

IMPLEMENTASI PERMENDAGRI NO.1 TAHUN 2016 TENTANG PERJANJIAN SEWA MENYEWA ASET DESA DAN RELEVANSINYA DENGAN AKAD IJARAH (Studi Kasus Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara)

Ema Susiyani¹, Muhaimin²

Institut Agama Islam Negeri Kudus^{1,2}

susiyaniema@gmail.com¹, muhaimin@iainkudus.ac.id²

Abstract

This study aims to describe how the implementation of Permendagri No.1 of 2016 concerning lease agreements for village asset and their relevance to ijarah contracts in Bakalan Village, Kalinyamatan District, Jepara Regency. This research was conducted using field research. This research is qualitative research. Sources of data were obtained through primary data, namely related to research subjects and secondary data, namely relate to literature related to research objects, with data collection techniques through interviews with informants and through journals or books. Data collection techniques were carried out by means of observation, interviews, and documentation, and for data analysis carried out by data collection, data reduction, data display and finally drawing conclusion. Based on the result of the research conducted, it can be concluded that regarding the management of village assets in the form of leasing village assets in the form of village treasury land and bondo that occurs between the village government and tenants and is carried out by an auction system every year has been running according to Permendagri regulation No.1 of 2016 concerning village asset management and is also in accordance with the ijarah agreement, namely the lease agreement for village asset in Bakalan Village, Kalinyamatan District, Jepara Regency, has fulfilled the requirements, namely the agreement of the parties to the agreement, goods that are rented are goods that are not prohibited, there is sighth (consent and qabul) and there are rewards.

Keywords: *Lease Agreement, Ijarah Agreement, Permendagri No.1 of 2016.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan bagaimana implementasi permendagri no.1 tahun 2016 tentang perjanjian sewa menyewa aset desa dan relevansinya dengan akad ijarah di Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan penelitian *Field Research* (Penelitian Lapangan). Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif. Sumber data diperoleh melalui data primer yaitu berkaitan dengan subyek penelitian dan data sekunder yaitu berkaitan dengan literatur yang berhubungan dengan obyek penelitian, dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara terhadap narasumber serta melalui jurnal atau buku. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi dan untuk analisis data dilakukan dengan pengumpulan data, reduksi data, display data dan yang terakhir penarikan kesimpulan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, dapat diambil kesimpulan bahwa mengenai pengelolaan aset desa yang berupa sewa menyewa aset desa yang berupa tanah kas dan bondo desa yang terjadi antara pemerintah desa dan penyewa dan dilakukan dengan sistem lelang

setiap tahun sudah berjalan sesuai dengan peraturan permendagri no.1 tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa dan sudah sesuai juga dengan akad ijarah yaitu perjanjian sewa menyewa aset desa di Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara sudah memenuhi persyaratan yaitu kesepakatan para pihak dalam perjanjian, barang yang disewakan merupakan barang yang tidak dilarang, adanya sighthat (ijab dan qabul) dan adanya imbalan.

Kata Kunci: Perjanjian Sewa Menyewa, Akad Ijarah, Permendagri No.1 Tahun 2016.

PENDAHULUAN

Allah SWT menciptakan seluruh umat manusia di muka bumi ini untuk saling membantu, berbagi kebutuhan dalam segala hal. Dari rasa saling membutuhkan ini memunculkan cara hidup yang kompleks yang membutuhkan aturan hukum yang mengikat. Dalam Islam, hubungan yang mengarahkan aturan hidup antar manusia disebut muamalah.¹ Manusia adalah makhluk sosial yang bergantung pada bantuan makhluk yang lain untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan tersebut sangat beragam dan bervariasi pada setiap orang, sehingga untuk memenuhi kebutuhan tersebut manusia saling berhubungan. Hubungan ini dapat berupa jual-beli, pinjaman atau sewa, yang dilakukan menurut persetujuan bersama.² Istilah “perjanjian” dalam hukum kontrak bersesuaian dengan kata “ovreenkostm” dalam bahasa Belanda atau istilah “agreement” dalam bahasa Inggris. Dalam sebuah buku yang berjudul Konsep Hukum Perdata karya Munir Fuady, istilah perjanjian atau perjanjian akan digunakan digunakan secara bergantian dengan pengertian yang sama. Pengertian perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 131 KUHPerdata yaitu sebagai berikut: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih”.³

Perjanjian sewa menyewa mendefinisikan suatu peraturan hukum, yaitu syarat, rukun dan jenis sewa yang dihalalkan ataupun dilarang. Salah satu aset asli desa yang dijelaskan pada ayat 1 adalah tanah kas desa. Salah satu bentuk pemanfaatan aset desa yaitu dalam bentuk sewa, untuk memanfaatkan asset desa berupa sewa tak akan mengubah status hak milik aset tersebut. Artinya, kepemilikan aset desa hanya dimiliki sementara oleh penyewa hingga waktu sewa habis dan tenggang waktu sewa maksimal 3 (tiga) tahun serta bisa dilanjutkan.⁴ Penyewaan aset desa harus dilaksanakan sesuai dengan perjanjian yang meliputi: semua orang yang terdapat pada perjanjian, barang/jasa sewaan, jenis, luas atau jumlah barang, besarnya sewa, masa waktu sewa, pertanggung jawaban penyewa tentang anggaran operasional dan pengelolaan pada saat masa sewa, hak serta kewajiban semua orang yang berjanji, keadaan lain yang

¹R.Zainul Musthofa, Siti Aminah. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa*. Journal Of Economics and Islamic Bussines 1 No.1 (2021),42.

