Ketika hari pelaksanaan sudah tiba, seluruh masyarakat yang ingin menyewa tanah berkumpul dibalai desa. Kemudian panitia membacakan tata tertib pelaksanaan sewa tanahnya. Hal tersebut dilakukan untuk mengesahkan aturan-aturan yang ada. Ketika masyarakat keberatan dengan aturan yang ada, maka bisa complain ke pihak panitia untuk diperbaiki. Acara sewa tanah ini dihadiri oleh perwakilan dari pihak kecamatan dan BPD Desa Jono”.*⁹⁸

Hal senada juga diungkapkan oleh Carik Desa yang menyewakan tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

*“Setelah semua tata tertib disetujui oleh para pihak, maka segera dilangsungkan transaksi sewa. Sebelum pihak penyewa menawar tanah yang akan disewakan, pemimpin panitia lelang membacakan jenis tanah, luas, dan tempat, dengan harga patokan yang sudah disetujui oleh panitia. Patokan harga yang disebutkan bisa berupa harga minimum dan maksimum tanah. Praktik sewa tanah dengan sewa-menyewa selama 2 tahun terakhir menggunakan system penawaran tertutup. Sebelumnya praktik sewa tanah ini menggunakan sistem penawaran terbuka yaitu dengan cara penawaran langsung dengan lisan. Jadi para peminat langsung tawar-menawar harga tanah yang sudah yang sudah disebutkan. Dan pemimpin memilih harga yang paling tinggi sebagai pemenang”.*⁹⁹

Sebagaimana hasil wawancara dengan Ketua Panitia Lelang yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Menuturkan bahwa cara yang paling sesuai dengan transaksi ini adalah cara sistem tertutup. Karena dengan cara tertutup,

⁹⁷Akhmadi, Wawancara, (Sragen, 21 Juli 2019 Jam 08.00 WIB)

⁹⁸Irawan Agung Prihanto, A.Md, Wawancara, (Sragen, 22 Juli 2019 Jam 10.00 WIB)

⁹⁹Akhmadi, Wawancara, (Sragen, 21 Juli 2019 Jam 08.00 WIB)

*peminat ketika menentukan harga yang sesuai kehendak hatinya dan tidak ugal-ugalan”.*¹⁰⁰

Hal senada juga diungkapkan oleh si penyewa tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

*“Iya mbak, saya memang menyewa tanah kas desa dalam pemenang praktiknya para pemenang, ketika sudah mendapatkan tanah yang di inginkan pemenang tersebut ikut lagi dalam menawar tanah berikutnya. Jadi orang tersebut bisa mendapatkan tanah yang banyak dan luas. Sehingga ketika masyarakat yang ingin mendapatkan tanah dengan modal sedikit harus bersaing harga”.*¹⁰¹

Tanah kas desa merupakan jenis kekayaan desa yang dapat dimanfaatkan seluruhnya untuk kepentingan umum dalam menyelenggarakan roda pemerintahan. Keinginan atau motif ingin tahu, bahwa si penyewa tanah mempunyai sifat selalu ingin tahu segala sesuatu yang belum ada atau kurang diketahui dampak negatifnya, misalnya saja masalah luas tanah yang berbeda-beda ukurannya atau kurang jelas dari segi ukurannya.

Data tersebut didukung hasil observasi pada tanggal 22 Juli 2019 peneliti melihat langsung bahwa pada saat masa berlaku waktu sewa- menyewa tanah sudah habis maka tidak diperbolehkan menyewa lagi, apa bila ingin menyewanya lagi ya harus nunggu ada pembukaan sewa- menyewa lagi. Dan pemimpin memilih harga yang paling tinggi sebagai pemenangnya sebagai calon sewa-menyewa tanah kas desa tersebut. Data tersebut didukung dengan hasil

¹⁰⁰ Joko (selaku ketua panitia penyewa tanah kas desa), Wawancara, (Sragen, 21 Juli 2019 Jam 15.00 WIB)

¹⁰¹ Slamet (penyewa tanah kas desa), Wawancara, (Sragen, 22 Juli 2019 Jam 16.00 WIB)

