

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN SEWA TANAH
KAS DESA (STUDI DESA BUTUHAN, DESA JETIS, DAN DESA
KARANG DI KECAMATAN DELANGGU)**



Disusun dan Diajukan untuk melengkapi Tugas-Tugas dan
Syarat-Syarat Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

MUHAMMAD MA'RUF PRABOWO AJI
NIM: C100200295

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2024

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan

Dewan Penguji Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Telah diperiksa dan disetujui oleh:

Dosen Pembimbing



(Hanifah Febriani, S.H., LL.M.)

NIP. 100.2145/NIDN. 602029502

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada,

Hari : Senin

Tanggal : 20 Mei 2024

Dewan Penguji

1. Hanifah Febriani, S.H., LL.M.

(Dewan Penguji I)

2. Andria Luhur Prakoso, S.H., M.Kn.

(Dewan Penguji II)

3. Dr. Arief Budiono, S.H., M.H.

(Dewan Penguji III)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.)

NIP. 196812261993031002/ NIDN. 0026126801

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Ma'ruf Prabowo Aji

NIM : C100200295

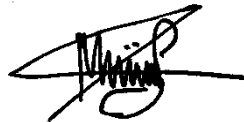
Alamat : Butuhan RT 01/ RW 04, Butuhan, Delanggu, Klaten

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni dari gagasan, rumusan dari penelitian saya sendiri, tanpa bantuan dari pihak lain kecuali Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh dari karya tulis saya ini, serta sanksi lain sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Klaten, 29 Februari 2024

Yang membuat pernyataan



Muhammad Ma'ruf Prabowo Aji

C100200295

MOTTO HIDUP

Gunakan waktu sebaik mungkin dalam hidup, karena setiap detik sungguh berharga dan apa sudah telah lewat tidak bisa terulang kembali, penyesalan akan masa lalu akan membuat terpuruk, tatap hari esok dengan api semangat yang membara dan buktikan bisa menggapai mimpi.

Kamu memiliki kendali atas pikiranmu, bukan kejadian-kejadian di luar sana. Sadari ini, dan kamu akan menemukan kekuatan. (Marcus Aurelius)

Lamun sira sekti, ojo mateni. Lamun sira banter, ojo ndhisiki. Lamun sira pinter, ojo minteri.

Fa inna ma'al 'usri yusroo. Inna ma'al 'usri yusroo. “Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”. Q.S Al-Insyirah:5-6

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya Bapak Sri Widodo, S.H. dan Almarhumah Ibu Sumarni, S.P. tercinta atas do'a perhatian, kasih sayang, serta dukungan yang telah diberikan kepada penulis hingga saat ini. Juga tiada henti untuk terus mengingatkan dan menyemangati saya dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga kelak atas terselesaikannya skripsi ini saya menjadi orang yang sukses dunia akhirat sehingga dapat membahagiakan kedua orang tua serta keluarga besar yang saya sayangi.
2. Untuk Om Saya Drs. Sabarudin, S.H., M.M yang telah memberi banyak masukan, bantuan, dukungan moril dan spiritual yang tidak bisa dinilai dengan nominal sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini.
3. Untuk Pakde Widada dan Budhe Hartini yang memberikan perhatian kepada saya dan keluarga dalam berbagai macam hal momen perjalanan selama kuliah hingga bisa menyelesaikan tulisan ini.
4. Untuk kedua adik saya tersayang dan banggakan, Annisa Fitria Sari dan Bintang Kusuma. Kalian selalu menghibur, mendukung, memberikan semangat arti tentang hidup bersaudara. Dilancarkan terus segala urusan dan pendidikannya semoga kelak menjadi orang sukses dunia akhirat.
5. Untuk para sahabat diperkuliah saya, Rio Ferry Irfansyah, Ahmad Dzaki Prasetyo, Ferdinand Putra Pratama, Katon Galang Hakiki, Muhammad Arri Widiawan yang mengerti bagaimana penulis menjalani dunia perkuliahan, semoga kalian sukses versi diri kalian dengan berdiri di atas kaki sendiri.
6. Untuk sahabat saya dari waktu SMP hingga kuliah Wizar Diwa Kwara, Muhammad Syaifudin Dwi Utama, Ilham Rosyid Marwan Hanan yang telah banyak melewati berbagai kejadian dan gelak tawa bersama.
7. Untuk semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu atas support dan do'a diberikan agar terselesaikannya skripsi ini, semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal serta dilimpahkan rejekinya.
8. Untuk mereka yang meragukan komitmen Muhammad Ma'ruf Prabowo Aji dalam menyelesaikan skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah puja dan puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH KAS DESA STUDI DESA BUTUHAN, DESA JETIS, dan DESA KARANG”** Sholawat serta salam selalu tercurahkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang senantiasa kita tunggu-tunggu syafa'atnya di yaumul akhir nanti Amiin.