²M. Al-Hafiz dkk, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Desa Papasan Yang dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi kasus putusan pengadilan negeri Jepara No.36/pdt.g/2020/pn.jpa)* Diponegoro Law Jurnal 11 No.2 (2022),1.

³Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2015),179-180.

⁴Permendagri, “1 Tahun 2016, *Pengelolaan Aset Desa*, (14 Januari 2016), Pasal 2 (1).

berada diluar kesanggupan semua orang-orang dan syarat lainnya yang juga diperlukan.⁵

Di Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara penulis menemui praktik sewa menyewa tanah kas desa atau sering dikatakan bengkok desa yang dilaksanakan oleh perangkat desa dengan masyarakat. Adapun sistem yang digunakan dalam sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara yaitu dengan sistem lelang. Sistem lelang ini yaitu dengan menggunakan penawaran harga tertinggi dan siapa yang berani menyewa dengan harga tertinggi berhak menyewa tanah itu. Pada berita acara lelang sawah Bondo desa (Kas Desa) Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara Tahun 2022 Hari selasa, 2 Agustus 2022 bertempat di Balai Desa Bakalan diadakan lelang sawah bondo desa (Kas Desa) Bakalan Tahun 2022. Acara lelang tersebut di hadiri BPD, petinggi dan perangkat desa, calon pelelang, dan undangan lainnya.

Dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa tersebut ternyata ada sawah yang dibuat menanam padi tetapi dalam waktu 1 tahun itu ada padi yang belum di panen sedangkan masa sewa tanah sudah habis terhitung dari bulan penyewaan dan penyewa tetap melanjutkannya tanpa membayar harga sewa lagi.⁶

Berdasarkan latar belakang tersebut, disini penulis ingin mengetahui bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa menurut Permendagri No.1 Tahun 2016 dan kesesuaiannya dengan akad ijarah. Maka penulis tertarik untuk meneliti mengenai implementasi Permendagri No. 1 Tahun 2016 tentang perjanjian sewa-menyewa aset desa dan relevansinya dengan akad ijarah (studi kasus di desa bakalan kecamatan kalinyamatan kabupaten jepara)

KAJIAN PUSTAKA

Pengertian Ijarah

Ijarah secara etimologis berasal dari kata *ajara - ya'jiru*, yaitu gaji yang diberikan sebagai kompensasi atas suatu pekerjaan. *Al-ajru* makna dasarnya adalah pengganti, baik materi maupun immateri.⁷ *al-ijarah* yang berasal dari kata *al-ajru*, yang berarti al-iwadlu (ganti). Menurut sudut pandang syariah akad ijarah yaitu kesepakatan untuk mendapatkan keuntungan dengan jalan penggantian. Jadi *Al-Ijarah* adalah akad pengalihan hak untuk menggunakan dan memanfaatkan barang atau jasa dengan membayar sewa tanpa memiliki barang-barang berikut. Dalam arti lain *al-ijarah* juga dapat dimaknai sebagai gaji,

⁵Permendagri, "1 Tahun 2016, *Pengelolaan Aset Desa*, (14 Januari 2016, Pasal 12 (3).

⁶Karmani, wawancara oleh penulis, (9 Desember 2022).

⁷Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer* (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2014), 85.

sewa, jasa atau imbalan, pengertian ijarah secara luas suatu jenis akad untuk menerima manfaat sebagai imbalan.⁸

Menurut terminologi ulama fiqh berbeda pendapat, dalam kitab Abdul Rahman Ghazaly yang berjudul fiqh muamalat menurut ulama syafi'iyah *al-ijarah* adalah semacam kesepakatan atau transaksi untuk mendapatkan keuntungan yang diinginkan, aman, halal dan dapat dipergunakan dengan memberikan imbalan tertentu. Sedangkan Menurut Amir Syarifuddin *al-ijarah* dapat diartikan sebagai akad atau transaksi untuk pekerjaan atau layanan dengan biaya tertentu.⁹

Dari berbagai pendapat diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan ijarah yaitu suatu transaksi atau akad sewa menyewa manfaat barang/jasa dengan harga sesuai persetujuan kedua belah pihak.

