

**PENGALIHAN FUNGSI LAHAN DALAM SEWA TANAH KAS DESA
DI DESA CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN
DALAM TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM ISLAM**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM
NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SYARAT-
SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM
ISLAM**

OLEH:

BAGAS RISKI M.P
NIM.12380023

PEMBIMBING:

Drs. KHOLID ZULFA, M.Si.

JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH (MUAMALAH)

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA

YOGYAKARTA

2017

ABSTRAK.

Desa Condongcatur merupakan salah satu desa di kabupaten Sleman yang terletak berdekatan dengan kota Yogyakarta, sehingga menimbulkan perkembangan ekonomi dan bisnis yang pesat. Akibat dari perkembangan ini kebutuhan ekonomi menjadi meningkat terutama kebutuhan akan lahan menjadi tinggi dan terbatas. Pemerintah Desa Condongcatur menyediakan lahan tanah untuk masyarakat yang memerlukan dalam bentuk sewa, akan tetapi penyewa sering melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa dengan berbagai macam alasan. Pengalihan fungsi lahan tanah kas desa dan pengemplangan pembayaran menjadi masalah yang sering terjadi didalam kegiatan sewa menyewa tanah kas desa. Penelitian ini bertujuan mendeskripsikan dan menganalisis secara mendalam tentang sewa-menyewa tanah kas desa Condongcatur ditinjau dengan sosiologi hukum Islam seperti mengapa pengalihan fungsi lahan sering terjadi dan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi.

Jenis penelitian yang digunakan adalah *field research* (penelitian lapangan), dengan teknik pengumpulan data berupa: observasi langsung, interview dan dokumentasi. Penelitian ini bersifat deskriptif analitik dengan menggunakan pendekatan sosiologis untuk melihat realitas normatif (perjanjian sewa-menyewa) dengan realitas pelaksanaan perjanjian dilapangan dan pendekatan normatif untuk menganalisis dan mengevaluasi pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa berdasarkan hukum Islam. Dengan pendekatan demikian dapat diperoleh hasil penelitian, bagaimana praktik sewa-menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur dengan tinjauan sosiologi hukum Islam. Dalam penelitian ini, penyusun menggunakan batasan kasus Wanprestasi tanah kas desa.

Dari hasil penelitian, praktik sewa-menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur yang meliputi: sering terjadinya wanprestasi sewa-menyewa tanah kas desa disebabkan oleh dorongan ekonomi pihak penyewa yang mengakibatkan ketidakpedulian terhadap aturan, pihak pemerintah desa mengedepankan rasa sosial sehingga terjadi peluang untuk melakukan wanprestasi, rumit dan panjangnya proses sewa-menyewa tanah kas desa yang menimbulkan penyewa tidak mengerti aturan yang ada. Faktor yang mempengaruhi yaitu, pemerintah mengedepankan rasa sosial, kuantitas SDM, perubahan pola perilaku, dorongan ekonomi dan lingkungan sosial. Penelitian tentang sewa-menyewa tanah kas desa Condongcatur telah sesuai dengan tinjauan sosiologi hukum Islam karena mempertimbangkan proses sosial dan kemaslahatan yang terjadi di masyarakat. Namun dalam praktiknya masih banyak ditemukan permasalahan sehingga perlu dilakukan evaluasi pada pembaruan perjanjian serta sumber daya manusia di pemerintahan desa.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuhu

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bagas Riski M.P
NIM : 12380023
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“PENGALIHAN FUNGSI LAHAN DALAM SEWA TANAH KAS DESA DI DESA CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN DALAM TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM ISLAM”** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan plagiasi dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk sebagai sumbernya dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuhu

Yogyakarta, 27 Rabiul awal 1348 H
27 Desember 2016 M

Yang menyatakan,



Bagas Riski M.P
NIM. 12380023

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Bagas Riski M.P

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Bagas Riski M.P

NIM : 12380023

Judul Skripsi : **PENGALIHAN FUNGSI LAHAN DALAM SEWA TANAH
KAS DESA DI DESA CONDONGCATUR KECAMATAN
DEPOK KABUPATEN SLEMAN DALAM TINJAUAN
SOSIOLOGI HUKUM ISLAM**

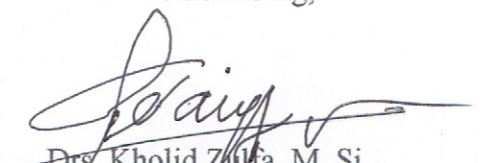
Sudah dapat diajukan kembali kepada jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 27 Rabbi'ul awal 1348 H
27 Desember 2016 M

Pembimbing,



Drs. Kholid Zulfah, M. Si.
NIP. 19660704 199403 1 004



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Noimor : B-14/Un.02/DS/PP.00.9/01/2017

Tugas Akhir dengan judul : PENGALIHAN FUNGSI LAHAN DALAM SEWA TANAH KAS DESA DI DESA
CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN DALAM
TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM ISLAM

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : BAGAS RISKI MP
Nomor Induk Mahasiswa : 12380023
Telah diujikan pada : Jumat, 20 Januari 2017
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang/Penguji I

Drs. Kholid Zalfa, M.Si.
NIP. 19660704 199403 1 002

Penguji II

Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag.
NIP. 19760920 200501 1 002

Penguji III

Saifuddin, S.H.I., M.SI.
NIP. 19780715 200912 1 004

Yogyakarta, 20 Januari 2017

UIN Sunan Kalijaga
Fakultas Syari'ah dan Hukum
DEKAN



Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag.
NIP. 19710430 199503 1 001

MOTTO

LIFE FOR NOTHING OR DIE FOR SOMETHING
(Rambo Movie)

LAWAN SASTRA NGESTI MULYA
(KI Hajar Dewantoro)

JANGAN MATI-MATIAN MENGEJAR SESUATU YANG TIDAK
DIBAWA MATI
(MH. Ainun Najib)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PERSEMBAHAN

Rasa syukurku ke hadirat Allah SWT atas rahmat, hidayah.
Sehingga karyaku dapat terselesaikan.

Karya ini ku persembahkan untuk:

Kedua orangtuaku yang bukan sekedar menjadi orang tua tetapi sebagai guru dan sahabat Mereka selalu sabar dan tak kenal lelah serta derita dalam merawatku. Karya ini ku persembahkan untukmu pak Totok dan bu rina

Simbah-simbahku yang selalu memotivasiku memberi dorongan moril serta materiil. Mereka yang selalu membuat penyusun selalu terdorong untuk menyelesaikan skripsi ini. Semoga Sehat selalu simbah-simbahku mbah ndut, mbah riri dan mbah tatik.

Saudara-saudaraku terutama adik-adiku gendhis tri kamandani dan bagus mahatva semoga kalian bisa sekolah setinggi tingginya lebih dari masnya yang sekarang. semoga menjadi kebanggaan orangtua. Maafkan masmu ini yang selalu jail sama kalian dan belum bisa menjadi kakak yang terbaik

Sahabat-sahabatku yang selalu menemaniku ketika suka maupun duka. Rekan pemuda-pemudi Dero teman teman jurusan Muamalat terutama teman yang membantu dalam penyelesaian skripsi ini bibul, umam, sukron, dan teman-teman yang lain yang telah membantu saya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Penulisan transliterasi Arab-Latin yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama **Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1987 dan 0543b/U/1987**. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

A. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	-	-
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ṣa'	Ṣ	es dengan titik di atas
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa'	Ḥ	ha dengan titik di bawah
خ	Kha	Kh	ka-ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	Ḍ	zet dengan titik di atas

ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es-ye
ص	Ṣād	Ṣ	es dengan titik di bawah
ض	Ḍaḍ	Ḍ	de dengan titik di bawah
ط	Ṭa'	Ṭ	te dengan titik di bawah
ظ	Ẓa'	Ẓ	zet dengan titik di bawah
ع	‘ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Ghain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qāf	Q	Ki
ك	Kāf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em

ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ya

B. Vokal

1. Vokal Tunggal

Tanda Vokal	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	Dammah	U	U

Contoh:

كتب → kataba

سئل → su'ila

2. Vokal Rangkap

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ِي	Fatkhah dan ya	Ai	a - i

و	Fatkah dan wau	Au	a - u
---	----------------	----	-------

3. Vokal Panjang

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Fatkah dan alif	Ā	a dengan garis di atas
يَ	Fatkah dan ya	Ā	a dengan garis di atas
يِ	Kasrah dan ya	Ī	i dengan garis di atas
وُ	Zammah dan ya	Ū	u dengan garis di atas

Contoh :

قال → qāla قيل → qīla
رمى → ramā يقول → yaqūlu

C. Ta' Marbutah

1. Transliterasi ta' marbuṭah hidup

Ta' marbuṭah yang hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah dan dammah transliterasinya adalah "t".

2. Transliterasi ta' marbuṭah mati

Ta' marbuṭah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".