Skripsi ini disusun sebagai persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Skripsi ini dapat penulis selesaikan bukan hanya atas usaha dan doa dari penulis saja tetapi berkat doa dan semangat juga dukungan dari berbagai pihak. Sehingga Skripsi ini dapat diselesaikan, dengan ketulusan hati penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya dari dalam lubuk hati kepada:

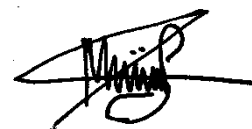
1. Prof. Dr. Sofyan Anif, M.Si., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta
2. Prof. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Andria Luhur Prakoso, S.H., M.Kn., selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang senantiasa membantu mahasiswa untuk memberikan pengarahan.
4. M. Junaidi, S.Ag., M.Ag., M.H., selaku pemimbing akademik yang telah memberikan bimbingan serta arahan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
5. Hanifah Febriani., S.H., LL.M., selaku Dosen Pembimbing penulis yang bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dengan sabar serta selalu memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

6. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang selalu sabar dalam memberikan segala informasi yang dibutuhkan penulis selama kuliah.
7. Kepala Desa Butuhan Jonet Prabowo, S.H., Kepala Desa Jetis Rudi Purwanto, Sekretaris Desa Jetis Joko Susanto, Kepala Desa Karang Agung Tri Sulistyono dan seluruh perangkat desa yang telah berkenan memberikan data penelitian yang dibutuhkan
8. Bapak dan Almarhumah Ibu tercinta atas do'a, kasih sayang, serta didikan yang telah diberikan kepada penulis hingga dewasa ini. Yang juga tiada henti untuk terus mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga kelak penulis menjadi orang yang sukses dunia akhirat serta berguna bagi nusa dan bangsa sehingga dapat membahagiakan bapak dan Almarhumah ibu serta kedua adik tersayang.
9. Keluarga besar dari bapak maupun ibu yang selalu memberikan nasehat, pandangan, motivasi, serta do'a untuk menyelesaikan penelitian ini serta menghadapi kerasnya dunia.
10. Para sahabat dan teman-teman kuliah yang sudah memberikan doa dan semangat kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
11. Seluruh pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penelitian ini.

Terimakasih kepada semua pihak, doa dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis dibalas berlipat oleh Allah SWT, dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca serta masyarakat umum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Sukoharjo, 30 April 2024



Muhammad Ma'ruf Prabowo Aji

C100200295

ABSTRAK

Desa merupakan unit pemerintahan di Indonesia paling rendah dan kecil mempunyai otonomi sendiri untuk mengatur kepentingan masyarakat desa serta memiliki batas-batas wilayahnya. Mengenai pengelolaan sewa menyewa tanah kas desa diatur dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan aset desa dan di Kabupaten Klaten yang diatur Peraturan Bupati Klaten Nomor 56 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Penelitian ini membahas tentang pelaksanaan sewa tanah kas desa sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kendala pelaksanaan perjanjian sewa tanah kas desa, dan perjanjian sewa ditinjau dari Hukum Islam. Adapun penelitian ini berdasarkan pada penelitian hukum dengan pendekatan yuridis empiris. Dalam penulisan penelitian ini penulis menggunakan jenis data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan studi pustaka. Data yang sudah diolah akan dianalisis secara kualitatif, dengan berdasarkan pada logika deduktif. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa tanah kas desa di Desa Butuhan, Desa Jetis, dan Desa Karang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan KUHperdata. Sistem lelang yang digunakan ada memakai lelang terbuka dan lelang tertutup. Masih terdapat kendala dalam proses pelaksanaan sewa tanah kas desa yakni kendala yuridis dan non yuridis. Untuk sewa menyewa yang dilakukan oleh panitia lelang tanah kas desa kepada pihak penyewa, semuanya telah diadministrasikan dengan baik dan dibuatkan surat perjanjian. Ditinjau dari Hukum Islam sewa/ijarah diperbolehkan dengan harus memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan.