Macam-Macam Ijarah

Dilihat dari objeknya, ulama fikih mengklasifikasikan akad ijarah terbagi menjadi dua jenis antara lain; ijarah manfaat dan ijarah pekerjaan (jasa). Ijarah yang merupakan manfaat antara lain menyewakan apartemen, rumah, toko, kendaraan, tanah, pakaian dan perhiasan. Apabila manfaat itu diperbolehkan menurut syara' maka ulama fiqh setuju menjadikan sebagai objek ijarah. Sementara ijarah yang bersifat tenaga kerja berarti memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Misalnya tukang bangunan, penjahit, pembuat sepatu.¹⁰ Sementara pendapat lain menyebutkan ijarah ada beberapa macam, diantaranya:

1. *Ijarah A'mal atau Asykhah* yaitu akad sewa di mana layanan jasa dibeli oleh seseorang dengan membayar upah dari layanan tersebut. Dalam ijarah ini, jasa menjadi objek perjanjian sewa.¹¹
2. *Ijarah 'Ayn (Muthlaqah) atau 'ala al-a'yan* yaitu, akad sewa untuk penggunaan barang. Ijarah ini digunakan untuk menyewakan barang guna mendapatkan manfaat dari barang tersebut. Objek sewa dalam ijarah ini adalah barang penyewa tidak ada pilihan untuk dapat membeli properti selama atau di akhir masa sewa.
3. *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yaitu, sewa menyewa yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak untuk mendapatkan imbalan atas barang sewaan, dengan kemungkinan pengalihan kepemilikan barang sewaan baik melalui penjualan, pembelian atau sewa berdasarkan kesepakatan para pihak.
4. *Ijarah Maushufah fi al-dzimah* yaitu Ijarah atas manfaat suatu benda, yang pada akad dijelaskan dengan menunjukkan sifat dan ciri-cirinya.

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

⁹Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia Group,2010),277.

¹⁰Muhammad Sauqi, *Fiqh Muamalah* (Purwokerto: CV Pena Persada, 2020),114.

¹¹Darmawan, *Manajemen Keuangan Syariah* (Yogyakarta: UNY Press, 2022),251.

5. *Ijarah Tasyghiliyyah* yaitu, ijarah terhadap manfaat barang yang tidak disertai dengan adanya proses pengalihan kepemilikan barang yang disewakan kepada penyewa.¹²

Rukun dan Syarat Ijarah

Dalam bukunya *Fiqh Muamalah*, Hendi Suhendi menyebutkan rukun ijarah, yaitu: Pertama, *Mu'jir* dan *Musta'jir*, orang-orang yang melaksanakan sewa menyewa dan menentukan upah. *Mu'jir* adalah orang yang memberi upah dan orang yang mempekerjakan mereka, *Musta'jir* adalah orang yang dibayar untuk suatu pekerjaan. *Mu'jir* dan *Musta'jir* adalah baligh, cerdas, tahu bagaimana melakukan *tasharruf* (berurusan dengan harta) dan setuju. Kedua, Sighat ijab qabul antara *Mu'jir* dan *Musta'jir*. Ketiga, *Ujrah*, kedua belah pihak harus mengetahui jumlah/besaran ujrah baik dalam sewa menyewa maupun system pengupahan. Keempat, barang yang disewa atau sesuatu yang dilalukan.¹³

Mengenai syarat-syarat perjanjian sewa-menyewa (ijarah), ada manfaat yang jelas, seperti: menempati rumah, menjahit pakaian, dan lain-lain. Karena ijarah itu seperti jual beli maka segala sesuatunya harus jelas dan diketahui. Yang kedua, manfaatnya diizinkan oleh hukum. Oleh karena itu tidak diperkenankan memperkerjakan budak wanita untuk digauli dan untuk menyanyi atau membangun gereja serta pabrik minuman keras. Dan yang ketiga yaitu biaya sewanya harus diketahui dengan tepat.¹⁴

Berakhirnya Ijarah

Akad ijarah dapat berakhir karena beberpa hal, diantaranya: pertama, jangka waktu kewajiban penyewa untuk mengembalikan barang yang disewanya kepada pemilik tanah telah berakhir; kedua, penghapusan ijarah; ketiga, kerusakan barang sewaan; keempat, kematian para pihak yang berakad selama masa sewa.¹⁵ Yang dimaksud jangka waktu yang ditentukan berakhir yaitu jangka waktu yang di setujui pada akad ijarah. jika rumah yang disewakan maka rumah dikembalikan kepada pemiliknya, jika jasa disewakan kepada seseorang maka penyewa harus membayar gajinya. Para ulama fiqh sudah menyepakati kedua hal tersebut.¹⁶

Hendi Suhendi dalam bukunya *Fiqh Muamalah* menyatakan, Ijarah akan menjadi batal dan berakhir apabila terjadi hal berikut ini: terdapat cacat pada

¹²Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer* (Jakarta Timur: Prenadamedia Group,2019),117.

¹³Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada,2014), 117.

¹⁴Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia,2012),186.

¹⁵Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam* (Pameksan: Duta Media Publishig,2018),59-60.