Contoh:

طلحة → *ṭalḥah*

3. Jika ta' marbuḥah diikuti kata yang menggunakan kata sandang “al-”, dan bacaannya terpisah, maka ta' marbuḥah tersebut ditransliterasikan dengan “ha”/h.

Contoh:

روضة الأطفال → *rauḍah al-aṭfāl*

المدينة المنورة → *al-Madīnah al-Munawwarah*

D. Huruf Ganda (Syaddah atau Tasydid)

Transliterasi *syaddah* atau *tasydid* dilambangkan dengan huruf yang sama, baik ketika berada di awal atau di akhir kata.

Contoh:

نَزَّلَ → *nazzala*

الْبِرِّ → *al-birru*

E. Kata Sandang “ال”

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf yaitu “ال”. Namun dalam transliterasi ini, kata sandang dibedakan atas kata

sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyah dan kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyah.

1. Kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya yaitu “ال” diganti huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang tersebut.

Contoh:

الرَّجُلُ → *ar-rajulu*
السَّيِّدَةُ → *as-sayyidatu*

2. Kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula dengan bunyinya, bila diikuti oleh huruf Syamsiyah maupun huruf Qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan tanda sambung (-).

Contoh:

القَلَمُ → *al-qalamu*
البَدِيعُ → *al-badī'u*

F. Hamzah

Sebagaimana dinyatakan di depan, 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*

امرت → *umirtu*

النوء → *an-nau'u*

G. Huruf Kapital

Meskipun tulisan Arab tidak mengenai huruf kapital, tetapi dalam transliterasi huruf kapital digunakan untuk awal kalimat, nama diri, dan sebagainya seperti ketentuan-ketentuan dalam EYD. Awal kata sandang pada nama diri tidak ditulis dengan huruf kapital, kecuali jika terletak pada permulaan kalimat.

Contoh:

وما محمد إلا رسول → *Wamā Muhammadun illā*

rasūl

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

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله ربّ العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيّدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين أشهد

أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له وأشهد أن محمدا عبده ورسوله

Alhamdulillah, puji Tuhan penulis panjatkan pada Allah SWT yang telah merubah siang jadi malam, malam jadi siang, pada Tuhan yang menciptakan alam semesta sekaligus sebagai “sutradaranya”, sehingga kita tetap “nyaman” dalam beriman dan berislam, serta komitmen sebagai insan yang haus akan ilmu pengetahuan.

Shalawat dan salam semoga senantiasa abadi sepanjang zaman tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW., sebagai satu satunya reformis zaman jahiliyah yang berhasil mengeluarkan umatnya dari kekufuran kepada cahaya iman dan Islam. Amin.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi tugas akhir yang diberikan oleh Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, dan juga merupakan sebagian dari syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh penulis guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu Program Muamalah.

Adapun terlaksananya penyusunan skripsi ini merupakan berkat adanya bimbingan dari dosen yang sudah ditetapkan, dan juga berkat bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, sudah sepatutnya penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

Pertama, Bapak Dr. Agus Muh. Najib, S.Ag, M.Ag; selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga yang telah memberikan izin kepada penulis untuk mengumpulkan data sebagai bahan penulisan laporan penelitian ini.

Kedua, Bapak Saifuddin, SHL., M.SI. selaku Ketua Jurusan Muamalah yang selalu memberikan dorongan semangat dalam mengemban ilmu pengetahuan selama perkuliahan.

Ketiga, Drs.Kholid Zulfa, M.Si. selaku pembimbing yang juga telah memberikan pengarahan dan koreksi, sehingga penelitian ini dapat diselesaikan sesuai dengan waktu yang sudah direncanakan.

Keempat, Segenap Bapak dan Ibu Dosen Jurusan Muamalah, yang telah berjasa mengantarkan penulis untuk mengetahui arti pentingnya sebuah ilmu pengetahuan.

Kelima, Kedua orang tua yang tercinta (Bapak Marsanto dan Ibu Rina Lismayati); adik tercinta (Bagus Mahatva dan Gendis Tri Kamandani) yang telah memberikan bimbingan, dukungan moral dan spiritual selama studi, serta senantiasa memberikan kasih sayangnya yang tidak ternilai harganya dan selalu memberikan dorongan serta pengertiannya selama masa studi di UIN Sunan Kalijaga.

Keenam, Teman-teman MU angkatan 2012 Terutama Umam, Sukron, Bibul, Chilmi, Raka, Farid, Ichmem, Chamim dan adik-adik kelas se-Jurusan dan kang kang lan mbak yu angkatan 2012 kebawah yang selalu ada dalam kebersamaan dan bantuannya, baik suka maupun duka selama ini, serta sahabat-sahabat yang selalu setia menemani dan memberikan motivasi dalam terselesaikannya skripsi ini.

Dengan penuh harapan, semoga jasa kebaikan mereka diterima Allah SWT., dan tercatat sebagai amal shalih. *Jazakumullah ahsanal jaza'*.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN SURAT PERNYATAAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	viii
KATA PENGANTAR.....	xiv
DAFTAR TABEL.	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR ISI.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
D. Telaah Pustaka.....	6
E. Kerangka Teoritik.....	9
F. Metode Penelitian	17
G. Sistematika Pembahasan.....	20
BAB II: GAMBARAN UMUM TENTANG PENGALIHAN FUNGSI TANAH DAN PERUBAHAN MASYARAKAT AGRARIS MENJADI MASYARAKAT INDUSTRIAL.....	22
A. Tanah dan Pengalihan Fungsi Tanah.....	22
1. Tanah.....	22
2. Peralihan Hak dan Fungsi Atas Tanah.....	26

a. Peralihan Hak Atas Tanah.....	26
b. Peralihan Fungsi Tanah.....	30
B. Perubahan Masyarakat Agraris menjadi Masyarakat Industrialis	32
1. Pengertian Masyarakat	32
2. Masyarakat Agraris.....	34
a. Pengertian Masyarakat Agraris	34
b. Karakteristik Masyarakat Agraris.....	35
3. Masyarakat Industrialisasi	36
a. Pengertian Masyarakat Industrialisasi	36
b. Karakteristik Masyarakat Industrialisasi	38
4. Perubahan Masyarakat Agraris menjadi Industrialis.....	38
a. Faktor penyebab perubahan masyarakat.....	38
b. Perbedaan Masyarakat Agraris dengan Industrialis	39
C. Perubahan Sosial.....	40
a. Faktor-Faktor yang mempengaruhi perubahan sosial	41
b. Faktor-Faktor yang mempengaruhi proses perubahan sosial	42
c. Faktor-Faktor yang menghalangi Terjadinya Perubahan.....	43
BAB III : GAMBARAN UMUM TENTANG PENGEMPLANGAN PEMBAYARAN DAN PENGALIHAN FUNGSI LAHAN DALAM SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA DI DESA CONDONGCATUR	46
A. Gambaran Umum Desa Condongcatur.....	46
1. Susunan Pamong Pemerintah Desa Desa Condongcatur.	47
2. Penggunaan Wilayah dan Aset Desa.....	48
3. Jumlah Penduduk.	50
4. Keadaan Sosial dan Ekonomi.	51
5. Tingkat Pendidikan dan Sarana Pendidikan.....	53
6. Kondisi Keagamaan.	54
B. Praktik Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa di Desa Condongcatur.	55
1. Pengertian Tanah Kas Desa.	55
2. Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Desa Condongcatur.....	57

a. Tanah kas yang dikelola sendiri.....	57
b. Tanah kas yang disewakan.....	58
c. Tanah kas serah guna dan guna serah.	58
3. Hak dan Kewajiban.	65
a. Hak dan kewajiban yang menyewakan.	66
b. Hak dan Kewajiban pihak penyewa.	66
4. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa.....	67
C. Wanprestasi Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa Condongcatur.....	69
D. Penyelesaian Wanprestasi Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa Desa Condongcatur.....	71
BAB IV: ANALISA TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA TANAH KAS DESA DESA DESA CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN.....	78
A. Analisa Terhadap Akad Sewa-Menyewa.....	85
B. Faktor-Faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi.	90
BAB V: PENUTUP.	96
A. Kesimpulan.....	96
B. Saran-saran.	97
DAFTAR PUSTAKA.	99

DAFTAR TABEL

TABEL 1.1 : Prosentase Jumlah penduduk asli Desa Condongcatur berdasarkan jenis kelamin.....	57
TABEL 1.2: Jumlah Penduduk berdasarkan usia.	57
TABEL 1.3 : Fasilitas Bisnis.	58
TABEL 1.4 : Prasarana Kesehatan.	58
TABEL 1.5 : Fasilitas Pendidikan.	60
TABEL 1.6 : Jumlah Penduduk berdasarkan Agama.....	61
TABEL 1.7 : Fasilitas Peribadatan.....	61

DAFTAR GAMBAR

PETA CONDONGCATUR.....	56
------------------------	----



LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran I : Terjemahan.....	
Lampiran II : Biografi Ulama.	
Lampiran III : Pedoman Wawancara.	
Lampiran IV : Surat Keterangan Penelitian.	
Lampiran V : Surat Penagihan Penyewa tanah kas desa Condongcatur.....	
Lampiran VI : Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa.	
Lampiran VII: Peraturan Desa Condongcatur tentang tanah kas desa.....	
Lampiran VIII : Curriculum vitae.....	

