

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PRAKTIK JUAL BELI HAK SEWA BANGUNAN RUKO
DIATAS TANAH KAS DESA DI PASAR DESA TEMPUREJO
KECAMATAN TEMPUREJO KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI



oleh :
Febby Anggraini
NIM : 214102020034

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
SEPTEMBER 2025**

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PRAKTIK JUAL BELI HAK SEWA BANGUNAN RUKO
DIATAS TANAH KAS DESA DI PASAR DESA TEMPUREJO
KECAMATAN TEMPUREJO KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI

diajukan kepada Universitas Islam Negeri
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Oleh:
Febby Anggraini
NIM: 214102020034

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
SEPTEMBER 2025**

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PRAKTIK JUAL BELI HAK SEWA BANGUNAN RUKO
DIATAS TANAH KAS DESA DI PASAR TEMPUREJO
KECAMATAN TEMPUREJO KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI

diajukan kepada Universitas Islam Negeri
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:
Febby Anggraini
NIM: 214102020034

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Disetujui Pembimbing



Prof. Dr. H. Miftah Arifin, M.Ag.
NIP. 19750103 199903 1 001

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PRAKTIK JUAL BELI HAK SEWA BANGUNAN RUKO
TANPA BUKTI TERTULIS DIATAS TANAH KAS DESA
DIDESA TEMPUREJO KECAMATAN TEMPUREJO
KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI

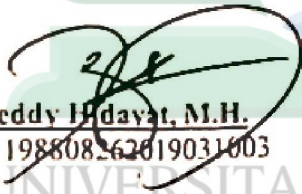
telah disetujui dan diterima untuk memenuhi salah satu
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah


Hari : Jum'at
Tanggal : 21 November 2025

Tim Penguji

Ketua

Sekretaris


Freddy Hidayat, M.H.
NIP. 198808262019031003


Afrik Wahari, M.H.
NIP. 199201132020122010

Anggota :

1. Dr. Martoyo, S.H.I., M.H.
2. Prof. Dr. H. Miftah Arifin, M.Ag.

Menyetujui
Dekan Fakultas Syariah



MOTTO

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: “Dan janganlah kamu memakan harta di antara kamu dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.” (Q.S. An-Nisā’: 29)¹



*Q.S. An-Nisā’ ayat 29.

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan Alhamdulillahirabbil'alamin , dengan segala kerendahan hati, dan segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya kepada saya sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik, maka karya ini ku persembahkan kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Supardi dan Ibu Salamah, yang dengan segala jerih payahnya telah mengusahakan agar aku dapat menempuh pendidikan hingga perguruan tinggi. Meskipun pada awalnya kuliah ini merupakan keinginan orang tua, namun seiring perjalanan, aku menyadari bahwa hal tersebut menjadi tujuan utama dalam hidupku. Terima kasih atas doa, dukungan, serta pengorbanan yang tidak ternilai harganya. Untuk tunanganku
2. Muhammad Noval , yang selalu ada dalam setiap langkah, memberi doa, dukungan, dan motivasi yang tak pernah putus untuk menyelesaikan perkuliahan dan karya ini terimakasih sudah menemani dan menunggu untuk semua sampai selesai.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin dapat diselesaikan dengan sukses tanpa izin dan pertolongan Allah SWT, serta dukungan, doa, dan bantuan dari banyak pihak. Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tulus kepada semua pihak yang telah membantu, menyemangati, dan mendukungnya selama proses ini. Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan dan dukungan dengan limpah. *Aamiin ya Rabbal 'alamiin.*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, hidayah, serta inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktik Jual Beli Hak Sewa Bangunan Ruko di atas Tanah Kas Desa di Pasar Tempurejo Kecamatan Tempurejo Kabupaten Jember.”

Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Hepni, S.Ag., M.M., selaku Rektor UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Ibu Dr. Hj. Busriyanti, M.Ag., selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik dan Kelembagaan Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
4. Bapak Dr. H. Martoyo, S.H.I., M.H., selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
5. Bapak Dr. H. Ahmadiono, M.E.I., selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan, Alumni, dan Kerjasama Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
6. Bapak Freddy Hidayat, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama studi.

7. Bapak Prof. Dr. H. Miftah Arifin, M.Ag., selaku Dosen Pembimbing dan DPA yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan, arahan, serta motivasi hingga terselesaikannya skripsi ini.
8. Teman-teman seperjuangan, khususnya Siti Ayul Qurrotun Nisa, Aisyatul Hasanah, dan Nanda Agustin, yang selama empat tahun di bangku kuliah senantiasa menemani langkah-langkahku, yang sebelumnya febby tidak punya teman sampai saat ini menjadi support system terbaik, serta memberikan semangat dalam suka dan duka hingga akhir perjalanan akademik ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan karya ilmiah ini pada masa yang akan datang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat, khususnya bagi penulis sendiri dan umumnya bagi para pembaca.

Jember, 22 oktober 2025

Penulis



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Febby Anggraini
NIM. 2141020034

ABSTRAK

Febby Anggraini, 2025 : *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktik Jual Beli Hak Sewa Bangunan Ruko di atas Tanah Kas Desa di Pasar Tempurejo Kecamatan Tempurejo Kabupaten Jember.*

Kata Kunci: Hukum Ekonomi Syariah, Jual Beli Hak Sewa, Tanah Kas Desa, Pemerintah Desa, Desa Tempurejo.

Praktik jual beli hak sewa bangunan ruko di Pasar Tempurejo, Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember, sering kali dilakukan tanpa dokumentasi resmi, sehingga menciptakan risiko ketidakpastian hukum bagi pedagang yang telah membeli hak sewa. Masalah ini muncul karena lemahnya administrasi desa dalam mengelola tanah kas desa, yang berpotensi menimbulkan sengketa jika terjadi penggusuran atau perubahan kebijakan oleh pemerintah desa.

Fokus penelitian dalam skripsi ini adalah: 1) Bagaimana mekanisme jual beli hak sewa ruko di atas tanah kas desa Pasar Tempurejo Kecamatan Tempurejo Kabupaten Jember? 2) Bagaimana status hukum tanah pasar Tempurejo? 3) Bagaimana penyelesaian sengketa pada praktik jual beli hak sewa ruko di pasar desa Tempurejo?

Tujuan dari penelitian ini ialah: 1) Untuk menganalisis mekanisme transaksi jual beli hak sewa bangunan ruko di Pasar Tempurejo secara mendalam. 2) Untuk mengevaluasi status hukum tanah kas desa dalam konteks pengelolaan aset desa. 3) Untuk mengkaji mekanisme penyelesaian sengketa dalam praktik tersebut dari sudut pandang hukum ekonomi syariah.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang mengkaji bagaimana hukum berlaku dalam kenyataan sosial di masyarakat. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis (*sociological approach*)

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Mekanisme jual beli hak sewa ruko dilakukan secara informal tanpa adanya perjanjian tertulis. Transaksi hanya berdasarkan kesepakatan lisan dan bukti pembayaran sederhana antara pedagang dan pemilik hak sewa sebelumnya. Kondisi ini menimbulkan ketidakjelasan akad dan berpotensi melahirkan unsur gharar yang tidak sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah. 2) Status tanah pasar Tempurejo secara hukum adalah tanah kas desa, namun pengelolaannya tidak sepenuhnya mengikuti ketentuan pengelolaan aset sebagaimana diatur dalam UU Desa dan Permendagri No. 1 Tahun 2016. 3) Penyelesaian sengketa terkait jual beli hak sewa ruko dilakukan melalui mekanisme non-formal berupa mediasi internal antara pedagang dan perangkat desa. Mekanisme ini belum mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai dan belum mencerminkan prinsip keadilan (*al-'adālah*) maupun kepastian (*al-tsubūt*) dalam hukum ekonomi syariah. Kesimpulannya, praktik ini belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah yang menekankan keadilan dan kepastian, serta bertentangan dengan regulasi hukum positif seperti UU PA dan UU Desa. Oleh karena itu, saran utama adalah pemerintah desa harus menerapkan sistem dokumentasi resmi, seperti surat perjanjian tertulis.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Konteks Penelitian	1
B. Fokus Penelitian	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Definisi Istilah	10
F. Sistematika Pembahasan	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA	12
A. Penelitian Terdahulu	12
B. Kajian Teori.....	23
BAB III METODE PENELITIAN.....	33
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	33
B. Lokasi Penelitian.....	35
C. Subyek Penelitian.....	35
D. Lokasi Penelitian.....	36
E. Keterbatasan Data Penelitian	39
F. Analisis Data	40
G. Keabsahan Data.....	41
H. Tahap-tahap Penelitian	42
BAB IV PEMBAHASAN.....	44
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	44

B. Penyajian Data Dan Analisis.....	46
C. Pembahasan Temuan Penelitian.....	56
BAB V PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

2.1 Tabel Tabulasi Penelitian Terdahulu.....	16
--	----



BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Hukum Islam pada hakikatnya tidak hanya mengatur hubungan manusia dengan Tuhannya, tetapi juga mengatur hubungan antar sesama manusia dalam kehidupan sosial dan ekonomi. Prinsip utama dari hukum Islam adalah tercapainya keadilan dan kemaslahatan, sebagaimana tujuan syariat (*maqāṣid al-syarī'ah*), yang meliputi penjagaan terhadap agama (*ḥifẓ al-dīn*), jiwa (*ḥifẓ al-nafs*), akal (*ḥifẓ al-'aql*), keturunan (*ḥifẓ al-nasl*), dan harta (*ḥifẓ al-māl*).²

Dalam konteks kegiatan ekonomi, prinsip *ḥifẓ al-māl* menekankan pentingnya pengelolaan harta atau aset agar tidak menimbulkan kerugian maupun ketidakadilan bagi pihak lain. Oleh karena itu, setiap transaksi ekonomi, baik yang dilakukan oleh individu maupun lembaga, harus berdasarkan prinsip kejelasan (*ghayru gharar*), kejujuran (*ṣidq*), dan kemaslahatan (*maṣlaḥah mursalah*).

Salah satu bentuk kegiatan ekonomi yang diatur secara khusus dalam hukum Islam adalah akad ijarah (sewa-menyewa). Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akad ijarah adalah perjanjian antara pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*) untuk memberikan manfaat atas suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan tertentu.³

KHES menegaskan bahwa sahnya akad ijarah mensyaratkan adanya kejelasan mengenai manfaat barang, harga sewa, dan jangka waktu penyewaan.⁴ Ketika salah satu unsur tersebut tidak jelas, maka akad dapat mengandung unsur *gharar* (ketidakpastian) yang dilarang dalam hukum Islam

² Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Beirut: Dar al-Fikr, 2006.

³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Bab II tentang Akad Ijarah, Pasal 20 ayat (1), di akses 28 November 2025 <https://jdih.mahkamahagung.go.id>.

⁴ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Pasal 22 ayat (2), di akses 28 November 2025 <https://jdih.mahkamahagung.go.id>.

karena berpotensi menimbulkan perselisihan atau kerugian bagi salah satu pihak.

Dengan demikian, setiap praktik pemanfaatan aset, termasuk aset desa, harus berlandaskan pada prinsip keadilan, transparansi, dan kesepakatan yang jelas. Hal ini penting karena aset publik, seperti tanah kas desa, pada dasarnya merupakan amanah yang harus dijaga dan dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat luas, bukan untuk kepentingan pribadi atau kelompok tertentu. Dalam kerangka Hukum Ekonomi Syariah, pengelolaan aset desa dapat dianalogikan dengan pengelolaan harta milik umum (*amwāl al-‘āmmah*), yang pemanfaatannya harus sejalan dengan prinsip keadilan sosial dan tanggung jawab moral terhadap masyarakat desa.

Dalam konteks hukum nasional Indonesia, keberadaan desa sebagai satuan pemerintahan terendah diakui memiliki hak untuk mengatur dan mengurus urusannya sendiri. Hal tersebut ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, yang menyebutkan bahwa desa merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah, berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakatnya berdasarkan hak asal-usul dan adat istiadat setempat.⁵ Undang-undang ini menjadi dasar hukum bagi desa dalam mengelola pemerintahan dan kekayaan miliknya secara mandiri.

Salah satu bentuk kekayaan desa adalah aset desa, yang meliputi kekayaan asli desa, kekayaan yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDes), serta kekayaan lain yang sah.⁶ Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Desa menegaskan bahwa aset desa dapat berupa tanah kas desa, pasar desa, bangunan, hingga lembaga keuangan milik desa. Aset-aset tersebut dimaksudkan untuk digunakan sebesar-besarnya bagi

⁵ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, Pasal 1 ayat (1), di akses 28 November 2025 <https://peraturan.go.id/uu-no-6-tahun-2014>.

⁶ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Pasal 76 ayat (1), di akses 28 November 2025 <https://peraturan.go.id/uu-no-6-tahun-2014>.

kesejahteraan masyarakat desa melalui pengelolaan yang transparan dan bertanggung jawab.

Selain itu, Pasal 76 ayat (2) menyebutkan bahwa aset desa harus dikelola, dimanfaatkan, dan dijaga dengan sebaik-baiknya oleh pemerintah desa. Pengelolaan tersebut harus mengacu pada prinsip akuntabilitas, efisiensi, dan keberlanjutan, serta tidak boleh menimbulkan kerugian bagi desa.

Dalam konteks ekonomi Islam, prinsip-prinsip ini sejalan dengan asas maslahah mursalah (kemaslahatan umum), yang menghendaki agar segala bentuk kegiatan ekonomi yang melibatkan kepemilikan publik dijalankan dengan cara yang adil dan memberi manfaat bagi masyarakat.

Lebih lanjut, pengaturan teknis mengenai pengelolaan aset desa diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Pasal 4 ayat (1) peraturan tersebut menyatakan bahwa aset desa berupa tanah kas desa tidak dapat dialihkan kepemilikannya, tetapi dapat dimanfaatkan melalui sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, dan bangun guna serah.⁷

Artinya, desa tidak boleh menjual tanah kas desa, namun diperbolehkan menyewakannya untuk kepentingan masyarakat, dengan catatan harus melalui perjanjian tertulis dan izin dari kepala desa.⁸

Ketentuan ini menegaskan bahwa pemanfaatan aset desa tetap harus dilaksanakan dalam kerangka hukum agar tidak menimbulkan pelanggaran terhadap status hukum tanah milik desa.

Dalam pelaksanaannya, banyak desa memanfaatkan tanah kas desa untuk kegiatan ekonomi produktif, seperti pembangunan pasar desa, tempat usaha, dan fasilitas umum lainnya. Namun, praktik di lapangan tidak selalu

⁷ Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, Pasal 4 ayat (1), di akses 28 November 2025 <https://jdih.kemendagri.go.id>.

⁸ Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, Pasal 4 ayat (2), di akses 28 November 2025 <https://jdih.kemendagri.go.id>.

berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Masih banyak ditemukan kasus di mana tanah kas desa digunakan atau disewakan tanpa perjanjian tertulis, tanpa transparansi harga sewa, atau bahkan diperjualbelikan secara tidak resmi antarwarga. Kondisi seperti ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan membuka peluang terjadinya sengketa antara masyarakat dengan pemerintah desa.

Tanah sebagai sumber daya alam memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, penguasaan dan pemanfaatan tanah harus diatur secara adil dan memberikan manfaat bagi seluruh rakyat. Hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada di bawah kekuasaan negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁹

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UUPA, negara memberikan wewenang kepada pemerintah untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan tanah, termasuk memberikan hak-hak atas tanah kepada perseorangan maupun badan hukum.¹⁰

Dalam pelaksanaannya, negara dapat mendelegasikan sebagian kewenangan tersebut kepada pemerintah daerah atau pemerintah desa melalui pengaturan undang-undang yang berlaku. Salah satu bentuk kewenangan itu diwujudkan dalam pengelolaan tanah kas desa (TKD), yaitu tanah yang menjadi milik desa dan digunakan untuk kegiatan ekonomi serta sosial masyarakat.

⁹ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Pasal 2 ayat (1), di akses 28 November 2025 <https://peraturan.go.id/uu-no-5-tahun-1960>.

¹⁰ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 2 ayat (2), di akses 28 November 2025 <https://peraturan.go.id/uu-no-5-tahun-1960>.

Tanah kas desa merupakan salah satu aset desa yang bersumber dari hak penguasaan negara yang diberikan kepada desa untuk dikelola secara mandiri. Status hukum tanah kas desa diatur dalam berbagai peraturan, di antaranya UUPA, UU Desa, dan Permendagri No. 1 Tahun 2016.

Secara substansi, tanah kas desa tidak dapat dialihkan kepemilikannya, tetapi dapat dimanfaatkan untuk kegiatan produktif melalui sewa atau kerja sama dengan pihak ketiga. Hal ini berarti bahwa desa hanya dapat memberikan hak manfaat atau hak sewa, bukan hak milik kepada masyarakat. Dengan demikian, setiap praktik “jual beli” yang dilakukan di atas tanah kas desa sebenarnya bukan merupakan jual beli tanah, melainkan jual beli hak sewa yang bersifat sementara dan terbatas.

Dalam hukum perdata nasional, hak sewa termasuk dalam kategori hak perorangan (*persoonlijke rechten*), bukan hak kebendaan (*zakelijke rechten*). Artinya, hak sewa tidak memberikan kepemilikan atas tanah, melainkan hanya hak untuk memanfaatkan tanah selama waktu tertentu. Prinsip ini sejalan dengan konsep ijarah dalam Hukum Ekonomi Syariah, di mana objek akad bukan benda itu sendiri, tetapi manfaat dari benda tersebut.

Dengan demikian, antara ketentuan UUPA dan KHES memiliki kesamaan pandangan bahwa hak atas tanah yang bersifat publik tidak boleh dipindahtangankan secara kepemilikan, melainkan hanya boleh dimanfaatkan secara terbatas untuk kepentingan umum.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti di Desa Tempurejo, Berdasarkan hasil wawancara dengan pelaku utama, yaitu para pedagang ruko Pasar Tempurejo, diperoleh informasi bahwa lahan yang digunakan sebagai pasar merupakan tanah kas desa (aset desa) yang dikelola oleh Pemerintah Desa Tempurejo. Ibu Salamah, salah satu pedagang yang telah menempati ruko tersebut selama lebih dari sepuluh tahun, menjelaskan bahwa sejak awal ia mengetahui bahwa ruko yang ditempatinya berdiri di atas tanah milik desa dan ia membayar sewa tahunan kepada pemerintah desa. Ibu Lina, pedagang lainnya, memberikan keterangan serupa dan menegaskan

bahwa setiap pedagang memahami bahwa bangunan ruko bukan milik pribadi, melainkan hanya hak menggunakan tempat yang diperoleh melalui sewa.

