

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG**
(Studi Kasus di Desa Sobokerto, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali)

SKRIPSI

Diajukan Kepada
Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta
Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

ANIS FITRIA

NIM. 16.21.1.1.267

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN FILANTROPI ISLAM
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN MAS SAID SURAKARTA**

2023

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG**
(Studi Kasus di Desa Sobokerto, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali)

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah Dan Filantropi Islam

Disusun Oleh:

Anis Fitria

NIM 162.111.267

Sukoharjo, 08 Juni 2023

Disetujui dan Disahkan Oleh

Dosen Pembimbing Skripsi



Dr. H. AH. Kholis Hayatuddin, M.Ag.

NIP. 19690106 199603 1 001

SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Yang Bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Anis Fitria

NIM : 1162.111.267

JURUSAN : HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN FILANTROPI
ISLAM

Menyatakan bahwa penelitian skripsi berjudul **“TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG”**

Benar-benar bukan merupakan plagiasi dan belum pernah diteliti sebelumnya. Apabila dikemudian hari diketahui bahwa skripsi ini merupakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Demikian surat ini dibuat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Sukoharjo, 08 Juni.2023



Anis fitria

Dr. H. AH. Kholis Hayatuddin, M.Ag.
Dosen Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta

NOTA DINAS

Hal : Skripsi

Sdr : Anis Fitria

Kepada Yang Terhormat

Dekan Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri Raden Mas
Said Surakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa setelah menelaah dan mengadakan perbaikan seperlunya, kami memutuskan bahwa skripsi saudara Anis Fitria NIM : 1162.111.267 yang berjudul :

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG**

Sudah dapat dimunaqasyahkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam. Oleh karena itu kami mohon agar skripsi tersebut segera dimunaqasahkan dalam waktu dekat.

Demikian, atas dikabulkannya permohonan ini disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Sukoharjo, 08 Juni 2023

Dosen Pembimbing



Dr. H. AH. Kholis Hayatuddin, M.Ag.

NIP. 19690106 199603 1 001

LEMBAR PENGESAHAN

**“TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG”**

Disusun Oleh :

Anis Fitria

NIM 162.111.267

Telah dinyatakan lulus dalam ujian munaqosyah

Pada hari : Kamis, 08 Juni 2023

Dan dinyatakan telah memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Hukum (Di Bidang Hukum Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam)

Penguji I



Muhammad Julijanto, S.Ag., M.Ag.
NIP : 19720715 201411 1 003

Penguji II



Mansur Efendi, S.H.I., M.Si.
NIP : 19800126 201411 1 003

Penguji III



Diana Zuhroh, S.Ag., M.Ag.
NIP : 19740725 200801 2 006

Dekan Fakultas Syariah



Dr. Ismail Yahya, S.Ag., M.A.
NIP.19750409 199903 1 001

MOTTO

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ
تَعْلَمُونَ (١٨٨)

Dan janganlah sebagian kalian memakan harta sebagian yang lain di antara kalian dengan jalan yang batil dan (janganlah) kalian membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kalian dapat memakan sebagian dari harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kalian mengetahui.¹

(Qs. Al-Baqarah, 2:188)

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: Toha Putra, 1989), hlm. 38.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT yang telah memberiku kekuatan, membekaliku dengan ilmu yang kuperoleh dari Bapak Ibu Dosen UIN Raden Mas Said Surakarta. Atas karunia dan kemudahan yang engkau berikan, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Sholawat dan salam selalu terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Kupersembahkan karya ini kepada mereka yang tetap setia berada di ruang dan waktu kehidupanku, khususnya teruntuk:

1. Kedua Orang tuaku tercinta : Ibu Rukinem, Bapak Agus Supriyadi dan Kakak serta Adikku tersayang telah mencurahkan banyak kasih sayang, serta doa yang selalu mengiringi langkahku selama ini.
2. Bapak Ibu Dosen yang selama ini telah membimbing dan memberikan ilmunya terhadap saya.
3. Teman-temanku Kelas G Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2016 yang sudah mendukungku hingga hari ini, Terimakasih sudah selalu ada.
4. Teman-temanku KKN Reguler desa Salam Karangpandan Karanganyar dan PPL Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri Mungkid.
5. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu Semoga seluruh kontribusinya dicatat dalam amal kebaikan oleh Allah SWT. Aamiin.

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan skripsi di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta didasarkan pada Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1988. Pedoman transliterasi tersebut adalah:

1. Konsonan

Fenom konsonan Bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, sedangkan dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf serta tanda sekaligus. Daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin adalah sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	šad	š	Es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	De (dengan titik di bawah)

ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	za	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	...’...	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	hamzah	...’...	Apostrop
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
(َ)	Fathah	A	A
(ِ)	Kasrah	I	I
(ُ)	Dammah	U	U

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transiterasi
1.	كتب	Kataba
2.	ذكر	Žukira
3.	يذهب	Yažhabu

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf maka transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
أ...ى	Fathah dan ya	Ai	a dan i
أ...و	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	كيف	Kaifa
2.	حول	Ḥaula

3. Vokal Panjang (Maddah)

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ...ي	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
أ...ي	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
أ...و	Dammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	قال	Qāla
2.	قيل	Qīla
3.	يقول	Yaqūlu
4.	رمي	Ramā

4. Ta Marbutah

Transliterasi untuk Ta Marbutah ada dua (2), yaitu:

- Ta Marbutah hidup atau yang mendapatkan harakat fathah, kasrah, atau dhamah transliterasinya adalah /t/.
- Ta Marbutah mati atau mendapat harakat sukun transliterasinya adalah /h/.
- Apabila pada suatu kata yang di akhir katanya Ta Marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang /al/ serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan /h/.

