

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia sebagai sebuah negara sudah tentu memiliki aset. Aset-aset yang dimiliki tersebut tentu harus dikelola. Untuk mengelola aset tersebut negara menyerahkan pengelolaannya kepada lembaga. Dalam hal ini Kementerian Keuangan di percaya untuk mengelola aset negara tersebut. Tetapi manajemen aset negara tersebut dikelola oleh eselson satu yang bertugas mengelola kekayaan negara yaitu Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN).

Direktorat Jendral Kekayaan Negara mempunyai instansi vertikal yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Salah satu tugas dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yaitu, inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan serta pengamanan kekayaan negara.

Kekayaan negara atau barang milik negara merupakan semua barang yang di peroleh melalui Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN). Barang Milik Negara memiliki peran yang penting di pemerintahan khususnya untuk memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat. Melayani masyarakat merupakan tugas pokok pemerintah, maka dari itu pemerintah harus melakukan pengeolaan Barang Milik Negara dengan sebaik mungkin karena hal itu merupakan penunjang dari tugas pokok pemerintah tersebut.

Pengelolaan Barang Milik Negara berperan menjaga kestabilan fiskal dari segi penerimaan maupun belanja. Dari sisi penerimaan menghasilkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), sedangkan dari sisi belanja menjaga agar belanja-belanja aset negara atau pemerintah dilakukan secara efisien dan tepat sasaran.

Prinsip umum penggunaan barang milik negara adalah bahwa penggunaan barang milik negara dibatasi hanya untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga dan pengguna barang wajib menyerahkan Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsinya kepada pengelola barang (Hamdi, 2015).

Salah satu tujuan dalam Penetapan Status Penggunaan Barang Milik Negara pada Kementerian/Lembaga adalah dalam rangka akuntabilitas pengelolaan pengelolaan barang milik negara dengan tetap menjunjung tinggi tata kelola pemerintahan yang baik (*Good Governance*), dan kepastian hak, wewenang serta tanggung jawab Menteri/Pimpinan Lembaga sebagai pengguna barang dalam melaksanakan penyeleggaraan tugas dan fungsinya. Sehingga dengan demikian penggunaan Barang Milik Negara tidak boleh diluar tugas dan fungsinya. Penetapan Status Penggunaan mutlak harus dilaksanakan karena merupakan salah satu proses awal pengelolaan sebelum dilakukan pengelolaan lainnya seperti pemanfaatan, pemindahtanganan, dan penghapusan (Hamdi, 2015).

Salah satu kegiatan dalam pengelolaan Barang Milik Negara yaitu kegiatan pemanfaatan. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 57/PMK. 06/ 2016 Pemanfaatan adalah pendayagunaan Barang Milik Negara yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/ Lembaga dan/atau optimalisasi Barang Milik Negara dengan tidak status kepemilikan. Kegiatan pemanfaatan salah satunya melalui kegiatan sewa. Sewa adalah pemanfaatan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

Dalam Islam juga terdapat kegiatan sewa yang disebut dengan Al-Ijarah. Ijarah merupakan jual beli manfaat untuk mendapat imbalan. Menurut Pasal 404 KUH Perdata Islam, pengertian sewa menyewa adalah harga yang harus dibayarkan untuk menggunakan manfaat suatu barang. Akad ijarah merupakan bentuk pertukaran yang objeknya berupa manfaat dengan disertai imbalan tertentu. Timbulnya ijarah disebabkan adanya kebutuhan akan manfaat barang atau jasa yang tidak mungkin diperoleh melalui kepemilikan (S, 2009).

Agar pelaksanaan sewa-menyewa (*ijarah*) ini berjalan sebagaimana mestinya menurut tuntutan agama Islam maka agama menghendakinya agar perjanjian pelaksanaan sewa menyewa senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaan perjanjian tersebut yang tidak merugikan salah satu pihak, serta terpeliharanya maksud mulia yang diinginkan oleh agama.