¹⁶Taufiqur Rahman, *Buku Ajar Fiqh Muamalah Kontemporer* (Lamongan: Academia Publication, 2021)116.

barang yang disewakan di tangan penyewa; Kerusakan pada barang yang disewa, misalnya rumah roboh atau kebakaran serta hal-hal lainnya; terjadi kerusakan barang sewaan (*ma'jur alaih*) seperti pakaian yang diupahkan untuk dijahit; terpenuhinya manfaat yang disepakati, telah berakhir waktu yang disetujui dan penyelesaian pekerjaan telah selesai. Menurut hanafiyah, ijarah dapat diakhiri oleh salah satu pihak seperti orang yang menyewakan toko untuk berdagang, kemudian ada yang mencuri barangnya sehingga boleh membatalkan sewa.¹⁷

Para ulama fiqih berselisih pendapat mengenai sifat akad ijarah, ulama hanafiyah berpendirian bahwa akad ijarah bersifat mengikat tetapi dapat batal secara sepihak jika ada pihak yang udzur seperti, salah satu orang yang berakad meninggal dunia, atau hilangnya kecakapan untuk bertindak dalam hukum.¹⁸

Konsep Perjanjian

Istilah Perjanjian pada hukum perjanjian bersesuaian dengan kata "*ovreenkost*" pada bahasa Belanda atau kata "*agreement*" jika pada bahasa Inggris. Sebutan hukum perjanjian dalam bahasa Inggris biasa dikatakan dengan kata "*contract*", yang pada kesehariannya biasa disamakan pada sebutan "perjanjian". Istilah perjanjian juga sering digunakan dalam Bahasa Indonesia dengan istilah "kontrak".

Perjanjian antar dua orang maupun lebih yang menetapkan, mengubah, serta mengakhiri suatu aturan hukum. Kemudian pengertian perjanjian dalam buku karya Munir Fuady yang berjudul konsep hukum perdata menyebutkan dalam pasal 1313 KUH Perdata Indonesia, Perjanjian merupakan perbuatan dimana terdapat seseorang mengikatkan diri kepada satu orang bahkan bisa lebih.¹⁹

Dari berbagai keterangan diatas dapat disimpulkan dengan cara sederhana bahwa yang dimaksud perjanjian adalah kesepakatan atau persetujuan dua orang ataupun lebih untuk mengikatkan diri masing-masing melakukan sesuatu.

Syarat-Syarat Perjanjian

Dalam pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa syarat sahnya perjanjian yaitu, terdapat persetujuan dari para pihak artinya tidak ada unsur paksaan ketika melakukan perjanjian, kesanggupan untuk melakukan perbuatan hukum berarti kesanggupan untuk bertindak dan memahami aturan hukum, terdapat sebab hal tertentu dan terdapat suatu hal yang halal.²⁰

Dari keterangan diatas maka bisa disimpulkan bahwa syarat adanya suatu kontrak atau kesepakatan antara para pihak, kecakapan kedua belah pihak bertindak dan paham aturan hukum, adanya suatu hal sehingga diharuskan membuat perjanjian dan adanya sebab yang halal atau diperbolehkan menurut

¹⁷Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2014), 283.

¹⁸Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), 283.

¹⁹Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata* (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2015), 179-180.

²⁰Abdul Wahid dkk, *Serba-serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia* (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2022), 6-7.

hukum. Berakhirnya Perjanjian, perjanjian berakhir pada saat tercapainya tujuan perjanjian para pihak yang mengadakan perjanjian telah sepakat untuk mengakhiri perjanjian, salah satu pihak memutuskan perjanjian dan pada saat perjanjian telah selesai.²¹ Jika dalam sebuah perjanjian sudah ada beberapa syarat berakhirnya perjanjian maka sudah bisa dikatakan perjanjian itu batal atau telah berakhir.

Pemutusan perjanjian sewa menyewa secara tertulis berakhir tanpa pemberitahuan pada akhir jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian. Sedangkan berakhirnya sewa-menyewa secara lisan ketika penyewa memberi tahu pemilik bahwa mereka ingin mengakhiri masa sewa. Pengakhiran harus dikomunikasikan kepada pemilik sebelum akhir masa sewa. Pemilik barang sewaan memiliki hak khusus yang diawasi oleh undang-undang, diantaranya hak menyita barang sewaan jika penyewa telah bertindak sembarangan, misalnya tidak membayar sewa yang disepakati.²²

Perjanjian Sewa-Menyewa Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016

Kementerian Dalam Negeri adalah peraturan yang dibuat pada saat kabinet kepresidenan yang kesatu adalah Negara Republik Indonesia pada tahun 1945. Nama tersebut digunakan sehubungan pada surat edaran Menteri Pertama No. 1/MP/RI/1959 tanggal 26 Agustus 1959. Kemudian tahun 2010, nomenklatur Kementerian Dalam Negeri dirubah lagi yaitu nomenklatur Kementerian Dalam Negeri yang telah sesuai Peraturan Kementerian Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2010 mengenai nomenklatur Kementerian Dalam Negeri. Semula berdirinya, dari kabinet presiden hingga kabinet gotong royong sampai kabinet kerja ada menteri-menteri yang menduduki jabatan di Kementerian Dalam Negeri sering terjadi perubahan.