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	روضة الأطفال	Rauḍah al-aṭfāl / rauḍatul atfāl
2.	طلحة	Ṭalḥah

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau Tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda yaitu tanda Syaddah atau Tasydid. Dalam transliterasi ini tanda Syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda Syaddah itu.

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	رَبَّنَا	Rabbana
2.	نَزَّلَ	Nazzala

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam bahasa Arab dilambangkan dengan huruf yaitu . Namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyyah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyyah.

Kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu. Sedangkan kata sandang yang diikuti oleh Huruf Qamariyyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti dengan huruf Syamsiyyah atau Qamariyyah, kata sandang ditulis dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan kata sambung.

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	الرَّجُل	Ar-rajulu
2.	الجلال	Al-Jalālu

7. Hamzah

Sebagaimana yang telah disebutkan di depan bahwa Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof, namun itu hanya terletak di tengah dan di akhirat kata. Apabila terletak diawal kata maka tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa huruf alif. Perhatikan contoh berikut ini:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	أكل	Akala
2.	تأخذون	Ta'khużuna
3.	النؤ	An-Nau'u

8. Huruf Kapital

Walaupun dalam sistem bahasa Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasinya huruf kapital itu digunakan seperti yang berlaku dalam EYD yaitu digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandangan maka yang ditulis dengan huruf kapital adalah nama diri tersebut, bukan huruf awal atau kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan tersebut disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak digunakan.

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
	و ماحمّد إله رسول	Wa mā Muhammadun illā rasūl
	الحمد لله رب العالمين	Al-ḥamdu lillahi rabbil 'ālamīna

9. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata baik fi'il, isim, maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka penulisan kata tersebut dalam transliterasinya bisa dilakukan dengan cara yaitu bisa dipisahkan pada kata atau bisa dirangkai.

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
	وإن الله لهو خير الرازقين	Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn / Wa innallāha lahuwa khairur-rāziqīn
	فأوفوا الكيل والميزان	Fa aufū al-Kaila wa al-mīzāna / Fa auful-kaila wal mīzāna

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis telah banyak mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Mudhofir, S.Ag., Mpd selaku Rektor Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta
2. Bapak Dr. Ismail Yahya, S.Ag., M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah
3. Bapak Dr. H. AH. Kholis Hayatuddin, M.Ag., selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam, Fakultas Syariah
4. Masjupri, S.Ag., M.Hum. selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam Fakultas Syariah UIN Raden Mas Said Surakarta.
5. Muhammad Julijanto, S.Ag., M.Ag. selaku Koordinator Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah.
6. Bapak Andi Mardian, Lc., M.A. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan dan nasihatnya selama ini.
7. Bapak Dr. Drs. Ah. Kholis Hayatuddin, M.Ag., selaku dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.
8. Dewan Penguji, yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk menguji skripsi ini guna membawa kualitas penulisan kearah yang lebih baik.
9. Seluruh Dosen Fakultas Syariah yang telah membagikan ilmu-ilmunya selama menjadi mahasiswa dan semoga segala ilmu yang telah diberikan dapat bermanfaat di kehidupan yang akan datang.
10. Seluruh Staf karyawan Fakultas Syariah dan seluruh Staf karyawan perpustakaan Universitas Islam Negeri Raden Mas Saaid Surakarta yang telah

membantu dalam kelancaran penyusunan skripsi ini.

11. Bapak dan Ibuku yang selalu mendidikku, mendukung, dan mendoakanku serta pengorbanan tak terbatas yang tidak bisa dinilai dengan apapun.
12. Teman-teman seperjuangan angkatan 2016, khususnya Program Studi Hukum Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam yang telah memberikan keceriaan, inspirasi, semangat dan berbagi pengalaman yang tidak terlupakan selama menempuh studi di Fakultas Syariah.
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan penyusun satu persatu yang telah berjasa dalam menyelesaikan studi dan penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan, untuk itu penyusun mengharap kritik dan saran yang membangun untuk memperbaiki dan menyempurnakan tulisan skripsi ini. Akhir kata, penyusun berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk perkembangan ilmu pengetahuan bagi semua pihak.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Sukoharjo, 08 Juni 2023



Anis fitria

162111267

ABSTRAK

Anis Fitria, NIM: 162111267, **“TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWAWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG” (Studi Kasus di Desa Sobokerto, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali).**

Proses bermuamalah juga merupakan sebuah proses interaksi antar sesama manusia agar terjalin kehidupan yang harmonis. Salah satu bentuk muamalah transaksi yaitu sewa lelang, sewa lelang merupakan transaksi menyerahkan barang kepada orang lain dengan kompensasi memberikan imbalan berupa uang sewa dan cara mendapatkannya adalah dengan sistem lelang. Bentuk transaksi ini dapat kita lihat pada transaksi sewa tanah kas desa dengan sistem lelang di desa Sobokerto, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali.

Penelitian ini bertujuan medeskripsikan praktek sewa tanah desa dengan sistem lelang dan menjelaskan dari sudut pandang hukum fiqh muamalah terhadap praktek sewa tanah desa dengan sistem lelang di desa Sobokerto, kecamatan Ngemplak, kabupaten Boyolali.

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), dengan pendekatan kualitatif. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dari wawancara langsung dengan Kepala Desa, Perangkat desa, dan Penyewa tanah Kas serta dengan data sekunder dari jurnal, buku, dan literatur lainnya. Teknik pengumpulan data yakni, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan teknik analisis induktif.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka dapat disimpulkan bahwa praktik sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang di Desa Sobokerto, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali sudah memenuhi aturan hukum fiqh muamalah jika dilihat dari rukun dan syarat sewa tanah. Akan tetapi ada peraturan yang menunjang sebuah akad, mengenai adanya pembayaran uang muka yang belum sesuai dengan hukum Fiqih Muamalah. Adanya uang muka yang hangus menjadikan madharat, karena pihak penyewa belum mengambil manfaat dari tanah yang disewa. Sehingga menyebabkan pihak penyewa dirugikan secara materiil. Sehingga praktik sewa menyewa dengan sistem lelang di Desa Sobokerto hukumnya tidak sah. Karena masih terdapat unsur yang tidak sesuai, yaitu terkait adanya uang muka yang hangus ketika terjadi pembatalan transaksi.