Sewa menyewa merupakan suatu istilah yang sering dipergunakan oleh masyarakat dalam usaha bersama yang ada kaitannya untuk mendapatkan

keuntungan yang akan diperoleh berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Pengertian sewa menyewa itu sebenarnya banyak, seperti yang dikemukakan oleh Sayyid Sabiq, sewa menyewa adalah suatu akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian. Menurut Amir Syarifuddin sewa menyewa secara sederhana dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu (Abdul Rahman Ghazali, 2010).

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), sewa menyewa adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Sedangkan menurut Bank Indonesia, sewa menyewa adalah suatu transaksi atas manfaat suatu barang atau jasa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi objek sewa (Fathurrahman, 2012).

Pembayaran harga sewa dapat diadakan syarat-syarat dalam perjanjian, apakah harus dibayar lebih dulu atau dibayar kemudian, dibayar tunai atau diangsur dalam jangka waktu tertentu. Oleh karena itu, penyewa tidak diwajibkan membayar sewa pada waktu perjanjian diadakan, kecuali bila ada syarat demikian dalam akad. Dalam hal terdapat persyaratan membayar harga sewa lebih dulu, penyewa wajib membayar harga sewa pada waktu perjanjian disetujui, dan pihak yang menyewakan tidak wajib menyerahkan barang sewa sebelum harga sewa dipenuhi. Bila perjanjian sewa-menyewa tertuju pada berbagai macam yang harus diselesaikan, yang satu terpisah dengan yang lain,

maka pembayaran upahnya dilakukan setiap macam pekerjaan yang diselesaikan, bila perjanjian tertuju pada satu macam pekerjaan, upah dibayarkan setelah pekerjaan seuruhnya diselesaikan.

Sewa di KPKNL Banjarmasin tentu sudah memiliki aturannya sendiri yang diatur melalui berbagai undang-undang. Begitu pula sewa dalam islam sudah punya aturannya sendiri yang bersumber dari Al-Qur'an, Hadist serta pendapat para ulama. Sewa di KPKNL Banjarmasin dan sewa menurut Islam adalah dua hal yang berbeda tetapi hal itu bukan berarti sewa yang dilakukan di KPKNL sepenuhnya bertentangan dengan sewa dalam Islam. Sewa di KPKNL dan di dalam islam tentu sama-sama bertujuan untuk mendapat manfaat. Tetapi di dalam pelaksanaan dan didalam perjanjian ada hal-hal yang berbeda tetapi sama-sama bertujuan baik.

Melihat kondisi masyarakat dimana kebutuhan akan bangunan atau lahan terutama untuk kegiatan usaha semakin meningkat, tetapi harga untuk memiliki bangun atau lahan tersebut terlalu sulit untuk dijangkau masyarakat. Maka salah satu cara mengatasi hal tersebut yaitu dengan cara sewa menyewa. Tetapi kenyataannya masih banyak bangunan atau lahan yang harga sewanya tidak sesuai dengan kondisi barang yang disewakan. Berkaitan dengan hal tersebut KPKNL Banjarmasin selaku instansi pemerintah yang berwenang mengelola bangunan atau lahan milik negara yang tidak digunakan sebagai penunjang kegiatan pemerintahan, menjadi alternatif tempat untuk menyewa.

Untuk mengoptimalkan barang milik negara yang tidak digunakan tersebut disewakan kepada masyarakat umum. Karena sewa di KPKNL

Banjarmasin adalah sewa konvensional sedangkan kebanyakan masyarakat Banjarmasin dan Kalimantan Selatan pada umumnya selalu berpengang kepada ajaran Islam. Maka sangat dimungkinkan beberapa masyarakat masih ragu untuk melakukan sewa di KPKNL Banjarmasin karena dikhawatirkan bertentangan dengan syariat Islam.