Pada paragraf keempat permendagri no. 1 tahun 2016 pasal 1 ayat 3 menyebutkan pemanfaatan aset desa salah satunya yaitu sewa. Kemudian peraturan sewa sendiri di atur dalam pasal 12 ayat 1 yang menyebutkan "pemanfaatan aset desa yang berupa sewa seperti yang tertera pada pasal 11 ayat 92) huruf a, tidak mengubah status hak milik aset desa. Itu artinya jika terjadi perjanjian sewa menyewa asset desa misalnya berupa tanah yang disewakan kepada penyewa, tanah tersebut statusnya tetap milik desa dan penyewa hanya menjadi pemilik sementara selama masa sewa tanah tersebut.²³

Pasal 12 ayat (2) menyebutkan "Lama masa sewa sesuai yang terdapat dalam ayat (1) paling lama 3 (tiga) tahun dan ada masa perpanjangan. Dari pasal ini bisa diambil kesimpulan bahwa lamanya masa sewa yaitu paling lama 3

²¹Sukarni dkk, *Pengantar Hukum Perjanjian Internasional* (Malang: UB Press,2019),144.

²²Libertus Jehani. *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian Dilengkapi Contoh-Contohn*, (Ciganjur: Visimedia, 2007),25.

²³Permendagri, "1 Tahun 2016, *Pengelolaan Aset Desa*, (14 Januari 2016)

tahun dan jika ingin menyewa lagi maka boleh di perpanjang sesuai kesepakatan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini yaitu pendekatan penelitian yang merupakan pendekatan kualitatif. Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu: Data lapangan, yaitu sumber data yang diperoleh langsung dalam penelitian lapangan dan keterangan yang berkaitan langsung dengan objek penelitian.²⁴

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam penelitian ini peneliti akan menjelaskan secara sistematis tahapan pengelolaan tanah kas desa dan bengkok desa di Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara yang diperoleh melalui proses observasi, dokumentasi, dan wawancara kepada kepala desa, perangkat desa, penyewa tanah dan seluruh pihak yang bersangkutan dalam proses pengelolaan tanah desa tersebut.

Implementasi Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1 Tahun 2016 Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Aset Desa di Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara

Desa Bakalan merupakan desa yang cukup padat penduduknya dan merupakan desa yang tidak memiliki lahan pertanian. Tetapi Desa Bakalan ini mempunyai beberapa aset desa, salah satunya tanah desa yang berupa tanah kas desa dan tanah bengkok desa. Dan untuk mengelola aset desa tersebut tentunya harus didasarkan peraturan perundang-undangan. Untuk pengelolaan aset desa yang berupa tanah kas desa berdasarkan wawancara dengan Bapak Mohammad Sahal selaku Kepala Desa/Petinggi desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara beliau mengatakan bahwa:

“Di desa Bakalan ini tanah milik desa di bagi menjadi dua mbak.. yang pertama tanah bengkok desa yang kedua tanah kas desa, tanah bengkok desa merupakan tanah milik untuk perangkat desa dan hanya untuk di kelola selama masih menjabat sebagai perangkat desa mbak dan perangkat desa tidak boleh memperjualbelikan tanah tersebut. Sementara tanah kas desa sendiri itu warga di desa Bakalan ini sering menyebut tanah kas desa dengan sebutan bondo desa. Tanah bondo desa merupakan tanah milik desa yang diperuntukkan untuk desa dan kepentingan umum dan biasanya perangkat desa mengelola tanah bengkok maupun bondo desa dengan cara disewakan kepada masyarakat yang membutuhkan mbak”.²⁵

²⁴Mahmud, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: CV Pustaka Setia,2011),31.

²⁵Mohammad Sahal, wawancara oleh penulis (6 Januari 2023).

Berdasarkan penjelasan dari Bapak Mohammad Sahal pengelolaan aset desa di desa Bakalan ini dilakukan oleh pemerintah desa dengan cara menyewakan kepada masyarakat desa. Dikarenakan sewa menyewa merupakan suatu kegiatan yang tidak dapat dipisahkan dari masyarakat mengingat kebutuhan semakin meningkat sedangkan pendapatan terbatas karena hal ini tidak sedikit masyarakat melakukan sewa menyewa untuk dapat memenuhi kebutuhannya. Di desa Bakalan sendiri banyak masyarakat yang melakukan sewa menyewa salah satunya sewa menyewa aset desa yang berupa tanah kas/bondo desa dan tanah bengkok desa.

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

“Perjanjian sewa menyewa tanah bondo desa ini terjadi antara pemerintah desa dan warga mbak, ada yang disewa warga Krasak ada juga yang warga Bakalan mbak.. Pada perjanjian sewa menyewa ini digunakan sistem lelang sawah bondo desa dengan pemerintah desa sebagai panitia lelang dan dihadiri oleh masyarakat desa, BPD serta perangkat desa dan peserta lelang. Peserta lelang yang berani menawar harga yang paling tinggi, dialah yang menyewa sawah tersebut”.²⁶

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

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

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

Dari keterangan tabel diatas, Pak Siswoyo mengatakan bahwa: “Semua lokasi sawahnya berada di desa Krasak Kecamatan Kalinyamatan karena desa Bakalan ini tidak memiliki lahan sawah. Jumlah semua sawah bondo desa yang disewakan luasnya ± 4 Ha dan total harga sewa keseluruhan Rp. 30.100.000 dan

²⁶Siswoyo, wawancara oleh penulis (21 Oktober 2022).