Kata kunci: *Sewa menyewa, Lelang, Fiqh Muamalah*

ABSTRACT

Anis Fitria, NIM: 162111267, "**FIQH MUAMALAH REVIEW OF THE PRACTICE OF RENTING VILLAGE CASH LAND WITH AN AUCTION SYSTEM**" (Case Study in Sobokerto Village, Ngemplak District, Boyolali Regency).

The muamalah process is also a process of interaction between human beings so that a harmonious life is established. One form of muamalah transaction is auction lease, auction lease is a transaction of handing over goods to another person with compensation in return in the form of rent money and the way to get it is by auction system. We can see this form of transaction in village treasury land lease transactions using an auction system in Sobokerto Village, Ngemplak District, Boyolali Regency.

This study aims to describe the practice of renting village land using an auction system and explaining from the legal perspective of fiqh muamalah the practice of renting village land using an auction system in Sobokerto village, Ngemplak sub-district, Boyolali district.

This research method uses a type of field research, with a qualitative approach. The data sources used are primary data sources from direct interviews with village heads, village officials, and cash land tenants as well as secondary data from journals, books and other literature. Data collection techniques namely, interviews, and documentation. Data analysis techniques using inductive analysis techniques.

From the results of research conducted by the author, it can be concluded that the practice of leasing village treasury land with an auction system in Sobokerto Village, Ngemplak District, Boyolali Regency has fulfilled the legal rules of muamalah fiqh when viewed from the pillars and conditions of land lease. However, there are regulations that support a contract, regarding advance payments that are not in accordance with the laws of Muamalah Fiqh. The existence of a charred down payment makes it madharat, because the lessee has not taken advantage of the land being leased. This causes the lessee to suffer material losses. So that the practice of leasing with an auction system in Sobokerto Village is legally invalid. Because there are still elements that are not appropriate, namely related to the forfeited down payment when a transaction is canceled.

Keywords: *Lease, Auction, Fiqh Muamalah*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI.....	iii
HALAMAN NOTA DINAS	iv
HALAMAN PENGESAHAN MUNAQASYAH	v
HALAMAN MOTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
KATA PENGANTAR	xiv
ABSTRAK	xvi
DAFTAR ISI	xviii
DAFTAR TABEL.....	xx
DAFTAR LAMPIRAN.....	xxi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Teori	7
F. Tinjauan Pustaka	14
G. Metode Penelitian	18
H. Sistematika Penulisan	23

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SISTEM SEWA MENYEWA DAN LELANG DALAM FIQIH MUAMALAH

A. Akad	25
B. Ijarah	36
C. Lelang	50

D. Down Payment Atau Uang Muka	55
E. Fiqih Muamalah	60

BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG DI DESA SOBOKERTO

A. Gambaran Umum Desa Sobokerto	63
B. Gambaran Sewa Menyewa Tanah Kas Desa dengan Sistem Lelang di Desa Sobokerto	66

BAB IV ANALISIS SEWA MENYEWA DENGAN SISTEM LELANG DI DESA SOBOKERTO

A. Analisis Sewa Tanah dengan Sistem Lelang di desa Sobokerto	79
B. Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Proses Sewa Menyewa Tanah Kas Desa dengan Sistem Lelang di Desa Sobokerto	81

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	96
B. Saran	97

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Penggunaan Lahan	64
Tabel 2	: Realisasi Sewa Tanah dengan Sistem Lelang Tahun 2019 ...	65

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Transkrip Wawancara
- Lampiran 2 : Foto Dokumentasi Penelitian

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Agama Islam telah mengatur kehidupan manusia dengan sebaik mungkin. Mengatur hubungan manusia dengan Allah (*ḥablum minallah*) dan mengatur hubungan manusia dengan manusia (*ḥablum minanās*).¹ Dari segi hubungan manusia dengan manusia inilah yang melahirkan ilmu dalam Islam yang dikenal dengan fiqh muamalah. Kajian ilmunya meliputi sesuatu yang berhubungan dengan muamalah yang mengatur kehidupan manusia antara manusia satu dengan yang lainnya. Meliputi hal jual-beli, sewa-menyewa, hutang-piutang, gadai, *mudārabah* dan lain sebagainya.

Proses bermuamalah juga merupakan sebuah proses interaksi antar sesama manusia agar terjalin kehidupan yang harmonis. Dari situlah manusia dapat dikatakan makhluk sosial yang saling tolong menolong untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dimanapun kita berada. Sebagaimana Firman Allah SWT dalam QS Al-Maidah ayat 2:²

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ

إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ (٢)

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Garis-Garis Besar Ekonomi Islam, Edisi Revisi*, (Yogyakarta: BPFE, 1978), hal. 1

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali*, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005), hal. 2

Artinya:

Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan takwa, dan janganlah tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah. Sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya. (QS Al-Maidah: 2)

Sewa menyewa merupakan suatu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, adapun yang dimaksud dengan sewa menyewa (*al-Ijarāh*) yaitu menyerahkan atau memberikan manfaat suatu benda kepada orang lain dengan ganti pembayaran. Penyewa memiliki manfaat benda yang disewa berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam naskah perjanjian.³

Ijarāh atau sewa menyewa merupakan salah satu topik yang menjadi pokok kajian dalam muamalah khususnya yang berkenaan dengan transaksi ekonomi. Menurut sayid sabiq, *ijarāh* diartikan sebagai suatu akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁴ Pengertian tersebut menunjukkan bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Benda yang menjadi objek sewa menyewa tidak berkurang sama sekali karena yang berpindah hanyalah manfaat dari benda tersebut.