Keterangan para pedagang ini kemudian diperkuat oleh pihak perangkat desa, salah satunya Sekretaris Desa Tempurejo, yang menjelaskan bahwa pemerintah desa memang memberikan hak sewa kepada masyarakat dengan tarif awal sekitar Rp 150.000 per tahun yang kemudian meningkat menjadi sekitar Rp 300.000 pada tahun-tahun berikutnya. Transaksi sewa tersebut dilakukan melalui kantor desa dan penyewa menerima kuitansi sederhana sebagai bukti pembayaran.

Namun, dalam praktiknya ditemukan bahwa sebagian pedagang melakukan pengalihan hak sewa kepada pihak lain dengan nilai transaksi yang jauh di atas tarif sewa resmi desa, yang dalam kebiasaan pasar setempat disebut sebagai “jual beli tempat usaha.” Para pedagang menyatakan bahwa pengalihan tersebut dilakukan karena mereka merasa memiliki hak atas bangunan ruko yang telah dibangun atau ditempati dalam jangka waktu lama. Desa tidak melarang praktik tersebut selama pedagang baru tetap membayar sewa tahunan kepada pemerintah desa..¹¹

Transaksi sewa tersebut dilakukan secara administratif melalui kantor desa, dan penyewa memperoleh kuitansi sederhana sebagai bukti pembayaran.

Nilainya bervariasi, mulai dari Rp5.000.000,00 hingga Rp25.000.000,00, tergantung pada lokasi dan kondisi bangunan kios.

Masyarakat memahami bahwa tanah pasar merupakan milik desa, namun mereka tetap melakukan transaksi tersebut karena menganggap bahwa yang dijual bukan tanahnya, melainkan “hak atas tempat” yang sebelumnya telah disewa.

Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum yang menarik. Di satu sisi, desa tetap memiliki otoritas administratif terhadap tanah pasar karena seluruh pembayaran resmi dilakukan melalui desa. Namun, di sisi lain, adanya praktik

¹¹ Wawancara dengan Sekretaris Desa Tempurejo (Bapak Holili), Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember, 22 November 2025.

jual beli hak sewa antar warga tanpa izin tertulis dari pemerintah desa menimbulkan potensi penyimpangan administratif dan ketidakpastian hukum.

Menurut Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, setiap pemanfaatan aset desa wajib dilakukan dengan perjanjian tertulis dan izin kepala desa.¹² Apabila pengalihan dilakukan tanpa izin dan tanpa dokumen resmi, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap prinsip pengelolaan aset desa.

Selain itu, dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah, praktik pengalihan hak sewa tanpa kejelasan akad dan tanpa keterlibatan pihak pengelola dapat mengandung unsur gharar (ketidakjelasan) dan tadlis (penipuan tersembunyi). Akad semacam itu dianggap tidak sah karena manfaat, harga, dan waktu sewa tidak dijelaskan secara transparan. Hal ini juga bertentangan dengan *asas hifz al-māl* (penjagaan harta) dalam *maqāṣid al-syarī'ah*, yang mewajibkan agar aset publik dikelola secara jujur dan tidak merugikan masyarakat.

Dalam praktiknya, ketidaktegasan pemerintah desa dalam menertibkan pengelolaan sewa pasar dapat menyebabkan kerugian, baik bagi kas desa maupun bagi masyarakat yang terlibat dalam transaksi tidak resmi tersebut.

Berdasarkan fenomena tersebut, terlihat adanya ketidaksesuaian antara ketentuan normatif dan praktik empiris di lapangan.

Secara normatif, tanah kas desa harus dikelola melalui mekanisme sewa yang sah dan tertulis, sedangkan secara empiris, sebagian masyarakat masih melakukan jual beli hak sewa antarwarga tanpa dasar hukum yang kuat.

Kondisi ini menunjukkan perlunya penguatan administrasi aset desa, baik dari sisi hukum positif maupun hukum syariah, agar tidak terjadi penyalahgunaan atau sengketa di kemudian hari.

¹² Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, Pasal 4 ayat (2), di akses 28 November 2025
<https://jdih.kemendagri.go.id>.

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana mekanisme jual beli hak sewa ruko di atas Tanah Kas Desa Pasar Tempurejo Kecamatan Tempurejo?
2. Bagaimana status hukum Tanah Kas Desa Pasar Tempurejo Kecamatan Tempurejo?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa pada jual beli hak sewa ruko di Tanah Kas Desa Pasar Desa Tempurejo?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan penjelasan mengenai arah yang ingin dicapai dalam pelaksanaan penelitian. Penyusunan tujuan ini harus sesuai dengan rumusan masalah yang telah ditetapkan sebelumnya. Berdasarkan fokus penelitian, maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan jual beli hak sewa ruko di atas Tanah Kas Desa Pasar Tempurejo Kecamatan Tempurejo
2. Untuk mengetahui dan menganalisis status hukum tanah pasar sebagai tanah kas desa menurut peraturan perundang-undangan.
3. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan penyelesaian sengketa di pasar desa tempurejo.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara Teoritis Memberikan kontribusi terhadap kajian hukum ekonomi syariah dalam konteks pengelolaan aset pemerintah daerah.

- a. Menambah referensi akademik terkait praktik sewa-menyewa dalam perspektif hukum Islam, terutama yang berkaitan dengan aset pemerintah.
- b. Memperkuat pemahaman mengenai konsep akad dalam hukum ekonomi syariah dan penerapannya dalam transaksi sewa-menyewa.
- c. Memberikan wawasan tentang bagaimana ketidakpastian hukum dalam sewa aset pemerintah dapat dikaji dalam perspektif syariah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah Desa

- 1) Menjadi bahan evaluasi dalam penyusunan kebijakan terkait sistem sewa tanah dan bangunan milik pemerintah agar lebih sesuai dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum.
- 2) Membantu pemerintah desa dalam memahami pentingnya kepastian hukum dalam perjanjian sewa guna usaha, sehingga dapat mengurangi potensi konflik di masyarakat.
- 3) Memberikan rekomendasi konkret bagi pemerintah dalam mengelola aset desa dengan mekanisme yang lebih transparan dan sesuai dengan hukum ekonomi syariah.

b. Bagi Masyarakat Penyewa

- 1) Memberikan pemahaman mengenai hak dan kewajiban mereka dalam sistem sewa tanah pemerintah desa.
- 2) Membantu masyarakat memahami risiko hukum yang mungkin muncul akibat tidak adanya akad tertulis dalam sistem sewa bangunan.
- 3) Mengedukasi masyarakat tentang prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dalam transaksi sewa guna usaha dan bagaimana penerapannya dalam kehidupan sehari-hari.

c. Bagi Akademisi dan Praktisi Hukum

- 1) Menjadi referensi tambahan dalam penelitian lebih lanjut mengenai hukum ekonomi syariah dan pengelolaan aset pemerintah.
- 2) Memberikan dasar kajian bagi akademisi dalam mengembangkan penelitian terkait sistem sewa-menyewa dalam hukum Islam.
- 3) Memberikan gambaran bagi praktisi hukum mengenai permasalahan kepastian hukum dalam sistem sewa aset pemerintah desa.

d. Manfaat bagi Peneliti

- 1) Memperluas wawasan peneliti tentang hukum ekonomi syariah dan implementasinya dalam pengelolaan aset pemerintah desa.

- 2) Meningkatkan kemampuan analisis dalam meneliti permasalahan hukum yang berkaitan dengan ekonomi syariah dan kebijakan publik.
- 3) Memberikan pengalaman dalam melakukan penelitian empiris, termasuk proses pengumpulan dan analisis data terkait sistem sewa bangunan.
- 4) Menjadi referensi pribadi bagi peneliti dalam memahami lebih dalam bagaimana regulasi dan prinsip syariah diterapkan dalam transaksi ekonomi pemerintah desa.
- 5) Memberikan kontribusi ilmiah bagi dunia akademik dan menjadi bahan pembelajaran bagi penelitian selanjutnya.

E. Definisi Istilah

Adapun definisi istilah yang dimaksud agar pembaca dapat memahami secara jelas dan menghindari kesalahpahaman dalam makna terkait judul yang akan di bahas tentang ("Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktik Jual Beli Hak Sewa Bangunan Ruko di atas Tanah Kas Desa di Pasar Tempurejo Kecamatan Tempurejo Kabupaten Jember").

1. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah himpunan hukum ekonomi Islam yang ditetapkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai pedoman bagi hakim dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah. KHES mengatur berbagai akad, termasuk ijarah (sewa-menyewa), yang menjadi dasar hukum dalam kegiatan ekonomi syariah di Indonesia.¹

2. Tanah Aset Desa (Tanah Kas Desa)

Tanah aset desa atau tanah kas desa merupakan bagian dari kekayaan milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa. Tanah ini menjadi salah satu sumber pendapatan desa dan dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat dengan tetap memperhatikan asas kemanfaatan dan kelestarian.²

3. Mekanisme Sewa-Menyewa Bangunan di Atas Tanah Kas Desa

Mekanisme sewa-menyewa bangunan di atas tanah kas desa adalah bentuk perjanjian antara Pemerintah Desa sebagai pihak yang menyewakan (mu'jir) dan masyarakat sebagai pihak penyewa (musta'jir), yang dilakukan berdasarkan prinsip kejelasan manfaat, jangka waktu, dan imbalan (ujrah).³

4. Akad Ijarah secara Tertulis

Akad ijarah secara tertulis merupakan perjanjian sewa-menyewa yang dituangkan dalam dokumen tertulis sebagai bukti kesepakatan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Bentuk tertulis ini bertujuan menjamin kejelasan hak dan kewajiban para pihak serta menghindari sengketa di kemudian hari.⁴

F. Sistematika Pembahasan

Dimulai dari pendahuluan dan diakhiri dengan kesimpulan, pembahasan sistematis menjabarkan urutan alur pembahasan skripsi. Berikut ini adalah struktur pembahasan sistematis penelitian:

BAB I: Pendahuluan, berisi uraian mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, serta sistematika pembahasan.

BAB II: Dalam tinjauan pustaka, berisi ringkasan penelitian sebelumnya yang relevan serta studi teoritis.

BAB III : Metode Penelitian, memberikan rincian terhadap strategi penelitian, metodologi, sumber data, prosedur pengumpulan data, analisis data, dan tahap-tahap penelitian yang akan dilakukan.

BAB IV : Penyajian Data dan Analisis Data, memaparkan hasil penelitian lapangan mengenai praktik jual beli hak sewa ruko di Desa Tempurejo, Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember, serta analisisnya dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

BAB V: Kesimpulan, berisi rekomendasi yang diberikan peneliti terkait temuan penelitian, pembahasan, dan kesimpulan akhir serta temuan dan kesimpulan penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Sebelumnya

Penelitian terdahulu menjadi rujukan penting karena memiliki keterkaitan dengan topik yang diteliti saat ini. Beberapa hasil penelitian sebelumnya yang relevan dan memberikan dukungan terhadap penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Skripsi yang dirangkai oleh “Irmatul Imamah, 2020. “Penyelesaian Sengketa Tanah Di Desa Curahnongko Kecamatan Tempurejo Kabupaten Jember Prespektif Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. Adapun dari skripsi tersebut memiliki fokus masalah pada skripsi yang peneliti angkat ialah : 1. Bagaimana status hak kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut; 2. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah antara PTPN XII Kalisanen dengan masyarakat di desa curahnongko kecamatan tempurejo kabupaten jember tersebut; 3. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah antara PTPN XII kalisanen dengan masyarakat di desa curahnongko kecamatan tempurejo kabupaten jember prespektif undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria.¹³

Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat seharusnya segera mendaftarkan tanah seluas 332 hektar kepada BPN agar memiliki kepastian hukum, serta pemerintah wajib menghapus status HGU yang sudah berakhir. Penelitian ini Sama-sama meneliti sengketa tanah di wilayah Kecamatan Tempurejo. Perbedaananya Penelitian Imamah membahas sengketa kepemilikan tanah antar warga, sedangkan penelitian ini membahas status hukum tanah kas desa dan penyelesaian sengketa sewa kios pasar.

¹³ Irmatul Imamah, Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Curahnongko Kecamatan Tempurejo Kabupaten Jember (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Jember, 2020, di akses 28 November 2025 <https://repository.uinkhas.ac.id/1522>.

2. Skripsi yang di rangkai oleh Anisa,Urohmah 2023. Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik jual beli kios di pasar sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan. Adapun fokus masalah sebagai berikut:1. Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap akad jual beli kios di pasar sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan. 2. Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap praktik sewa menyewa kios kepada ¹⁴pihak ketiga di pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan magetan.

Hasil penelitian menyatakan bahwa akad jual beli kios sah menurut hukum Islam karena memenuhi rukun dan syarat jual beli, meskipun terdapat problem pada batas waktu kepemilikan. Keterkaitan dengan penelitian penulis terletak Sama-sama membahas praktik jual beli kios di pasar.

Perbedaannya Penelitian Anisa bersifat normatif dan fokus pada akad jual beli, sedangkan penelitian ini bersifat empiris, fokus pada akad sewa (ijarah) dan status tanah kas desa.

3. Skripsi yang di buat oleh yuliwati kartika 2015 Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Jual Beli Kios Dengan Syarat Hubungan Darah Di Pasar Induk Buah Dan Sayur “Gemah rimpah Yogyakarta”. Adapun rumusan masalah dalam peneltia ini sebagai berikut: 1. Bagaimana kegiatan jual beli kios yang di praktikkan di pasar induk buah dan sayur “Gemah Ripah” ditinjau dari rukun dan syarat jual beli. 2. Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap praktek jual beli kios dengan syarat hubungan darah di pasar induk buah dan sayur “Gemah Ripah¹⁵”.

Selanjutnya pasti ada persamaan dan perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian penulis dan itu yang akan membuat sebuah ide penelitian terbaru bagi penulis, ada beberapa persamaan dari

¹⁴ Anisa urohmah” tinjauan hukum islam terhadap praktik jual beli kios di pasar sembodo desa plumpung kecamatan plaosan kabupaten magetan” skripsi (ponorogo:IAIN ponorogo 2023).

¹⁵ Yuliawati kartika”Tinjauan hukum islam terhadap sistem jual beli kios dengan syarat hubungan darah(studi kasus dipasar induk buah dan sayur “gemah ripah yogyakarta) , skripsi (yogyakarta UIN sunan kalijaga yogyakarta 2015).

penelitian terdahulu dan penelitian penulis , sama-sama Sama-sama meneliti jual beli kios dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Perbedaannya Penelitian Kartika fokus pada jual beli yang bersyarat hubungan darah, sedangkan penelitian ini meneliti sewa-menyewa kios di atas tanah kas desa.

4. Skripsi yang sudah di susun oleh Fitri Wulandari 2019 Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti. Jadi pasti ada rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: 1. Bagaimana pengelolaan aset daerah atas tanah milik pemerintahan daerah kabupaten kepulauan meranti. 2. Apa hambatan dalam pengelolaan aset daerah atas tanah milik pemerintahan daerah kabupaten kepulauan meranti.¹⁶

Dan adapun perbedaan dan persamaan tentunya dalam penelitian terdahulu dengan judul penulis teliti saat ini. Persamaan nya Sama-sama meneliti pengelolaan aset pemerintah.

Perbedaan: Penelitian Fitri menelaah aset daerah tingkat kabupaten, sedangkan penelitian ini fokus pada aset desa (tanah kas desa).

5. Skripsi yang telah disusun oleh peneliti sebelumnya “M. Bhakti Wira Yuda” pada tahun 2023 yang mengangkat judul Tinjauan Hukum Ekonomi syariah Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Lapak Dagang Di Kambang Iwak Kota Palembang. Peneliti menggunakan metode kualitatif atau bisa di sebut dengan penelitian lapangan dimana peneliti menunjukkan bahwa pelaksanaan akad sewa menyewa di Kambang Iwak Kota Palembang tidak sah dan tidak sesuai dengan hukum Islam karena koordinator lapak terkadang menaikkan harga tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada penyewa akad tersebut tidak jelas dan mengandung Gharar. Fokus masalah pada jurnal ini ialah 1. Bagaimana pelaksanaan akad sewa menyewa lapak dagang di Kambang Iwak Kota Palembang ,

¹⁶ Fitri Wulandari, Pengelolaan Aset Daerah atas Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kepulauan Meranti , Skripsi (Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2019), <https://repository.uin-suska.ac.id/23441>.

2., Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan akad sewa menyewa lapak dagang di Kambang Iwak Kota Palembang¹⁷.

Jadi sudah jelas bahwa akan ada persamaan dan perbedaan tentunya dalam isi penelitian terdahulu dan penelitian yang penulis angkat. Persaamannya Sama-sama meneliti akad sewa-menyewa lapak dagang (ijarah) dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Perbedaannya Penelitian Yuda membahas lapak di ruang publik kota, sedangkan penelitian ini membahas lapak di atas tanah kas desa yang memiliki status hukum aset desa.

6. Jurnal yang telah disusun oleh peneliti sebelumnya “Herlina Hoirunisa dan Martoyo” pada tahun 2022 yang mengangkat judul Analisis Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Tidak Tertulis Arisan Online Emas di Kabupaten Jember. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan normatif-empiris. Fokus penelitian diarahkan pada bagaimana kekuatan hukum dari perjanjian arisan online emas yang hanya dilakukan secara lisan tanpa bukti tertulis.¹⁸ Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian lisan tetap mempunyai kekuatan hukum sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian, seperti adanya kesepakatan, objek yang jelas, dan tidak bertentangan dengan syariat Islam maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Persamaan dengan penelitian ini adalah Sama-sama mengkaji keabsahan perjanjian dalam hukum Islam. Perbedaan Penelitian Hoinurinsa meneliti perjanjian arisan online, sedangkan penelitian ini fokus pada akad ijarah (sewa-menyewa kios pasar) yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis di atas tanah kas desa.