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Desa Condongcatur merupakan suatu daerah setingkat Kelurahan yang secara administrasi terletak di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman. Desa Condongcatur menjadi salah satu kawasan yang memiliki potensi besar dalam kegiatan bisnis. Ratusan tempat usaha mulai tumbuh secara pesat dikawasan yang rata-rata berbatasan dengan Kota Yogyakarta.

Seiring dengan pertumbuhan pembangunan dan perkembangan bisnis di Desa Condongcatur berakibat terhadap meningkatnya kebutuhan hidup salah satunya kenaikan harga tanah dari tahun ke tahun. Hal ini dikarenakan Tanah sebagai kebutuhan pokok semakin lama semakin terbatas, baik pemanfaatannya untuk pemukiman, tempat usaha maupun lahan pertanian sedangkan permintaan tanah semakin tinggi. Sewa-menyewa tanah menjadi alternatif pilihan masyarakat yang membutuhkan lahan tanah dengan biaya lebih terjangkau dari pada membelinya.

Salah satu alternatif pilihan yaitu dengan cara menyewa tanah kas desa milik Pemerintah Desa Condongcatur. Menyewa Tanah Kas Desa dirasa lebih terjangkau dari pada menyewa tanah kepada perseorangan, Pihak Pemerintah Desa Desa Condongcatur sebagai pengelola tanah kas desa membagi kedalam golongan tertentu sesuai dengan pemanfaatannya. Sistem sewa ini dapat mempermudah pihak pemerintah desa untuk

mengatur para penyewa, sebaliknya bagi para penyewa berhak mendapatkan kejelasan status fungsi tanah sehingga para penyewa dapat merasa aman dan nyaman dalam menggunakan tanah tersebut.

Sewa-menyewa dalam ilmu Hukum merupakan suatu yang diperbolehkan, baik hukum konvensional maupun hukum Islam, masing-masing telah mengatur mengenai ketentuan-ketentuan dalam sewa-menyewa. berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1584:

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.¹

Sewa-menyewa dalam hukum Islam dinamakan *Ijarah*, menurut Al-Jazairi yaitu suatu akad terhadap manfaat untuk masa tertentu dengan harga tertentu. Sedangkan menurut Zuhaily mengatakan bahwa sewa adalah transaksi pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang.²

Dalam hal sewa-menyewa ini, penyusun tertarik mengadakan penelitian dengan mengambil lokasi di Desa Condongcatur dikarenakan desa tersebut merupakan salah satu desa di Kabupaten Sleman yang memiliki pendapatan asli desa dari tanah kas desa tertinggi setelah Desa

¹ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cet-10 (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1999), hlm. 381.

² Ismail nawawi, *fiqh Muamalah*, hlm. 78.

Caturtunggal. Dengan demikian permasalahan yang terjadi menarik untuk diteliti.

Dalam proses akad sewa menyewa tanah kas desa ini, pihak pemerintah desa sebagai pihak yang menyewakan tanah telah membuat aturan akad sewa-menyewa sesuai dengan peraturan desa yang berlaku. Akad sewa-menyewa tanah kas desa dibagi menjadi beberapa bagian golongan sesuai dengan peruntukan pemanfaatan lahan. Dalam surat perjanjian sewa menyewa tanah kas tersebut telah disebutkan ketentuan-ketentuan aturan dalam sewa-menyewa tanah kas desa Condongcatur.

Seiring waktu berjalan dan kondisi ekonomi yang semakin sulit pada dewasa ini, pihak penyewa dalam hal ini sebagai pihak yang memperoleh hak untuk memanfaatkan tanah berdasarkan status golongan tanah yang disewakan seringkali melakukan pengalihan fungsi tanah terhadap perjanjian yang telah disepakati. Selain itu keadaan Desa Condongcatur sudah banyak mengalami perubahan dari berbagai sektor yang menimbulkan peningkatan kebutuhan hidup, sehingga sebagian masyarakat khususnya penyewa tanah kas desa mengalami kesulitan dalam memenuhi kehidupan mereka sehari-hari disisi lain mereka harus memenuhi kewajiban untuk membayar sewa tanah kas desa.

Kasus-kasus yang sering terjadi yaitu penyewa melampaui batas waktu sewa, penyewa mengalihkan fungsi lahan yang tidak sesuai dengan kesepakatan perjanjian, dimana penyewa menggunakan ijin pengelolaan tanah untuk pertanian dialih fungsikan menjadi lahan usaha tanpa

sepengetahuan pihak desa dan penyewa memperjualbelikan hak sewanya kepada orang lain tanpa sepengetahuan atau seijin pihak kelurahan sebagai pengelola. Dimana hak sewa masih atas nama penyewa pertama akan tetapi hak sewanya digunakan pihak lain, jadi dalam hal ini terjadi kasus sewa bertingkat. Sebagai salah satu contoh yang sering terjadi dalam kasus wanprestasi perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur yaitu banyak dari penyewa melakukan keterlambatan dalam membayarkan sewa kebanyakan datang dari penyewa untuk fungsi hunian. Seperti yang terjadi di Padukuhan Karangasem yaitu penyewa seringkali melakukan keterlambatan pembayaran tanah kas desa yang disebabkan oleh berbagai macam alasan.

Kasus wanprestasi yang terjadi di Desa Condongcatur tentu saja menimbulkan kerugian dari pihak pemerintah desa Desa Condongcatur, pemasukan dari hasil sewa tanah kas desa tidak sesuai dengan harapan, sehingga menghambat proses kinerja pemerintah Desa Condongcatur yang berpengaruh terhadap program kerja Pemerintah Desa yang berkaitan dengan penduduk Condongcatur.

Pihak Desa Condongcatur tentu mempunyai aturan-aturan untuk menangani kasus Wanprestasi tersebut, apakah telah sesuai dengan aturan yang disesuaikan dengan keadaan penduduk dan hukum Islam, mengingat mayoritas penduduk Desa Condongcatur beragama Islam.

Perubahan-perubahan pola perilaku masyarakat dapat menyebabkan terjadinya perubahan aturan hukum³. Hal tersebut terjadi pada kasus sewa-menyewa tanah kas desa condongcatur dimana kedua belah pihak sulit merealisasikan hak dan kewajiban di awal perjanjian serta pengaruh perkembangan pembangunan dan perubahan zaman seperti sekarang ini sangat berpengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian, tentu saja kedua belah pihak tidak dapat memungkiri hal tersebut. Maka dari itu penyusun dengan menggunakan tinjauan sosiologi hukum Islam berusaha untuk menganalisis permasalahan kasus tersebut.

Berdasarkan uraian masalah diatas penyusun akan melakukan penelitian yang berjudul “PENGALIHAN FUNGSI LAHAN TANAH KAS DESA DI DESA CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN DALAM TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM ISLAM”.

B. Pokok Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka untuk memudahkan bahasan penelitian, penyusun merumuskan pokok masalah sebagai berikut:

1. Mengapa sering terjadi wanprestasi pengalihan fungsi lahan dalam perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa di kelurahan Condongcatur?
2. Apa Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya kasus wanprestasi dalam kontrak sewa-menyewa?

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Sosiologi Hukum* (Jakarta: Bhadrata Karya Aksara, 1997), hal 17.

C. Tujuan dan Kegunaan

Dengan dirumuskan masalah yang telah diterangkan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adaah :

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mendeskripsikan kasus-kasus wanprestasi sewa-menyewa Tanah kas desa Condongcatur dan penyelesaiannya yang terjadi di Desa Condongcatur.
- b. Untuk menjelaskan faktor-faktor yang menyebabkan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa dilihat dari tinjauan sosiologi hukum Islam.
- c. Kegunaan penelitian:
 - a. Memberikan wawasan kepada masyarakat umum dan khususnya masyarakat Desa Condongcatur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman mengenai perjanjian akad sewa-menyewa tanah kas desa yang sesuai dengan hukum Islam. sehingga diharapkan masyarakat dapat mempraktekan akad dan menerapkan dalam kegiatan berbisnisnya.
 - b. Memberikan masukan terhadap Pemerintah Desa Desa Condongcatur terkait dengan pengelolaan tanah kas desa dengan diadakannya penelitian ini.

D. Telaah pustaka

Setelah melakukan telaah kepustakaan, penyusun ternyata banyak yang membicarakan mengenai praktik sewa-menyewa tentang tanah kas desa. Namun belum ada yang meneliti mengenai praktik sewa-menyewa tanah kas desa condongcatur.