Di zaman yang semakin maju serta transaksi muamalah yang semakin berkembang, manusia berusaha menggunakan akal pikirannya untuk melakukan berbagai macam transaksi. Dengan tujuan bisa digunakan untuk memperoleh suatu yang sesuai dengan keinginannya. Salah satu bentuk transaksi yaitu sewa

³ Masduha Abdur Rahman, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Perdata Islam*, (Surabaya: Central Media, 1995), hal. 97

⁴ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fiqih Muamalat : untuk mahasiswa UIN/IAIN/STAIN/PTAIS dan Umum*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hal. 168

lelang, sewa lelang merupakan transaksi menyerahkan barang kepada orang lain dengan kompensasi memberikan imbalan berupa uang sewa dan cara mendapatkannya adalah dengan sistem lelang. Bentuk transaksi ini dapat kita lihat pada transaksi Sewa Tanah Kas Desa dengan sistem lelang dan sampai sekarang masih dilakukan di desa Sobokerto, Kecamatan Ngemplak, Boyolali.

Tanah Kas Desa disewakan setiap dua tahun sekali kepada masyarakat. Cara penyewaanya dengan sistem lelang yang disitu terjadi tawar menawar harga antar masyarakat untuk mendapat Tanah Kas Desa. Selanjutnya akan digunakan sebagai mata pencaharian dalam jangka waktu dua tahun dengan bercocok tanam, seperti menanam padi, jagung, kacang-kacangan, dan sayuran.⁵

Dalam masalah harga sewa tanah yang dibuat oleh panitia menurut masyarakat yang perekonomiannya menengah ke bawah dirasa masih terlalu tinggi dan juga dalam lelang hanya diikuti oleh masyarakat yang mempunyai modal besar sehingga mengakibatkan masyarakat menengah kebawah tidak bisa melakukan perjanjian Sewa Tanah Kas Desa tersebut. Selain itu juga tidak ada batasan maksimal harga lelang sehingga harga sewa tanah setelah dilelang dapat melonjak diatas harga standar sewa tanah.⁶

Dengan adanya praktik tersebut masyarakat banyak yang mengeluh disamping harga tanah yang semakin tinggi kebutuhan yang dibutuhkan untuk

⁵ Aliman, Petani, *Wawancara Pribadi*, 7 Februari 2020, jam 19.10 – 20.51, di *Dukuh Turunan, Desa Sobokerto*

⁶ *Ibid.*,

penggarapan semakin naik, misalnya harga pupuk, pengairan, serta biaya perawatan tanaman. Akhirnya Tanah Kas Desa yang seharusnya dapat bermanfaat untuk semua kalangan masyarakat hanya dapat dinikmati oleh mereka yang memiliki modal besar saat lelang berlangsung.

Padahal dalam konsep bermuamalah khususnya sewa-menyewa dijelaskan bahwa ketika seseorang melakukan transaksi muamalah diharuskan menerapkan asas-asas yang sesuai dengan syariah islam. Seperti asas *Ṭabaḍul al Manafi* yaitu bahwa segala bentuk kegiatan muamalah harus memberi keuntungan dan manfaat bersama bagi pihak-pihak yang terlibat dan juga asas pemerataan keadilan yaitu asas prinsip keadilan dibidang muamalah yang menghendaki agar harga tidak dikuasai segelintir orang sehingga harta tersebut dapat didistribusikan secara adil dan merata.⁷

Disisi lain pelaksanaan sewa menyewa Tanah Kas Desa tersebut menggunakan pembayaran *DP (uang muka)* diawal transaksi sebesar 25% dari harga sewa tanah setelah dilelang, jangka waktu pelunasan biaya sewa tanah adalah 15 hari setelah proses pelelangan, dan apabila setelah jatuh tempo pihak penyewa tidak dapat melunasi biaya sewa tanah tersebut maka *DP (uang muka)* yang sudah dibayarkan dianggap hangus dan tanah yang gagal disewa akan dilelang kembali yang mana hal tersebut tidak sesuai dengan konsep sewa menyewa dalam syariat Islam.⁸

⁷ Abbas Arfan, *Kaidah-Kaidah Fiqih Muamalah dan Aplikasinya dalam Ekonomi Islam dan Perbankan Syariah*, (Malang: Fakultas Syariah UIN Malang, 2012), hal. 88

⁸ Aliman, Petani, *Wawancara Pribadi*, 7 Februari 2020, jam 19.10 – 20.51, di *Dukuh Turunan, Desa Sobokerto*

Adanya praktik sewa menyewa tanah dengan sistem lelang yang dilakukan masih perlu ditinjau ulang lagi dari segi muamalah. Dimulai dari akad sewa, pihak-pihak yang terkait dalam persewaan, dan sistem lelang. Karena pada kenyataannya masih banyak penyelewengan yang menimbulkan perselisihan antar para pihak dan juga ketidaksesuaian dengan hukum fiqh muamalah yang berlaku.

Berdasarkan hasil pengamatan sementara tersebut, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dan membahas permasalahan-permasalahan yang timbul dan mengkaji permasalahannya dengan judul **TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG (Studi Kasus di Desa Sobokerto, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses Sewa Tanah dengan Sistem Lelang di desa Sobokerto, kecamatan Ngemplak, kabupaten Boyolali ?
2. Bagaimana tinjauan fiqh muamalah terhadap proses Sewa Tanah Kas Desa dengan Sistem Lelang di desa Sobokerto, kecamatan Ngemplak, kabupaten Boyolali?.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses sewa tanah desa dengan sistem lelang di desa Sobokerto, kecamatan Ngemplak, kabupaten Boyolali
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan fiqh muamalah terhadap proses sewa tanah desa dengan sistem lelang di desa Sobokerto, kecamatan Ngemplak, kabupaten Boyolali?.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis, dan praktis, sehingga pihak-pihak baik akademisi maupun praktisi dapat mengambil manfaat dari penelitian ini.