Berdasarkan hal tersebut penulis dapat menyimpulkan bahwa sewa yang dilakukan secara konvensional di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin meskipun berbeda dengan Ijarah dalam Islam tetapi masih memiliki tujuan yang sama dengan Ijarah dan tidak sepenuhnya berbeda. Maka dari hal tersebut penulis ingin menjadikan hal tersebut sebagai penelitian dengan judul “ Mekanisme Pelaksanaan Sewa di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin Menurut Perspektif Ekonomi Syariah”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana mekanisme sewa di KPKNL Banjarmasin?
2. Bagaimana mekanisme sewa di KPKNL Banjarmasin menurut perspektif Ekonomi Syariah?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme sewa di KPKNL Banjarmasin
2. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme sewa di KPKNL Banjarmasin menurut perspektif Ekonomi Syariah

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Dari penelitian ini, diharapkan dapat berguna sebagai :

1. Secara teoritis, sebagai kontribusi pengetahuan dalam memperkaya *khazanah* di perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin pada umumnya dan khususnya di perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
2. Secara praktis, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran, motivasi, evaluasi dan pertimbangan bagi mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin agar lebih memahami mengenai mekanisme sewa secara konvensional dan sewa menurut Islam.

#### **E. Definisi Operasional**

##### 1. Mekanisme

Menurut KBBI Mekanisme dalam dunia teknik digunakan sebagai media untuk menerangkan teori yang sesuai dengan gejala dan prinsip kerja yang digunakan untuk menjelaskan sesuatu sistem kerja mesin tanpa bantuan intelegensi suatu sebab ataupun prinsip kerja.

Dalam bidang ekonomi mekanisme merupakan suatu cara kerja pasar yang didasarkan oleh sistem pasar yang telah ada. Sedangkan dalam bidang transaksi mekanisme yaitu suatu proses yang digunakan dalam melakukan transaksi jual beli.

Maka dari itu, secara umum mekanisme merupakan interaksi bagian-bagian dengan bagian lainnya dalam suatu keseluruhan sistem tanpa

disengaja yang menghasilkan kegiatan atau fungsi-fungsi yang sesuai dengan tujuan (Pengetahuan, 2021).

## 2. Pelaksanaan

Pelaksanaan merupakan suatu proses, cara, atau perbuatan melaksanakan rancangan atau keputusan. Pelaksanaan merupakan kegiatan yang mendorong atau menggerakkan seseorang atau semua anggota kelompok agar berusaha mencapai tujuan yang telah ditetapkan (AMINULLAH, 2020)

## 3. Sewa

Sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang yang dilengkapi dengan suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan barang kepada pihak penyewa selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh penyewa (Topan, 2019).

## 4. Barang Milik Negara (BMN)

Barang Milik Negara (BMN) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

## 5. Kekayaan Negara

Kekayaan menurut KBBI adalah pajak yang harus dibayar penduduk sehubungan dengan pemilikan atas benda-benda dan sebagainya. sedangkan negara adalah organisasi di suatu wilayah yang mempunyai kekuasaan tertinggi yang sah dan ditaati oleh rakyat.

Menurut agama Islam kekayaan diartikan sebagai jalan menuju kejayaan, maka sebagai seorang yang beriman harus memahami kekayaan sebagai amanah dari Allah SWT yang harus dijaga dan digunakan untuk mencapai kesuksesan di dunia dan akhirat. (Hanafi, 2021).

Menurut UU No.17 tahun 2003 Kekayaan Negara adalah semua bentuk kekayaan hayati dan non hayati berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak atau tidak bergerak yang dikuasai negara ([https://www.djkn.kemenkue.go.id/berita\\_media/baca/6817/beda-keuangan-dan-kekayaan-negara.html](https://www.djkn.kemenkue.go.id/berita_media/baca/6817/beda-keuangan-dan-kekayaan-negara.html), t.thn.).

## **F. Penelitian Terdahulu**

1. Judul skripsi Peran Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Terhadap Pemanfaatan Barang Milik Negara Dalam Bentuk Sewa tahun 2018 yang diteliti oleh Mhd Yudhi Permana. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui peran kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang terhadap pemanfaatan barang milik negara dalam bentuk sewa di kota medan dan upaya yang dilakukan KPKNL terhadap pemanfaatan barang milik negara dalam bentuk sewa di kota medan serta kendala yang dihadapinya. Hasil penelitian yang diperoleh bahwa kantor KPKNL sebagai pengelola barang milik negara memiliki kewenangan terhadap pemanfaatan barang milik negara dalam bentuk sewa di kota Medan. Kewenangan tersebut hanya memberikan persetujuan terhadap barang milik negara yang dimanfaatkan melalui sewa barang.