Penelitian karya Zaini yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad paron Tanah cato (bengkok) (Studi Kasus di Desa Jenangger Kecamatan Batang-Batang Kabupaten Sumenep) tahun 2014⁴. Penelitian dalam kasus ini lebih menekankan bagi hasil sewa menyewa antara pihak desa dan pihak pertama dan pihak pertama dan kedua.

Penelitian karya Fakhri Deni S yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa menyewa Tanah Bengkok (Studi Kasus di Desa Pucungrejo Muntilan)”⁵. Penelitian dalam kasus ini hampir sama dengan kasus yang diteliti oleh zaini perbedaannya karya Fakhri Zaini S. Lebih menekan pada prinsip sewa menyewa bukan pada bagi hasilnya.

Penelitian karya yang ditulis oleh Fathor Rohman dengan judul “Jual Beli Tanah Bengkok di Desa Banyubiru Kecamatan Dukun

⁴ Zaini, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad paron Tanah cato (bengkok) (Studi Kasus di Desa Jenangger Kecamatan Batang-Batang Kabupaten Sumenep)”. *Skripsi* Mahasiswa Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. 2014.

⁵ Fakhri Deni S.,”Tinjauan Hukum Islam terhadap praktek sewa-menyewa Tanah Bengkok(Studi kasus di Desa Pucungrejo Muntilan)”. *Skripsi* Mahasiswa Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. 2008.

Kabupaten Magelang” (Studi Prespektif Hukum Islam)⁶. dalam penelitian ini membahas jual beli tanah kas desa oleh perangkat desa kepada perorangan.

Penelitian yang ditulis oleh Rohadi dengan judul ”Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Kas Desa di Sidolmulyo Bambanglipuro Bantul Yogyakarta”⁷. dalam skripsi karya Rohadi ini dibahas sewa-menyewa tanah kas desa antara pemerintah desa dan petani terjadi perbedaan nilai sewa tanah kas.

Penelitian karya Zumrotunisa dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Tumbreb Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah”. dalam penelitian ini dibahas tentang hasil sewa tanah kas desa yang dijadikan gaji untuk perangkat desa dengan sistem adat dan di dalam praktek tersebut terdapat ketidakjelasan sehingga tidak sesuai dengan prinsip hukum Islam dalam hal ini perangkat desa sebagai pribadi dengan petani⁸.

Penelitian karya Dyah Rahmawati dengan judul “Tinjauan hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa

⁶ Fathor Rohman,”Jual Beli Tanah Bengkok di Desa Banyubiru Kecamatan Dukun Kabupaten Magelang (Studi Dari prespektif Hukum Islam)”,*Skripsi* Mahasiswa Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. 2005.

⁷ Rohadi,”Tinauan Hukum Islam terhadap praktek Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa di Sidolmuyo Bambanglipuro Bantul Yogyakarta”, *Skripsi* Mahasiswa Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta . 2005.

⁸ Zumrotunnisak,”Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Tumbreb kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah”, *Skripsi* Mahasiswa Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.2008.

Menyewa Tanah Kas Desa Caturtunggal Depok Sleman Yogyakarta”. dalam penelitian ini hampir sama dengan penulis perbedaannya terletak pada objek kajian yang ditulis Dyah Rahmawati kajian yang diteliti secara umum antara pemerintah desa dan penyewa⁹.

Dari berbagai karya tersebut, penyusun dapat menyimpulkan perbedaan penyusun dengan penelitian di atas adalah terletak pada terjadinya pelanggaran perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa dilihat dari tinjauan Sosiologi Hukum Islam .

E. Kerangka Teoritik

Kehidupan manusia dalam aktivitas sehari-hari saling membutuhkan satu dengan yang lainnya, sehingga manusia tidak mungkin bisa melakukan semua aktifitasnya sendiri tanpa orang lain, tanpa adanya interaksi manusia tidak mungkin untuk bisa bertahan hidup. Dengan adanya interaksi masing masing orang dapat memenuhi kehidupannya.

Allah SWT memerintahkan manusia untuk menjaga hubungan dengan sesamanya, hubungan antara sesama manusia atau yang sering disebut Muamalah ini telah ditetapkan Allah SWT dengan segala aturan aturan yang tertuang di al-Quran maupun Hadits. Dengan demikian, manusia dapat menjalani aktifitas muamalat dengan tepat.

⁹ Dyah Rahmawati, Tinjauan hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Caturtunggal Depok Sleman Yogyakarta. *Skripsi* mahasiswa Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga, 2006.

Dalam hal ini penyusun membahas dan menganalisa salah satu bentuk dari kegiatan muamalah yaitu sewa menyewa. Sebagai salah satu bentuk dari muamalah pastinya harus memenuhi prinsip-prinsip hukum Islam baik dari al-Quran maupun al-Hadits.

Menurut as-Sayyid Sabiq, secara bahasa sewa (ijarah) berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwadhu* (ganti) yaitu pergantian maka dari itu pahala juga dinamakan upah. Berdasarkan definisi tersebut maka secara etimologi ijarah adalah imbalan atau upah atas sesuatu pekerjaan atau manfaat sesuatu karena melakukan sesuatu pekerjaan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dijelaskan sewa-menyewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa, atau uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu.¹⁰ Sedangkan menurut KUH Perdata di dalam Pasal 1548 disebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya manfaat dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.

Dari pengertian tersebut baik dari istilah maupun bahasa sewa-menyewa adalah suatu akad yang mempunyai timbal balik baik dengan mengambil manfaat suatu barang atau jasa dengan memberi biaya tertentu sebagai gantinya.

¹⁰ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cet ke-3. (Jakarta: Balai Pustaka. 1990). hlm 153.

Sewa-menyewa merupakan bentuk dari suatu perikatan, sehingga perlu dilakukan perikatan atau kontrak secara tertulis untuk membentuk adanya kepastian hukum, hal ini Islam menganjurkan agar suatu perjanjian dibuat secara tertulis yang berguna untuk memperjelas dan menghindari perselisihan yang mungkin akan terjadi di waktu perjanjian tersebut disepakati. Hal ini telah tertuang didalam ayat berikut

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ¹¹

Sedangkan di dalam Perjanjian atau disebut juga dengan akad yang merupakan perikatan ijab dan kabul ini merupakan salah satu sebab tamallu'(memiliki) harta benda yang hukumnya diperbolehkan dalam islam, Allah berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ¹²

Maksudnya dalam ayat tersebut bahwa setiap manusia diwajibkan menunaikan segala akad yang dibuat, sebagai pejelasan Al-Quran, As-Sunnah banyak memberikan ketentuan-ketentuan umum di bidang akad antara lain mengenai keharusan dalam memenuhi syarat-syarat yang dibuat dalam suatu perjanjian.

Al-Qur'an dan hadits sebagaimana diketahui bahwa aturan-aturan yang tercantum bersifat global, sehingga tidak mungkin menyebutkan

¹¹ Al-Baqarah(2):282

¹² Al-Maidah (5): 1

aturan-aturan tersebut secara terperinci tentang hukum akad disegala bidang. Oleh karena, itu untuk memperoleh ketentuan-ketentuan hukum yang mencakup segala aspek bidang diperlukan pemikiran-pemikiran para ulama yang disebut *ijtihad*.

Di samping dari ketiga hal di atas, di antara yang dapat dijadikan landasan hukum yaitu pertimbangan suatu adat/kebiasaan yang telah berlaku di kehidupan masyarakat yang bersifat positif. Adat kebiasaan('urf) dapat dijadikan landasan hukum apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. 'urf tidak berlawanan dengan nas yang tegas
2. 'urf menjadi adat yang terus menerus berlaku dan berkembang dimasyarakat.

Hukum yang dibina atas 'urf berubah sesuai masa dan tempat, asal tetap dalam bidang perbuatan yang diperbolehkan, para ulama telah menjadikan adat ('urf) sebagai dasar hukum asal tidak menimbulkan suatu kerusakan untuk merusak suatu kemaslahatan dan menyalahi nash.¹³

Sedangkan di dalam hal pelanggaran perjanjian menurut Subekti, bentuk pelanggaran perjanjian ada empat macam yaitu:¹⁴

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;

¹³ Hasbi Ash-Shididieqy, *Falsafah Hukum Islam*, cetakan ke-3 (Jakarta: Bulan Bintang, 1999). hlm. 479.

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Internusa, 1987). Hlm. 93.

2. Tidak melaksanakan apa yang dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Selain menggunakan teori-teori tersebut, penyusun menggunakan tinjauan sosiologi hukum Islam karena permasalahan sewa-menyewa dalam skripsi ini sangat dipengaruhi kondisi sosial masyarakat. Di dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tidak sesuai dengan kesepakatan yang tertulis dalam perjanjian dan seringkali tidak sesuai dengan praktik di lapangan.