1. Secara teoritis, unsur rumusan ini diharapkan berguna sebagai pemikiran penulis dalam rangka menambah khasanah ilmu pengetahuan khususnya fiqh muamalah tentang sewa menyewa dan kemungkinan bisa dijadikan bahan penelitian pihak yang berkepentingan untuk penelitian lebih lanjut dan dikembangkan.
2. Secara praktis, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berguna khususnya bagi perkembangan wacana fiqh muamalah khususnya yang berkaitan dengan pokok masalah penelitian dan dapat memberikan sumbangan pengetahuan bagi masyarakat mengenai pelaksanaan sewa menyewa tanah dengan sistem lelangan.

E. Kerangka Teori

1. Sewa-menyewa

Sewa menyewa atau *ijarāh* adalah upah atas pemanfaatan suatu benda atau aktifitas.⁹ Dalam sewa menyewa terdapat dua pihak yang berakad yaitu pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*). Sewa menyewa dalam hukum fiqih muamalah dinamakan *Ijarāh*. Secara bahasa artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang. Dalam syariat *Ijarāh* adalah akad atas manfaat dengan imbalan.¹⁰

Secara etimologi *al-Ijarāh* berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *al-Iwāḍu* / penggantian, dari sebab itulah *ats-Šawabu* dalam konteks pahala disebut juga *al-Ajru* / upah.¹¹

Adapun secara terminologi, para ulama fiqh berbeda pendapatnya antara lain:¹²

- a. Menurut Sayyid Sabiq, *al-ijarāh* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.
- b. Menurut Ulama Syafiiyah, *al-ijarāh* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan cara memberi imbalan.

⁹ Moh Fauzi Januri, *Pengantar Hukum Islam dan Pranata Sosial*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013) hal. 311

¹⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, diterjemahkan Mujahidin Muhayan, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2012), hal. 145

¹¹ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah, Jilid 13*, (Bandung: Alma'arif, 1988), hal.15

¹² H. Abdul Rahman, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Kencana, 2010), hal. 277

- c. Menurut Amir Syarifuddin, *al-ijarāh* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.

Sewa menyewa biasa disebut dengan istilah *al-ijarāh* diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.¹³ Seperti halnya dalam sewa menyewa tanah pertanian yang dilakukan pihak pemilik tanah sebagai pihak menyewakan dan petani sebagai pihak penyewa yang manfaatnya didapatkan dari tanah pertanian tersebut.

Ijarāh merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Quran, Hadits ataupun ijma ulama.

- a. Al-Quran.

Allah SWT berfirman dalam Q.S Az-Zukhruf 43 : 32

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ؕ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا

بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya :

Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka

¹³ Wahbah Zuhaili, *Al Fiqh al-Islami*, Jilid V, (Damaskus : Daar al Fikr, 1989), hal. 729

*dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.*¹⁴

Ayat di atas merujuk pada keabsahan praktik *ijarāh* atau kontrak *ijarāh* sah dan dibenarkan oleh syariah. Berdasarkan artinya, terkadang manusia membutuhkan sesuatu yang berada dalam kepemilikan orang lain, dengan demikian, orang tersebut bisa mempergunakan sesuatu itu dengan cara melakukan transaksi, salah satunya dengan akad sewa menyewa/*ijarāh*.¹⁵

b. Hadits

Hadist riwayat Abu Daud dari Sa'ad bin Abi Waqqash merujuk tentang *al-ijarāh* sebagai sewa menyewa tanah yang dilarang jika pembayarannya melalui hasil tanaman yang tumbuh di atas tanah tersebut karena dikhawatirkan tanaman itu tidak mampu membuahkan hasil maksimal sehingga akan menimbulkan kerugian. Sebagai solusinya Rasulullah SAW. Menegaskan agar sewa menyewa tanah hendaknya dibayar dengan mata uang dinar/emas atau dirham/perak. Dengan demikian, akad *ijarāh* sebenarnya telah dipraktikan pada zaman Rasulullah saw dan beliau telah memberikan aturannya, sehingga akad *ijarāh* sah dilakukan dan dibenarkan oleh syariah.¹⁶

¹⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali*, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005), hal. 36

¹⁵ Dimyauddin Diuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah Cetakan II*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010), hal.1

¹⁶ Ibid, Dimyauddin Diuwaini, hal. 157

c. Ijma ulama

1) Ulama Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

Artinya: Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.

2) Ulama Asyafi'iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ وَالِإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

Artinya:

Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.¹⁷

3) Ulama Malikiyah dan Hanabilah

تَمْلِيكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

Artinya:

Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.¹⁸

Menyewakan Barang Sewaan menurut Imam Syafii, penyewa dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan tersebut pada orang lain, dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad awal. Sementara itu, menurut Hendi Suhendi bila ada kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*al-mu'jir*) dengan syarat kerusakan itu bukan akibat dari kelalaian penyewa

¹⁷ Rachmat Syafei, *FIQIH Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hal. 122

¹⁸ Abdul Rahman Ghazaly, Dkk. *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2012), hal. 282

atau *al-musta'jir* maka yang bertanggung jawab adalah penyewa atau *al-musta'jir* itu sendiri.

2. Lelang

Secara bahasa, kata *muzāyadah* (مُزَايَدَة) berasal dari kata *zada-yazīdu-ziyādah* (زَادَ - يَزِيدُ - زَيْدًا) yang artinya bertambah, maka *muzāyadah* berarti saling menambahi. Maksudnya, orang-orang saling menambahi harga tawar atas suatu barang.