Observasi pada tanggal 22 Juli 2019 peneliti melihat langsung bahwa siapa harga sewa yang lebih tinggi dialah pemenangnya. Berdasarkan paparan data di atas temuan penelitian tentang Praktik penyewaan Tanah Kas Desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen adalah: Praktik penyewaan tanah kas desa yaitu:

- a. Uang dari hasil sewa- menyewa tanah kas desa masuk ke Anggaran Dana Desa atau untuk pembukukan uang kas desa, kemudian pembagian tanah tersebut satu orang dengan yang lainnya luas pembagian tanahnya berbeda-beda, dan soal harga juga berbeda-beda.
- b. Proses transaksi akad sewa tanah kas desa yaitu Keinginan atau motif ingin tahu, bahwa si penyewa tanah selalu mempunyai sifat selalu ingin tahun segala sesuatu yang belum ada atau kurang diketahui dampak negatifnya, misalnya saja masalah luas tanah yang berbeda- beda ukurannya atau kurang jelas dari segi ukurannya.

Berlandaskan temuan data penelitian diatas praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen dilakukan dengan secara akad sewa- menyewa yang disertai syarat-syarat khusus untuk dapat melakukan praktik akad sewa-menyewa agar dapat dilanjutkan dengan proses transaksi akad sewa tanah kas desa. Apabila seseorang menyewakan tanah kepada si penyewa dengan dasar saling rela dan bukan karena paksaan, serta barang yang

disewa tersebut dibayar menggunakan uang atau dengan barang yang sesuai dengan kesepakatan dari masing-masing pihak itulah yang dinamakan akad sewa-menyewa sesuai dengan kriteria perjanjian selama tidak ada salah satu pihak yang dirugikan. Menurut syafi'iyah, definisi dari akad ijarah atau sewa adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu. Menurut Hanafiah, ijarah atau sewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta.¹⁰² Mayoritas ulama' ahli fikih sepakat bahwa sewa menyewa disyariatkan dalam Islam. Adapun golongan yang tidak menyepakatinya seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismâil Ibn Alih, Hasan Al -Bashr î, Al - Qasyânî, Nahrâwi, dan Ibn Kaisan. Mereka melarang akad ini karena ijarah adalah menjual manfaat, padahal manfaat- manfaat tersebut tidak pernah ada saat melakukan akad, hanya dengan berjalannya waktu dapat terpenuhi sedikit demi sedikit. Sesuatu yang tidak ada, tidak dapat dilakukan jual beli atasnya. Sebagaimana pula tidak diperbolehkan menggantungkan jual beli pada masa yang akan datang.¹⁰³

Tetapi dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati ijarah tersebut, Ibn Rusyd berpendapat bahwa kemanfaatan walaupun tidak berbentuk, dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan.¹⁰⁴

¹⁰²Muslich Ahmad Wardi, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 316.

¹⁰³Wahbah Al-Zuhaili, *Fikih Islam Jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 385.

¹⁰⁴Syafei Rachmat, *Fikih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 123.

C. Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Praktik penyewaan tanah kas desa Di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Sebagaimana hasil wawancara dengan Kepala Desa yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Di dalam peraturan pemerintah bahwa menyewakan tanah kas desa itu diperbolehkan namun undang-undangnya agraria itu belum ada mas dari BPN yang mengatur tentang undang-undang sewa-menyewa tanah kas tersebut”.¹⁰⁵

Hal senada juga diungkapkan oleh yang menyewakan tanah kas desa yang juga mengungkapkan bahwa:

”Gini ya mbak menurut saya itu gak apa-apa kalau ndak ada aturannya dari agraria soalnya itu kan tanah aset dari tanah kas desa nanti bisa diatur tentang perdes atau disebut peraturan desa”.¹⁰⁶

Demikian halnya hasil wawancara dengan si penyewa tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Itu mbak meskipun saya tidak mengerti aturan dari pemerintah kabupaten tentang sewa-menyewa tanah kas kas desa tetep saja menyewa tanah kas itu demi menyambung kebutuhan hidup sehari-hari”.¹⁰⁷