Sosiologi hukum membahas pengaruh timbal balik antara perubahan hukum dan masyarakat. Perubahan hukum dapat mempengaruhi perubahan di masyarakat dan sebaliknya masyarakat dapat mempengaruhi perubahan hukum.¹⁵ Max Weber mengatakan bahwa perubahan-perubahan hukum adalah sesuai dengan perubahan yang terjadi dalam sistem sosial masyarakat yang mendukung sistem hukum yang bersangkutan.¹⁶ Hart mengungkapkan konsep tentang hukum mengandung unsur-unsur kekuasaan yang berkewajiban tertentu didalam gejala hukum yang nampak di dalam kehidupan masyarakat.

Oleh karena itu, menarik untuk mengkaji tentang gejala-gejala sosial yang timbul dari proses hubungan timbal balik terhadap terbentuknya suatu hukum khususnya hukum Islam. Dengan demikian, hukum Islam tidak hanya

¹⁵ Soerjono Soekonto, *Pengantar Sosiologi Hukum*, hlm 17.

¹⁶ Surdirman Tebba, *Sosiologi Hukum Islam*, hlm.4.

berfungsi sebagai hukum sekuler, akan tetapi berfungsi sebagai nilai-nilai normatif juga.¹⁷

Tegaknya suatu hukum salah satunya disebabkan oleh tingkat kesadaran hukum dimasyarakat. Beberapa pendapat mengemukakan tentang pengertian kesadaran hukum, sadar yang berarti tahu, mengerti, menyadari, merasakan dan hukum yang berarti peraturan-peraturan yang datangnya dari penguasa baik pemerintah maupun Tuhan yang berisi larangan serta perintah yang menimbulkan konsekuensi jika melanggar, sedangkan yang dimaksud dengan kesadaran hukum yaitu keadaan masyarakat yang tahu hukum yang berlaku dan mau meninggalkan larangan yang berlaku tanpa adanya paksaan dan tekanan dari manapun.¹⁸

Kurang meratanya kesadaran hukum di masyarakat merupakan faktor penghambat yang mempengaruhi tercapainya keadilan, tidak samanya penafsiran keadilan di masyarakat akan menimbulkan kegaduhan untuk itu diperlukan peningkatan kesadaran hukum di dalam masyarakat, sehingga masyarakat mampu menghayati dan memahami hak dan kewajiban serta meningkatkan kualitas sikap para pelaksana penegak hukum kearah tegaknya hukum, serta perlindungan terhadap harkat martabat manusia serta kepastian hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹⁹

¹⁷ Sudirman Tebba, *Sosiologi Hukum Islam*, (Yogyakarta: UII Press Indonesia, 2003),

h.1

¹⁸ Ahmad Manshur Noor, *Peranan Moral dalam Membina Kesadaran Hukum*, hlm. 18

¹⁹ *Ibid.* Hlm. 21

Namun pada kenyataanya fungsi hukum dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan jika peraturan-peraturan, penegak hukum serta masyarakat itu sendiri mampu diterapkan secara baik, akan tetapi ketiga hal tersebut memiliki hambatan-hambatan tersendiri diantaranya:

1. Peraturan-peraturan

Peraturan-peraturan atau undang-undang secara sosiologis memastikan timbulnya suatu efek yang dikehendaki oleh pembuat peraturan tersebut.²⁰ Peraturan-peraturan di masyarakat yang dianggap sebagai pengendali sosial berfungsi untuk menetapkan tingkah laku yang baik maupun tidak baik atau penyimpangan dalam hukum, dan sanksi hukum terhadap orang yang mempunyai perilaku yang tidak baik.²¹ Perbuatan menyimpang tergantung pada kontrol sosial yang terjadi di dalam masyarakat yang dijadikan patokan untuk menetapkan suatu peraturan. Terlaksananya atau tidaknya fungsi hukum itu sebagai pengendali sosial tergantung pada faktor aturan hukum dan pelaksana hukum.²²

2. Penegak Hukum

Hukum menjadi tidak ada artinya jika perintahnya tidak dapat dilaksanakan, diperlukan usaha dan tindakan agar perintah atau paksaan

²⁰ Sajipto Raharjo, *Sosiologi Hukum*, (Yogyakarta: Ghenta Publising, 2010), hlm. 114

²¹ Zainudin Ali, *Sosiologi Hukum*, Hlm. 37

²² *ibid*, Hlm. 38.

dapat berjalan sebagaimana mestinya.²³ kenyataan dilapangan masih banyak ditemukan masyarakat yang belum dapat menikmati fasilitas yang disediakan oleh hukum. Para pelaku yang memiliki kekuasaan lebih besar akan mendominasi penegakan hukum, dengan kekuasaanya mereka lebih mampu mengendalikan dan memanfaatkan penegakan hukum.²⁴

Disisi lain hukum akan ditaati jika pengawasan dilakukan dengan ketat dan tegas, jika pengawasan dilakukan dengan tidak ketat dan tegas disitulah terjadinya kesempatan untuk melakukan tindakan menyimpang dan akhirnya hukum tersebut tidak berjalan secara efektif.²⁵

Sarana atau fasilitas penegak hukum ikut serta dalam mempengaruhi penegakan hukum, tanpa ada fasilitas tidak mungkin penegakan hukum akan berlangsung. Sarana atau fasilitas antara lain SDM yang terampil, organisasi yang baik, peralatan yang cukup, keuangan yang baik. Bila hal-hal tersebut tidak dipenuhi mustahil penegakan hukum akan mencapai tujuan.

3. Masyarakat

Hukum itu tidak semata-mata dapat diatur dengan jumlah peraturan yang tertulis di berbagai macam bidang akan tetapi diimbangi dengan mental masyarakat itu sendiri disesuaikan dengan peraturan yang berlaku, jika tidak diterapkan secepatnya maka akan timbul kesulitan-kesulitan

²³ Sajipto Raharjo, *Sosiologi Hukum*, (Yogyakarta: Ghenta Publising, 2010), hlm. 192.

²⁴ *Ibid*, hlm.196.

²⁵ Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, (Jakarta, Rajawali, 1987), hlm. 22-23.

dalam menegakan hukum. Kecenderungan masyarakat dewasa ini untuk mematuhi hukum karena takut terkena sanksi semakin kuat, akibat dari perbuatan tersebut adalah, hukum akan ditaati jika pengawasan dilakukan dengan ketat dan tegas.

Keinginan masyarakat yang kuat untuk memperoleh hasil yang sesingkat-singkatnya dan semudah-mudahnya, menimbulkan efek ketidakpedulian terhadap lingkungan sekitar dan efek kedepan pada diri sendiri. seseorang tidak mampu menahan suatu pemuasan kebutuhan terutama kebutuhan materiil dan terkadang nyawa seseorang dianggap tidak berharga demi untuk mencapai tujuan-tujuan nilai kebendaan belaka. Aturan-aturan hukum yang telah dijalankan dengan tata cara prosedur yang diatur akan tetapi masih tetap ada saja timbul niat yang menyimpang dengan memberikan suap untuk memuluskan suatu hal, yang terkadang telah menjadi kebiasaan, yang dilakukan secara sadar di dalam masyarakat.²⁶

F. Metode Penelitian

Dalam suatu penelitian metode menjadi sangat penting agar penelitian bisa dilaksanakan secara terarah dan rasional untuk mencapai

²⁶ Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, (Jakarta, Rajawali, 1987), hlm. 22-23.

hasil optimal.²⁷ untuk memperoleh data dalam penelitian ini menggunakan beberapa langkah sebagai berikut :

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang pengumpulan datanya dilakukan secara langsung kepada Masyarakat dan Pemerintah Desa Desa Condongcatur dan penyewa tanah kas.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitik, yaitu suatu penelitian yang meliputi proses pengambilan data penyusun dan menjelaskan atas data-data yang terkumpul kemudian dianalisis dan diinterpretasikan, sehingga metode ini sering disebut metode analitik.²⁸

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh penyusun adalah pendekatan sosiologis yang dilakukan dengan melihat dan mengamati gejala-gejala sosial yang terjadi dalam masyarakat dalam pelaksanaan sewa-menyewa tanah kas desa. Pendekatan ini digunakan untuk melihat antara normatif (perjanjian sewa-

²⁷ Anton Bakker, *Metode-Metode Filsafat*, (Jakarta:Gahlia,1998). hlm 20.

²⁸ Abudin Nata, *Metodelogi Studi Islam* , (Jakarta:Rajawali Press,2003), hal20.

menyewa tanah kas desa) dengan realitas pelaksanaan perjanjian dilapangan.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden).²⁹ Wawancara kepada pemerintah desa condongcatur dan beberapa penyewa lahan tanah kas desa.

b. Dokumentasi

Pengumpulan data dengan cara mengambil data dari dokumen yang merupakan suatu pencatatan formal, untuk membantu dan menyempurnakan analisis terhadap sewa-menyewa tanah kas desa condongcatur.

c. Analisis Data

Analisis data yang digunakan penyusun yaitu analisis data kualitatif dengan cara mengeksplorasi sedetail mungkin contoh atau peristiwa yang dipandang menarik dan mencerahkan dengan tujuan mendapatkan pemahaman mendalam.³⁰ kemudian data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan metode deduktif yaitu

²⁹ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, cet ke-1 (Jakarta:Granit,2004), hal 72.