Di dalam kitab Al-Qawanin Al-Fiqhiyah, secara istilah definisi dari *muzayādah* adalah :

أَنْ يُنَادَى عَلَى السِّلْعَةِ وَيُرِيدُ النَّاسُ فِيهَا بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ حَتَّى تَقِفَ

عَلَى آخِرِ زَائِدٍ فِيهَا فَيَأْخُذَهَا

Artinya :

Mengajak orang membeli suatu barang, dimana para calon pembelinya saling menambahi nilai tawar harga, hingga berhenti pada penawaran tertinggi.

Ada pendapat ulama yang membolehkan hukum lelang, tapi ada juga yang memakruhkannya. Hal itu karena memang ada beberapa sumber hukum yang berbeda. Ada hadits yang membolehkannya dan ada yang tidak membolehkannya.

a. Yang Membolehkan

Yang membolehkan lelang ini adalah jumhur (mayoritas ulama).

Dasarnya adalah apa yang dilakukan langsung oleh Rasulullah SAW di masa beliau hidup. Ternyata beliau juga melakukan transaksi lelang dalam kehidupannya. Di antara hadits yang membolehkannya antara lain :

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ ، أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
يَسْأَلُهُ ، فَقَالَ : " لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ " ، قَالَ : بَلَى ، جَلَسْتُ نَلْبَسُ بَعْضَهُ وَنَبْسُطُ بَعْضَهُ
وَقَدَحُ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ : " ائْتِنِي بِحِمَا " ، قَالَ : فَأَتَاهُ بِحِمَا ، فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى
اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ، ثُمَّ قَالَ : " مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ ؟ " ، فَقَالَ رَجُلٌ : أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمٍ
، قَالَ : " مَنْ يَزِيدُ عَلَي دِرْهَمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا " ، قَالَ رَجُلٌ : أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمَيْنِ ، فَأَعْطَاهُمَا
إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدِّرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ " [ضعيف : المشكاة " ٢٨٧٣ ، " الإرواء "

١٢٨٩ ، " أحاديث البيوع "]

Artinya :

Dari Anas bin Malik berkata, "Seorang lelaki Anshar datang kepada Nabi SAW dan meminta kepada Beliau. Maka beliau pun bertanya kepadanya: "Apakah di rumahmu ada sesuatu?" Ia menjawab, "Ya. Sebuah alas pelana yang sebagian kami pakai dan sebagian lagi kami bentangkan, serta sebuah gelas yang kami gunakan untuk minum air." Beliau bersabda: "Berikanlah keduanya itu untukku." Anas berkata, "Orang itu lantas membawa keduanya hingga Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam mengambilnya dengan tangannya, kemudian bersabda: "Siapa yang mau membeli dua barang ini?" Seorang laki-laki berkata, "Saya mau membelinya dengan satu dirham!" Beliau bertanya lagi: "Siapa yang mau menambahnya?" Beliau ulangi pertanyaan itu dua atau tiga kali. Lalu seorang laki-laki berkata, "Saya akan membelinya dengan dua dirham." Lalu Beliau memberikan barang tersebut kepadanya, kemudian meminta uang pembayarannya seraya memberikannya kepada sahabat Anshar tadi." (Dhaif: Misykaatul Mashaabihih, 2873; Irwa'aul Ghaliil, No.1289; Ahaadiitsul Buyuu').¹⁹

¹⁹ Imam al-Hafizh Abi Abdillah Muhammad ibn Yazid al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah*..., Cetakan Kesatu, hlm. 200.

Hadits ini menjadi dasar dibolehkannya lelang dalam syariat islam. Lantaran nabi sendiri mempraktekannya. Sehingga tidak ada alasan mengharamkannya.

b. Yang Memakruhkan

Namun ternyata ada juga ulama yang memakruhkan transaksi lelang. Di antaranya Ibrahim an-Nakha`i. Beliau memakruhkan jual beli lelang, lantaran ada dalil hadits dari Sufyan bin Wahab bahwa dia berkata:

سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: «لَيْسَ بِيَعٍ الْمُرَائِدَةُ»

Artinya :

*aku mendengar Rasulullah melarang Jual beli lelang.*²⁰

Sedangkan Ibnu Sirin, Al-Hasan Al-Basri, Al-Auza`i, Ishaq bin Rahawaih, memakruhkannya juga, bila yang dilelang itu bukan rampasan perang atau harta warisan. Maksudnya, kalau harta rampasan perang atau warisan itu hukumnya boleh. Sedangkan selain keduanya, hukumnya tidak boleh atau makruh. Dasarnya adalah hadits berikut ini:

كَانَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: «لَيْسَ بِيَعٍ الْمُرَائِدَةُ»

أَنْ يَبِيعَ أَحَدُكُمْ عَلَى بَيْعِ أَحَدٍ حَتَّى يَنْزِلَ إِلَّا الْعَنَائِمَ وَالْمَوَارِيثَ

²⁰ Zumrotul Malikhah, *Konsep Harga Lelang Dalam Prespektif Islam* (Semarang: IAIN Walisongo, 2012), 21.

Artinya :

Dari Ibnu Umar ra bahwa Raulallah SAW melarang seseorang diantara kalian membeli sesuatu yang sedang dibeli oleh saudaranya hingga dia meninggalkannya, kecuali perampasan perang dan waris.²¹

Sayangnya, banyak yang mengkritik bahwa kedua hadits di atas kurang kuat. Dalam hadits yang pertama terdapat perawi bernama Ibnu Luhai'ah dan dia adalah seorang rawi yang lemah (*dhaif*). Sedangkan hadits yang kedua, Ibnu Hajar Al-Asqalani mengatakan hadits itu *dhaif*.