¹⁷ M. Bhakti Wira Yuda “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Lapak Dagang Di Kambang Iwak Kota Palembang”, Skripsi (Uin Raden Fatah Palembang 2023).

¹⁸ Herlina Hoirunisa dan Martoyo “ Analisis Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Tidak Tertulis Arisan Online Emas di Kabupaten Jember”, Jurnal (Uin Khas Jember 2022).

Tabel 2.1

Tabulasi Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No	Nama,Tahun, judul penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Irmatul imamah 2020. Penyelesaian sengketa tanah di desa curahnongko kecamatan tempurejo kabupaten Jember perspektif undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria	Masyarakat Desa Curahnongko, Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember, sebaiknya segera mendaftarkan tanah seluas 332 hektar kepada pejabat berwenang agar memiliki bukti kepemilikan yang sah. Hal ini penting untuk mencegah pihak lain, baik individu, organisasi, maupun komunitas, mengklaim tanah tersebut. Selain itu, masyarakat perlu mengajukan permohonan kepada BPN Jember untuk menghapus status HGU tanah seluas 332 hektar yang sebelumnya dikuasai oleh	persamaannya yakni terletak pada letak lokasi penelitian di kecamatan yang akan di teliti sama-sama terletak di kota yang sama yakni di kecamatan tempurejo kabupaten jember tersebut.	sedangkan perbedaannya adalah objek yang di teliti yaitu peneliti terdahulu meneliti tentang tanah yang disengketakan oleh pihak PTPN XII kalisanen dengan desa curahnongko kecamatan tempurejo kabupaten jember merupakan tanah peninggalan jepang, sedangkan yang penulis angkat ialah objek yang permasalahan oleh pihak pembeli (ibu salamah) dengan pihak desa adalah sebuah tanda bukti tidak tertulis dalam jual beli hak sewa atas bangunan (Ruko).

No	Nama, Tahun, judul penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
		<p>PTPN XII Kalisanen. Sebab, hak guna usaha tersebut sudah berakhir sejak tahun 2011 dan tidak diperpanjang lagi.</p> <p>Berdasarkan fakta yang ada di Desa Curahnongko, seharusnya pejabat berwenang segera menghapus status HGU tanah tersebut dari PTPN XII Kalisanen. Langkah ini sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 34 huruf a, yang mengatur bahwa hak guna usaha yang telah habis masa berlakunya dan tidak diperpanjang harus dikembalikan sesuai aturan yang berlaku.</p>		

No	Nama,Tahun, judul penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
2.	Anisa, Urohmah tahun 2023 dengan judul tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli kios di pasar Sembodo desa plumpung kecamatan Plaosan kabupaten Magetan	Hasil dari penelitian ini ialah bahwa Akad Jual Beli Kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung adalah sah menurut hukum Islam karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli. Jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung merupakan jual beli hak pakai bangunan. Permasalahan dalam jual beli ini pada segi batas waktu yang seharusnya jual beli tidak dibatasi oleh waktu, selaras dalam UUPA yang mengatur tentang kepemilikan tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan bersesuaian dengan asas- asas kepemilikan tanah/harta dalam KHES. P	persamaannya ialah sama-sama meneliti tentang jual beli kios atau ruko ,	perbedaannya adalah tentang jual belinya , bahwa peneliti terdahulu meneliti tentang jual beli kios (ruko) dengan hak pakai bangunan, sedang yang penulis angkat permasalahannya ialah jual beli hak sewa ruko (bangunan) tanapa adanya bukti tertulis yang jelas.
3.	Yuliawati Kartika Tahun 2015 tinjauan hukum Islam terhadap	Dari hasil penelitian ini Berdasarkan analisis data	ada beberapa persamaan dari	perbedaannya ialah Syarat transaksi

No	Nama,Tahun, judul penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
	sistem jual beli kios dengan syarat hubungan darah di pasar induk buah dan sayur gemah rimpah Yogyakarta	<p>yang telah dilakukan, disimpulkan bahwa jual beli kios di Pasar Induk Buah dan Sayur "Gemah Rimpah" telah memenuhi ketentuan hukum jual beli dalam Islam. Transaksi ini dilakukan dengan persyaratan khusus, yaitu adanya hubungan darah antara pihak yang terlibat. Persyaratan tersebut menyebabkan dominasi pasar oleh beberapa keluarga tertentu, yang dapat dikategorikan sebagai bentuk monopoli.</p> <p>Namun, aturan koperasi yang menetapkan persyaratan hubungan darah dalam pembelian kios dibuat dengan berbagai pertimbangan,</p>	<p>penelitian terdahulu dan penelitian penulis , sama-sama membahas jual beli properti</p> <p>4. Kedua penelitian menyoroti mekanisme transaksi yang terjadi dalam sistem jual beli di lokasi masing-masing.</p>	<p>yang digunakan oleh penelitian terdahulu menyoroti syarat hubungan darah sebagai prasyarat jual beli kios. penelitian penulis lebih fokus pada jual beli hak sewa ruko tanpa bukti tertulis yang dikelola oleh pemerintah desa . Penelitian terdahulu lebih fokus pada hukum Islam secara umum terkait jual beli. Sedangkan penulis menggunakan hukum ekonomi syariah, yang juga mempertimbangkan aspek ekonomi dalam perspektif Islam.</p>

No	Nama,Tahun, judul penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
		seperti melindungi posisi dan keberlangsungan usaha para pedagang lama. Selain itu, kebijakan ini juga bertujuan untuk menjaga stabilitas pasar yang telah terbentuk selama puluhan tahun serta mencegah potensi risiko akibat masuknya pihak baru. Dengan demikian, jual beli kios ini tetap dianggap sah dan sesuai dengan konsep hak Syuf'ah dalam Islam.		
4.	Fitri Wulandari tahun 2019 pengelolaan aset daerah atas tanah milik pemerintah daerah kabupaten Kepulauan Meranti	diperoleh hasil bahwa Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti belum berjalan dengan baik dilihat dari	. Persamaan nya tentu terletak pada objek yang di angkat oleh peneliti dan penulis yakni sama-sama mengangkat objek yang tertera di judu masih menyangkut atas tanah ¹⁹ .	perbedaanya sendiri terletak pada permasalahan yang di angkat oleh peneliti yakni untuk mengetahui bagaimana pengelolaan aset daerah di atas tanah milik pemerintah daerah.

¹⁹ Fitri wulandari”Pengelolaan aset daerah atas tanah milik pemerintah daerah kabupaten kepulauan meranti”, skripsi (riau , UIN suka riau 2019).

No	Nama, Tahun, judul penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
		<p>pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan serta penatausahaan hambatan dalam pengelolaan aset daerah atas tanah milik pemerintah daerah kabupaten kepulauan meranti. Yaitu kurangnya kurangnya koordinasi kepada BPN dan kurangnya sosialisasi kepada masyarakat Hal ini dibuktikan dalam hasil wawancara dan dokumentasi bahwa pengelolaan aset daerah atas tanah milik pemerintah daerah belum berjalan dengan baik.</p>		<p>Sedangkan permasalahan yang penulis angkat adalah bagaimana penyelesaian dari pihak pemerintah desa dengan pihak pembeli sewa hak bangunan di pasar (IBU SALAMAH) selaku pemilik dari ruko yang membeli hak sewa bangunan yang berada di atas tanah pasar yang di kelola oleh pemdes yang tidak memiliki bukti perjanjian secara tertulis dimana jika terjadi konflik seperti pengusuran tidak akan ada ganti rugi di karenakan tidak adanya bukti perjanjian jual beli hak sewa yang jelas.</p>
5.	M. Bhakti Wira Yuda” pada tahun 2023 yang mengangkat judul Tinjauan Hukum Ekonomi syariah Terhadap Pelaksanaan Akad	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan akad sewa menyewa di Kambang Iwak Kota Palembang	Persaamannya tentunya ada di tinjauan yang di pakai oleh peneliti dan penulis sama-sama menggunakan	perbedaan tentu Adalah tempat , tempat peneliti sebelumnya adalah dikota Palembang sedangkan penulis meneliti di

No	Nama,Tahun, judul penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
	Sewa Menyewa Lapak Dagang Di Kambang Iwak Kota Palembang	tidak sah dan tidak sesuai dengan hukum Islam karena koordinator lapak terkadang menaikkan harga tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada penyewa akad tersebut tidak jelas dan mengandung Gharar	tinjauan hukum ekonomi syariah untuk menelusuri masalah yang ada dan sama-sama mengangkat judul tentang sewa menyewa yang akadnya tidak jelas atau tidak ada yang bisa disebut dengan gharar.	kabupaten jember .
6.	Martoyo dan Herlina Hiorunisa, 2022, Analisis Kekuatan Hukum pada Perjanjian Tidak Tertulis Arisan Online Emas di Kabupaten Jember	Perjanjian arisan emas tanpa bukti tertulis tetap memiliki kekuatan hukum apabila memenuhi syarat sah akad, yaitu adanya kesepakatan, objek jelas, serta tidak bertentangan dengan syariat Islam maupun hukum positif	Sama-sama meneliti perjanjian yang dilakukan tanpa bukti tertulis dan membahas kekuatan hukumnya	Objek berbeda, penelitian ini pada arisan emas, sedangkan skripsi ini pada jual beli hak sewa ruko di tanah pasar milik desa Tempurejo

Sumber: Data penelitian terdahulu yang diolah oleh peneliti tahun 2025

Berdasarkan penelitian terdahulu diatas baik dalam persamaan maupun perbedaan dapat ditarik kesimpulan bahwasannya seiring berjalan waktu dan zaman yang semakin modern menjadikan pola transaksi ekonomi di masyarakat ikut berubah. Hal ini tentu menjadi

tantangan terhadap mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah untuk mengkaji transaksi-transaksi ekonomi yang saat ini banyak digunakan oleh konsumen apakah sudah sesuai dengan prinsip syariah ataupun sebaliknya.

B. Kajian Teori

1. Jual beli

Jual beli dalam perjanjian adalah sebuah kesepakatan antara kedua belah saling menerima dan menyerahkan hak kepemilikan suatu barang dan akan ada pembayaran setelah ijab qobul jual beli telah selesai yang memang harganya sudah sesuai.

Dalam konteks ekonomi syariah, kegiatan jual beli dipandang sebagai bentuk muamalah yang bertujuan untuk saling menguntungkan antara penjual dan pembeli dengan cara yang halal dan transparan. Setiap transaksi yang dilakukan hendaknya memperhatikan prinsip kejujuran, keadilan, dan keterbukaan agar tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Oleh karena itu, dalam proses jual beli, penting bagi pihak yang terlibat untuk memahami dan mengendalikan risiko yang mungkin muncul, baik dari sisi hukum maupun praktik di lapangan. Pengendalian risiko di sini dimaknai sebagai upaya untuk memastikan setiap kegiatan ekonomi berjalan sesuai aturan syariah dan dapat meminimalisir potensi perselisihan di kemudian hari.²⁰

Dalam suatu transaksi jual beli, perjanjian antara penjual dan pembeli sudah dianggap sah hanya dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak mengenai objek yang diperjualbelikan. Setelah kesepakatan terjadi, pemilik barang berkewajiban menyerahkan barang yang dijanjikan, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Apabila barang tidak berada pada pembeli, penjual memiliki tanggung jawab untuk menyampaikan informasi tentang kondisi barang, terutama jika terdapat cacat tersembunyi yang nantinya dapat merugikan pembeli.

²⁰ Muhammad Zainul Haq, "Pengendalian Risiko Penerapan Akad Murabahah pada Jual Beli Non-Bank Produk Properti CV. SPK," Skripsi (UIN KHAS Jember, 2022)

Penjual juga berkewajiban menyerahkan barang pada tempat dan waktu yang telah ditentukan sebelumnya. Sementara itu, pembeli harus melunasi pembayaran sesuai perjanjian.

Menurut Volmar yang dikutip oleh Suryodiningrat, jual beli merupakan suatu ikatan hukum yang menegaskan adanya pertukaran hak antara penjual dan pembeli yang saling menyatakan sepakat. Penjual berhak menerima pembayaran, sedangkan pembeli berhak memperoleh barang sesuai perjanjian. Peralihan hak atas barang tersebut terjadi setelah terpenuhinya kewajiban masing-masing pihak.

Perjanjian jual beli juga dapat dilakukan oleh setiap subjek hukum atau orang dan yang hanya dapat menjadi sebuah objek dalam perjanjian jual beli itu ada dua benda bergerak dan tidak bergerak dan ada juga yang tidak bisa di perjual belikan seperti dibawah ini:

1. Barang milik orang lain atau benda
 2. Barang yang dilarang oleh undang-undang seperti obat-obatan terlarang
 3. Bertentangan dengan kedisiplinan
 4. Keasusilaanya harus baik
- a. Pengertian Jual Beli

Secara umum, jual beli merupakan suatu bentuk persetujuan antara penjual dan pembeli, di mana penjual menyerahkan barang dan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah ditentukan.

Dalam hukum perdata, ketentuan mengenai jual beli sudah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada Pasal 1457 disebutkan bahwa jual beli adalah perjanjian yang menegaskan bahwa pihak penjual berjanji menyerahkan barang kepada pembeli, dan pembeli setuju untuk membayar harga sebagai imbalannya. Ketika kesepakatan terjadi, maka timbul kewajiban bagi kedua pihak untuk memenuhi hak dan tanggung jawabnya masing-masing.²¹

²¹ R.M Suryodiningrat, *perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, (Bandung: Tarsito, 1996).

Dari pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa jual beli merupakan peralihan hak atas benda dari penjual kepada pembeli yang diikuti dengan pembayaran. Penjual berkewajiban menyerahkan barang sesuai kesepakatan dan pembeli wajib melunasi harga barang tersebut. Jika terdapat cacat tersembunyi pada barang yang diperjualbelikan, penjual berkewajiban memberikan informasi yang jelas kepada pembeli agar tidak menimbulkan kerugian di kemudian hari.

Dalam konsep perjanjian jual beli, terdapat asas konsensualisme yang berarti bahwa perjanjian dianggap sah hanya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak tanpa harus memenuhi syarat bentuk tertentu. Selama penjual dan pembeli telah mencapai kesepakatan mengenai objek dan harga barang, maka hubungan hukum telah terjadi meskipun belum dilakukan penyerahan secara fisik.

b. Hak dan kewajiban penjual dan pembeli

Ada kewajiban antara penjual dan pembeli yang memiliki perbedaan ada dua kewajiban utama bagi pihak penjual yaitu:

- 1) Memberikan hal milik atas suatu barang yang telah diperjual belikan.

Dalam perspektif hukum perdata, peralihan hak kepemilikan atas suatu barang baru dianggap sah apabila penjual telah melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan barang tersebut kepada pembeli. Tanggung jawab penyerahan ini menjadi bagian penting dalam proses jual beli sebagai bentuk pemindahan hak secara legal.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengelompokkan objek dalam transaksi jual beli ke dalam tiga jenis, yaitu: benda tidak berwujud, benda bergerak, dan benda tidak bergerak. Ketiga jenis objek tersebut memiliki tata cara penyerahan yang berbeda berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Adapun pengaturannya sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Pasal 612 KUH Perdata, penyerahan benda bergerak cukup dilakukan dengan serah terima secara langsung dari penjual kepada pembeli, sehingga kekuasaan atas barang benar-benar berpindah secara nyata.
- b. Untuk benda tidak bergerak seperti tanah, Pasal 616 KUH Perdata menetapkan bahwa peralihan hak dilakukan melalui pembuatan akta otentik dan proses balik nama yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti sah beralihnya kepemilikan.
- c. Sementara itu, Pasal 613 KUH Perdata mengatur penyerahan terhadap benda tidak berwujud, misalnya hak piutang, yang dilakukan melalui pembuatan akta di bawah tangan atau akta otentik sebagai sarana pengalihan hak kepada pihak lain.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa setiap jenis objek jual beli memiliki mekanisme penyerahan yang berbeda sebagai bentuk perlindungan hukum untuk memastikan kepastian status kepemilikannya.

Diberitahukan kepadanya secara tertulis dan diakuinya untuk penyerahan yang demikian bagi si pembeli agar tidak ada akibat kesalahpahaman. "obligator" adalah sistem perjanjian jual beli yang dianut oleh kitab undang-undang hukum perdata, artinya meletakkan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak di mana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang atau hak atas milik barang yang dijualnya, dan memberikan hak kepada pihak pembeli untuk menuntut sebuah pembayaran harga yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak di mana si pembeli berkewajiban untuk membayar harga suatu barang sebagai imbalan

dari pihak penjual yang menyerahkan hak milik atas barang yang telah dibelinya.²²

Terkait dengan di atas, sebuah perjanjian jual beli yang dituang dalam kitab undang-undang hukum perdata belum memindahkan hak milik, dilakukannya levering atau penyerahan itu pada hak milik baru atau berpindah tangan.

- 2) Menanggung cacat cacat yang tersembunyi dan menanggung atas segala yang ada di barang tersebut.

Tanggung jawab dan kewajiban untuk menanggung segala kenyamanan merupakan risiko daripada jaminan dari penjual yang diberikan kepada pihak pembeli bahwasanya benda atau barang yang dijual dan dibeli adalah memang miliknya sendiri yang sudah bebas dari tuntutan pihak lain.

Dan mengenai dari cacat-cacat yang tersembunyi sudah diterangkan bahwa pihak penjual diwajibkan untuk menanggung segala cacat cacat tersembunyi pada benda atau barang yang dijualnya yang di mana bisa membuat barang tersebut tidak layak untuk dipakai ataupun untuk keperluan.

Sedangkan kewajiban atau tanggung jawab dari si pembeli adalah membayar suatu harga pembelian pada tempat dan waktu yang sudah ditetapkan dari awal menurut perjanjian. Harus berupa sejumlah uang untuk membayar sebuah “harga”, meskipun dalam pasal undang-undang tidak ditetapkan sesuatu namun memang sudah dengan sendirinya jual beli pengertiannya seperti itu, Karena itulah seandainya harga tidak berupa uang melainkan berupa barang maka di situ akan berubah suatu perjanjian bukan jual beli tapi menjadi tukar menukar.

