

BAB II

LANDASAN TEORI

Landasan teori adalah seperangkat definisi, konsep, proposisi yang telah disusun rapi, dan sistematis tentang variabel-variabel dalam sebuah penelitian. Landasan teori ini akan menjadi dasar yang kuat dalam penelitian yang akan dilakukan.

A. Tinjauan Umum Tentang 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 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 bagi pensiunan yaitu tanah kas desa yang diusahakan oleh bekas aparat desa selama masih hidup, setelah meninggal dunia maka tanah tersebut kembali kepada desa.
4. Tanah kuburan yaitu tanah yang digunakan untuk makam para warga desa.²¹

B. Tinjauan tentang Tanah Bengkok

Dalam hal pengelolaan kekayaan milik desa yang salah satunya adalah tanah bengkok yang telah diatur dalam undang-undang No. 6 tahun 2014 tentang desa, dan dibahas oleh kepala desa bersama Badan Permusyawaratan Desa berdasarkan tata cara pengelolaan kekayaan milik desa yang diatur dalam Peraturan Pemerintah yang pengelolaannya dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai ekonomi. Begitu pula dengan pengelolaan keuangan dan aset desa, pengelolaan tersebut tentunya dikelola oleh pemerintah di bawah pemerintah daerah baik itu dibawah bupati maupun walikota, dalam hal ini adalah pemerintah desa tentunya dengan diawasi oleh masyarakat yang dalam hal ini adalah BPD.

Dijelaskan dalam Peraturan Bupati No. 01 Tahun 2016 bahwa pengalokasian pemberian penghasilan tetap sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 dengan memperhatikan komposisi APBDesa secara keseluruhan dan tidak boleh melebihi batasan 30% belanja desa diluar pendapatan yang bersumber dari hasil pengelolaan tanah bengkok/eks garapan.

²¹ Satjita, "Pengelolaan Tanah Kas Desa", dalam <http://KeuanganDesa.com>, diakses pada 23Maret 2020 pukul 13.00 WIB.

Dalam hal ini yang dimaksud dengan “Hak Pengelolaan” adalah hak penguasaan atas tanah negara dengan maksud disamping untuk dipergunakan sendiri oleh si pemegang juga oleh pihak pemegang memberikan sesuatu hak kepada pihak ketiga.²² Namun hak pengelolaan yang sejatinya merupakan “ hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dengan dilimpahkan kepada pemegangnya ” telah mengalami pergeseran makna dari yang semula berkedudukan sebagai “fungsi” pengelolaan, kemudian bergeser ke arahh “hak” yang lebih menonjolkan sifat keperdataannya dan kemudian bergeser kembali ke arah sifat publiknya. Dalam praktik terjadi berbagai permasalahan berkenaan dengan implementasi hak pengelolaan oleh karena itu konsep hak pengelolaan itu perlu diluruskan kembali.²³

C. Akad Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Akad

Perikatan dan perjanjian dalam konteks fiqh *mu’alah* dapat berarti membangun, mendirikan, memegang, perjanjian, percampuran, menyatukan.²⁴ Hal yang terpenting bagi terjadinya akad adalah *ijab* dan *qabul*, *ijab qabul* adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridlaan dan berakad di antara dua orang atau lebih, seingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara’. Oleh karena itu dalam islam tidak semua kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridlaan dan syari’at islam.

²² Ali Achhmad Chomzah, *Hukum Pertanahan* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), 78.

²³ Maria SW Sumarjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Budaya* (Jakarta: Kompas, 2009) 55.

²⁴ Louis Ma’luf, *Al-Munjid fi al-Lughat wa al-Alam* (Beirut: Dar al-Masyriq, 1986), 518.

2. Syarat-syarat Akad

Setiap pembentuk akad mempunyai syarat yang ditetapkan syara' yang wajib disempurnakan, syarat-syarat terjadinya aka dada dua macam:

- a. Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad.
- b. Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad, syarat khusus ini juga disebut sebagai *idhafi* (tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat yang umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.

Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad:

- 1) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli) maka akad orang tidak cakap (orang gila, orang yang berada dalam pengampunan (*mahjur*) karena boros dan lainnya) akadnya tidak sah.
- 2) Yang dijadikan obyek akad dapat menerima hukumnya.
- 3) Akad itu diizinkan oleh *syara'*, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan *aqid* yang memiliki barang.
- 4) Akad bukan jenis akad yang dilarang, seperti jual beli *mu'a>malah*.
- 5) Akad dapat memberikan faedah, maka tidaklah sah apa bila akad *rahn* dianggap sebagai *amanah*.
- 6) Ijab harus berjalan terus, maka ijab tidak sah apabila ijab tersebut disebut (dibatalkan) adanya qabul.

7) Ijab dan qabul harus bersambung, jika seseorang melakukan ijab dan berpisah sebelum terjadinya qabul, maka ijab yang demikian dianggap tidak sah (batal).²⁵

3. Rukun-rukun Akad

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Rumah, misalnya terbentuk karena adanya unsur-unsur yang membentuknya, yaitu fondasi, dinding, atap dan seterusnya. Dalam konsepsi hukum Islam, unsur-unsur yang membentuk suatu itu disebut rukun.²⁶

Rukun-rukun akad adalah sebagai berikut:

a. Orang yang berakad (*aqid*) contoh: penjual dan pembeli.

Al-aqid adalah orang yang melakukan akad. Keberadaannya sangat penting karena tidak akan pernah terjadi akad manakala tidak ada *aqid*.

b. Sesuatu yang diakadkan (*ma'qu>d 'alaih*), contoh: harga atau barang.

(*Al-ma'qu>d 'alaih*) adalah objek akad atau benda-benda yang dijadikan akad yang bentuknya tampak dan membekas. Barang tersebut dapat berbentuk harta benda, seperti barang dagangan, benda bukan harta seperti dalam akad pernikahan, dan dapat pula berbentuk suatu kemanfaatan seperti dalam masalah upah-mengupah dan lain-lain.

c. Shighat, yaitu *ijab* dan *qobul*

Shighat akad adalah sesuatu yang disandarkan dari dua belah pihak yang berakad, yang menunjukkan atas apa yang ada di hati keduanya

²⁵ Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 32-33.

²⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 95.

tentang terjadinya suatu akad. Hal ini dapat diketahui dengan ucapan, perbuatan, isyarat, dan tulisan.

4. Macam-macam Akad

Adapun yang termasuk macam-macam akad adalah:

- a. *'Aqad Munjiz* yaitu akad yang dilaksanakan langsung pada saat selesainya akad. Pernyataan akad yang diikuti dengan pelaksanaan akad ialah pernyataan yang tidak disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya akad.
- b. *'Aqad Mu'alaq* yaitu akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, seperti penentuan penyerahan barang-barang yang diakadkan setelah adanya pembayaran.
- c. *'Aqad Mudhaf* yaitu akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan, perkataan tersebut sah dilakukan pada waktu akad, tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan.²⁷

5. Tujuan Akad

Kaidah umum dalam ajaran islam menentukan bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan dalam keadaan sehat akal dan bebas menentukan pilihan (tidak dipaksa) pasti memiliki tujuan tertentu yang mendorongnya melakukan perbuatan itu. Oleh karenanya, tujuan akad menduduki peranan penting untuk menentukan suatu akad dipandang sah atau tidak., halal atau haram. Ini semua

²⁷ Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 33.

berkaitan dengan hubungan niat dan perkataan dalam akad. Bahkan perbuatan-perbuatan bukan akad pun dapat dipengaruhi halal dan haramnya dari tujuan yang mendorong perbuatan itu dilakukan. Misalnya, tidur siang, apabila motifnya adalah agar pada malam harinya tahan tidak tidur untuk bermain judi, maka tidur siang itu menjadi haram.²⁸