Untuk itu, menurut jumbuh ulama, kesimpulannya masalah lelang ini dibolehkan, asalkan memang benar-benar seperti yang terjadi di masa Rasulullah SAW. Artinya, lelang ini tidak bercampur dengan penipuan, atau bercampur dengan trik-trik yang memang dilarang.²²

F. Tinjauan Pustaka

Untuk mengetahui lebih lanjut tentang permasalahan sewa menyewa tanah dengan sistem lelang, maka peneliti memberikan penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai perbandingan untuk lebih mengeksplorasi pada penemuan baru yang tidak ada dalam penelitian sebelumnya. Dalam hal ini, peneliti akan membandingkan dari sisi penelitian yang berkaitan dengan sewa

²¹ Rumah Fikih Indonesia, *Konsultasi dan Hukum Lelang*, dikutip dari <https://www.rumafikih.com> diakses 29 Mei 2020 Pukul 17.00 WIB

²² Sudut Hukum, *Pengertian dan Hukum Lelang*, dikutip dari <https://suduthukum.com> diakses 29 Mei 2020 Pukul 18.55 WIB

tanah dengan sistem lelang. Penelitian-penelitian yang berkaitan dengan hal ini diantaranya.

Penelitian yang berkaitan dengan sewa tanah diteliti oleh Joko Susilo, Mahasiswa Jurusan Muamalah fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel pada tahun 2010, dengan Judul "*Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Tanah Tegalan yang di kelola Kelompok Tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoharjo*".²³ Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa sistem sewa tanah tegalan yang dikelola kelompok tani di desa Putat tidak sesuai dengan ketentuan islam. Karena pelaksanaan sewa dilakukan dengan unsur pemaksaan. Persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah sama-sama berobyek sewa tanah. Adapun perbedaanya terdapat pada sistem sewa tanahnya dan hak milik atas tanah.

Penelitian selanjutnya yang membahas tentang sewa tanah dilakukan oleh Helin Fitri Marlinda Jurusan Muamalah Fakultas Syariah STAIN Ponorogo pada tahun 2010 dengan judul "*Sewa Tanah Pertanian Menurut Yusuf Al-Qardhawi*".²⁴ Hasil penelitiannya dapat disimpulkan bahwa Yusuf Al-Qardhawi berpendapat bahwa ia melarang sewa tanah dengan uang atau sewa tetap. Dalam mengemukakan pendapatnya Yusuf Al-Qardhawi mendasarkan argumennya pada dalil-dalil yang berkaitan dengan sewa tanah, dari dalil-dalil

²³ Joko Susilo, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Tanah Tegalan Yang Dikelola Kelompok Tani Di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoharjo*, Skripsi, IAIN Sunan Ampel, 2010.

²⁴ Helin Fitri Marlinda, *Sewa Tanah Pertanian Menurut Yusuf Al-Qardhawi*, Skripsi, STAIN Ponorogo, 2010.

itu beliau berpendapat bahwa sewa tanah dengan sistem uang tidak boleh dan menganjurkan untuk menggunakan sistem bagi hasil. Pelarangan sewa tanah dengan sistem uang didasarkan atas ketidakadilan (manfaat tanah yang tidak pasti) karena keadilan merupakan asas pokok dalam Islam yang khususnya menyangkut bidang muamalah. Sehingga jika asas ini tidak ada, maka hukum sesuatu itu menjadi haram karena tidak sesuai dengan prinsip dasar Islam. Persamaan penelitian ini adalah sama-sama membahas mengenai sewa tanah yang digunakan untuk pertanian. Namun yang dibahas oleh Helin Fitri Marlinda mengenai sewa tanah menurut pendapat Yusuf Al-Qardhawi. Sedangkan yang akan peneliti lakukan membahas tentang sewa tanah dengan sistem lelang dengan tinjauan Fiqh Muamalah.

Penelitian yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata di Desa Botomulyo, Kecamatan Cepiring, Kabupaten Kendal*"²⁵ oleh Siti Maizah ini membahas bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa, dimana si penyewa mengambil tanah sesuka hatinya dengan jangka waktu tertentu. Artinya volume tanah tidak ditentukan. Siti Maizah menyimpulkan bahwa praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat kendal itu tidak sah, sehingga masyarakat melakukan praktik sewa menyewa tanah adalah haram hukumnya. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama ber objek

²⁵ Siti Maizah "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah untuk produksi Batu Bata di Desa Botomulyo Kecamatan Cepiring Kendal", *Skripsi* sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2007)

sewa tanah sedangkan perbedaannya adalah dalam pemanfaatan lahan sewa tersebut.

Selain dari skripsi penulis juga mengambil rujukan jurnal dari Satya Haprabu dan Burhanudin Harahap, Universitas Sebelas Maret Surakarta, Tahun 2017, dengan judul “Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam. Dalam jurnal ini menyimpulkan proses lelang yang sesuai dengan hukum islam adalah lelang yang dilakukan dengan unsur keadilan, artinya lelang harus saling menguntungkan dan tidak merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam lelang. Dalam sistem lelang, lelang dilakukan dengan menawarkan barang dengan harga rendah kemudian semakin naik sampai akhirnya akan diberikan oleh calon pembeli dengan harga yang tinggi. Dalam lelang yang benar adalah lelang yang sesuai dengan ketentuan Al-Qur’an dan Hadist serta Ijma Ulama dan aturan hukum syariat.²⁶ Persamaan dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang lelang, namun berbeda dalam kajian. Perbedaan dalam penelitian ini sewa-menyewa dengan sistem lelang akan ditinjau dengan fiqh muamalah.