Berdasarkan uraian tersebut antara jual beli terdapat perbedaan dengan tukar menukar, dalam suatu kesepakatan jual

²² Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

beli pihak penjual berjanji bahwa akan menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak pembeli berjanji untuk membayar harga dengan sejumlah uang sebagai keuntungan dari perolehan hak milik tersebut. Jadi harus ditekankan di dalam perjanjian jual beli adanya suatu bayar membayar berupa uang agar hak milik atas barang dari penjual tersebut berpindah kepada pembeli, berbeda jika dengan hal tukar menukar yang mana pihak yang satu saling menyerahkan barangnya kepada pihak yang lain secara timbal balik tidak ada persamaan seperti jual beli yaitu pembayaran dengan uang.

c. Saat Terjadinya Jual Beli

Ketika kedua belah pihak telah mencapai sebuah kesepakatan tentang harga dan barangnya, jual beli ini dianggap sudah atau telah terjadi antara pihak penjual dan pembeli walaupun pada dasarnya barang belum berada di tangan pembeli sebuah harga yang belum terbayarkan, uraian tersebut tertuang pada asas konsensualisme dalam suatu perjanjian.

Pada pasal 1458 kitab undang-undang hukum perdata yaitu:

“jual beli telah di anggap sah atau terjadi pada kedua belah pihak, ketika orang-orang tersebut sudah mencapai kesepakatan perjanjian jual beli mengenai harga dan barang yang sudah disetujui, walaupun barang belum berada di tangan pembeli pembayaran juga belum dilakukan”.²³

Jadi sebagaimana yang sudah dijelaskan di atas objek dari sebuah barang atau barang tersebut haruslah jelas, setidaknya wujud dan jumlah diketahui oleh calon pembeli.

d. Sengketa jual beli

Pengertian sengketa sendiri ialah adanya antara dua orang atau lebih yang dimana di dalam telah terjadi pertikaian atau perbedaan pendapat yang menjadikan suatu masalah (sengketa). Sengketa akan

²³ H.R Daeng Naja, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya, 2006)

terjadi dimana saja dan kepada siapa saja , dimana diantara tersebut yang disebutkan terjadi kepad individu antar individu maupun kelompok antar kelompok, jadi sengketa bukan hanya terjadi antar pribadi namun juga bisa bersifat publik maupun keperdataan dan lingkupnya bukan hanya terjadi di lingkup lokal saja , namun nasional hingga internasional.

Sengketa sendiri ialah dimana ada suatu pihak merasa ada ketidakpuasan atau merasa dirugikan dalam hal tertentu yang terjadi antar kedua belah pihak , akan dinamakan sengketa apabila sudah terjadi sebuah perbedaan pendapat, namun dalam konteks hukum yang ada di hukum perdata , sengketa yang dimaksud dimana terjadi perselisihan antar kedua belah pihak terhadap suatu perjanjian yang ada dalam sebuah kontrak , dimana telah terjadi wanprestasi atau merasa dirugikan oleh salah satu pihak atau pihak-pihak , atapun juga telah terjadi perbuatan melawan hukum.²⁴

2. Ruko

a. Pengertian ruko

Ruko adalah sebuah akronim yang istilah asal katanya adalah suatu bangunan. Yang disebut dengan akronim sendiri merupakan gabungan dari kata rumah dan toko. Tempat tinggal adalah pengertian dari kata rumah. (Pusat Bahasa Depdiknas, 2008: 1323) dan disebutkan permanen bangunan tempat kegiatan usaha untuk pengertian toko (Pusat Bahasa Depdiknas, 2008: 1323).

Fungsi yang berbeda dalam kedua kata tersebut meskipun sama-sama bangunan. Dari terjadinya penggabungan kedua fungsi bangunan tersebut maka lahirlah sebuah penggabungan kedua kata tersebut. Adapun karakteristik dari kata ruko secara umum, yakni:²⁵

- 1) Bangunannya berbentuk memanjang kebelakang yang sangat minim dengan lebarnya

²⁴ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*. (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995).

²⁵ P.N.H. Simanjutak, Op.cit.

- 2) Biasanya tidak harus selalu 1 lantai agar bisa memisahkan antara fungsi toko (bagian bawah) dan fungsi rumah (bagian atas).
- 3) Dengan fasad yang sama dalam satu deret dan itu terbangun lebih dari 1 unit
- 4) Di sisi samping bangunan tidak terdapat ruang yang terbuka.

b. Sejarah ruko

Dalam pertumbuhannya ruko mengalami adaptasi dengan kondisi dilingkungan setempat. Kita bisa menjumpai ruko di berbagai kota-kota besar di dunia yang dimana bangunannya adalah bangunan komersial yang dipercaya atau diyakini sebagai bangunan yang berarsitektur tionghoa.²⁶ Jadi pada masa awalnya dahulu kala orang-orang tionghoa yang berdagang berlayar dengan tujuan untuk berdagang rempah-rempah, dalam perjalanannya mereka sering singgah di pelabuhan-pelabuhan untuk menunggu cuaca membaik agar bisa melanjutkan perjalanannya. Jadi para pedagang yang tinggal membangun kelompok pemukiman dengan gaya bangunan yang sama sebagaimana disamakan dengan tempat tinggal daerah asalnya. Dan bagusya lagi pemukiman ini juga dilengkapi dengan bangunan tempat ibadah yang mana dulunya disebut dengan nama klenteng yang berada disekitar pasar, hal inilah yang membuat adanya identitas unik pada kawasan mereka bangun. Pecinan adalah kawasan komersial masyarakat tionghoa

Sebenarnya ruko bukanlah sebuah bangunan yang timbul di akhir-akhir ini. Rumah toko adalah sebuah kata panjang dari singkatan ruko yang dimana untuk di pakai menjelaskan fungsi dari bangunan tersebut yang di gunakan sebagai hunian dan usaha. Adapun fungsi dari ruko itu sendiri yaitu sama karena ruko muncul adanya situasi yang terjadi pada masa itu akibat terjadinya pemusatan segala jenis kegiatan dan fasilitas yang berada dilingkungan desa maupun kota karena memang sistem mulai dari komunikasi, transportasi, belum seperti saat ini apa lagi kawasan

²⁶ Adrian Perkasa, "Asal-usul Ruko, Dari Fujian Hingga Ke Pecinan,

hunian, usaha, pemerintahan maupun perdagangan berada area yang terbatas sekali.

3. Aset Pemerintah Desa

a. Pengertian Aset Desa

Aset desa merupakan seluruh barang yang dimiliki oleh desa yang bersumber dari kekayaan asli desa, hasil pembelian atau perolehan yang dananya berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDes), maupun melalui bentuk perolehan lain yang diakui secara sah.²⁷ Definisi tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 mengenai Desa.

b. Jenis-Jenis Aset Desa

Aset desa dapat dikategorikan ke dalam beberapa jenis, antara lain:

- 1) Tanah Kas Desa: Tanah yang dimiliki oleh desa dan digunakan untuk kepentingan umum atau disewakan untuk meningkatkan pendapatan desa
- 2) Bangunan dan Gedung: Fasilitas fisik seperti balai desa, posyandu, atau pasar desa yang dimanfaatkan untuk pelayanan masyarakat.
- 3) Infrastruktur: Sarana dan prasarana seperti jalan desa, jembatan, dan saluran irigasi yang mendukung aktivitas ekonomi dan sosial masyarakat desa.
- 4) Aset Bergerak: Barang-barang seperti kendaraan operasional, peralatan kantor, dan mesin-mesin yang digunakan untuk mendukung kegiatan pemerintahan desa.²⁸

c. Pengelolaan Aset Desa

- 1) Pengelolaan aset desa mencakup berbagai tahapan kegiatan, mulai dari proses perencanaan, pengadaan, pemanfaatan, penggunaan, serta pengamanan aset. Selain itu, termasuk pula pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, penyusunan

²⁷ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa
Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa

²⁸ Buku Panduan Pengelolaan Aset Desa

laporan, penilaian aset, hingga upaya pembinaan, pengawasan, dan pengendalian terhadap aset desa tersebut.

- 2) Tahapan pengelolaan aset desa meliputi:
- 3) Perencanaan dan Penganggaran: Menentukan kebutuhan aset desa yang selaras dengan rencana pembangunan desa.
- 4) Pengadaan: Proses pembelian atau pengadaan barang milik desa harus sesuai dengan regulasi yang berlaku.
- 5) Pemanfaatan: Aset desa yang tidak digunakan secara langsung dapat disewakan atau digunakan untuk kerja sama yang menguntungkan desa.
- 6) Pemeliharaan: Tindakan untuk menjaga aset desa agar tetap berfungsi dengan baik dan memiliki umur pakai yang panjang.²⁹

d. Peran Pemerintah Desa dalam Pengelolaan Aset

Pemerintah desa, khususnya kepala desa, memiliki peran strategis dalam pengelolaan aset desa yang mencakup:

- 1) Penetapan Kebijakan: Menyusun dan menetapkan kebijakan pengelolaan aset desa yang transparan dan akuntabel.
- 2) Pengawasan dan Pengendalian: Melakukan pengawasan terhadap penggunaan aset desa untuk mencegah penyalahgunaan
- 3) Pelaporan: Menyampaikan laporan pengelolaan aset desa secara berkala kepada Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan masyarakat sebagai bentuk akuntabilitas publik.³⁰

²⁹ Peraturan Menteri Keuangan tentang Pengelolaan Barang Milik Desa

³⁰ Pedoman Tata Kelola Aset Desa dari Kementerian Dalam Negeri

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian berisi penjelasan mengenai seluruh tahapan yang dilakukan peneliti mulai dari awal hingga akhir proses penelitian. Bagian ini memuat unsur-unsur yang berkaitan dengan data nyata maupun asumsi-asumsi yang dianggap relevan, meskipun belum terverifikasi secara menyeluruh.³¹ Pada tahap ini juga terdapat komponen-komponen tertentu yang menjadi dasar dalam penyusunan pola pikir peneliti hingga kemudian dilakukan analisis terhadap persoalan serta variabel yang menjadi fokus kajian. Variabel dan hubungan antarkomponen penelitian ditentukan melalui analisis masalah yang dirumuskan. Setiap variabel memiliki pertanyaan penelitian masing-masing yang saling berkaitan dengan keterhubungan antarsesama variabel. Seluruh proses analisis tersebut membutuhkan kerangka pikir sistematis agar persoalan penelitian dapat tersusun dengan baik dan memperoleh penyelesaian yang tepat.

Dalam melaksanakan penelitian terkait masalah atau problematika Praktik Jual Beli Hak Sewa Bangunan Ruko di atas Tanah Kas Desa di Pasar Tempurejo , peneliti menggunakan cangkupan beberapa teknik ataupun metode penelitian yaitu:

A. Jenis penelitian dan pendekatan penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan jenis penelitian yang berfokus pada realitas hukum yang terjadi di lapangan dan bagaimana hukum itu diterapkan, dihayati, serta dipatuhi oleh masyarakat.³² Dalam konteks ini, hukum tidak hanya dipahami sebagai seperangkat norma yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga sebagai perilaku sosial yang hidup dan berkembang di tengah masyarakat.³³

³¹ Anonim, *Pedoman Penulisan karya ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2018), 53.

³² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2014), hlm. 51

³³ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 15–16.

Penelitian hukum empiris bertujuan untuk mengetahui sejauh mana hukum berfungsi dalam kehidupan nyata, serta bagaimana aparat pemerintah, lembaga desa, dan masyarakat memahami serta melaksanakan ketentuan hukum yang berlaku.³⁴ Dengan kata lain, penelitian ini menempatkan hukum sebagai gejala sosial yang dapat diamati melalui perilaku masyarakat dan praktik kelembagaan di tingkat lokal, seperti yang terjadi pada pengelolaan tanah kas desa di Pasar Tempurejo.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan sosiologis dan pendekatan konseptual. Pendekatan sosiologis digunakan untuk melihat sejauh mana praktik jual beli hak sewa ruko lahir, berkembang, dan dipertahankan sebagai tradisi dalam masyarakat pasar, serta bagaimana hubungan antara pedagang dan perangkat desa membentuk pola kebiasaan yang dianggap wajar dan mengikat.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Sementara itu, pendekatan sosiologis digunakan untuk melihat sejauh mana ketentuan hukum tersebut diterapkan di lapangan, khususnya dalam praktik sewa kios pasar di atas tanah kas desa Tempurejo. Pendekatan ini penting karena membantu peneliti memahami interaksi antara norma hukum yang berlaku dengan perilaku masyarakat desa, termasuk dinamika sosial dan kebijakan administratif yang muncul dalam praktik pengelolaan tanah desa.³⁵ Kombinasi kedua pendekatan ini membuat penelitian menjadi lebih komprehensif — tidak hanya menilai hukum dari sisi normatif, tetapi juga mengamati bagaimana peraturan tersebut berfungsi dalam konteks sosial. Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai efektivitas pelaksanaan hukum, sekaligus menjadi

³⁴ ohnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 295–296.

³⁵ Republik Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, di akses 28 November 2025
<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/111519/permendagri-no-1-tahun-2016>.

masukannya bagi penguatan tata kelola aset desa agar lebih sesuai dengan prinsip Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan nilai-nilai keadilan sosial.³⁶

B. Sumber bahan hukum/sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Sumber data primer adalah narasumber yang memberikan informasi sesuai dengan kebutuhan penelitian.

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung oleh peneliti dari lapangan.³⁷ yaitu dari masyarakat Pasar Desa Tempurejo, Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember, yang mengetahui terjadinya praktik jual beli hak sewa ruko tanpa adanya bukti tertulis mengenai kepemilikan bangunan, serta dari pihak pengelola pasar terkait.
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari berbagai literatur, seperti buku, artikel, atau dokumen lain yang relevan dengan topik penelitian ini.³⁸

C. Subyek penelitian

penelitian ini ditentukan berdasarkan pendekatan kualitatif dengan metode studi lapangan. Dalam metode ini, peneliti berupaya menggali informasi mendalam dari individu-individu yang dianggap paling memahami fenomena yang diteliti. Pemilihan subjek dilakukan secara purposif, yaitu dengan menetapkan informan berdasarkan pertimbangan tertentu yang relevan dengan fokus permasalahan yang diangkat.³⁹ Adapun pertimbangan dalam penentuan informan meliputi beberapa hal sebagai berikut:

1. Ibu Salamah: Seorang warga Desa Tempurejo yang menjadi pemilik salah satu kios/ruko yang disengketakan. Ia dipilih sebagai informan utama karena keterlibatannya secara langsung dalam transaksi jual beli hak sewa kios dengan pihak desa melalui perantara pasar, serta memiliki

³⁶ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Bab II tentang Akad Ijarah, di akses 28 November 2025 <https://jdih.mahkamahagung.go.id>.

³⁷ Mohammad Nazir, *Metode Penelitian* (Jakarta: Galhia Indonesia, 2005).

³⁸ Tim Revisi, *Pedoman Karya tulis Ilmiah* (Jember Iain Press, 2018).

³⁹ Adi Prasetyo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam perspektif Rancangan Penelitian* (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2012).

pengalaman personal terhadap dampak administratif dari transaksi tersebut.

2. Bapak sukardi , salah satu pedagang yang lumayan lama berdagang di pasar sekitar 8 tahun yang berhasil di wawancara oleh peneliti.
3. Ibu lina , pedagang sembako yang seidikit tahu menahu tentang penjualan hak sewa ruko di pasar tempurejo.
4. Bapak abi , salah satu orang yang mempunyai kios penggiling kopi yang sudah cukup lama di pasar tempurejo yang bersedia memberikan keterangan tentang jual beli hak sewa ruko.
5. Bapak holili ialah seorang sekdes di desa tempurejo yang juga ikut mengelola struktur pasar di desa tempurejo.
6. Bapak syahid beliau adalah salah seorang juru karcis/penarik karcis yang sudah lama sekali berada di area pasar di desa tempurejo.
7. Bapak sutikno kaur desa yang juga mengetahui proses jual beli hak sewa ruko

Penelitian ini seluruh data diperoleh dari informan yang dianggap paling mengetahui dan memahami secara mendalam tentang awal mula terjadinya praktik jual beli hak sewa bangunan ruko tanpa bukti tertulis di Desa Tempurejo, serta potensi munculnya sengketa di kemudian hari. Pemilihan informan dilakukan secara selektif untuk mendapatkan data yang akurat dan relevan terhadap fokus penelitian.

D. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan aspek penting dalam sebuah penelitian karena menunjukkan tempat berlangsungnya kegiatan penelitian tersebut. Penelitian ini dilakukan di area ruko yang menjadi objek praktik jual beli hak sewa tanpa bukti tertulis, yaitu ruko yang terletak di dalam Pasar Desa Tempurejo, Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember.

Di lokasi tersebut, salah satu pihak yang memahami secara langsung permasalahan terkait jual beli hak sewa ruko adalah pembeli ruko, yakni Ibu

Salamah beserta suaminya, yang telah lama berdagang di pasar tersebut. Kondisi tersebut menjadi alasan peneliti untuk tertarik meneliti praktik jual beli hak sewa ruko yang terjadi di Pasar Desa Tempurejo tersebut.

E. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data ialah sebuah prosedur yang di mana untuk mendapat atau memperoleh data yang diperlukan dengan cara sistematis dan standar. Selalu ada keterkaitan antara masalah penelitian yang ingin dipecahkan dan metode pengumpulan data. Dalam penelitian ini peneliti berhasil mengumpulkan data sebagai berikut:

1. Wawancara

Wawancara ialah sebuah proses tanya jawab antar responden dengan peneliti yang di mana berlangsung secara lisan di mana dua orang atau lebih saling bertatap muka secara langsung untuk mendengarkan informasi-informasi ataupun keterangan yang memang dibutuhkan.⁴⁰ Peneliti mencoba mendapatkan keterangan yang sebenar-benarnya secara langsung dari seseorang ataupun informan yang di mana metode ini mencakup sebuah cara yang dipergunakan oleh seseorang untuk tujuan tertentu.