Masalahnya adalah, jika sesuatu tindakan tidak mempunyai tujuan yang jelas, apakah tindakan tersebut tidak mempunyai akibat hukum? Misalnya, seorang berjanji akan memberikan sesuatu kepada orang lain, apakah janji itu mempunyai akibat hukum, dengan pengertian orang itu dapat dituntut untuk memenuhi janjinya. Dalam masalah seperti ini, pendapat fuqaha bermacam-macam ada yang mengatakan mempunyai akibat hukum, seperti Ibnu Syubrumah yang mengatakan bahwa semua janji mempunyai akibat hukum, orang yang berjanji dapat dipaksa untuk memenuhinya. Menurut pendapat kebanyakan Fuqaha' janji yang tidak jelas tujuannya itu tidak mempunyai akibat hukum duniawi, meskipun akan diperhitungkan di hadapan Allah di akhirat kelak.

Hal tersebut berbeda dengan janji yang tujuannya jelas. Misalnya, apabila seseorang menyuruh orang lain untuk memberikan sesuatu barang kepada seseorang, dengan ketentuan apabila orang yang menerima barang tidak mau membayar harganya, orang yang menyuruh itu berjanji akan membayarnya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tujuan akad memperoleh peran yang amat penting apalagi dalam hal muamalat/bisnis. Tanpa ada tujuan yang

²⁸ Ahmad Azhar Basyir, *Azas-azas Muamalat*, (Yogyakarta: UII, 1993), 96-97.

jelas, secara otomatis tidak ada yang dapat dilakukan dari terbentuknya akad tersebut. Sehingga akad tersebut dipandang tidak sah dan tidak memiliki konsekuensi hukum. Dari sini, diperlukan adanya syarat-syarat tujuan akad sebagai berikut.²⁹

- a. Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak- pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan tujuan hendaknya baru ada pada saat akad diadakan
- b. Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad. Misalnya akad untuk menyewa rumah selama lima tahun untuk diambil manfaatnya. Jika belum ada lima tahun rumah itu telah hancur maka akadnya menjaga rusak karena hilangnya tujuan yang hendak dicapai.
- c. Tujuan akad harus dibenarkan oleh syara'. Jadi tidak boleh melakukan akad dengan tujuan yang melanggar ketentuan agama. Misalnya akad untuk melakukan patungan uang sebagai modal bisnis sabu-sabu.

D. Sewa Menyewa Dalam Tinjauan Hukum Islam

1. Pengertian dan Landasan Hukum Sewa Menyewa (*Ija'rah*)

Sewa menyewa atau dalam bahasa Arab *ija'rah* berasal dari kata yang sinonimnya artinya menyewakan, memberinya upah, memberinya pahala.³⁰ 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

²⁹ Ibid., 99-100.

³⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2003), 315.

suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.³¹

Dalam pengertian istilah, terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama diantaranya yaitu :

a. Menurut Hanafiyah

Ija>rah adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan berupa harta.

b. Menurut Malikiyah

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

c. Menurut Syafi'iyah

Definisi akad *ija>rah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.

d. Menurut Hambaliyah

Ija>rah adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ija>rah* dan kara' dan semacamnya.

Dari definisi-definisi tersebut diatas dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip di antara para ulama dalam mengartikan *ija>rah* atau sewa menyewa. Dari definisi tersebut dapat

³¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2006), 348.

diambil intisari bahwa *ija>rah* atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan.³²

2. Rukun Sewa Sewa Menyewa (*Ija>rah*)

Menurut jumhur ulama', rukun *ija>rah* ada 4 (empat), yaitu:³³

a. 'aqid (ada orang yang berakad)

Muta'qidain adalah kedua pihak yang melakukan transaksi yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).

b. Sighat akad (*ijab* dan *qabul*)