Data tersebut diperkuat dengan hasil wawancara si penyewa tanah kas yang mengungkapkan bahwa:

“Saya tetap saja menyewa tanah kas desa itu mas meskipun saya tidak mengerti aturan-aturan dari pemerintah kabupaten maupun desa soalnya kalau saya tidak menyewa lahan tanah kas desa tersebut mau makan dengan apa”.¹⁰⁸

¹⁰⁵Irawan Agung Prihanto, A.Md, Wawancara, (Sragen, 22 Juli 2019 Jam 10.00 WIB)

¹⁰⁶Akhmadi, Wawancara, (Sragen, 21 Juli 2019 Jam 08.00 WIB)

¹⁰⁷Ladiran, Wawancara, (Sragen, 22 Juli 2019 Jam 15.00 WIB)

¹⁰⁸Slamet, Wawancara, (Sragen, 22 Juli 2019 Jam 16.00 WIB)

Hal senada juga diungkapkan oleh si penyewa yang lain yang menunjukkan bahwa:

“Saya sudah menjadi pelanggan disini mbak menjadi tukang sewa-menyewa tanah kas desa tersebut saya disini meskipun tidak mengerti aturan dari peraturan pemerintah maupun peraturan desa saya tetep saja menyewa tanah kas desa tersebut guna untuk makan sehari-hari”.¹⁰⁹

Data tersebut juga diperkuat dengan hasil wawancara dengan si penyewa tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Saya disini anu mbak merasa tidak nyaman pada saat waktu sewa-menyewa tanah kas desa tersebut kalau aturannya dari pemerintah kabupaten maupun dinas agraria tetapi mau gimana lagi kalau di desa ada sewa-menyewa tanah kas desa tersebut tetep saja menyewanya”.¹¹⁰

Data tersebut didukung dengan hasil observasi pada tanggal 22 Juli 2019 peneliti melihat langsung bahwa si penyewa tanah kas tersebut tidak mengetahuinya tentang peraturan-peraturan dari pemerintah kabupaten atau dari dinas agraria.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 Nomor 104-TLNRI Nomor 2043, diundangkan pada tanggal 24 september 1960. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang pokok Agraria (UUPA). UUPA tidak memberikan pengertian tentang agraria, hanya memberikan ruang lingkup agraria sebagaimana yang tercantum dalam konsiderans, pasal-pasal maupun penjelasannya. Ruang Lingkup agraria menurut UUPA meliputi

¹⁰⁹Dasir (penyewa tanah kas desa), Wawancara, (Sragen, 22 Juli 2019 Jam 17.00 WIB)

¹¹⁰Minto (penyewa tanah kas desa), Wawancara, (Sragen, 22 Juli 2019 Jam 19.00 WIB)

bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (BARAKA). A.P. Parlindungan menyatakan bahwa pengertian agraria mempunyai ruang lingkup, yaitu dalam arti sempit, bisa terwujud hak-hak atas tanah, ataupun pertanian saja, sedangkan Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA telah mengambil sikap dalam pengertian yang meluas, yaitu bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalam. Hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 dan pasal 53 UUPA yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara dalam waktu yang singkat dapat dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA, contohnya saja yaitu hak sewa tanah pertanian. Berdasarkan paparan data diatas temuan penelitiannya adalah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu tentang hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 dan pasal 53 UUPA yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA, contohnya saja yaitu hak sewa tanah pertanian. Namun warga tidak mengetahuinya tentang peraturan-peraturan tersebut dan hak atas tanah hayalah yang bersifat sementara.

Berlandaskan temuan data penelitian menunjukkan bahwa Praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa menyewa tanah pertanian itu diperbolehkan maka sifatnya hanya sementara. Dasar

hukum hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama dengan orang-orang lain serata badan-badan hukum.”