rata rata yang menyewa warga desa Krasak. Kemudian untuk harga sewa tanah tersebut sudah sesuai dengan harga pasaran sewa mbak.. jadi antara penyewa dan pemerintah desa pada saat lelang sudah menyepakati harga sewa tersebut. Dari keseluruhan harga sewa tersebut semua dananya dimasukkan ke APD (Anggaran Pendapatan Desa) untuk menjadi kas desa karena yang disewakan merupakan tanah bondo desa bukan tanah bengkok desa".²⁷

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

Selanjutnya penjelasan perangkat lain Bapak Bambang Mulyono selaku kasi kesejahteraan, mengenai sewa menyewa di desa ini pernahkah terjadi wanprestasi atau tidak? Beliau menjawab:

"Alhamdulillah mbak, selama ini untuk sewa menyewa tanah kas/bondo desa tidak pernah terjadi masalah karena dilakukan sesuai dengan aturan hukum dan sistem sewa menyewa tanah kas desa/Bondo desa di desa ini dilaksanakan dengan cara lelang dan terbuka/transparan guna menghindari hal yang tidak diinginkan. Pada saat berlangsungnya lelang tanah kas desa/bondo desa dihadiri oleh para calon penyewa tanah, masyarakat desa, BPD, dan pemerintah desa sehingga proses lelang tersebut transparan dan sesuai dengan kesepakatan bersama."²⁸

Dari penjelasan tersebut maka perjanjian sewa menyewa tanah kas/bondo desa sudahlah sesuai aturan karena pemerintah desa melibatkan semua pihak tidak hanya penyewa dan pemerintah desa tetapi juga ada masyarakat yang tidak menjadi peserta lelang kemudian melibatkan BPD sehingga dapat disaksikan proses lelang dan tidak ada unsur paksaan.

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

"Sewa menyewa tanah bengkok disini dilakukan menurut persetujuan bersama antara kedua belah pihak dan dilakukan dengan cara lisan mbak kemudian untuk biaya sewa dialukan diawal pembayaran. kemudian pada saat sewa menyewa berlangsung penyewa menanam sawah tersebut dengan ditanami padi. Biasanya di desa Bakalan ini masa tanam 2 kali panen tergantung kelancaran sistem pengairan. Namun pada saat masa sewa sudah habis ternyata ada padi yang belum siap di panen dan

²⁷Siswoyo, wawancara oleh penulis (21 Oktober 2022).

²⁸Bambang Mulyono, wawancara oleh penulis (6 Januari 2023).

penyewa harus menunggu sampai padi siap dipanen sementara masa sewanya sudah habis. Tetapi penyewa tetap melanjutkan proses sewa menyewa tersebut sampai padi siap dipanen tanpa membayar biaya sewa lagi.”²⁹

Dari penjelasan Bapak Karmani diatas perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa antara Bapak Karmani dan penyewa sudah bisa dikatakan sah meskipun pada saat akhir masa sewa penyewa tetap melanjutkan menanam padinya tanpa membayar uang sewa lagi, sebab kesepakatan diawal pembayarannya sudah dilakukan diawal.

Selanjutnya penjelasan dari Bapak Ngatman selaku petani penyewa tanah bengkok desa mengenai bagaimana sistem penyewaan tanah bengkok desa dan alasan mengapa Pak Ngatman menyewa tanah yang begitu luas. beliau mengatakan:

“Saya menyewa tanah bengkok desa milik kepala desa Bakalan, saya menyewa sawah tersebut yang berlokasi di desa Krasak seluas 4 hektar dengan harga sewa 1 hektar nya Rp. 15.000.000,00/tahun sehingga total semua harga sewa sawah 4 hektar sebesar Rp. 60.000.000,00/tahun dan semuanya biaya sewa tanah tersebut saya bayar diawal perjanjian. Dan untuk semua hal yang terkait biaya pertanian salah satunya biaya pengairan dan lain sebagainya menjadi tanggung jawab saya. Dan selama masa sewa ini Alhamdulillah tidak pernah gagal panen, artinya hasil panen menguntungkan. Dan alasan saya menyewa sawah tersebut dikarenakan saya tidak ada uang untuk membeli sawah, akhirnya saya memutuskan untuk menyewa saja mbak.”³⁰

Dari penjelasan Bapak Ngatman tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian yang dilakukan di desa Bakalan terhadap tanah bengkok desa ini semua pembayarannya dilakukan diawal sehingga jika pada saat berlangsungnya sewa terdapat kendala semua itu menjadi tanggung jawab penyewa karena sudah mempunyai hak sepenuhnya untuk mengelola sawah tersebut.

Dari berbagai penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa manusia tidak dapat memenuhi kebutuhannya sendiri sehingga membutuhkan bantuan dari orang lain. Oleh karena itu sangat diperlukan kerjasama antara satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan hidup Untuk itu dalam hal ini pemerintah desa Bakalan melakukan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dan bondo desa untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dan dari hasil sewa menyewa tersebut juga bermanfaat bagi pendapatan desa serta meningkatkan kesejahteraan desa.

Sewa menyewa tanah kas desa/bengkok desa yang terjadi di desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara telah memenuhi syarat

²⁹Karmani, wawancara oleh penulis (6 Januari 2023).