Peneliti bertujuan untuk mengetahui apa yang terjadi tentang masalah jual beli hak sewa ruko antara ibu Salamah sebagai pihak yang membeli hak sewa ruko atau pemilik ruko di pasar tempurejo desa tempurejo kecamatan tempurejo kabupaten Jember dengan pihak pengelola(desa) yang keterkaitan dengan fokus penelitian. Data ini didapatkan dari pihak-pihak yang memang ada keterkaitan dengan masalah jual beli hak sewa ruko tersebut diantaranya:

- a. Proses transaksi jual beli hak sewa yang dilakukan oleh pedagang, termasuk mekanisme pembayaran dan pihak yang terlibat.

⁴⁰ J.R, Rico, *Metode Penelitian kualitatif* : Jenis karakteristik dan keunggulannya, (jakarta: Grasindo,2013) ,49.

- b. Pengalaman para pedagang, seperti Ibu Salamah, Bapak Sukardi, dan Ibu Lina, dalam memperoleh hak sewa tanpa adanya bukti tertulis.
- c. Penjelasan dari perangkat desa mengenai sistem pengelolaan aset pasar serta alasan tidak diterbitkannya bukti tertulis atau dokumen resmi kepada pembeli hak sewa.
- d. Pandangan pedagang maupun perangkat desa mengenai kemungkinan sengketa atau pengusuran di masa depan.

2. Observasi

Metode observasi merupakan pendekatan sistematis atau intensional dalam pengumpulan data yang melibatkan pengamatan dan pencatatan seluruh materi yang telah diteliti dengan melibatkan latar belakang yang diteliti.⁴¹ Karena tidak adanya catatan tertulis yang jelas antara pemilik ruko di Desa Tempurejo, Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember, dan Ibu Salamah sebagai pembeli, metode ini sangat penting untuk mengetahui apa yang sebenarnya terjadi di lapangan terkait penyelesaian sengketa jual beli ruko dan status hak kepemilikan ruko. Dan Observasi dilakukan secara langsung di lokasi Pasar Tempurejo untuk mencatat kondisi nyata yang berhubungan dengan praktik jual beli hak sewa. Data yang diperoleh dari observasi antara lain:

- a. Kondisi fisik bangunan ruko yang menjadi objek jual beli hak sewa.
- b. Aktivitas pedagang dalam mengelola kios/ruko yang telah mereka tempati.
- c. Situasi pasar secara umum, termasuk adanya penarikan retribusi dan keterlibatan juru karcis dalam pengelolaan pasar.
- d. Tidak ditemukannya papan informasi atau dokumen tertulis yang menunjukkan adanya kepastian hukum terkait hak sewa.

3. Dokumentasi

Teknik dokumentasi dilakukan dengan cara menelusuri berbagai dokumen dan arsip yang berkaitan dengan objek penelitian, seperti buku

⁴¹ Nana Syaodih Sukmandinata, *Metode penelitian* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2006)

administrasi aset desa, data penerimaan sewa kios, serta kuitansi pembayaran sewa.⁴² Namun, berdasarkan kebijakan Pemerintah Desa Tempurejo, dokumen kuitansi tidak dapat difoto atau disalin karena termasuk arsip internal desa.⁴³ Meskipun demikian, keberadaan dokumen tersebut telah dikonfirmasi secara langsung melalui wawancara dengan aparat desa yang bersangkutan, sehingga data administratif yang digunakan dalam penelitian ini tetap valid.⁴⁴

F. Keterbatasan Data Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian ini, peneliti menghadapi beberapa keterbatasan yang mempengaruhi kelengkapan data, baik dari segi administratif maupun teknis lapangan.

1. Pertama, dokumen administrasi mengenai hak sewa ruko di Pasar Tempurejo tidak dapat difoto atau disalin, karena berdasarkan kebijakan Pemerintah Desa Tempurejo, dokumen tersebut termasuk arsip internal desa. Meskipun demikian, keberadaan dokumen tersebut telah dikonfirmasi secara langsung melalui wawancara dengan aparat desa yang bersangkutan.⁴⁵
2. Kedua, data transaksi jual beli hak sewa antara pedagang sebelumnya dan pedagang baru tidak memiliki bukti tertulis yang resmi, karena sebagian besar dilakukan secara lisan berdasarkan kepercayaan dan kebiasaan turun-temurun. Hal ini menyebabkan peneliti harus bergantung pada hasil wawancara mendalam dengan para pedagang dan perangkat desa untuk memperoleh gambaran faktual.
3. Ketiga, tidak semua pihak yang terlibat bersedia diwawancarai secara langsung, terutama pihak yang sebelumnya pernah memperjualbelikan hak sewa. Oleh karena itu, data yang digunakan bersifat representatif dari

⁴² Republik Indonesia, Permendagri No. 47 Tahun 2016 tentang Administrasi Pemerintahan Desa, Pasal 27 ayat (2), di akses 28 November 2025 <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/111536>.

⁴³ Republik Indonesia, UU No. 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, Pasal 17 huruf j, di akses 28 November 2025 <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/39695>.

⁴⁴ Wawancara dengan aparat Pemerintah Desa Tempurejo (disamarkan), Kecamatan Tempurejo, 22 November 2025.

⁴⁵ Wawancara dengan Sekretaris Desa Tempurejo, 22 November 2025.

informan yang bersedia memberikan keterangan, yaitu perwakilan pedagang aktif, Sekretaris Desa, dan petugas pasar.⁴⁶

4. Keempat, tidak terdapat peraturan desa (Perdes) yang secara eksplisit mengatur mekanisme sewa atau jual beli hak sewa ruko di pasar,⁴⁷ sehingga analisis hukum dalam penelitian ini didasarkan pada regulasi umum, seperti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sebagai dasar normatif.⁴⁸

Meskipun terdapat beberapa keterbatasan tersebut, peneliti tetap berupaya menjaga validitas data dengan menggunakan teknik triangulasi sumber, yaitu membandingkan hasil wawancara dari berbagai informan dan mencocokkannya dengan data observasi lapangan.

G. Analisis Data

Analisis merupakan langkah penting dalam proses penelitian karena membuat data tampak dan bermakna, terutama dalam menjawab permasalahan penelitian serta mencapai tujuan akhir penelitian. Untuk menganalisis data yang tidak dapat diukur secara statistik, penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif deskriptif.⁴⁹

Peneliti menelaah dan menafsirkan data hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi yang berkaitan dengan praktik jual beli hak sewa ruko di atas tanah desa Tempurejo.⁵⁰ Analisis dilakukan secara sistematis dengan memeriksa seluruh data lapangan yang relevan, baik berupa hasil wawancara

⁴⁶ Observasi lapangan peneliti di Pasar Tempurejo, 22 November 2025.

⁴⁷ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, di akses 28 November 2025 <https://peraturan.bpk.go.id/Details/38782/uu-no-6-tahun-2014>.

⁴⁸ Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, di akses 28 November 2025 <https://peraturan.bpk.go.id/Details/49569/permendagri-no-1-tahun-2016>.

⁴⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2018), hlm. 103.

⁵⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2014), hlm. 51.

dengan aparat desa maupun data administratif, untuk menemukan pola dan hubungan antara praktik empiris dengan teori hukum yang digunakan.⁵¹

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan model analisis interaktif Miles dan Huberman yang meliputi tiga tahap, yaitu:

1. Reduksi Data, yaitu proses memilah, menyortir, dan memilih data yang relevan dengan praktik jual beli hak sewa ruko di Pasar Tempurejo serta mengabaikan data yang tidak memiliki kaitan langsung dengan fokus penelitian.
2. Penyajian Data, yaitu menyusun hasil penelitian ke dalam bentuk uraian deskriptif agar memberikan gambaran yang jelas mengenai praktik sewa-menyewa dan status tanah kas desa serta pandangan hukum ekonomi syariah terhadapnya.
3. Penarikan Kesimpulan/Verifikasi, yaitu menarik makna dari data yang telah tersaji dengan mengaitkannya pada teori hukum ekonomi syariah dan ketentuan hukum positif, sehingga diperoleh jawaban atas rumusan masalah penelitian

H. Keabsahan data

Para peneliti telah berupaya mengumpulkan hasil data di lapangan dengan mempertimbangkan validitas data di area ini. Peneliti menggunakan teknik triangulasi kredibilitas atau sumber untuk memperoleh temuan yang valid dengan menggunakan berbagai sumber data, termasuk data observasi, data wawancara, dan kehadiran peneliti di lapangan bersama informan, seperti Ibu Salamah, yang memiliki ruko di Desa Tempurejo, Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember, tetapi hak kepemilikannya tidak terdokumentasi.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik triangulasi, yang terdiri dari dua metode: triangulasi sumber, yang membandingkan data dari beberapa metodologi untuk peristiwa yang sama. Yang kedua adalah regulasi metode, yang membandingkan data dari berbagai sumber menggunakan prosedur pengumpulan data yang sama.

⁵¹ ohnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 295–296.

F. Tahap-tahap penelitian

Bagian ini menjelaskan rencana pelaksanaan penelitian yang dilakukan oleh peneliti, yang dimulai dari tahap persiapan hingga penyusunan laporan akhir penelitian. Secara garis besar, penelitian ini melalui beberapa tahapan yang telah disusun secara sistematis agar pelaksanaannya berjalan dengan baik. Adapun tahapan penelitian tersebut dijelaskan sebagai berikut:

1. Tahap sebelum ke lapangan
 - a. Menyusun rancangan atau proposal penelitian.
 - b. Menentukan lokasi penelitian yang sesuai dengan objek yang diteliti.
 - c. Menetapkan fokus penelitian agar lebih terarah pada permasalahan inti.
 - d. Melakukan konsultasi dengan pembimbing terkait rencana penelitian.
 - e. Mengunjungi lokasi penelitian untuk memperoleh gambaran awal situasi lapangan.
 - f. Mempersiapkan seluruh perlengkapan dan instrumen penelitian yang akan digunakan.
2. Tahap penelitian lapangan
 - a. Memahami latar belakang penelitian secara menyeluruh serta mempersiapkan diri sebelum memasuki lokasi.
 - b. Melakukan pendekatan dan mulai memasuki lingkungan penelitian di lapangan.
 - c. Mencatat seluruh informasi penting yang ditemukan selama proses penelitian.
 - d. Mengumpulkan data atau informasi yang berkaitan dengan fokus penelitian melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi.
 - e. Melakukan analisis data berdasarkan prosedur penelitian yang telah ditetapkan.
3. Tahap akhir penelitian lapangan:
 - a. Penarikan kesimpulan .
 - b. Data yang telah ditetapkan harus disusun.
 - c. Kritik dan saran.
4. Tahap penelitian laporan:

- a. Penyusunan hasil penelitian.
- b. Konsultasi hasil penelitian.
- c. Revisi hasil penelitian.
- d. Pengurusan kelengkapan persyaratan ujian.



BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Pasar Di Desa Tempurejo Kecamatan Tempurejo Kabupaten Jember

a. Sejarah Pasar Di Desa Tempurejo Kecamatan Tempurejo Kabupaten Jember

Pasar Desa Tempurejo sudah berdiri sejak puluhan tahun yang lalu dan dikenal sebagai pasar tradisional yang menjadi pusat ekonomi masyarakat desa. Pasar ini dikelola oleh pemerintah desa melalui balai desa dan menjadi tempat utama bagi masyarakat untuk melakukan kegiatan jual beli, baik secara harian maupun mingguan. Berdasarkan informasi dari beberapa tokoh masyarakat, pasar ini dahulu hanya berupa lapak sederhana, kemudian mengalami pengembangan dengan pembangunan kios permanen untuk menampung lebih banyak pedagang.

b. Letak Geografis Desa Tempurejo

Desa Tempurejo merupakan salah satu desa yang berada di wilayah administratif Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur. Secara geografis, desa ini terletak di bagian selatan Kabupaten Jember dengan luas wilayah yang cukup luas dan didominasi oleh lahan pertanian serta pemukiman warga.⁵² Wilayah ini berbatasan langsung dengan beberapa desa lainnya dan memiliki akses jalan utama yang mempermudah aktivitas perdagangan dan distribusi barang di pasar desa

Desa Tempurejo secara administratif berada di wilayah Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur.⁵³

⁵² Pemerintah Kabupaten Jember, Profil Kecamatan Tempurejo dalam Angka 2023, Badan Pusat Statistik Kabupaten Jember, di akses 28 November 2025
<https://jemberkab.bps.go.id/publication>.

⁵³ Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Jember. Data ini diambil dari profil desa dan kecamatan di situs BPS Jember, yang mencakup informasi administratif, batas wilayah, dan karakteristik geografis Desa Tempurejo, di akses 28 November 2025
<https://jemberkab.bps.go.id/subject/12/kependudukan>.

Lokasi desa ini terletak di bagian selatan Kabupaten Jember dan berjarak sekitar 35 kilometer dari pusat kota Jember. Secara geografis, Desa Tempurejo berada pada posisi koordinat antara $8^{\circ}24'-8^{\circ}26'$ Lintang Selatan dan $113^{\circ}40'-113^{\circ}45'$ Bujur Timur.

Desa ini berbatasan langsung dengan:

- 1) Sebelah Utara: Desa Sidodadi
- 2) Sebelah Selatan: Taman Nasional Meru Betiri
- 3) Sebelah Barat: Desa Curahnongko
- 4) Sebelah Timur: Desa Andongrejo

Wilayah Desa Tempurejo didominasi oleh lahan pertanian, perkebunan, dan sebagian kawasan hutan lindung. Kontur wilayahnya sebagian besar datar dengan sedikit perbukitan, menjadikan desa ini cocok untuk aktivitas pertanian dan perdagangan. Keberadaan jalan penghubung antardesa dan akses menuju pusat kecamatan juga mendukung kegiatan ekonomi masyarakat, termasuk aktivitas di pasar desa yang menjadi fokus penelitian ini.

c. Karakteristik Pasar Desa Tempurejo

Pasar ini termasuk dalam kategori pasar tradisional yang masih mempertahankan sistem jual beli langsung antara penjual dan pembeli tanpa perantara. Terdapat berbagai jenis komoditas yang dijual seperti sembako, hasil pertanian, pakaian, serta jajanan lokal. Beberapa kios dan ruko di dalam pasar disewakan kepada masyarakat dengan pengelolaan administrasi dan pembayaran dilakukan melalui pemerintah desa.

d. Sistem Pengelolaan dan Administrasi Sewa

Pemerintah desa bertanggung jawab dalam pengelolaan ruko dan kios di pasar. Sistem sewa dilakukan secara informal, di mana transaksi antara penyewa dan desa seringkali tidak disertai dengan bukti tertulis yang jelas. Hal ini menjadi salah satu permasalahan yang

diteliti dalam penelitian ini, terutama menyangkut aspek legalitas jual beli hak sewa kios pasar.⁵⁴

e. Relevansi Lokasi Penelitian

Pemilihan Desa Tempurejo sebagai lokasi penelitian didasarkan atas fakta bahwa desa ini memiliki pasar yang aktif, serta terdapat praktik jual beli hak sewa kios yang belum sepenuhnya terdokumentasi secara legal. Keadaan ini memberikan ruang analisis yang mendalam terhadap praktik jual beli dalam perspektif hukum dan sosial ekonomi masyarakat pedesaan.

B. Penyajian Data Dan Analisis

Penyajian ini berisi uraian mengenai data yang diperoleh selama proses penelitian, yang disusun berdasarkan metode atau langkah-langkah yang telah dijelaskan sebelumnya. Uraian data dijabarkan secara deskriptif sesuai dengan bab-bab sebelumnya dan disesuaikan dengan fokus permasalahan yang diteliti. Data yang disampaikan menggambarkan deskripsi nyata di lapangan dan disusun berdasarkan pokok bahasan serta kecenderungan yang muncul dari data tersebut.

Penulisan bagian ini disesuaikan dengan jenis data yang dikumpulkan oleh peneliti. Oleh karena itu, peneliti menyampaikan dua jenis data yang dikumpulkan, yaitu hasil dari pengamatan langsung serta data lain yang diperoleh melalui proses penelitian. Data tersebut kemudian diperkuat dengan informasi tambahan yang relevan dengan topik penelitian, sebagai dasar untuk melakukan analisis lebih lanjut yaitu :

1. Mekanisme Jual Beli Hak Sewa Ruko Di Atas Tanah Kas Desa Pasar Tempurejo Kecamatan Tempurejo

Pemerintah telah mengatur pengelolaan aset desa dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, yang menegaskan bahwa aset desa adalah kekayaan milik desa yang harus dikelola secara tertib, transparan, dan

⁵⁴ Pemerintah Kabupaten Jember / Profil Desa Tempurejo. Informasi tentang pasar tradisional, sistem sewa, dan relevansi penelitian diambil dari laporan pemerintah daerah dan studi umum tentang pasar pedesaan di Jawa Timur.

bertanggung jawab untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat.⁵⁵ Ketentuan ini diperkuat dengan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, yang menyebutkan bahwa tanah kas desa hanya dapat dimanfaatkan melalui sewa, kerja sama pemanfaatan, atau bangun guna serah.⁵⁶

Dengan dasar hukum tersebut, seharusnya setiap pemanfaatan tanah kas desa dilakukan dengan perjanjian tertulis yang sah secara administratif. Namun hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik yang terjadi di Pasar Tempurejo berbeda dengan ketentuan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi yang dilakukan peneliti, ditemukan bahwa praktik jual beli hak sewa ruko di Pasar Tempurejo masih berlangsung dengan pola yang sama sejak bertahun-tahun. Praktik tersebut dilakukan oleh masyarakat pedagang dan dikelola oleh pemerintah desa, tetapi berjalan tanpa landasan administrasi yang tertib.

Para pedagang mengakui telah menempati ruko dalam jangka waktu lama, namun tidak memegang satu pun dokumen resmi yang menunjukkan hak sewa yang mereka bayar. Seluruh arsip, termasuk bukti pembayaran dan catatan transaksi, disimpan oleh pihak desa sebagai arsip internal. Pedagang hanya menerima bukti pembayaran sederhana atau kuitansi biasa, itu pun bukan salinan resmi dari desa, melainkan hanya catatan sementara yang tidak memiliki kekuatan hukum.