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum privat maupun badan hukum publik. Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

2. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik

adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan /atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.¹¹¹ Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 dan pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa Untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan undang-undang. Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-

¹¹¹Sudikno Mertokusumo, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty), 103.

macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pada hak atas tanah yang bersifat tetap di atas, sebenarnya Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukanlah hak atas tanah dikarenakan keduanya tidak member wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Namun, sekedar menyesuaikan dengan sistematika Hukum Adat, maka kedua hak tersebut dicantumkan juga ke dalam hak atas tanah yang bersifat tetap. Sebenarnya kedua hak tersebut merupakan “pengejawantahan” dari hak ulayat masyarakat Hukum Adat. Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitative, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

D. Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen Menurut Hukum Islam

Sewa-menyewa tanah kas itu diharamkan menurut beberapa ulama fikih. Karena menurut beberapa ulama fikih sewa-menyewa adalah jual beli manfaat, sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad/perjanjian, tidak bisa diserahkan. Praktik penyewaan tanah kas desa Di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen Menurut Hukum Islam sebagaimana hasil wawancara dengan tokoh masyarakat menunjukkan bahwa:

“Menurut ajaran agama Islam melakukan sewa-menyewa yang haram misalnya sewa-menyewa tanah kas diharamkan didalam Hukum Islam. Dengan demikian apabila ada praktik sewa- menyewa tanah kas desa yang jelas-jelas diharamkan itu hukumnya haram.Namun pada kenyataannya tetap saja praktik sewa-menyewa tanah kas desa tetap saja berlangsung, dan harus ditindak tegas baik oleh masyarakat maupun tokoh agama sekitar”.¹¹²

Namun pada kenyataannya praktik sewa-menyewa tanah kas desa tetap saja berlangsung sebagaimana yang menyewakan tanah kas desa mengungkapkan bahwa:

“Berdasarkan yang saya tahu menurut ajaran Hukum Islam menyewakan tanah kas desa katanya haram dan intinya tidak boleh dilakukan, tapi mau bagaimana lagi ya mbak itu sudah ada hak wewenang suatu peraturan-peraturan yang mengatur tentang sewa-menyewa tanah kas desa tersebut”.¹¹³

Sebagaimana hasil wawancara dengan oleh yang menyewakan tanah kas desa yang mengungkapkan bahwa:

“Kata pak Sutikno sewa-menyewa tanah kas desa itu tidak diperbolehkan, namun saya tetap menyewanya karena saya guna untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari saya juga dari situ, apabila saya tidak menyewanya saya mau makan dari mana. Anak dan istri saya akan saya beri makan apa kalau saya tidak menyewanya tanah kas desa itu”.¹¹⁴

Para Fuqaha sepakat bahwa ijarah merupakan akad yang dibolehkan oleh syara’, kecuali beberapa ulama, seperti Abu Bakar Al-Asham, Isma’il bin ‘Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawani, dan Ibnu Kisan. Mereka tidak membolehkan *ijarah*, karena *ijarah* adalah jual beli manfaat, sedangkan manfaat saat dilakukannya akad, tidak bisa di serahterimakan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi

¹¹²Sutikno (selaku tokoh agama), Wawancara, (Sragen, 22 Juli 2019 Jam 20.00 WIB)

¹¹³Irawan Agung Prihanto, A.Md, Wawancara, (Sragen, 22 Juli 2019 Jam 10.00 WIB)

¹¹⁴Ladiran, Wawancara, (Sragen, 22 Juli 2019 Jam 15.00 WIB)

sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh di perjual belikan. Tetapi, pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyd, bahwa manfaat walaupun pada waktu akad belum ada, tetapi pada galibnya ia (manfaat) akan terwujud, dan inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan syara'. Alasan jumhur ulama tentang dibolehkannya *ijarah* adalah:¹¹⁵

1. Al-Quran

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ
أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ
وَآتَمِرُوا بِئِنَّكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسَرِّضْ لَهُ أُخْرَىٰ