³⁰ Lisa Harrison, *Metodologi Penelitian Politik*,cet ke-1, (Jakarta:Kencana,2007), hlm.86.

analisa dari data atau kesimpulan yang bersifat umum akan dianalisis untuk mencari suatu kesimpulan yang bersifat khusus melalui data primer atau sekunder.³¹

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memberi gambaran dan mempermudah penelitian ini diperlukan sistematika pembahasan yang terdiri dari lima bab. Adapun sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab pertama, Dalam bab pendahuluan ini merupakan dasar pijakan bagi penyusun yang menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, dalam bab ini berisi tentang tinjauan hukum Islam tentang sewa menyewa untuk mengetahui permasalahan yang mendasar dan merupakan landasan teori dalam sewa-menyewa dengan rincian sebagai berikut: pengertian sewa menyewa, dasar hukum sewa menyewa, rukun dan syarat sewa menyewa, hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian sewa-menyewa serta berakhirnya akad sewa menyewa. Selain itu juga menjelaskan tentang sosiologi hukum Islam sebagai bahan dalam menganalisis permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan sewa-menyewa tanah kas desa.

Bab ketiga, dalam bab ini berisi tentang gambaran umum Desa Condongcatur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, baik letak geografis

³¹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta:UGM press,1984). hal 32.

dan struktur organisasi pemerintahan desa dan gambaran pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di desa condongcatur serta bentuk pelanggaran atas perjanjian.

Bab keempat, merupakan analisa terhadap pelaksanaan sewa-menyewa tanah kas desa condongcatur dan penyelesaian sengketa akad sewa menyewa tanah kas desa dengan menggunakan tinjauan Sosiologi hukum Islam. Adapun analisis pelaksanaan sewa menyewa meliputi perjanjian dan faktor faktor yang menyebabkan wanprestasi serta analisis penyelesaian sengketa.

Bab kelima yaitu penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran. Hal tersebut merupakan pokok masalah penelitian.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis tentang praktik sewa-menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman dengan menggunakan prespektif sosiologi hukum Islam, maka penyusun dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Desa Condongcatur merupakan daerah dengan status desa yang terletak di kawasan kota , hal ini mengakibatkan kenaikan harga tanah maupun ruang usaha serta kebutuhan hidup masyarakat semakin tinggi. Hal demikian mendorong beberapa penyewa tanah kas desa memanfaatkan tanah kas desa yang memiliki nilai jual yang tinggi untuk dimanfaatkan sebagai keuntungan pribadi tanpa mengindahkan peraturan yang ada. Sedangkan dari pihak pemerintah desa masih mengedepankan rasa sosial terhadap penyewa yang menimbulkan celah bagi penyewa untuk mengalihfungsikan lahan dengan mengabaikan peraturan yang ada. Serta Panjang dan rumit dalam proses perjanjian mengakibatkan penyewa tidak mengetahui sepenuhnya aturan yang ada sehingga peraturan yang ada tidak dipatuhi.
2. Perjanjian telah disepakati sehingga berlaku dan mengikat kedua belah pihak, namun dalam praktiknya terjadi berbagai bentuk wanprestasi. Hal tersebut disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:
 - a. Ketidakpedulian terhadap peraturan-peraturan.

- b. Sosialisasi tentang peraturan masih kurang
- c. Kurangnya pengendalian secara represif
- d. Pengetahuan tentang peraturan sewa masih lemah.
- e. Pemerintah desa lebih mengedepankan rasa sosial
- f. Kuantitas Sumber Daya Manusia di Pemerintahan Desa
- g. Perubahan pola perilaku masyarakat
- h. Dorongan Ekonomi
- i. Lingkungan sosial.

Berdasarkan penelitian praktik sewa-menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur telah sesuai dengan tinjauan sosiologi hukum Islam. Hal tersebut ditunjukkan dengan adanya pertimbangan proses sosial dan kemaslahatan yang terjadi dalam masyarakat. Namun dalam praktek tersebut masih perlu banyak perbaikan serta evaluasi, sehingga peraturan dalam perjanjian sebagai suatu hukum bagi pembuatnya dapat berfungsi sebagai sosial kontrol bagi kedua belah pihak.

B. Saran-Saran

Setelah mengadakan penelitian dan menganalisis permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan sewa-menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur, maka penyusun memberi saran sebagai berikut:

A. Untuk Pemerintah Desa Desa Condongcatur

- 1) Menjaga hubungan baik terhadap penyewa baik petani, pedagang serta pengusaha sehingga terciptanya komunikasi yang baik serta

pemerintah desa dapat memberikan kebijakan dan ketegasan yang lebih tepat demi kepentingan umum.

- 2) Menertibkan penyewa yang melakukan pelanggaran secara tegas baik petani, pedagang maupun pengusaha tanpa pandang bulu agar tercipta suasana yang kondusif dan hukum dapat berjalan sesuai dengan fungsinya.
- 3) Peningkatan layanan dan jumlah aparat desa ditambah dalam urusan pengelolaan tanah kas desa supaya berimbang dengan jumlah penyewa yang ada.

B. Bagi penyewa tanah kas desa

- 1) Sikap kesadaran dan taat terhadap hukum perlu ditingkatkan.
- 2) Tidak melakukan hal-hal yang dilarang dalam perjanjian yang dapat menimbulkan kerugian pihak lain dan kepentingan umum.
- 3) Mematuhi hasil keputusan dari Pemerintah Desa, Hal ini untuk menjaga ketertiban dan kepentingan umum.
- 4) Pengetahuan agama lebih ditingkatkan Khususnya penyewa Muslim supaya dalam menjalankan aktifitas kehidupanya sesuai tuntunan Rasul SAW.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Quran dan Terjemahnya
(Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2013).

B. Hadist

Aplikasi Hadist Muhammad Nashiruddin Al-Albani, Shahih Ibnu Majjah.
Ghayah Al Maram (366).

C. Kamus dan Ensiklopedi

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia,
cet. ke-3, Jakarta: Balai Pustaka, 1990.

D. Kelompok Buku Fiqh dan Ushul Fiqh

Abdurahman, Masduha, Pengantar dan Asas-asas Hukum Perdata Islam,
Central Media, Surabaya, 1992.

Adi, Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, cet ke-1, Granit, Jakarta,
2004.

Al-Aziz S, Moch Saifullah, *Fiqh Islam Lengkap*, Terang, Surabaya, 2005.

Al-Fauzan, Saleh, *Fikih Sehari-Hari*, Gema Insani, Jakarta, 2007.

Ash-Shiddieqy, Hasbi, *Falsafah Hukum Islam*, Bulan Bintang, Jakarta, 1999.

Azhar basir, Ahmad, *Asas-asas Hukum Muamalat*. UII
Press, Yogyakarta, 2004.

Basjir, Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, Fakultas Hukum UII,
Yogyakarta, 2000.

Dewi, Gemala, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana Prenada Media
Group, Jakarta, 2007.

- Djuwaini, Dimyudin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Pustaka Kencana, Yogyakarta, 2010.
- Ghazali, Abdul Rahman, *Fiqh Muamalat*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Hasan, Ali, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003.
- K. Lubis, Suhrawardi, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.
- Karim, Helmi, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000.
- Kuntowijoyo, *Paradigma Islam: Interpretasi untuk aksi*, Mizan, Bandung, 1998
- Pasaribu, Chairuman, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996.
- Rahman, Afzalur, *Doktrin Ekonomi Islam*, Dana bhakti Wakaf, Yogyakarta, 1995.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Pustaka, Bandung, 1987.
- Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Renika Cipta, Jakarta, 2001.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Rajawali Press, Jakarta 2014.
- Muhammad Azam, Abdul Aziz, *Fiqh Muamalat*, Kencana, Jakarta, 2010
- Nata, Abudin, *Metodelogi Studi Islam*, Rajawali Press, Jakarta, 2003.
- Nawawi, Ismail, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2012.
- Tebba, Sudirman, *Sosiologi Hukum Islam*, UII Press Indonesia, Yogyakarta, 2003.

E. Peraturan Pemerintah

- Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa.
- Peraturan Gubernur DIY No. 112 Tahun 2014, tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa.