Dalam transaksi *ija>rah*, *sighat* adalah sesuatu yang digunakan untuk mengungkapkan maksud *muta'qidain*. *Ijab* adalah pernyataan yang keluar lebih dahulu dari pihak yang melakukan transaksi dan menunjukkan keinginan melakukan transaksi. *Qabul* adalah pernyataan terakhir keluar dari pihak kedua yang menunjukkan kerelaan menerima pernyataan pertama. *Ijab* dan *qabul* bisa dapat dilakukan secara lisan, tulisan dan isyarat yang memberikan pengertian atau berupa perbuatan yang menjadi kebiasaan *ijab- qabul*.

c. *Ujrah* (uang sewa atau upah)

Upah adalah sesuatu yang wajib diberikan oleh penyewa sebagai kompensasi dari manfaat yang telah diterimanya. Alat tukar yang dapat digunakan dalam jual beli digunakan untuk pembayaran dalam *ija>rah*, seperti dirham, barang-barang yang ditakar atau ditimbang, dan barang-

³² Ibid., 318.

³³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2003), 321.

barang yang dapat dihitung. Sehingga hal itu, harus dijelaskan jenis, macam, sifat, dan ukurannya.

d. *Ma'qu>d 'Alaih* (manfaat)

Ma'qu>d 'Alaih adalah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek *ija>rah*. Apabila objek *ija>rah* berupa manfaat harta benda maka disebut sewa-menyewa, sedangkan apabila objek *ija>rah* berupa manfaat suatu perbuatan maka disebut upah mengupah baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa tenaga dari orang yang bekerja.

3. Syarat-syarat Sewa Menyewa (*Ija>rah*)

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 *ija>rah* tidak sah apabila pelakunya (*mu'jir* dan *musta'jir*) gila atau masih di bawah 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 kelangsungan menunggu izin walinya.³⁴

³⁴ Ibid., 323.

b. Syarat *nafadz* (berlangsungnya akad)

Untuk kelangsungan (*nafadz*) akad *ija>rah* diisyaratkan terpenuhinya hak milik atau kekuasaan (wilayah). Apabila si pelaku (*aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan, seperti akad yang dilakukan oleh *fudhuli*, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan, dan menurut Hanafiah dan Malikiyah statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Akan tetapi, menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal, seperti hanya jual beli.

c. Syarat sahnya *ija>rah*

Untuk syarat sahnya *ija>rah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *aqid* (pelaku), *ma'qu>d 'alaih* (objek), sewa atau upah (*ujrah*) dan akadnya sendiri.

d. Syarat mengikatnya akad *ija>rah* (syarat *luzum*)

Agar akad *ija>rah* itu mengikat, diperlukan dua syarat yakni:³⁵ Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat (*'aib*) yang menghalanginya pemanfaatan atas benda yang disewa. Tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad *ija>rah*.

4. Macam-macam Sewa Menyewa (*Ija>rah*)

Ulama fiqih membagi *ija>rah* menjadi dua macam, yaitu:

a. *Ija>rah* atas benda

Yaitu menyewa manfaat benda yang kelihatan seperti menyewa tanah untuk ditanami atau semisal jasa biro perjalanan travel and tour

³⁵ Ibid., 327.

untuk disewa manfaatnya. Diisyaratkan benda yang disewakan dapat dilihat dan dapat diketahui tempat atau letaknya. Hal ini dinamakan juga sewa menyewa atas benda.³⁶

b. *Ija>rah* atas pengakuan akan tenaga

Yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan, menurut penakuan pekerja barang itu akan diselesaikannya dalam jangka waktu tertentu menurut upah yang telah ditentukan.

e. Hak dan Kewajiban *Ija>rah*

Hubungan yang terjadi antara para pihak penyewa (*musta'jir*) dan pemberi sewa (*mu'jir*) merupakan hubungan timbal balik. Sehingga dalam pelaksanaan akad perlu diperhatikan hak dan kewajiban antara *muta'qidain*. Hal ini dilakukan agar pelaksanaan akad sewa yang dilakukan *muta'qidain* tidak terjadi kesalahpahaman, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan.³⁷

³⁶ Ibid., 329.

³⁷ Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, Cet ke-1 (Jakarta : Visimedia, 2010), 48.