Artinya: *Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. (Al-Thalaq: 6)*

2. Al-Hadist bersumber dari Aisyah R.A

Dari Urwah bin Zubair bahwa sesungguhnya Aisyah ra. istri Nabi SAW berkata : Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang laki-laki dari suku Bani Ad-Dayl, penunjuk jalan yang mahir, dan ia masih memeluk agama orang kafir Quraysy. Nabi dan Abu Bakar kemudian menyerahkan kepadanya kendaraan mereka, dan mereka berdua menjanjikan kepadanya untuk bertemu di Gua Tsaour dengan kendaraan mereka setelah tiga hari pada pagi hari Selasa. (HR. Al-Bukhari)

3. Al-Hadist bersumber dari Ibnu Abbas:

¹¹⁵ Hendi Suhendi. "Fikih Muamalah". (Jakarta: Rajawali Pers, 2011). 116-117

Dari Ibnu Abbas ra. ia berkata : Nabi SAW berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya. (HR. Al- Bukhari).

4. Al-Hadist bersumber dari Ibnu ‘Umar

Dari Ibnu ‘Umar ra. ia berkata : Rasulullah SAW bersabda : Berikanlah kepada tenaga kerja itu upahnya sebelum keringatnya kering. (HR. Ibnu Majah).

Dari ayat-ayat Al-Qur’an dan beberapa hadis Nabi SAW tersebut jelaslah bahwa akad ijarah telah disepakati oleh para ahli hukum Islam, kecuali beberapa ulama yang telah disebutkan diatas. Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini. Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang yang memiliki beberapa rumah yang tidak di tempati. Disisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya ijarah maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama, tanpa harus membeli rumahnya. Data tersebut didukung dengan hasil observasi pada tanggal 22 Juli 2019 peneliti melihat langsung bahwa si penyewa tidak peduli atas sewanya diharamkan menurut Hukum Islam.

Berdasarkan temuan data penelitian diatas menunjukkan bahwa Menurut Hukum Islam praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen di perbolehkan, hal ini didasarkan kepada ayat yang ada di dalam Al-Quran surat An-Nisa ayat 58 yang menerangkan tentang pembagian suatu barang secara adil dan harus mendatangkan manfaat. Selain itu mayoritas ulama’ ahli fikih yang juga bersepakat bahwa sewa menyewa memang diperbolehkan dalam syariat

Islam asal mendatangkan manfaat untuk kedua belah pihak baik yang menyewakan ataupun pihak yang menyewa. Namun, ada beberapa ulama yang tidak menyepakatinya seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismâil Ibn Alih, Hasan Al -Bashr î, Al - Qasyânî, Nahrâwi, dan Ibn Kaisan. Mereka melarang akad ini karena ijarah adalah menjual manfaat, padahal manfaat-manfaat tersebut tidak pernah ada saat melakukan akad, hanya dengan berjalannya waktu dapat terpenuhi sedikit demi sedikit. Sesuatu yang tidak ada, tidak dapat dilakukan jual beli atasnya. Sebagaimana pula tidak diperbolehkan menggantungkan jual beli pada masa yang akan datang.¹¹⁶ Tetapi dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati ijarah tersebut, Ibn Rusyd berpendapat bahwa kemanfaatan walaupun tidak berbentuk, dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan.¹¹⁷ Hal tersebut juga sesuai keadaan lapangan yang ada di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen yang melakukan pembayaran sesuai dengan hasil panen ataupun dengan metode pembayaran yang lain sesuai kesepakatan saat penjanjian sewa menyewa tanah kas desa dibuat. Sedangkan dalam pengertian ijma' sewa menyewa tanah kas di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen juga di perbolehkan. Adapun dasar hukum ijarah dari ijma' ialah bahwa semua ulama' sepakat terhadap keberadaan praktik ijarah ini, meskipun mereka mengalami perbedaan dalam tataran teknisnya.¹¹⁸ Menurut ulama Hanafiyah, rukun sewa menyewa hanya terdiri atas Ijab dan

¹¹⁶Wahbah Al-Zuhaili, *Fikih Islam Jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 385.

¹¹⁷Syafei Rachmat, *Fikih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 123.