Peraturan Desa Condongcatur No. 1 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Tanah
Kas Desa

F. Buku

- Ahmadi, Abu, *Antropologi Budaya*, CV. Pelangi, Surabaya, 1986.
- Ali, Zainudin, *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Bakker, Anton, *Metode-Metode Filsafat*, Gahlia, Jakarta, 1998.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Reasearch*, UGM Press, Yogyakarta, 1984.
- Harison, Lisa, *Metodologi Penelitian Politik*, cet ke-1, Kencana, Jakarta, 2007.
- Martono, Nanang, *Sosiologi perubahan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Noor, Ahmad, Manshur, *Peranan Moral dalam Membina Kesadaran Hukum*,
Proyek Pembinaan Kemahasiswaan Direktorat Jendral PKAI
DEPAG, Jakarta, 1985.
- Raharjo, Pengantar Sosiologi Pedesaan dan Pertanian, Gajah Mada University
Press, 1999.
- Ranjabar, Jakobus, *perubahan Sosial dalam Teori Makro*, Alfabeta, Bandung, tt
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, kencana Persada,
Jakarta 2005.
- Soekonto, Soerjono, *Pengantar Sosiologi Hukum*, Bhratara Karya Aksara,
Jakarta, 1977.
- Soekonto, Soerjono, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Raja Grafindo Persada,
1994.
- Soekonto, Soerjono, Abdullah, Mustafa, *Sosiologi Hukum didalam
Masyarakat*, Rajawali, 1980.
- Soekonto, Soerjono, Suyanto, Chalimah, Widodo, Hartono, *Pendekatan
Sosiologi Terhadap Hukum*, Bina Aksara, Jakarta, 1988.
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, internusa, Jakarta, 1987.

Syani Abdul, *Sosiologi dan Perubahan Masyarakat*, Pustaka Jaya, Bandar Lampung, 1995.

G. Arsip-Arsip

Arsip Data Monografi Desa Condongcatur tahun 2014.

Data Potensi Desa Condongcatur Tahun 2011.



TERJEMAHAN

N O	HLM	FOOTNOTE	TERJEMAHAN
			BAB I
1	11	11	Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya
2	11	12	Hai orang-orang beriman penuhilah akad-akad itu
			BAB IV
8	1	1	Hai orang-orang beriman penuhilah akad-akad itu

PEDOMAN WAWANCARA

Teks Wawancara pihak Debitur/Menyewakan.

1. Apa yang dimaksud dengan tanah kas desa ?
2. Ada berapa jenis tanah kas desa ?
3. Diperuntukan untuk siapa hasil dari penyewaan tanah kas desa?
4. Syarat-syarat apa saja yang dibutuhkan dalam menyewa tanah kas desa ?
5. Prosedur apa saja yang dilakukan untuk menyewakan tanah kas desa?
6. Hak dan kewajiban para penyewa dan yang menyewakan ?
7. Pengaruh apa yang terjadi jika terjadi Wanprestasi oleh penyewa ?
8. Bagaimana penyelesaian jika penyewa tidak membayar sewa/denda/kekurangan?
9. Apakah ada kelonggran waktu dalam membayar /denda/kekurangan?
10. Langkah-langkah apa yang ditempuh jika terjadi wanprestasi ?
11. Konflik apa yang sering terjadi dalam proses perjanjian ?

Teks wawancara pihak Kreditur/Penyewa

1. Berapa lama anda menyewa tanah kas desa?
2. Mengapa penyewa memilih tanah kas desa ?
3. Prosedur-prosedur apa yang dilakukan dalam menyewa tanah kas desa?
4. Permasalahan apa yang dialami dalam proses menyewa tanah kas desa?
5. Syarat-syarat apa yang dibutuhkan dalam proses sewa tanah kas desa ?
6. Kewajiban apa yang penyewa lakukan dalam sewa tanah kas desa?
7. apakah penyewa mengetahui aturan-aturan yang berlaku?
8. Apakah debitur pernah menimbulkan kerugian pihak penyewa?



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

No. : B-4135/Un.02/DS.1/PN.00/9/2016
Hal : **Permohonan Izin Penelitian**

20 September 2016

Kepada
Yth. Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta
Cq. Kepala BASKESBANGLINMAS DIY
di. Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr.wb.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

No.	Nama	NIM	JURUSAN
1.	Bagas Riski M.P	12380023	Muamalat

Untuk mengadakan penelitian di Kelurahan Condongcatur Depok Sleman guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi) yang berjudul "PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN TANAH KAS DESA DI KELURAHAN CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN DALAM TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM ISLAM".

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

Wassalamu'alaikum wr.wb.

an. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik,

Dr. Rhyanta, M.Hum.
NIP. 19660415 199303 1002 2

Tembusan :
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.



PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
SEKRETARIAT DAERAH
 Kompleks Kepatihan, Danurejan, Telepon (0274) 562811 - 562814 (Hunting)
 YOGYAKARTA 55213

SURAT KETERANGAN / IJIN

070/REG/IV/353/9/2016

Membaca Surat : **WAKIL DEKAN BIDANG AKADEMIK** Nomor : **B-4135/UN.02/DS.1/PN.00/9/2016**
FAK. SYARIAH DAN HUKUM
 Tanggal : **20 SEPTEMBER 2016** Perihal : **IJIN PENELITIAN/RISET**

- Mengingat :
1. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2006, tentang Perizinan bagi Perguruan Tinggi Asing, Lembaga Penelitian dan Pengembangan Asing, Badan Usaha Asing dan Orang Asing dalam melakukan Kegiatan Penelitian dan Pengembangan di Indonesia;
 2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2011, tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah;
 3. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 37 Tahun 2008, tentang Rincian Tugas dan Fungsi Satuan Organisasi di Lingkungan Sekretariat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah;
 4. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pelayanan Perizinan, Rekomendasi Pelaksanaan Survei, Penelitian, Pendataan, Pengembangan, Pengkajian, dan Studi Lapangan di Daerah Istimewa Yogyakarta.

DIIJINKAN untuk melakukan kegiatan survei/penelitian/pendataan/pengembangan/pengkajian/studi lapangan kepada:

Nama : **BAGAS RISKI M.P** NIP/NIM : **12380023**
 Alamat : **FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM, MUAMALAT, UIN SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**
 Judul : **PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN TANAH KAS DESA DI KELURAHAN CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN DALAM TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM ISLAM**
 Lokasi :
 Waktu : **29 SEPTEMBER 2016 s/d 29 DESEMBER 2016**

Dengan Ketentuan

1. Menyerahkan surat keterangan/ijin survei/penelitian/pendataan/pengembangan/pengkajian/studi lapangan *) dari Pemerintah Daerah DIY kepada Bupati/Walikota melalui institusi yang berwenang mengeluarkan ijin dimaksud;
2. Menyerahkan soft copy hasil penelitiannya baik kepada Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta melalui Biro Administrasi Pembangunan Setda DIY dalam compact disk (CD) maupun mengunggah (upload) melalui website adbang.jogjapro.go.id dan menunjukkan cetakan asli yang sudah disahkan dan dibubuhi cap institusi;
3. Ijin ini hanya dipergunakan untuk keperluan ilmiah, dan pemegang ijin wajib mentaati ketentuan yang berlaku di lokasi kegiatan;
4. Ijin penelitian dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat ini kembali sebelum berakhir waktunya setelah mengajukan perpanjangan melalui website adbang.jogjapro.go.id;
5. Ijin yang diberikan dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila pemegang ijin ini tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.

Dikeluarkan di Yogyakarta
 Pada tanggal **29 SEPTEMBER 2016**
 A.n Sekretaris Daerah
 Asisten Perekonomian dan Pembangunan
 Ub.
 Kepala Biro Administrasi Pembangunan



Tembusan :

1. GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA (SEBAGAI LAPORAN)
2. BUPATI SLEMAN C.Q KA. BAKESBANGLINMAS SLEMAN
3. WAKIL DEKAN BIDANG AKADEMIK FAK. SYARIAH DAN HUKUM, UIN SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
4. YANG BERSANGKUTAN



PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

Jalan Parasamya Nomor 1 Beran, Tridadi, Sleman, Yogyakarta 55511
Telepon (0274) 868800, Faksimilie (0274) 868800
Website: www.bappeda.slemankab.go.id, E-mail : bappeda@slemankab.go.id

SURAT IZIN

Nomor : 070 / Bappeda / 3497 / 2016

**TENTANG
PENELITIAN**

KEPALA BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

Dasar : Peraturan Bupati Sleman Nomor : 45 Tahun 2013 Tentang Izin Penelitian, Izin Kuliah Kerja Nyata,
Dan Izin Praktik Kerja Lapangan.
Menunjuk : Surat dari Kepala Kantor Kesatuan Bangsa Kab. Sleman
Nomor : 070/Kesbang/3362/2016
Hal : Rekomendasi Penelitian

Tanggal : 29 September 2016

MENGIZINKAN :

Kepada :
Nama : BAGAS RISKI M.P
No.Mhs/NIM/NIP/NIK : 12380023
Program/Tingkat : S1
Instansi/Perguruan Tinggi : UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Alamat instansi/Perguruan Tinggi : Jl. Marsda Adisucipto Yogyakarta
Alamat Rumah : Dero Gg. Sadewo Condongcatur Depok Sleman
No. Telp / HP : 085643841474
Untuk : Mengadakan Penelitian / Pra Survey / Uji Validitas / PKL dengan judul
**PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA DI DESA
CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN DALAM
TINJAUAN SOSIOLOGIS HUKUM ISLAM**
Lokasi : Desa Condongcatur Depok Sleman
Waktu : Selama 3 Bulan mulai tanggal 29 September 2016 s/d 29 Desember 2016

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Wajib melaporkan diri kepada Pejabat Pemerintah setempat (Camat/ Kepala Desa) atau Kepala Instansi untuk mendapat petunjuk seperlunya.
2. Wajib menjaga tata tertib dan mentaati ketentuan-ketentuan setempat yang berlaku.
3. Izin tidak disalahgunakan untuk kepentingan-kepentingan di luar yang direkomendasikan.
4. Wajib menyampaikan laporan hasil penelitian berupa 1 (satu) CD format PDF kepada Bupati diserahkan melalui Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah.
5. Izin ini dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila tidak dipenuhi ketentuan-ketentuan di atas.