Kata Kunci: Hukum Islam, Perjanjian, Sewa Menyewa, Tanah Kas Desa

ABSTRACT

The village is the lowest and smallest unit of government in Indonesia and has its own autonomy to regulate the interests of the village community and has its territorial boundaries. Regarding the management of village treasury land leases, it is regulated in Permendagri Number 1 of 2016 concerning village asset management and in Klaten Regency which is regulated by Klaten Regent Regulation Number 56 of 2020 concerning Village Asset Management. This research discusses the implementation of village treasury land leases in accordance with laws and regulations, obstacles to the implementation of village treasury land lease agreements, and lease agreements reviewed from Islamic Law. This research is based on legal research with an empirical juridical approach. In writing this research the author uses primary and secondary data types. The data collection method uses observation, interviews, and literature study. The data that has been processed will be analyzed qualitatively, based on deductive logic. Based on the results of the research, it shows that the practice of leasing village treasury land in Butuhan Village, Jetis Village, and Karang Village is in accordance with the laws and regulations and the Civil Code. The auction system used is open auction and closed auction. There are still obstacles in the process of implementing the lease of village treasury land, namely juridical obstacles and non-juridical obstacles. For leases made by the village treasury land auction committee to the tenants, everything has been properly administered and an agreement letter is made. In terms of Islamic Law, lease/ijarah is allowed by fulfilling the pillars and conditions that have been determined.

Keywords: *Islamic Law, Agreement, Lease, Village Cash Land*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO HIDUP	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. RUMUSAN MASALAH	7
C. TUJUAN PENELITIAN	7
D. MANFAAT PENELITIAN.....	7
E. KERANGKA PEMIKIRAN.....	9
F. METODE PENELITIAN	10
G. SISTEMATIKA SKRIPSI.....	16
BAB II LANDASAN TEORI	18
A. TINJAUAN UMUM DESA	18
B. TINJAUAN UMUM TANAH KAS DESA	27
C. TINJAUAN UMUM PERJANJIAN	32
D. TINJAUAN UMUM SEWA-MENYEWA	37
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA TANAH KAS DESA DI KECAMATAN DELANGGU SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	49
B. KENDALA DALAM PELAKSAAAN PERJANJIAN SEWA TANAH KAS DESA.....	68

C. PERJANJIAN SEWA TANAH KAS DESA DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM ISLAM.....	73
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	86
A. KESIMPULAN	86
B. SARAN.....	87
DAFTAR PUSTAKA	89
DAFTAR LAMPIRAN.....	95
Lampiran 1. Hasil Wawancara.....	95
Lampiran 1.1 Hasil Wawancara di Desa Karang bersama Bapak Agung Tri Sulistyو	95
Lampiran 1.2 Hasil Wawancara di Desa Jetis bersama Sekdes Bapak Joko Susanto.....	97
Lampiran 1.3 Hasil Wawancara di Desa Butuhan bersama Kades Bapak Jonet Prabowo, S.H.....	99
Lampiran 2. Surat Permohonan Izin Riset dan Penelitian.....	101
Lampiran 3. Surat Izin Melaksanakan Penelitian	102
Lampiran 3.1 Desa Butuhan	102
Lampiran 3.2 Desa Jetis.....	103
Lampiran 3.3 Desa Karang	104
Lampiran 4. Surat Perjanjian Tanah Kas Desa di Desa Butuhan.....	105
Lampiran 5. Surat Perjanjian Tanah Kas Desa di Desa Jetis	112
Lampiran 6. Surat Perjanjian Tanah Kas Desa di Desa Karang	116
Lampiran 7. Dokumentasi	120
Lampiran 7.1 Wawancara dengan Kepala Desa Butuhan.....	120
Lampiran 7.2 Wawancara dengan Sekretaris Desa Jetis.....	121
Lampiran 7.3 Wawancara dengan Kepala Desa Karang.....	122

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka pemikiran	9
Gambar 2. Skema Sistem Lelang Tertutup	67
Gambar 3. Skema Sistem Lelang Terbuka.....	67

DAFTAR TABEL

Tabel 1	56
Tabel 2	60