¹¹⁸Qomarul Huda, *Fikih Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 79.

Qobul. Karena itu akad sewa sudah dianggap sah dengan adanya ijab qobul, baik menggunakan lafad sewa ataupun yang lainnya seperti al-isti'jar, al-iktira' dan al-ikra.¹¹⁹ Tetapi, menurut jumhur ulama' rukun sewa atau ijarah ada 4 yaitu 'aqid, shighat akad yang dilakukan oleh mu'jir dan musta'jir, ujarah atau (upah), dan manfaat dalam arti barang yang disewakan mempunyai manfaat.



¹¹⁹Syafei Rachmat, *Fikih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 125.



BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari keseluruhan hasil penelitian, setelah dilakukan analisis dan pembahasan, maka peneliti mengambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik penyewaan Tanah kas desa dilakukan dengan cara dilelang. Adapun pelaksanaannya dilakukan dengan cara pengundian oleh panitia lelang, hal ini digunakan untuk menentukan harga yang sesuai letak geografis tanah kas yang disewakan. Jika peserta lelang tidak berkenan dengan harga sewa maka penyewa bisa membatalkan sewanya. Menurut peraturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa di desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen diperbolehkan, karena sewa menyewa tanah pertanian itu bersifat hanya sementara, dan hak atas tanah tersebut diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.

2. Menurut Hukum Islam praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen diperbolehkan, jika antara kedua belah pihak sama-sama sepakat dan tidak ada salah satu pihak yang dirugikan, baik secara perjanjian ataupun kesepakatan jenis pembayaran sewa tanah yang berupa uang tunai, hasil panen dari tanah tersebut ataupun berupa wujud barang sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

B. Saran

Penulis mencoba memberikan saran atau masukan untuk Program Studi Hukum Bisnis Syariah, Pemerintah Kabupaten Sragen, Pemerintah Desa Jono, Peneliti selanjutnya dan Masyarakat luas pada umumnya mengenai praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen.

1. Untuk Program Studi
 - a. Meningkatkan kualitas layanan akademik penunjang bakat minat mahasiswa dengan mengadakan workshop ataupun seminar tentang perkembangan peraturan hukum dan bisnis.
 - b. Menambahkan fitur diskusi pada website program studi untuk setiap mata kuliah sehingga memudahkan mahasiswa dalam

berdiskusi dan bertukar pikiran dengan dosen maupun sesama mahasiswa.

2. Untuk Pemerintah Kabupaten Sragen dan Pemerintah Desa Jono
 - a. Seyogyanya Pemerintah Kabupaten Sragen dan Pemerintah Desa Jono membuat peraturan-peraturan sewa tanah kas desa agar tidak terjadinya kesalah pahaman pada saat melakukan penyewaan tanah kas desa, dan untuk Panitia pelaksana yang bertugas di desa harus membuat surat perjanjian hitam diatas putih.
 - b. Seyogyanya apabila terdapat syarat-syarat penyewaan yang menyimpang dari hukum Islam hendaknya penyewaan tidak usah diteruskan. Dan seyogyanya pemerintah desa dalam membuat peraturan harus sesuai dengan asas-asas Hukum Islam dikarenakan penduduk yang melakukan kegiatan penyewaan tanah kas desa mayoritas beragama Islam.
3. Untuk Peneliti Selanjutnya
 - a. Penelitian terhadap Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa Menurut Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Hukum Islam (Studi Di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen) agar dapat dijadikan acuan dan pedoman dalam penelitian selanjutnya.
 - b. Penelitian terhadap Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa Menurut Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Hukum Islam (Studi Di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen) dapat disempurnakan dengan metode analisis yang berbeda dan jika terdapat peraturan baru mengenai praktik penyewaan tanah kas desa disarankan untuk menggunakannya sebagai pisau analisis.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an al-Karim.