³⁰Ngatman, wawancara oleh penulis (6 Januari 2023).

perjanjian sewa menyewa menurut peraturan menteri dalam negeri no.1 tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa yang berupa sewa menyewa dengan menyebutkan di awal terkait luas, lokasi tanah, dan harga sewa sudah sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Penerapan Akad Ijarah Pada Sewa Menyewa Aset Desa di Desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara

Sewa Menyewa merupakan hal yang sudah umum terjadi dan dilakukan dimasyarakat tak terkecuali di desa Bakalan dimana terjadi sewa menyewa aset desa yang berupa tanah desa yaitu tanah bengkok desa dan tanah bondo desa yaitu anata pemerintah desa dan masyarakat. Dalam islam sewa menyewa di sebut dengan akad ijarah dimana akad ini merupakan akad atau perjanjian sewa menyewa yang tujuannya untuk mengambil manfaat ataupun jasa dari objek sewa yang dibayar dengan imbalan. Islam menghalalkan sewa menyewa yang sesuai dengan syariat yaitu mengikuti ketentuan rukun dan syarat.³¹

Pada praktik sewa menyewa aset desa yang terjadi di desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara ini dilakukan dengan cara penyewa menggarap sawah yang disewa dengan semua beban ditanggung penyewa sesuai kesepakatan diawal perjanjian. Dalam melakukan suatu perjanjian sangatlah diperlukan kesepakatan atau kerelaan para pihak yaitu pemilik sawah dan penyewa sawah, sebagaimana yang di jelaskan oleh Bapak Prasetya selaku Kamituwo I mengatakan “perjanjian sewa menyewa yang sering dilakukan di desa ini yaitu dengan sistem lelang setiap tahun dan dilakukan secara lisan tetapi untuk pembayaran uang sewa dilaksanakan secara tertulis yang dituangkan di dalam nota kwitansi sebagai bukti pembayaran”³²

Dari pemaparan beliau diatas bahwa sewa menyewa di Desa Bakalan dilakukan akad secara lisan namun untuk pembayaran uang sewa yang dilakukan diawal perjanjian dilakukan secara tertulis dalam bentuk nota kwitansi sebagai bukti pembayaran. Untuk itu jika ditinjau dari akad ijarah perjanjian seperti ini sudah bisa dikatakan sah sebab sudah adanya persetujuan antar pihak baik pada waktu akad yang dilangsungkan secara lisan maupun bukti tanda pembayaran secara tertulis.

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

“Pertama panitia lelang membacakan tata tertib lelang agar disetujui oleh semua peserta lelang. Seteah itu panitia menunjukkan karakteristik objek ijarah yang berupa tanah dengan menjelaskan dimana lokasi tanah dan luas tanah secara jelas dan rinci kepada penyewa, kemudian setelah penyewa mengetahui kejelasan objek ijarah yang berupa lokasi dan luas tanah baru panitia lelang menentukan harga sewa tanah dan terjadi tawar-menawar antara penyewa dan panitia. Setelah panitia menentukan harga

³¹Ahmad Mujahidin. *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia,2010),185.

³²Prasetya, wawancara oleh penulis (6 Januari 2023).

sewa disitulah terjadi proses tawar-menawar dimana para penyewa saling menawar harga sewa dan penyewa yang berani menawar harga yang paling tinggi penyewa itulah yang berhak menyewa sawah tersebut tentunya hal itu sesuai kesepakatan semua pihak sehingga tidak ada kekacauan satu sama lain. Setelah memperoleh hasil kesepakatan tahap selanjutnya yaitu ijab qabul antara penyewa dan panitia lelang yang dilakukan dengan cara lisan dan keterangan biaya sewa dilakukan secara tertulis yang dituangkan di kwitansi sebagai tanda bukti pembayaran sewa dilakukan di awal kesepakatan".³³

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

Selanjutnya wawancara kepada Bapak Ahmad Hilal Abiyat selaku tokoh agama mengenai penerapan akad ijarah didesa ini, apakah sudah sesuai syarat dan rukun ijarah atau belum. Dan beliau mengatakan:

"Begini mbak sebenarnya akad ijarah sudah ada sejak dulu, akad ijarah termasuk akad yang diperbolehkan oleh Nabi dan pada era sekarang ini ijarah sudah banyak diaplikasikan di kehidupan muamalah tetapi masyarakat masih banyak yang belum memahaminya. Untuk itu dalam melakukan akad ijarah haruslah memenuhi syaratnya antara lain, terdapat 2 orang yang berakad, ijab qabul(akad), barang/jasa yang diijarahkan, dan upah. Tanah bengkok sendiri merupakan tanah milik desa, jadi tanah tersebut tidak bisa untuk diperjualbelikan tetapi boleh untuk disewakan. Akad sewa menyewa aset desa di desa ini merupakan akad ijarah manfaat dimana akad ini dilakukan dengan menyewakan tanah kas desa maupun bengkok desa dengan mengambil manfaat dari tanah tersebut."³⁴

Dari beberapa hasil wawancara diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa menyewa yang dilakukan di desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara merupakan penerapan akad ijarah yang mengambil manfaat dari objek ijarah yang berupa sawah. Dan telah memenuhi syarat dan rukun ijarah diantaranya terdapat pihak pihak yang berakad, objek ijarah, akad dan imbalan itu semua merupakan rukun ijarah dan sewa menyewa tersebut sudah bisa dikatakan memenuhi rukun ijarah.