Berdasarkan wawancara dengan beberapa informan, diketahui bahwa yang berlangsung di lapangan bukan jual beli tanah, tetapi jual beli hak sewa bangunan (ruko) di atas tanah kas desa. Berbicara mengenai praktik jual beli atas hak sewa bangunan ruko yang menjadi objek permasalahan dari masyarakat Pasar Tempurejo, Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember, maka berdasarkan penelitian yang dihimpun dalam bentuk sejumlah data hasil observasi lapangan dan dokumentasi yang dilakukan pada tanggal 25 April

⁵⁵ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 7, <https://peraturan.bpk.go.id>.

⁵⁶ Republik Indonesia, Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, <https://peraturan.bpk.go.id>.

2025, diketahui bahwa terdapat ketidakjelasan terkait hak hukum atas laku pembeli hak sewa ruko tersebut beliau mengatakan bahwa:

Dalam wawancara, Ibu Salamah menjelaskan bahwa mekanisme dimulai dari adanya pedagang baru yang berminat. Pedagang tersebut langsung bernegosiasi dengan pedagang lama mengenai harga yang disepakati. Pembayaran dilakukan secara tunai, kemudian bangunan dan tempat usaha diserahkan kepada pedagang baru tanpa adanya dokumen tertulis. Mekanisme yang sederhana ini memperlihatkan bahwa transaksi berlangsung berdasarkan asas kepercayaan. Tidak adanya kontrak atau catatan tertulis membuat mekanisme lebih dekat dengan tradisi lisan yang diwariskan dari pedagang-pedagang sebelumnya.⁵⁷

Di kuatkan oleh pernyataan dari ibu Lina di wawancarai, terlihat bahwa :

bentuk transaksi juga dipengaruhi oleh pemahaman pedagang mengenai kepemilikan bangunan. Karena sebagian besar ruko dibangun sendiri oleh pedagang, maka mereka merasa berhak mengalihkan bangunan tersebut kepada pedagang lain. Penyerahan bangunan dipahami sebagai bagian dari transaksi, sementara tanah dianggap tetap milik desa. Mekanisme ini menunjukkan bahwa pedagang membedakan antara “hak atas tanah” dan “hak atas bangunan”, meskipun keduanya tidak dituangkan dalam dokumen formal. Ini sejalan dengan praktik sosial pasar tradisional di berbagai daerah, di mana bangunan diperlakukan sebagai aset privat meskipun berada di atas tanah milik desa atau negara.⁵⁸

Dan ada pernyataan atau hasil wawancara dari Sekretaris Desa Tempurejo yaitu bapak Holili bahwa:

desa mengetahui adanya pengalihan semacam ini, tetapi desa tidak pernah menjadi pihak yang mengesahkan transaksi tersebut. Desa hanya mencatat penyewa baru ketika mereka datang melaporkan diri dan mulai membayar sewa tahunan. Dengan demikian, pengalihan hak sewa bergerak dalam jalur informal yang tidak mengubah catatan administrasi desa selain pergantian nama penyewa dalam buku retribusi. Mekanisme ini menciptakan jarak antara praktik lapangan dan sistem administrasi formal desa.⁵⁹

Jika dikaitkan dengan konsep hukum positif, keadaan ini menjelaskan bahwa pengalihan hak sewa berjalan di luar mekanisme administrasi aset desa sebagaimana diatur dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 yang mengatur

⁵⁷ Wawancara dengan Ibu Salamah, Pedagang Pasar Tempurejo, 25 April 2025.

⁵⁸ Wawancara dengan Ibu Lina, Pedagang Pasar Tempurejo, 17 Mei 2025.

⁵⁹ Wawancara dengan Holili, Sekretaris Desa Tempurejo, 20 Mei 2025.

bahwa aset desa tidak boleh dialihkan tanpa prosedur resmi.⁶⁰ Namun karena desa tidak memposisikan bangunan ruko sebagai aset desa, melainkan hanya tanahnya, desa tidak melakukan intervensi terhadap transaksi antarpedagang. Desa hanya memastikan bahwa penyewa baru tetap membayar kewajiban retribusi. Hal ini membuat mekanisme berpindah menjadi bentuk pengelolaan semi-otonom, yaitu masyarakat mengelola perpindahan hak manfaat, sementara desa mengelola kewajiban administratif minimal.

Dalam konteks hukum syariah, mekanisme ini dapat dijelaskan menggunakan konsep ijarah dalam KHES, di mana manfaat dapat dipindahkan selama tidak bertentangan dengan akad asal.⁶¹ Namun, karena tidak ada akad tertulis antara pedagang dan desa, maka pengalihan manfaat terjadi berdasarkan tradisi lisan yang terus diulang. Tradisi seperti ini dalam fiqh disebut sebagai ‘urf ‘amali, yaitu kebiasaan praktis yang dijadikan dasar bermuamalah ketika tidak ada aturan tertulis yang mengaturnya.⁶² Mekanisme yang berlangsung di Tempurejo memperlihatkan bahwa ‘urf memiliki peran besar, terutama karena seluruh pihak—pedagang, desa, dan masyarakat—menerima mekanisme tersebut sebagai hal yang wajar.

Hubungan antara pedagang lama dan baru juga memperlihatkan bahwa proses pengalihan tidak dilakukan melalui sistem perjanjian formal, tetapi melalui transaksi langsung antar individu. Karena tidak ada dokumen yang mengatur jangka waktu, hak, kewajiban, atau risiko, seluruh tanggung jawab bergantung pada pedagang. Jika terjadi permasalahan, penyelesaiannya cenderung dilakukan melalui musyawarah, bukan melalui prosedur administrasi desa. Mekanisme ini mencerminkan karakter pasar tradisional yang lebih mengutamakan hubungan personal dan kepercayaan dibandingkan formalitas hukum.

Di sisi lain, tidak adanya keterlibatan desa dalam menetapkan nilai transaksi menunjukkan bahwa desa tidak memiliki kendali atas nilai ekonomi

⁶⁰ Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, Pasal 3.

⁶¹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 20.

⁶² Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, hlm. 112.

yang beredar dalam pasar ketika terjadi pengalihan hak sewa. Para pedagang menentukan nilai transaksi berdasarkan kondisi bangunan, lokasi, dan kesepakatan. Nilai transaksi bisa berbeda jauh antar ruko meskipun ukuran dan lokasinya serupa. Variasi ini menunjukkan bahwa mekanisme pengalihan tidak mengikuti standar tertentu, tetapi ditentukan oleh kondisi sosial dan ekonomi masing-masing pedagang.

Dengan demikian, mekanisme pengalihan hak sewa ruko di Pasar Tempurejo dapat dipahami sebagai mekanisme yang dibentuk oleh kebiasaan, diterima oleh masyarakat, dan dibiarkan berjalan oleh desa. Analisis demikian menggambarkan bagaimana tradisi pasar berperan besar dalam mengatur interaksi ekonomi, terutama ketika tidak ada regulasi tertulis yang secara tegas mengatur mekanisme tersebut.

2. Status Hukum Tanah Kas Desa Pasar Tempurejo Kecamatan Tempurejo

Tanah tempat berdirinya Pasar Tempurejo merupakan tanah kas desa yang telah terdaftar dalam buku aset milik Pemerintah Desa Tempurejo. Hal ini sesuai dengan Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, yang menyebutkan bahwa kekayaan milik desa harus digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat.⁶³

Sekretaris Desa Tempurejo (pak holili) menjelaskan:

“Tanah pasar sudah tercatat dalam buku aset desa, status tanah pasar di desa tempurejo ini adalah kas desa, dimana tanah tersebut tidak boleh di perjual belikan dan hanya di gunakan untuk fasilitas usaha warga , sekali lagi pak holili menekankan bahwa desa tidak pernah memberikan izin untuk warga membeli tanah tersebut melainkan hanya membeli hak sewa bangunan untuk tempat usahanya dan akan di perpanjang hak sewanya apa bila warga pasarr bersedia membayar 300 ribu pertahun untuk memperpanjang atau bisa di sebut juga akan menerima surat izin menempati.”⁶⁴

Di kuatkan oleh pernyataan dari ibu Salamah adalah salah satu pedagang di pasar desa tempurejo atau pelaku utama dalam penelitian ini beliau mengatakan bahwa:

⁶³ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Pasal 76 ayat (1), di akses 28 November 2025 <https://peraturan.bpk.go.id>.

⁶⁴ Wawancara dengan Sekretaris Desa Tempurejo (pak holili), 22 November 2025.

Bahwa tanah tersebut adalah tanah kas desa dan milik desa, namun bangunan ruko dibuat dengan modal pribadi. Karena itu, mereka merasa bangunan tersebut boleh dipindah-tangankan.

Pedagang menilai bahwa selama bangunan mereka bangun sendiri, mereka berhak menjualnya kepada pedagang lain, dan karena itu pula Desa tidak mencatat bangunan secara detail, sehingga tidak ada data resmi yang mengatur kepemilikan bangunan tersebut.

Adapun hasil wawancara dari ibu Lina beliau juga pedagang di pasar tempurejo sedikit berbeda pandangan namun sama” menyebutkan bahwa:

Benar tanah di pasar desa tempurejo ini memang milik desa tanah kas desa yang mana kita sebagai pedagang hanya bisa membeli hak sewa bangunan saja dimana bangunan tersebut dbuat oleh pembeli sebelumnya dengan modal pribadi maka dari itu kita sbgai pedagang-pedagang yang selanjutnya membayar atau membeli hak sewa bangunan tersebut sebesar yang di inginkan oleh pedagang sebelumnya dan tidak menutup kemungkinan desa juga melakukan administrasi untuk pembelian jual beli hak sewa bangunan meskipun tidak ada surat resmi atau bukti yang akurat untuk di pergunakan jika terjadi hal yang tidak di inginkan contoh kebijakan sepihak dari desa untuk kalo para pedagang.

Dokumentasi dari pihak desa menunjukkan bahwa tanah pasar tersebut tercatat dengan kategori tanah bengkok desa. Namun, dokumen fisik tersebut tidak dapat difoto karena termasuk arsip internal desa. Keberadaannya telah dikonfirmasi melalui wawancara langsung dengan pihak yang berwenang.⁶⁵

Hal ini berarti tanah pasar Tempurejo memiliki kedudukan hukum yang kuat sebagai aset desa. Pemerintah desa hanya memiliki kewenangan mengelola, bukan menjual atau memindahtangankan hak milik atas tanah. Dalam praktiknya, desa hanya memberikan hak sewa kepada pedagang melalui sistem pembayaran tahunan dan kuitansi resmi.

Observasi peneliti di lapangan menunjukkan bahwa para pedagang menjalankan aktivitas usaha mereka secara permanen setiap hari, seakan-akan ruko tersebut benar-benar milik mereka. Namun kenyataannya, mereka menempati ruko tersebut tanpa kepastian hukum. Tidak memiliki dokumen resmi dalam jangka panjang tentu merupakan kondisi yang berisiko, baik bagi pedagang maupun pemerintah desa. Risiko semakin besar apabila sewaktu-waktu desa

⁶⁵ Dokumentasi Buku Aset Desa Tempurejo (tidak dipublikasikan).

memutuskan untuk melakukan perubahan kebijakan seperti menaikkan tarif sewa, melakukan relokasi pasar, atau melakukan penataan ulang aset desa. Dalam kondisi demikian, pedagang tidak memiliki kekuatan administratif untuk mempertahankan hak sewa mereka.

Letak masalah utama ada pada status tanah pasar yang merupakan Tanah Kas Desa (TKD). Tanah kas desa merupakan aset yang dimiliki pemerintah desa yang penggunaannya diatur melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa,⁶⁶serta Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Kedua regulasi tersebut secara tegas menyebutkan bahwa tanah kas desa tidak boleh diperjualbelikan, melainkan hanya dapat dimanfaatkan melalui mekanisme sewa, kerja sama pemanfaatan, atau bangun guna serah.

Dalam konteks kasus Tempurejo, tanah tersebut memang disewakan kepada pedagang, namun praktiknya bercampur antara jual beli hak sewa dan sewa tahunan, tanpa adanya kejelasan batas waktu maupun dasar hukum tertulis. Sistem administrasi seperti ini bertentangan dengan prinsip transparansi, akuntabilitas, dan tertib administrasi sebagaimana diwajibkan dalam regulasi. Artinya, meskipun pedagang membayar sewa dan pemerintah desa menerima setoran, proses tersebut tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum positif yang berlaku.

Jika dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah, situasi ini mengandung unsur gharar atau ketidakjelasan. KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) mensyaratkan bahwa akad sewa (ijarah) harus memenuhi tiga unsur kejelasan utama: manfaat barang, harga sewa, dan jangka waktu. Ketika salah satu unsur tidak jelas – misalnya jangka waktu yang tidak tercantum dalam perjanjian – maka akad dapat dikategorikan sebagai akad yang mengandung ketidakpastian. Dalam praktik di Tempurejo, ketiga unsur tersebut tidak dijamin oleh dokumen apa pun, sehingga risiko sengketa semakin besar.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa sistem administrasi sewa serta status tanah kas desa di Pasar Tempurejo masih belum memenuhi standar

⁶⁶ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Pasal 76.

pengelolaan aset desa maupun prinsip kejelasan dalam akad syariah. Hal ini menyebabkan hubungan hukum antara pemerintah desa dan pedagang tidak seimbang, dengan posisi pedagang yang lebih lemah karena tidak memiliki dokumen yang dapat melindungi hak-hak mereka.

3. penyelesaian Sengketa Pada Jual Beli Hak Sewa Ruko Di Tanah Kas Desa Pasar Desa Tempurejo Kecamatan Tempurejo

Sengketa yang muncul akibat jual beli hak sewa antar pedagang biasanya diselesaikan melalui musyawarah desa. Berdasarkan wawancara dengan Kaur Pemerintahan, musyawarah dilakukan dengan menghadirkan kedua pihak dan tokoh masyarakat.

“Kalau ada pedagang berselisih, kami panggil dua-duanya, diselesaikan di balai desa. Biasanya disuruh mengembalikan uang atau mencari jalan tengah. Tidak pernah sampai ke pengadilan dan biasanya sengketa tersebut meliputi seperti bukti yang tidak resmi yang tidak di dapatkan oleh pedagang pembeli hak sewa bangunan tersebut.”⁶⁷

Pernyataan ini diperkuat oleh keterangan ibu Lina pedagang di pasar desa tempurejo bahwa:

“Pernah ada pedagang yang membeli hak sewa kepada pemilik sewa sebelumnya dengan tariff yang sangat lumayan mahal dan ketika ke desa juga orang itu membayar untuk administrasi nya jadi dua kali membayar dengan harga yang lumayan mengakibatkan pedagang tersebut meminta tanggung jawab dari pihak desa namun di karenakan pembayaran kepada pemilik hak sewa sebelumnya diluar tanggung jawab pihak desa jadi pedagang tersebut merasa rugi padahal sudah berkali kali desa mengakatan bahwa ketika pembelian hak sewa harus ada dari pihak desa dan pemilik sebelumnya dan pedagang tersebut sudah menerima dan akan berhati hati lagi dikemudian hari .”⁶⁸

Adapun hasil wawancara yang di perkuat oleh ibu Salamah adalah pelaku utama dalam penelitian ini beli menjelaskan bahwa:

Saya sendiri adalah salah satu pedagang yang membeli hak sewa bangunan ruko sebesar Rp.25.000.000.00 dengan uang tersebut saya membayar ke pedagang lama yang menempati bangunan tersebut dan tidak luput saya masih membayar uang administrasi skitar Rp.300.000.00 kepada pihak desa untuk administrasi menempati bangunan tersebut di atas tanah milik desa namun dari pemerintah desa tidak memberikan sebuah kwitansi yanh

⁶⁷ Wawancara dengan Kaur Pemerintahan, 22 November 2025.

⁶⁸ Wawancara dengan Bu Lina, pedagang pasar, 22 November 2025.

sah yang sebagaimana seharusnya aturan tersebut dari desa untuk pedagang dan saya merasa rugi di karenakan membayar dua kali dan tidak ada pertanggung jawaban jikalau di kemudian hari ada kebijakan yang di ubah sepihak oleh pihak desa maka saya akan tidak akan mendapatkan ganti rugi apa-apa dan penjelasan dari pihak desa ketika sengketa tersebut memang semua yang terlibat di panggil untuk bermusyawarah bagaimana enakanya jadi saya hanya bisa menerima keputusan tersebut untuk tetap memiliki hak sewa tersebut tanpa bukti yang kuat untuk melindungi saya di kemudian hari.

Penyelesaian secara kekeluargaan ini sejalan dengan ketentuan Pasal 26 ayat (4) huruf c Undang-Undang Desa, yang mewajibkan kepala desa menyelesaikan perselisihan masyarakat di wilayahnya.⁶⁹ Model penyelesaian ini juga sejalan dengan prinsip islah (perdamaian) dalam hukum Islam, yang mengutamakan keadilan dan perdamaian sosial dibandingkan proses litigasi formal.

Informasi yang diperoleh dari hasil wawancara dan observasi lapangan semakin menegaskan bahwa praktik jual beli hak sewa ruko di Pasar Tempurejo masih berlangsung tanpa landasan administrasi yang tertib.⁷⁰ Para pedagang mengakui telah menempati ruko selama bertahun-tahun, namun tidak memegang dokumen resmi mengenai hak sewa yang mereka bayarkan. Semua berkas dan kuitansi berada di kantor desa sebagai arsip internal, sehingga pedagang hanya menerima bukti pembayaran sederhana tanpa perjanjian tertulis. Keterangan dari berbagai informan, seperti Ibu Salamah dan Bapak Abi, menunjukkan bahwa transaksi jual beli hak sewa dilakukan secara lisan di antara pedagang, kemudian disahkan secara administratif di kantor desa melalui pembayaran retribusi dan pencatatan oleh perangkat desa. Sementara itu, pihak desa melalui Sekretaris Desa menjelaskan bahwa tanah pasar tersebut merupakan tanah kas desa (TKD) yang termasuk dalam aset pemerintah desa dan tidak dapat

⁶⁹ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Pasal 26 ayat (4) huruf c, di akses 28 November 2025 <https://peraturan.bpk.go.id>.