Buku-Buku :

- Abdul Rahman Ghazaly. *Fikih Muamalat*'. Jakarta: Prenadamedia Group, 2010.
- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Al-Zuhaili, Wahbah. *Fikih Islam Jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- An-Nabahan, Al-Faruq. *Sistem Ekonomi Islam*. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-asas Hukum Mu'amalah*. Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1990.
- Black, Henry Campbell. *Black Law Dictionary*. USA: West Publishing Co., 1991.
- Budionno, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an Dan Terjemahannya Al-Jumanatul 'Ali*. Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005.
- Effendi, Masri Singaribuan dan Sofian. *Metodologi Penelitian Survei*. Jakarta: PT Pustaka LP3ES, 1989.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. *Fikih Muamalat*. Cet. II. Jakarta: Kencana Prenada Media Groub, 2012.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research "Jilid I"*. Yogyakarta: Andi, 2004.
- Hamzah, Andi. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- Hendi Suhendi. *"Fikih Muamalah"*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.

- Huda, Qomarul. *Fikih Mu'amalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Indra, Ridhwan. *Ragam Perjanjian Di Indonesia*. Jakarta: CV. Trisula, 1996.
- Limbong, Bernhard. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012.
- Ma'luf, Louis. *Al-Munjid fi al-Lughat wa al-Alam*. Beirut: Dar al-masyriq, 1986.
- Manan, Bagir. *Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah menurut UUD 1945*. Bandung: Pustaka Sinar Harapan, 1994.
- Mertokusumo, Sudikno. *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2011.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Resda Karya, 2010.
- Muhadjir, Noeng. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Rake sarasin, 1989.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fikih Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2010.
- Noor, Juliansyah. *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi dan Karya Ilmiah*. Cet. I. Jakarta: Kencana, 2011.
- P. Perlindungan (selanjutnya disebut A.P. Pelindungan – I). *Komentar Atas Undang- Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, 1991.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1989.
- R. Tjirosoedibio, dan Subekti. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1983.
- Rachmat, Syafei. *Fikih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Rasjid, Sulaiman. *Fikih Islam*. Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2004.
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah*. Diterjemahkan Mujahidin Muhayan. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2012.
- Sarjita. "Pengelolaan Tanah Kas Desa", dalam [http://Keuangan Desa.com](http://KeuanganDesa.com), diakses pada hari Selasa 24 Juli 2019 pukul 14.00 WIB.
- Shahiih al-Jaami'ish Shaghiir no. 1168, Ahmad (Fat-hur Rabbaani, XV/125, no. 398).

Soekamto, Soejono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1989.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermbaka, 1987.

Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

Suryabrata, Sumadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada 2008.

Tanzeh, Ahmad. *Metodologi Penelitian Praktis*. Yogyakarta: Penerbit Teras, 2011.

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Skripsi :

Nafsika, Uthi' Chafidzah. "*Tinjauan Hukum Agraria Nasional Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Tanah Kas di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten*". Skripsi. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2010.

Rusdianto, Akhmad Zakky. "*Analisis Yuridis Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok di Desa Sepanyul, Kecamatan Gudo, Kabupaten Jombang*". Skripsi. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2015.

Nisyak, Zumrotun. "*Tinjauan Hukum Islam terhadap praktek sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah*". Skripsi. Yogyakarta: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2010.

Nuraga, Adit. "*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Di Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten*". Skripsi. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2009.

Panji W, Bagus Yudhantoro. "*Tinjauan Yuridis Tentang Status Tanah Bengkok Di Desa Prembun Kecamatan Prembun Kabupaten Kebumen Jawa Tengah*". Skripsi. Makasar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makasar, 2013.

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2014 Tentang
Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang
Desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016
Tentang Pengolahan Aset Desa.