2. Judul skripsi Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Tanah Negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal, tahun 2016 oleh Rizki Nurhamami. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui praktik sewa menyewa tanah milik negara di kelurahan Slerok kota Tegal, serta untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah milik negara di kelurahan Slerok kota Tegal. Hasil penelitian ini sewa menyewa tanah milik negara di kelurahan Slerok kota Tegal sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 dalam pasal 5 ayat (1) menyatakan bahwa pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah adalah Gubernur/Bupati/Walikota, barang milik negara tersebut termasuk pula tanah, oleh sebab itu sewa menyewa tanah milik negara tersebut tidak sah di laksanakan karena pihak yang menyewakan tidak memiliki kewenangan untuk menyewakan tanah tersebut.
3. Judul skripsi Sistem Sewa Lahan Kios Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Komplek Kios Lapangan Sepak Bola PS Putra Batik Di Setono, Kota Pekalongan) tahun 2019 diteliti oleh Wisnu Samsul Arifin. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui praktik sewa lahan yang berada di komplek kios lapangan sepak bola PS Putra Batik di Setono, Kota Pekalongan sesuai dengan ketentuan ekonomi Islam dan juga untuk mengetahui hak dan kewajibannya. Hasil penelitian yang diperoleh bahwa sewa menyewa ruko di komplek lapangan Setono milik PS Putra Batik Setno, kota Pelakongan secara rukun dan syarat sah sewa-menyewa (*ijarah*) sudah sesuai dengan ekonomi Islam. Namun,

dalam pemenuhan hak dan kewajiban belum sesuai dengan aturan yang ditentukan oleh ekonomi Islam karena tidak ditegaskannya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak pada awal akad sehingga memudahkan terjadi pelanggaran kesepakatan antara pemilik ruko dan penyewa ruko.

### **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk lebih terarahnya pembahasan dan dalam penulisan skripsi ini, maka disini diperlukan sistematika yang dibagi mejadi lima bab, masing-masing bab terdiri dalam beberapa sub bab, yang sistematika tersebut sebagai berikut:

Bab pertama adalah Pendahuluan, yang menguraikan mengenai sewa barang milik negara di KPKNL Banjarmasin. Dari judul itu sendiri telah ditemukan beberapa definisi oprasional yang diperlukan untuk memahami kata-kata yang penulis maksudkan agar tidak terjadi kesalahpahaman yang menimbulkan penafsiran yang berbeda, kemudian sebagai rujukan dalam penelitian maka diambillah kajian pustaka dari penelitian terdahulu agar memudahkan penelitian dan menjaga kebenaran originalitas penulisan, untuk lebih mudah memahami penelitian ini maka disusunlah sistematika penelitian.

Bab kedua merupakan landasan teoritis yang dapat menjelaskan, menguraikan, dan memformulasikan berbagai elemen teori sehingga membentuk suatu format pemikiran teoritis yang utuh, logis, kritis, dan sistematis. Sehingga dapat menjadi acuan untuk menganalisis data yang

diperoleh. Pada bab ini akan dibahas teori mengenai mekanisme sewa baik dari buku atau literatur yang berkaitan dengan penelitian.

Bab ketiga, merupakan metode penelitian yang terdiri atas : jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, metode pengumpulan data, serta teknik analisis data.

Bab keempat, Penyajian data berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dan dianalisis, terdiri dari laporan hasil penelitian dari penelitian lapangan dan kajian pustaka yang telah dilakukan.

Bab kelima, Penutup yang berisi kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti yang mencakup pembahasan masalah dan saran-saran kepada pihak yang terkait.