⁷⁰ Observasi lapangan peneliti di Pasar Tempurejo, Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember, 22 November 2025

diperjualbelikan secara hukum, melainkan hanya dimanfaatkan melalui sistem sewa tahunan.⁷¹

Temuan tersebut diperkuat oleh penjelasan Bapak Syahid selaku juru karcis pasar, yang menyebutkan bahwa besaran sewa ditetapkan oleh desa dan dibayarkan setiap tahun sesuai dengan ukuran ruko.⁷² Meskipun pembayaran berjalan rutin, namun belum ada sistem administrasi baku yang menjamin kepastian hukum bagi para pedagang.

Dari hasil observasi peneliti di lapangan, tampak bahwa para pedagang menjalankan aktivitas ekonomi setiap hari dengan memanfaatkan bangunan ruko secara permanen, namun tanpa jaminan hukum yang memadai. Keadaan ini berpotensi menimbulkan persoalan hukum apabila terjadi kebijakan baru dari pemerintah desa, misalnya perubahan tarif, relokasi pasar, atau penataan ulang aset desa.

Informasi ini semakin menegaskan bahwa praktik jual beli hak sewa ruko di Pasar Tempurejo berjalan berdasarkan kebiasaan dan kesepakatan sosial, bukan pada dasar hukum tertulis. Hal ini menimbulkan ketidakseimbangan posisi hukum antara pemerintah desa dan pedagang, di mana desa memiliki kewenangan administratif penuh sedangkan pedagang hanya memiliki bukti transaksi sederhana.

Bila ditinjau dari perspektif hukum positif, kondisi tersebut belum sepenuhnya sejalan dengan prinsip transparansi dan akuntabilitas pengelolaan aset desa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa⁷³ dan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.⁷⁴ Sementara dari sudut pandang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), praktik seperti ini mengandung unsur ketidakjelasan dalam akad (ghayr musarrah)

⁷¹ Wawancara dengan Sekretaris Desa Tempurejo, 22 November 2025

⁷² Wawancara dengan Bapak Sukardi, pedagang di pasar Tempurejo, 24 November 2025.

⁷³ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, di akses 28 November 2025
<https://peraturan.bpk.go.id/Details/38782/uu-no-6-tahun-2014>.

⁷⁴ Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 47,
<https://peraturan.bpk.go.id/Details/49569/permendagri-no-1-tahun-2016>.

yang dapat menimbulkan ketidakadilan di kemudian hari apabila tidak segera diperjelas secara administratif.⁷⁵

Meskipun demikian, hasil wawancara juga menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa di pasar ini selalu ditempuh melalui jalur musyawarah desa yang melibatkan kedua belah pihak dan aparat desa.⁷⁶ Hal ini mencerminkan semangat kekeluargaan dan prinsip islah (perdamaian) yang menjadi bagian dari nilai-nilai hukum Islam, di mana keadilan sosial lebih diutamakan daripada penyelesaian formal melalui jalur pengadilan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli hak sewa ruko di Pasar Tempurejo merupakan bentuk pemanfaatan aset desa yang telah menjadi kebiasaan sosial, namun masih memerlukan penguatan administrasi dan kejelasan hukum agar sesuai dengan ketentuan perundang-undangan serta prinsip keadilan dalam hukum ekonomi syariah.

C. Pembahasan Temuan Penelitian

Berbicara mengenai kehidupan bermasyarakat, tentu seringkali dijumpai berbagai persoalan yang timbul dari hubungan sosial maupun ekonomi. Dalam praktik sehari-hari, salah satu persoalan yang kerap muncul adalah persoalan terkait pemanfaatan tanah atau bangunan yang digunakan untuk kegiatan usaha. Permasalahan ini biasanya timbul karena tidak adanya kepastian hukum, lemahnya administrasi, serta rendahnya kesadaran masyarakat maupun pemerintah desa dalam membuat perjanjian secara tertulis.⁷⁷

Fenomena serupa terjadi di Desa Tempurejo, Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember. Dalam penelitian ini ditemukan praktik jual beli hak sewa bangunan ruko di Pasar Tempurejo yang dikelola oleh desa tanpa adanya bukti tertulis. Ibu Salamah, salah satu pedagang, mengaku membeli hak sewa ruko seharga Rp25.000.000, namun tidak memperoleh dokumen resmi seperti

⁷⁵ Mahkamah Agung RI, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Pasal 20–25, <https://jdih.mahkamahagung.go.id>.

⁷⁶ Wawancara dengan Bapak Abi, penyewa ruko Pasar Tempurejo, 22 November 2025.

⁷⁷ Adi Prasetyo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2012).

kwitansi, surat perjanjian, ataupun akta dari pemerintah desa.⁷⁸ Kondisi ini menimbulkan kerentanan hukum, sebab sewaktu-waktu pemerintah desa dapat melakukan penggusuran dengan alasan dokumen kepemilikan hanya dipegang oleh desa. Pihak desa menyimpan seluruh catatan administrasi hanya di kantor desa, sementara pedagang hanya menerima kunci ruko setelah pembayaran.⁷⁹ Kondisi ini tentu menimbulkan kerentanan hukum, sebab apabila suatu hari terjadi penggusuran atau penertiban, pedagang tidak memiliki dasar hukum yang sah untuk menuntut haknya.⁸⁰

1. Mekanisme Jual Beli Hak Sewa Ruko Di Atas Tanah Kas Desa Pasar Tempurejo Kecamatan Tempurejo Kabupaten Jember?

Mekanisme jual beli hak sewa ruko di atas tanah kas desa Pasar Tempurejo melibatkan proses informal yang telah menjadi tradisi turun-temurun di masyarakat pedesaan Jember, namun sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum akibat absennya dokumentasi tertulis. Dalam konteks kehidupan bermasyarakat di Desa Tempurejo, yang terletak di Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur, pasar desa ini berfungsi sebagai pusat ekonomi utama, didukung oleh lahan pertanian dan perkebunan yang subur. Mekanisme ini dimulai ketika seorang pedagang berminat mengambil alih hak sewa ruko dari pemilik sebelumnya, yang biasanya dilakukan melalui pembayaran tunai langsung kepada pemilik lama, diikuti oleh pembayaran biaya administrasi ke pemerintah desa. Proses ini tidak melibatkan perantara resmi seperti notaris atau lembaga hukum, melainkan bergantung pada kesepakatan lisan dan kepercayaan antarpihak. Setelah pembayaran selesai, pedagang baru menerima kunci ruko sebagai tanda serah terima, tanpa ada kwitansi, surat perjanjian, atau akta resmi dari desa. Kondisi ini menjadikan mekanisme ini rentan terhadap sengketa, karena pedagang

⁷⁸ Wawancara dengan Ibu Salamah, Pedagang Pasar Tempurejo, 4 Mei 2025.

⁷⁹ Wawancara dengan Ibu Salamah (pedagang Pasar Tempurejo), 4 Mei 2025.

⁸⁰ Observasi lapangan di Pasar Tempurejo, 3–8 Mei 2025.

tidak memiliki bukti hukum yang kuat jika terjadi penggusuran atau perubahan kebijakan desa.⁸¹

Untuk memahami lebih dalam, penelitian ini menggunakan metode wawancara kualitatif dengan narasumber kunci seperti pedagang aktif, perangkat desa, dan tokoh masyarakat. Temuan dari wawancara menunjukkan bahwa mekanisme ini telah berlangsung sejak lama, dengan pola yang konsisten: pertama, pedagang baru melakukan negosiasi harga dengan pemilik ruko lama; kedua, pembayaran dilakukan secara tunai atau cicilan informal; ketiga, pedagang melapor ke kantor desa untuk pembayaran administrasi, yang sering kali tidak tercatat secara resmi; dan keempat, penyerahan kunci sebagai simbol kepemilikan sementara. Misalnya, Ibu Salamah, seorang pedagang di pasar tersebut, menceritakan pengalamannya membeli hak sewa ruko seharga Rp25.000.000, di mana ia hanya mendapat kunci tanpa dokumen apa pun. Ia mengungkapkan kekhawatiran bahwa tanpa bukti tertulis, ia bisa kehilangan hak sewanya sewaktu-waktu jika desa memutuskan untuk menggusur kios untuk kepentingan umum. Kekhawatiran serupa juga diungkapkan oleh pedagang lain, seperti Ibu Lina, yang menjelaskan bahwa meskipun ia telah membayar penuh, desa tidak pernah memberikan salinan catatan administrasi, sehingga posisinya lemah dalam perselisihan.⁸²

Bapak Supardi, sebagai pemilik ruko lama, menambahkan bahwa praktik ini dianggap sebagai norma sosial, di mana jual beli hak sewa dilakukan antarpedagang tanpa campur tangan desa secara langsung, kecuali untuk biaya administrasi. Ia menyatakan bahwa harga hak sewa bervariasi tergantung lokasi ruko, dengan kisaran Rp5.000.000 hingga Rp25.000.000, dan pembayaran sering kali dilakukan secara bertahap untuk menghindari risiko. Namun, ia juga mengakui bahwa tanpa dokumen, transaksi ini rentan terhadap pengingkaran, meskipun jarang terjadi karena ikatan sosial di desa yang kuat. Dari sisi pemerintah desa, Bapak Holili, seorang perangkat desa,

⁸¹ Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Jember. Laporan monografi desa dan ekonomi pedesaan. <https://jemberkab.bps.go.id/publication/2023/05/15/>.

⁸² Hasil Wawancara Penelitian. Data primer dari Ibu Salamah, Ibu Lina 23 November 2025.

menjelaskan bahwa mekanisme ini didasarkan pada pencatatan internal di kantor desa, yang dianggap cukup sebagai bukti resmi. Ia menyatakan bahwa desa menyimpan semua catatan pembayaran dan perpindahan hak sewa dalam buku administrasi, dan pedagang tidak perlu memegang salinan karena semua data tersimpan aman. Menurutnya, sistem ini telah berjalan efektif selama bertahun-tahun tanpa masalah besar, dan desa memandangnya sebagai cara sederhana untuk mengelola aset tanpa birokrasi berlebihan.⁸³

Namun, analisis mendalam menunjukkan bahwa mekanisme ini memiliki kelemahan signifikan, terutama dalam aspek transparansi dan kepastian hukum. Bapak Syahid, juru karcis dengan pengalaman lebih dari 10 tahun, memberikan perspektif tambahan bahwa ia sering menyaksikan perpindahan hak sewa, di mana pembeli juga harus membayar "uang administrasi" ke desa secara lisan, tanpa bukti pembayaran. Ia menyoroti bahwa banyak pedagang mengeluh tentang hal ini, karena mereka merasa tidak aman jika terjadi penggusuran atau redistribusi kios oleh desa. Kesaksian ini memperkuat bahwa mekanisme ini sepenuhnya bergantung pada kepercayaan, tanpa mekanisme verifikasi independen. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, praktik ini mengandung unsur gharar (ketidakpastian), karena pedagang tidak memiliki jaminan hukum atas hak yang telah dibeli. Prinsip muamalah menekankan tawdhih (kejelasan) dan transparansi, yang tidak terpenuhi di sini, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian bagi pedagang.⁸⁴

Secara hukum positif Indonesia, mekanisme ini bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UU PA) No. 5 Tahun 1960, yang mensyaratkan transaksi tanah atau hak sewa didukung oleh dokumen resmi untuk menghindari sengketa⁸⁵. UU Desa No. 6 Tahun 2014 juga menuntut pengelolaan aset desa secara transparan, termasuk dalam sewa bangunan.⁸⁶

⁸³ Hasil Wawancara Penelitian. Data primer dari Bapak Supardi, Bapak Holili.

⁸⁴ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Prinsip muamalah syariah. <https://dsn.kemenag.go.id/>.

⁸⁵ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UU PA): <https://peraturan.bpk.go.id/Details/438>.

⁸⁶ Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 (UU Desa). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/438>.

Permendagri No. 1 Tahun 2014 tentang Pedoman Produk Hukum Daerah menekankan dokumentasi formal dalam administrasi desa⁸⁷. UU No. 45 Tahun 2007 tentang Perkebunan, meskipun lebih fokus pada lahan perkebunan, relevan karena wilayah Tempurejo didominasi perkebunan, yang mempengaruhi nilai ekonomi pasar.⁸⁸ Implikasi dari mekanisme ini adalah risiko penggusuran tanpa kompensasi, yang dapat merugikan pedagang secara ekonomi dan sosial. Rekomendasi untuk memperbaiki mekanisme ini meliputi: (1) Penerapan surat perjanjian tertulis yang disahkan desa; (2) Edukasi masyarakat tentang pentingnya dokumentasi; (3) Integrasi prinsip syariah melalui pencatatan akad ijarah yang jelas, sesuai QS. Al-Baqarah ayat 282 dan (4) Penguatan peran desa sebagai pengelola yang amanah, berdasarkan kaidah fiqh "Tasharruf al-imam 'ala al-ra'iyah manutun bi al-mashlahah".⁸⁹

Dalam kesimpulan, mekanisme jual beli hak sewa ruko di Pasar Tempurejo adalah proses informal yang efisien secara sosial tetapi lemah secara hukum. Meskipun telah menjadi tradisi, ia perlu direformasi untuk memastikan keadilan dan kepastian, terutama dalam konteks hukum syariah yang menekankan kejelasan akad. Tanpa perubahan, praktik ini akan terus menimbulkan kerentanan bagi pedagang, yang pada akhirnya dapat mengganggu stabilitas ekonomi desa.

2. Status Hukum Tanah Kas Desa Pasar Tempurejo Kecamatan Tempurejo

Status hukum tanah Pasar Tempurejo dikategorikan sebagai tanah kas desa, yang merupakan aset milik pemerintah desa untuk kepentingan umum, termasuk pengelolaan pasar tradisional, namun praktiknya sering kali informal tanpa sertifikat atau dokumen resmi yang kuat, sehingga menimbulkan ketidakpastian bagi pedagang yang menyewa ruko. Secara geografis, Desa Tempurejo berada di bagian selatan Kabupaten Jember, dengan koordinat 8°24'–8°26' Lintang Selatan dan 113°40'–113°45' Bujur Timur, berbatasan

⁸⁷ Permendagri No. 1 Tahun 2014. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/438>.

⁸⁸ Undang-Undang No. 45 Tahun 2007. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/438>.

⁸⁹ Kaidah Fiqh. <https://www.nu.or.id/>.

dengan Taman Nasional Meru Betiri di selatan, yang mempengaruhi status tanah sebagai lahan lindung dan perkebunan.⁹⁰ Tanah ini didominasi oleh lahan pertanian, perkebunan, dan sebagian hutan lindung, menjadikannya cocok untuk aktivitas ekonomi seperti pasar, namun status hukumnya ambigu karena pengelolaan sewa ruko tanpa bukti tertulis.⁹¹ Berdasarkan UU Desa No. 6 Tahun 2014, tanah kas desa harus dikelola secara transparan dan akuntabel, namun dalam praktik Tempurejo, pencatatan internal desa dianggap cukup, tanpa salinan untuk pedagang.⁹²

Temuan penelitian menunjukkan bahwa status hukum tanah ini sah secara formal sebagai aset desa, tetapi rentan sengketa karena risiko pengusuran tanpa kompensasi. Wawancara dengan pedagang seperti Ibu Salamah mengungkapkan bahwa mereka membeli hak sewa tanpa dokumen, hanya berdasarkan kunci dan catatan desa, yang membuat hak mereka tidak terlindungi hukum[4]. Bapak Holili, perangkat desa, menjelaskan bahwa tanah ini dikelola sebagai tanah kas desa sejak lama, dengan hak sewa dijual informal untuk mendukung ekonomi masyarakat. Ia menyatakan bahwa desa memiliki catatan lengkap di kantor, namun tidak memberikan salinan kepada pedagang karena dianggap tidak perlu dan betul beliau mengatakan bahwa seluruh administrasi tentang jual beli hak sewa ruko di pasar tempurejo melalui administrasi desa dengan membayar sejumlah uang RP150.000 sampai RP 200.000 namun untuk harga yang bervariasi yang berkisar RP5000.000 sampai RP25000.000 itu harga untuk membayar kepada pemilik lama itu kesaksian pak holili dari.⁹³ Secara administratif, tanah ini tunduk pada UU PA No. 5 Tahun 1960, yang menekankan perlindungan hak atas tanah untuk mencegah sengketa, namun praktik sewa tanpa dokumen melanggar prinsip ini. UU No. 45 Tahun 2007 tentang Perkebunan relevan karena

⁹⁰ Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Jember.

<https://jemberkab.bps.go.id/subject/12/kependudukan.html>.

⁹¹ Pemerintah Kabupaten Jember. <https://jemberkab.go.id/aset-desa/>.

⁹² Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 (UU Desa).

<https://peraturan.bpk.go.id/Details/438>.

⁹³ Hasil Wawancara Penelitian. Data primer.

wilayah ini kaya akan perkebunan, yang mempengaruhi nilai tanah sebagai sumber ekonomi⁹⁴.

Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, status tanah ini sah jika memenuhi rukun akad ijarah (aqid, ma'qud 'alaih, ijab kabul, nilai tukar), namun unsur gharar muncul akibat ketidakpastian penggusuran. QS. Al-Baqarah ayat 282 menekankan pencatatan akad untuk kepastian. Fatwa DSN-MUI No. 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang ihtiyath menyarankan bukti tertulis.⁹⁵ Hadis Nabi SAW melarang gharar dalam jual beli. Kaidah fiqh "Tasharruf al-imam 'ala al-ra'iyah manutun bi al-mashlahah" menuntut desa menjaga kemaslahatan, namun praktik ini belum mencerminkan al-'adalah dan al-amanah. Implikasi adalah pedagang rentan rugi, yang bertentangan dengan prinsip syariah.

Rekomendasi meliputi sertifikasi tanah kas desa berdasarkan UU Desa, penerapan dokumentasi resmi, dan edukasi tentang UU PA untuk memastikan status hukum yang kuat dan sesuai syariah. Dengan demikian, tanah Pasar Tempurejo dapat dikelola secara lebih adil, menghindari sengketa, dan mendukung ekonomi pedesaan yang berkelanjutan.