LAMPIRAN-LAMPIRAN



Foto bersama Bapak Kepala Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen beserta Ibu



Foto Bapak Kepala Desa bersama Perangkat Desa Jono dan Warga Masyarakat



Foto keadaan lapangan saat melihat luas tanah kas Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen

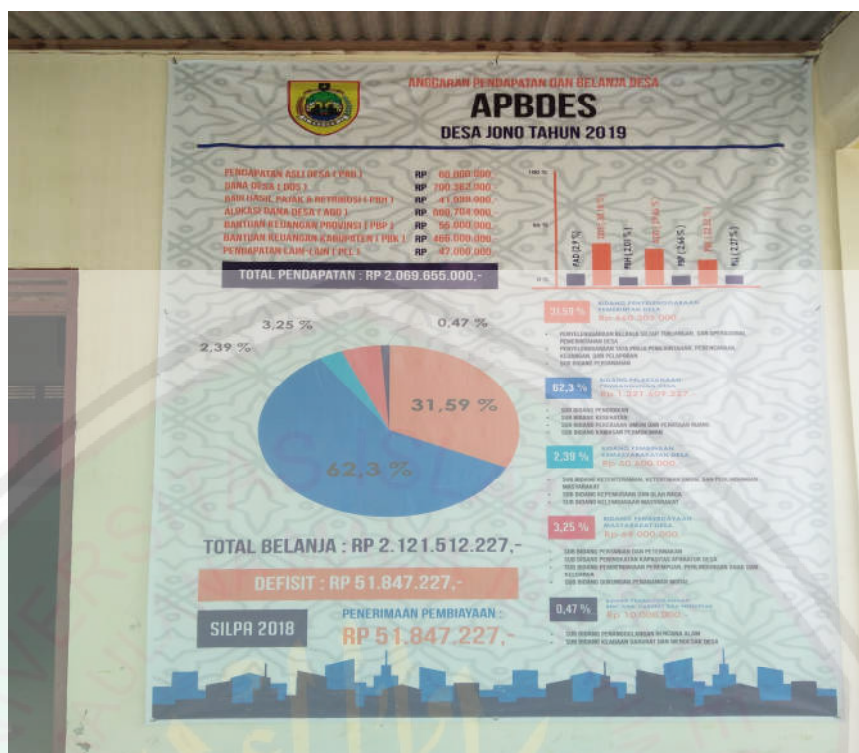


Foto APBDES di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen



Foto Peta Wilayah Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen



Foto struktur perangkat Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen



Foto didepan Kantor Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen bersama Bapak Kepala Desa



PEMERINTAH KABUPATEN SRAGEN
KECAMATAN TANON
DESA JONO

Alamat: Jono RT 4, Desa Jono, Kecamatan Tanon, Sragen 57277, Jawa Tengah

Nomor : 140/ /XI/2019

Jono, 22 Juli 2019

Lampiran : -

Perihal : Penelitian Skripsi

Menindaklanjuti surat edaran dari Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang nomor B-3310/F.Sy/TI.03/07/2019, Tanggal 22 Juli 2019, Perihal telah melaksanakan Penelitian, maka dengan ini kami :

Nama : Irawan Agung Prihanto, A.Md.
Tempat, tanggal lahir : Sragen, 22 Mei 1977
Jabatan : Kepala Desa
Alamat : Jono RT 03, Desa Jono, Kecamatan Tanon, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah

Kepada :

Nama : Erika Nur aini
NIM : 15220069
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Keperluan : Penelitian untuk Skripsi yang berjudul " **Pengelolaan Akad sewa Tanah Kas Desa Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten sragen)**"

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk menjadikan makium.

Jono, 22 Juli 2019

Kepala Desa Jono



Irawan Agung Prihanto, A.Md

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama Lengkap : Erika Nur Aini
Tempat & Tanggal lahir : Sragen, 20 Agustus 1997
NIM : 15220069
Tahun Masuk UIN : 2015
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Nama Orang Tua : 1. Ayah : Sutono
2. Ibu : Endang Muryani
Alamat Rumah : Jl. Dewi Sartika Blok III L No. 5 Temas, Batu
Nomor Telepon / HP : 082140853319
E-mail : kakaerykha@gmail.com

Pendidikan Formal

2001-2003 : TK. Dharma Wanita Kota Batu
2003-2009 : SDN 01 Temas Kota Batu
2009-2012 : SMPN 03 Kota Batu
2012-2015 : SMA Al-Rifa'ie 1 Gondanglegi
2015-2019 : UIN Maulana Malik Ibrahim Malang