³³Bambang Mulyono, wawancara oleh penulis (6 Januari 2023).

³⁴ Ahmad Hilal Abiyat, wawancara oleh penulis (17 Januari 2023).

KESIMPULAN

Implementasi permendagri no.1 tahun 2016 tentang perjanjian sewa menyewa aset desa di desa Bakalan kecamatan Kalinyamatan kabupaten Jepara. Berdasarkan peraturan menteri dalam negeri no.1 tahun 2016 yang membahas mengenai pengelolaan aset desa salah satunya yaitu dalam hal sewa menyewa aset desa di Desa Bakalan kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara sewa menyewa yang dilakukan sudah sesuai dengan permendagri no.1 tahun 2016 dimana untuk menyewa aset desa yang berupa tanah kas desa maupun tanah bengkok desa masa sewanya selama 3 tahun dan dapat diperpanjang serta sawah tersebut hanya boleh disewa dan tidak diperkenankan diperjualbelikan.

Penerapan akad ijarah mengenai perjanjian sewa menyewa aset desa pelaksanaan sewa menyewa aset desanya di desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara sudah bisa dikatakan sah akad ijarahnya. Namun terdapat kejadian di desa Bakalan ini ketika ada seorang penyewa yang pada saat masa sewanya sudah habis tetapi tetap melanjutkan sewanya karena pada saat masa sewa sudah habis ternyata padi nya belum siap dipanen. Hal tersebut diperbolehkan karena sudah ada perjanjian diawal mengenai biaya sewa dibayarkan diawal perjanjian sehingga penyewa tidak perlu membayar biaya sewa lagi. Dan manfaat sewa menyewa sawah ini sesuai syariah karena berupa manfaat yang menguntungkan kedua belah pihak serta tidak melanggar syariat dan tidak merugikan. Dari keterangan diatas maka perjanjian sewa menyewa tanah kas desa maupun tanah bengkok desa yang terjadi antara pemerintah desa dan penyewa yang terjadi di desa Bakalan kecamatan Kalinyamatan kabupaten Jepara dikatakan sah sesuai akad ijarah.

DAFTAR PUSTAKA

- Az-Zuhaili, Wahbah. (2007). *Fiqih Islam wa Adilatuhi Jilid 5*, Depok: Gema Insani.
- Darmawa. (2022). *Manajemen Keuangan Syariah*. Yogyakarta: UNY Press.
- Fuady, Munir. (2015). *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Ghazaly, Abdur Rahman, Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shadiq. (2010). *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Pranadamedia Group.
- Hastuti, Puji, (2022). *Penerapan Akad Ijarah Pada Sistem Sewa Menyewa Sawah (Studi Pada Desa Tanjung Agung Kecamatan Ulumusi Kabupaten Empat Lawang)*, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, 8. 2.
- Jehani, Libertus. (2007). *Pedoman Praktis Membuat Surat Perjanjian*, Ciganjur: Visimedia.
- M. Al Hafiz, S. Suradi, Y. P. Adhi. (2022). *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Desa Papasan Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 36/PDT.G/2020/PN. JPA)*, Diponegoro Law Journal, 11. 2. 1.
- Mahmud. (2011). *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: CV Pustaka Setia.
- Mujahidin, Ahmad. (2010). *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonom Syariah di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Mujahidin, Ahmad. (2010). *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonom Syariah di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia.

- Mustofa Imam. (2014). *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Yogyakarta: Kaukaba Dipantara.
- Nawawi, Ismail. (2012). *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- R. Zainul Musthofa, and Siti Aminah. (2021). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa*, *Journal of Economics and Islamic Business*, 1. 1. 42
- Raharjo, Muhammad Muiz. (2021). *Pengelolaan Keuangan Desa & Aset Desa*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Rahman, Taufiqur. (2021). *Buku Ajar Fiqh Muamalah Kontemporer*. Lamongan: Academia Publication.
- Sauqi, Muhammad. (2020). *Fiqh Muamalah*. Purwokerto: CV Pena Persada.
- Soemitra, Andri. (2019). *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, Jakarta Timur: Prenadamedia Group.
- Suhendi, Hendi. (2014). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Sukarni, Widagyo Seto, Nurdin, Adi Kusumaningrum, Prasetyo, Dony Aditya. (2019). *Pengantar Hukum Perjanjian Internasional*, Malang: UB Press.
- Supriadi. (2005). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutaryo, Intan Nuwandari. (2016). *Praktik Pengelolaan Aset Desa Di Pemerintahan Desa Provinsi Jawa Tengah*, *Jurnal Akuntansi*, 7. 2. 140-62.
- Wahid, Abdul, Rohadi, Badriyah, Siti Malikhatun. (2022). *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: CV Budi Utama.
- Yaqin, Ainul. (2018). *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*. Pameksan: Duta Media Publishig.