Demikian izin ini dikeluarkan untuk digunakan sebagaimana mestinya, diharapkan pejabat pemerintah/non pemerintah setempat memberikan bantuan seperlunya.

Setelah selesai pelaksanaan penelitian Saudara wajib menyampaikan laporan kepada kami 1 (satu) bulan setelah berakhirnya penelitian.

Dikeluarkan di Sleman

Pada Tanggal : 29 September 2016

a.n. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah

Sekretaris

u.b.

Kepala Bidang Statistik, Penelitian, dan Perencanaan

ERNY MARYATUN, S.I.P, MT

Tembusan :

1. Bupati Sleman (sebagai laporan)
2. Kepala Bag. Pemdes Setda Kab. Sleman
3. Kabid. Sosial & Pemerintahan Bappeda Kab. Sleman
4. Camat Depok
5. Kepala Desa Condongcatur, Depok
6. Dekan Fak. Syariah & Hukum UIN Suka Yk
7. Yang Bersangkutan



**PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN
KECAMATAN DEPOK
DESA CONDONGCATUR**

Alamat : Gejayan, Condongcatur, Depok, Sleman Telp (0274) 885689 Kode Pos 55283

SURAT PEMBERITAHUAN / PENAGIHAN

Kepada seluruh Penyewa Tanah Kas Desa Condongcatur diharapkan segera memvalidasi data ke Kantor Desa Condongcatur dengan membawa syarat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) 1 lembar
2. Fotokopi Kartu Keluarga (C1) 1 lembar
3. Perjanjian Sewa Terakhir (asli)
4. Fotokopi SPPT PBB dan bukti pelunasan pembayaran PBB

Demikian agar menjadi periksa, atas perhatian serta kerjasamanya diucapkan terima kasih.



Condongcatur, 14 September 2016

Kepala Desa Condongcatur,

Reno Candra Sangaji, S.IP.

NB :

- Pengumpulan data paling lambat 1 (satu) minggu setelah menerima surat pemberitahuan ini.

**PEMERINTAH DESA CONDONGCATUR
KECAMATAN DEPOK**

TANDA BUKTI PENERIMAAN

Nomor79./pemb.cdc/XI../2016

Telah menerima uang sebesar : Rp. 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus
ribu rupiah.....)

Dari

Nama : H. NATSIR ISMANTO, BSC.

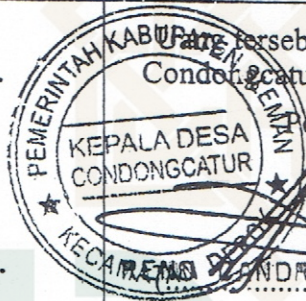
Alamat : Kolombo Baru Kav.37 Joho RT.04 RW.58 Condongcatur

Sebagai Pembayaran : Sewa Tanah Kas Desa Condongcatur di Kolombo
dengan persil 65 seluas : 85 m² selama 2 tahun.
mulai Januari 2016 sampai Desember 2017.

Pos Penerimaan

2016

Tahun Anggaran



Yang tersebut diatas diterima
Condongcatur, 29-11-2016

Penerima

Condongcatur, 29-11-2016

Penyetor

H. NATSIR ISMANTO, BSC.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

11. Dengan ketentuan seperti disebutkan pada nomor 10 (sepuluh) perjanjian ini, apabila ternyata Pihak Kedua belum mengosongkan tanah, maka pengosongan akan dilaksanakan oleh Pihak Pertama atas beban Pihak Kedua.
12. Pelanggaran atas ketentuan-ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa tanah ini baik oleh Pihak Pertama maupun Pihak Kedua berakibat gugurnya hubungan sewa menyewa tanah.
13. Pelanggaran atas ketentuan-ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa tanah ini baik oleh Pihak Kedua akan bersedia melepas atau mengakhiri perjanjian sewa menyewa tanah ini dan menyerahkan kembali kepada Pihak Pertama dengan suka rela tanpa dengan ganti rugi.
14. Apabila terjadi perselisihan tentang perjanjian sewa menyewa ini, kedua belah pihak beseepakat untuk menyelesaikan secara damai, akan tetapi bila kesepakatan ini tidak dapat tercapai, kedua belah pihak memilih menyelesaikan perselisihannya di Pengadilan Negeri Sleman.

Dernikian perjanjian sewa menyewa Tanah Kas Desa dibuat diatas kertas bermeterai secukupnya, ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan disaksikan oleh orang-orang yang tersebut dalam akhir perjanjian.

Condongcatur, 29 November 2016

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA



RENO CANDRA SANGAJI, SIP.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Natsir Ismanto'.

H. NATSIR ISMANTO, BSC.

**SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
TANAH KAS DESA CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK
KABUPATEN SLEMAN**

Pada hari ini Selasa Tanggal 29 Nopember 2016, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama **RENO CANDRA SANGAJI, SIP.** Kepala Desa Condongcatur, bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Desa Condongcatur. Selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**, dan
2. Nama : H. NATSIR ISMANTO, BSC. Pekerjaan :
Alamat : Kolombo Baru Kav.37 Joho RT.04 Rw.58 Condongcatur.
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri, selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

Dengan ini Pihak Pertama dan Pihak Kedua bersepakat untuk mengadakan perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Persil No. :

S/D/P 65 Luas 85 m², yang terletak di Padukuhan Kolombo Desa Condongcatur, Kecamatan Depok.

Dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Bahwa tanah yang dijadikan obyek sewa menyewa akan digunakan untuk usaha.
2. Jangka waktu sewa menyewa selama 2 (dua) tahun.
3. Besarnya uang sewa menyewa ditentukan berdasarkan Peraturan Desa tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa, sebesar Rp. 10.000,- setiap M², sehingga seluruhnya berjumlah : 2 tahun x 85 M² x Rp. 10.000,- = Rp. 1.700.000,- (Satu juta tujuh ratus ribu rupiah)
4. Pihak Kedua diberi beban membayar kompensasi uang Tanah Kas Desa dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Desa.
5. Pihak Kedua diharuskan memelihara dengan baik tanah yang disewakan serta menjaga kelestarian lingkungan.
6. Pihak Kedua tidak diperkenankan mengalihkan / menyerahkan kepada pihak lain kecuali mendapat ijin dari Pihak Pertama.
7. Pihak Kedua bertanggungjawab atas pengeluaran pembiayaan, kewajiban tahunan dan penmgeluaran lain sebagai akibat dari penguasaan / perjanjian sewa menyewa tanah.
8. Dalam waktu 2 (dua) bulan sebelum perjanjian sewa menyewa tanah ini berakhir, kedua belah pihak bersepakat mengadakan musyawarah tentang akan berakhir perjanjian sewa menyewa tanah.
9. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya perjanjian sewa menyewa tanah, tanah harus dikosongkan oleh Pihak Kedua dan menyerahkan kembali kepada Pihak Pertama dalam keadaan baik.



**PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN
KECAMATAN DEPOK
DESA CONDONGCATUR**

PERATURAN DESA CONDONGCATUR

NOMOR : 01 TAHUN 2013
TANGGAL : 17 JANUARI 2013

**TENTANG
PENGELOLAAN TANAH KAS DESA
TAHUN ANGGARAN 2013**

CURICULUM VITAE

Nama : Bagas Riski Marsanto Putro

Alamat : Gg. Sadewo 39B Dero Condongcatur Depok
Sleman DIY

Tempat tanggal lahir : Sleman 27 Maret 1994

HP : 085643841474

Email : bagasriskiMP@gmail.com

NIM : 12380023

Fakultas : Syariah dan Hukum

Jurusan : Muamalat

Orang Tua

Ayah : Marsanto

Ibu : Rina Lismayati

Alamat : Gg. Sadewo 39B Dero Condongcatur Depok
Sleman DIY

Riwayat Pendidikan

TK ABA Perumnas Condongcatur (2000)

SDN Perumnas Condongcatur (2006)

SMP PIRI Ngaglik Sleman (2009)

SMA Negeri 2 Sleman (2012)

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (angkatan 2012)