3. Penyelesaian Sengketa Pada Jual Beli Hak Sewa Ruko Di Tanah Kas Desa Pasar Desa Tempurejo Kecamatan Tempurejo

Penyelesaian sengketa yang timbul dalam praktik jual beli hak sewa bangunan ruko di Pasar Desa Tempurejo pada dasarnya dilakukan melalui mediasi informal yang dipimpin oleh pemerintah desa dan tokoh masyarakat. Meskipun tanah yang ditempati merupakan tanah kas desa, proses pengalihan bangunan ruko dan hak sewanya tidak pernah dicatat secara resmi oleh pemerintah desa. Hal ini menyebabkan setiap sengketa yang muncul harus diselesaikan berdasarkan ingatan, pengakuan, dan keberadaan pedagang sebelumnya, bukan berdasarkan dokumen administratif.

Berdasarkan wawancara dengan Kaur Pemerintahan Desa Tempurejo, ketika terjadi perselisihan antara pedagang lama dan pedagang baru, desa

⁹⁴ Undang-Undang No. 45 Tahun 2007. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/438>.

⁹⁵ Fatwa DSN-MUI No. 19/DSN-MUI/IV/2001. <https://dsn.kemenag.go.id/fatwa/>.

memanggil kedua pihak dan mengadakan musyawarah di balai desa. Dalam forum tersebut, perangkat desa berupaya memfasilitasi kesepakatan terbaik. Ia menyampaikan bahwa penyelesaian sengketa biasanya mengarah pada pengembalian sebagian uang, mencari jalan tengah, atau menegaskan kembali hak sewa kepada salah satu pihak. Ia juga menegaskan bahwa sengketa semacam ini tidak pernah sampai ke ranah hukum formal karena dasar transaksi itu sendiri tidak memiliki bukti sah. Beliau menambahkan bahwa salah satu penyebab utama sengketa adalah bukti yang tidak resmi, seperti tidak adanya kwitansi dari pedagang lama maupun dari desa.⁹⁶

Keterangan tersebut diperkuat oleh penjelasan Ibu Lina, salah satu pedagang pasar. Ia menceritakan pengalaman ketika seorang pedagang membeli hak sewa dari pemilik sebelumnya dengan harga yang cukup besar. Setelah itu, pedagang tersebut juga harus membayar biaya administrasi kepada desa untuk menempati bangunan ruko tersebut. Kondisi ini menyebabkan pedagang merasa membayar dua kali, sementara desa tidak bertanggung jawab atas pembayaran kepada pemilik lama karena transaksi tersebut dilakukan di luar prosedur desa. Menurut Ibu Lina, pedagang akhirnya menerima keadaan tersebut setelah desa menjelaskan bahwa pembelian hak sewa harus disaksikan oleh pihak desa agar diakui secara administrasi. Ia mengatakan bahwa kejadian itu membuat pedagang lebih berhati-hati di kemudian hari.⁹⁷

Temuan serupa dijelaskan oleh Ibu Salamah, pelaku utama dalam penelitian ini. Ia menyatakan bahwa dirinya membeli hak sewa bangunan ruko seharga Rp 25.000.000 dari pedagang sebelumnya. Setelah itu, ia masih membayar biaya administrasi sekitar Rp 300.000 kepada desa. Namun, desa tidak memberikan kwitansi resmi ataupun dokumen yang dapat digunakan sebagai bukti hak sewa. Ia menyampaikan kekhawatirannya bahwa jika sewaktu-waktu terjadi perubahan kebijakan sepihak dari desa, dirinya tidak memiliki dasar apa pun untuk mempertahankan hak sewanya. Ia menegaskan bahwa apabila terjadi sengketa, desa hanya memanggil semua pihak untuk bermusyawarah dan mencari

⁹⁶ Wawancara dengan kaur pemerintahan desa. Tempurejo 20 mei 2025.

⁹⁷ Wawancara dengan pedagang pasar ibu Lina 17 Mei 2025.

solusi, tanpa berita acara tertulis.⁹⁸ Hal ini membuat pedagang berada dalam posisi lemah secara hukum.

Temuan di lapangan menunjukkan bahwa meskipun musyawarah desa berjalan efektif secara sosial, mekanisme ini tidak memberikan kepastian hukum. Desa hanya memiliki data pedagang yang membayar retribusi tahunan, tetapi tidak memiliki catatan resmi mengenai riwayat pengalihan hak sewa ruko. Padahal, UU Desa No. 6 Tahun 2014 menegaskan bahwa aset desa harus dikelola secara tertib, termasuk dalam hal pencatatan dan penyelesaian sengketa⁴. Tanah kas desa, termasuk tanah pasar, merupakan aset desa sehingga setiap pengalihan manfaat yang terjadi di atasnya seharusnya memiliki legalitas yang jelas.

Di sisi lain, UUPA No. 5 Tahun 1960 menekankan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan harus melalui mekanisme formal untuk menjamin keadilan dan perlindungan hak.⁹⁹ Namun hal ini tidak berjalan di Tempurejo karena transaksi hak sewa ruko tidak pernah didaftarkan dan tidak memiliki kejelasan hukum.

Selain itu, Permendagri No. 1 Tahun 2016 mewajibkan desa untuk membuat dokumentasi mediasi aset desa sebagai bukti administratif¹⁰⁰. Namun dalam praktiknya, musyawarah di Tempurejo berlangsung sepenuhnya secara lisan, tanpa dokumentasi resmi, sehingga tidak memberikan perlindungan hukum bagi para pedagang apabila sengketa muncul kembali di masa mendatang.

Dari perspektif syariah, penyelesaian sengketa melalui musyawarah sebenarnya sejalan dengan prinsip sulh (perdamaian) yang dianjurkan dalam fiqh. Namun QS. Al-Baqarah ayat 282 menegaskan bahwa transaksi harus dicatat untuk menghindari gharar. Fatwa DSN-MUI juga menekankan prinsip kehati-hatian (ihtiyath) dalam akad agar tidak merugikan salah satu pihak.¹⁰¹ Dalam kasus Tempurejo, musyawarah memang dijalankan, tetapi ketiadaan dokumentasi justru membuka potensi mudarat dan ketidakadilan bagi pedagang.

⁹⁸ Wawancara dengan ibu Salamah pedagang pasar 25 April 2025.

⁹⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Pasal 76.

¹⁰⁰ Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

¹⁰¹ Fatwa DSN-MUI tentang Prinsip Kehati-hatian.

Secara keseluruhan, temuan penelitian menunjukkan bahwa pola penyelesaian sengketa jual beli hak sewa ruko di Pasar Tempurejo sangat bergantung pada hubungan sosial dan mekanisme musyawarah desa. Meskipun efektif untuk menjaga ketertiban, penyelesaian tersebut tidak memenuhi unsur kepastian hukum karena tidak adanya pencatatan formal, tidak adanya kwitansi sah, dan tidak adanya dasar administratif yang jelas. Hal ini sejalan dengan kesimpulan peneliti bahwa praktik administrasi aset desa di Tempurejo masih belum tertib, sehingga sengketa hak sewa ruko pun tidak dapat diselesaikan dengan landasan hukum yang kuat.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mekanisme jual beli hak sewa ruko di Pasar Tempurejo berlangsung secara informal tanpa dokumen tertulis, hanya mengandalkan kesepakatan lisan dan bukti pembayaran sederhana. Kondisi ini menciptakan ketidakpastian hukum karena tidak terpenuhinya unsur kejelasan akad (bayān), sehingga mengandung unsur gharar yang dilarang dalam hukum ekonomi syariah.
2. Status tanah pasar Tempurejo secara hukum merupakan tanah kas desa, namun pengelolaannya belum mengikuti asas transparansi dan akuntabilitas sebagaimana diatur dalam UU Desa dan Permendagri 1/2016. Tidak adanya dokumen perjanjian yang diberikan kepada penyewa membuat posisi pedagang menjadi sangat lemah ketika terjadi sengketa atau perubahan kebijakan desa.
3. Penyelesaian sengketa pada praktik jual beli hak sewa ruko masih menggunakan mekanisme non-formal, seperti mediasi internal antara pedagang dan perangkat desa. Mekanisme ini belum memberikan kepastian hukum dan tidak sepenuhnya mencerminkan prinsip keadilan (al-'adālah) dalam hukum ekonomi syariah, sehingga berisiko menimbulkan sengketa berulang.

B. Saran

1. Hendaknya Pemerintah Desa Tempurejo perlu segera membangun sistem administrasi tertulis untuk setiap transaksi jual beli hak sewa ruko.

Sistem ini harus mencakup: surat perjanjian sewa, bukti pembayaran yang sah, akta pengalihan hak sewa, dan prosedur pendaftaran ulang bagi pembeli baru. Hal ini penting untuk mengurangi risiko kerugian pedagang serta memberikan kepastian hukum sehingga praktik sewa-menyewa tidak hanya mengandalkan kesepakatan lisan yang rawan sengketa.

2. Hendaknya Pemerintah desa perlu menyusun Standar Operasional Prosedur (SOP) khusus pengelolaan aset desa, terutama ruko dan kios di Pasar Tempurejo.

SOP tersebut harus mengatur:

tata cara pemanfaatan tanah kas desa, batas waktu sewa, kewajiban dan hak penyewa, aturan pengalihan hak sewa, dan pemberian salinan dokumen kepada pedagang.

Selain itu, pemerintah desa harus melakukan inventarisasi ulang agar pengelolaan tanah kas desa kembali sesuai dengan UU Desa dan Permendagri tentang pengelolaan aset desa.

3. Setiap penyelesaian Sengketa yang Hanya Mengandalkan Musyawarah Lisan, Setiap hasil musyawarah perlu dituangkan dalam berita acara tertulis yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersengketa dan disahkan oleh pemerintah desa.

Langkah ini diperlukan agar:

keputusan musyawarah memiliki dasar hukum, tidak mudah dipersoalkan kembali di kemudian hari, dan dapat menjadi bukti sah bila suatu saat terjadi konflik lanjutan.

Selain itu, pemerintah desa disarankan menyediakan mekanisme mediasi formal berbasis syariah yang memperhatikan keadilan, keterbukaan, dan kemaslahatan, sehingga penyelesaian tidak hanya sekadar lisan tetapi memiliki kekuatan administratif.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadis

Al-Qur'an Surah Al-Baqarah [2]: 282.

Al-Qur'an Surah An-Nisa' [4]: 29.

Departemen Agama RI. Al-Qur'an dan Terjemahannya. Jakarta: Kemenag, 2010.

Hadis larangan jual beli gharar (HR. Muslim).

Muslim, Imam. Shahih Muslim, Kitab al-Buyu'.

A. Buku

Al-Zuhaili, Wahbah. *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Beirut: Dar al-Fikr, 1989.

Al-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam wa Adillatuhu, Jilid 4*. Jakarta: Gema Insani, 2011.

Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Bisri, Cik Hasan. *Sistem Hukum Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2018.

Karim, Adiwarman A. *Ekonomi Mikro Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

Karim, Adiwarman A. *Ekonomi Mikro Islami*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Manan, Abdul. *Aspek Hukum dalam Penyelenggaraan Investasi di Pasar Modal Syariah*. Jakarta: Kencana, 2017.

Milles, M.B. & Huberman, A.M. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Gramedia, 2002.

Naja, H.R. Daeng. *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.

Nazir, Moh. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005.

Patilima, Hamid. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta, 2011.

Prasetyo, Adi. *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2012.

Rico, J.R. *Metode Penelitian Kualitatif: Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya*. Jakarta: Grasindo, 2013.

Rivai, Veithzal. *Islamic Business and Economic Ethics*. Jakarta: Bumi Aksara, 2012.

Salim HS. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2011/2017.

Sukmadinata, Nana Syaodih. *Metode Penelitian*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2006.

Suryodiningrat, R.M. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito, 1996.

Suyuthi, Jalaluddin. *Al-Asybah wa al-Nazhair*. Beirut: Dar al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1990.

Tim Revisi. *Pedoman Karya Tulis Ilmiah*. Jember: IAIN Jember Press, 2018.

Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia, 2019.

B. Jurnal

Handayani, Sri. “Solusi Hukum dalam Pengelolaan Tanah Pemerintah Daerah.” *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 18, No. 3, 2022.

Hoirunisa, Herlina & Martoyo. “Analisis Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Tidak Tertulis Arisan Online Emas di Kabupaten Jember.” *Jurnal UIN KHAS Jember*, 2022.

C. Laporan Resmi / Pedoman

BPHN. Kajian Hukum tentang Tanah Kas Desa dalam Otonomi Daerah. 2022.

Kementerian Desa. Pedoman Pengelolaan Pasar Desa. 2021.

Pusat Data dan Informasi Kementerian Perdagangan RI. Laporan Peran Pasar Tradisional dalam Perekonomian Nasional. 2023.

D. Peraturan / Hukum

DSN–MUI Fatwa No. 09/2000 tentang Ijarah.

DSN–MUI Fatwa No. 19/2001 tentang al-Qardh.

Kementerian Agama RI. Konsep Dasar dan Transaksi Ekonomi Syariah.

Kementerian Dalam Negeri. Pedoman Tata Kelola Aset Desa.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Peraturan Menteri Keuangan tentang Barang Milik Desa.

Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

E. Skripsi / Tesis

Imamah, Irmatul. “Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Curahnongko Kecamatan Tempurejo Kabupaten Jember” Skripsi. IAIN Jember, 2020.

Kartika, Yuliawati. “Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Jual Beli Kios”. Skripsi. UIN Sunan Kalijaga, 2015.

Urohmah, Anisa. “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual Beli Kios di Pasar Sembodo”. Skripsi. IAIN Ponorogo, 2023.

Wulandari, Fitri. “Pengelolaan Aset Daerah atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti”. Skripsi. UIN Sultan Syarif Kasim, 2019.

Yuda, M. Bhakti Wira. “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Akad Sewa Lapak Dagang di Kambang Iwak”. Skripsi. UIN Raden Fatah, 2023.

Zainul Haq, Muhammad. “Pengendalian Risiko Akad Murabahah pada Properti Non-Bank. Skripsi”. UIN KHAS Jember, 2022.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Febby Anggraini
NIM : 214102020034
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Institusi : UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Jember, 15 Oktober 2025

Saya yang menyatakan


FEBBY ANGGRAINI
NIM 214102020034



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005
e-mail: syariah@uinkhas.ac.id Website: www.fsyariah.uinkhas.ac.id



No : B-101/Un.22/D.2/KM.00.10.C/1 / 2025
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Penelitian Lapangan

14 April 2025

Yth. Penyewa Bangunan Ruko di Desa Tempurejo Kecamatan Tempurejo
Di
Tempat

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan penelitian lapangan kepada mahasiswa berikut :

Nama : Febby Anggraini
NIM : 214102020034
Semester : VIII
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Hak Sewa Bangunan ruko tanpa bukti tertulis di Atas tanah kas desa dalam pengelolaan pemerintah desa (Studi Kasus Di desa tempurejo, kecamatan tempurejo, kabupaten Jember).

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.



Dekan,

Widani Hefni





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005
e-mail: syariah@uinkhas.ac.id Website: www.fsyariah.uinkhas.ac.id



No : B-131 /Un.22/D.2/KM.00.10.C/4 / 2025
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Penelitian Lapangan

14 April 2025

Yth. Kepala Desa Tempurejo

Di

Tempat

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan penelitian lapangan kepada mahasiswa berikut :

Nama : Febby Anggraini
NIM : 214102020034
Semester : VIII
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Hak Sewa Bangunan ruko tanpa bukti tertulis di Atas tanah kas desa dalam pengelolaan pemerintah desa (Studi Kasus Di desa tempurejo, kecamatan tempurejo, kabupaten Jember).

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.



Dekan,

Wildani Hefni

X



JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

NAMA : Febby Anggraini

NIM : 214102020034

JURUSAN : Hukum Ekonomi Syariah

JUDUL SKRIPSI : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Hak Sewa Bangunan Ruko Tanpa Bukti Tertulis Diatas Tanah Kas Desa Di Desa Tempurejo Kecamatan Tempurejo Kabupaten Jember

NO	HARI/TANGGAL	KEGIATAN	TTD
1	Jum'at & Minggu, 25 April 2025 & 4 Mei 2025	Wawancara Dengan Ibu Salamah Selaku Pembeli Hak sewa Ruko	
2	Jum'at & Minggu, 25 April 2025 & 4 Mei 2025.	Wawancara Dengan Bapak Abi Salah Satu Pedagang Kopi Di Pasar Tempurejo	
3	Senin , 5 Mei 2025	Wawancara Dengan Bapak Sukardi Juga Pedagang Di Pasar Tempurejo	
4	Sabtu & Minggu 15 Februari 2025 & 4 Mei 2025	Wawancara Dengan Bapak Holili Perangkat Desa Tempurejo	
5	Minggu & Selasa, 27 April 2025 & 6 Mei 2025	Wawancara Dengan Ibu Lina Pedagang sembako Di pasar Tempurejo	
6	Minggu & Selasa 27 April 2025 & 6 Mei 2025	Wawancara Dengan Bapak Syahid ialah Seorang Juru Karcis Di pasar Tempurejo	

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Dokumentasi Kegiatan



Wawancara Dengan Ibu Salamah Selaku Pemilik Hak Sewa Ruko



Wawancara Dengan Kaur Dan Sekertaris Desa Tempurejo



Kondisi Bangunan Ruko Ibu Salamah Di Pasar Tempurejo



Wawancara Dengan Bapak Abi Yang juga Menyewa Hak Sewa Ruko



Wawancara Dengan Ibu Lina juga salah satu Pedagang Di Pasar Tempurejo



Wawancara Di Kediaman Bapak Sukardi Yang Juga Pedagang Di pasar Tempurejo

BIODATA PENULIS



Nama : Febby Anggraini
 NIM : 214102020034
 Tempat Tanggal Lahir: Jember, 19 Februari 2003
 Alamat : Dusun Sumberejo RT.OO4 RW.006 Kelurahan
 Pondokrejo Kecamatan Tempurejo Kabupaten Jember
 No. Handphone : 085236063587
 Fakultas : Fakultas Syariah
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
 Universitas : UIN KHAS Jember
 Riwayat Pendidikan : SDN 1 Pondokrejo (2008-2013)
 SMPN 1 Tempurejo (2014-2017)
 SMK Baitul Hikmah (2017-2020)