²⁶ Satya Haprabu dan Burhan Harahap. “Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Pespektif Hukum Islam” *Jurnal Repertorium*, Volume IV, Nomor 1, hlm 52-60

G. Metode Penelitian

Adapun metode yang digunakan dalam penulisan laporan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yang sumber datanya diperoleh dari fakta-fakta yang terjadi di masyarakat yaitu tentang praktek sewa menyewa tanah dengan sistem lelang yang dilakukan oleh mayoritas petani di Desa Sobokerto, Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali. Penelitian ini dengan menggunakan pendekatan kualitatif, dimana dalam proses penelitian kualitatif ini melibatkan upaya-upaya penting, seperti mengajukan pertanyaan-pertanyaan dan prosedur-prosedur, mengumpulkan data yang spesifik dari para partisipan, menganalisis data secara induktif, dan menafsirkan makna data.²⁷

2. Sumber Data

Dalam penulisan laporan penelitian ini data diambil dari 2 (dua) Sumber yaitu sebagai berikut

a. Data primer

Data primer adalah data yang diambil langsung dari peneliti kepada sumbernya, tanpa perantara.²⁸ Data yang diperoleh dari sumber-sumber asli yang memberi informasi langsung dalam penelitian dan data

²⁷ John W. Creswell, *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*, terj. Achmad Fawaid, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), hlm. 4

²⁸ Mukhtar, *Bimbingan Skripsi, Tesis dan Artikel Ilmiah: Panduan Berbasis Penelitian Kualitatif Lapangan*, (Jakarta: Gauda Persada Press, 2007), hlm: 30

tersebut. Data primer dalam penelitian ini adalah Kepala Desa Sobokerto, Ketua Panitia Lelang, dan Penyewa tanah Kas Desa.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang bukan diusahakan sendiri oleh peneliti.²⁹ Data yang dapat dijadikan sebagai pendukung data pokok atau sumber data yang mampu memberikan informasi atau data tambahan yang dapat memperkuat data pokok atau primer. Dalam laporan penelitian ini, yang dijadikan sumber sekunder adalah Kitab Al-Quran, buku-buku referensi, kepustakaan, hasil penelitian, jurnal, internet dan publikasi lainnya yang akan melengkapi observasi dan wawancara yang telah ada.

3. Lokasi dan Waktu Penelitian

a. Waktu

Untuk mengurus perizinan, mengumpulkan data, melakukan tes wawancara dan menganalisis penelitian ini berlangsung selama 2 bulan, dilaksanakan pada bulan Maret sampai bulan April.

b. Lokasi

Sesuai dengan judul yang penulis ajukan. Penelitian akan dilakukan di Desa Sobokerto, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali.

²⁹ Mukhtar, *Bimbingan Skripsi, Tesis dan Artikel Ilmiah: Panduan Berbasis Penelitian Kualitatif Lapangan*, (Jakarta: Gauda Persada Press, 2007), hlm: 90.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun yang digunakan penulis dalam pengumpulan data pada penelitian ini adalah dengan sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi adalah cara untuk mengumpulkan data dengan mengamati atau mengobservasi obyek penelitian atau peristiwa baik berupa manusia, benda mati, maupun alam.³⁰ Penelitian ini menggunakan observasi partisipan, karena dalam penelitian ini observer atau peneliti terlibat langsung dan ikut serta dalam kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh subyek yang diamati.³¹ Dalam hal ini peneliti terjun langsung ke lapangan untuk melihat langsung bagaimana proses sewa menyewa dengan sistem lelang serta mencatat tahapan-tahapan yang dilalui dalam praktek sewa tanah di desa Sobokerto.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan interview pada satu atau beberapa orang yang bersangkutan.³² Data yang dikumpulkan dengan cara wawancara langsung kepada masyarakat terkait pelaksanaan sewa tanah dengan sistem lelang di Desa Sobokerto Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali dan

³⁰Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis*, (Yogyakarta: Teras, 2011) hal. 87

³¹ Sukandarrumidi, *Metodologi Penelitian: Petunjuk Praktis untuk penelitian Pemula*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012), hal. 71

³² Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis*, hal. 89

menyampaikan pertanyaan-pertanyaan yang berhubungan dengan apa yang akan penulis teliti. Sementara pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*, merupakan teknik pengambilan sampel terhadap orang yang dianggap paling tahu atau memahami tentang apa yang diharapkan dalam penelitian.³³ Dalam hal ini peneliti melakukan proses wawancara dengan Kepala Desa Sobokerto, Sekertaris Desa Sobokerto, dan pihak penyewa tanah kas Desa Sobokerto.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan data dengan melihat atau mencatat suatu laporan yang sudah tersedia. Dokumentasi bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Hasil observasi dan wawancara akan lebih kredibel atau dapat dipercaya kalau didukung oleh dokumen-dokumen.³⁴ Dalam penelitian ini dokumen yang digunakan yaitu, kondisi geografis, jumlah peserta, data para pemenang sewa, dan sebagainya.

³³ Helaluddin Hengki Wijaya, *Analisis Data Kualitatif: Sebuah Tinjauan Teori dan Praktik*, (Makasar: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, 2019), hlm. 64

³⁴ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, ((Bandung: Alfabeta, 2007), hal. 83

5. Teknik Analisis Data

Pada penelitian ini teknik analisis data yang digunakan adalah model miles dan Huberman, yang mana dalam analisisnya dilakukan dengan 3 pola yaitu:³⁵

a) Reduksi data

Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasi data sedemikian rupa sehingga kesimpulan-kesimpulan akhirnya dapat ditarik dan diverifikasi. Dalam penelitian kualitatif dapat disederhanakan dan ditransformasikan dalam aneka macam cara: melalui seleksi ketat, melalui ringkasan atau uraian sigkat, menggolongkan dalam suatu pola yang lebih luas, dan sebagainya.

b) Data display (Penyajian Data)

Penyajian data yaitu sebagai sekumpulan informasi yang tersusun memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian data dalam kualitatif sekarang ini juga dapat dilakukan dalam berbagai jenis matriks, grafik, jaringan, dan bagan. Semuanya dirancang untuk menggabungkan informasi yang tersusun dalam suatu bentuk yang padu padan dan mudah diraih. Jadi, penyajian data merupakan bagian dari analisis.³⁶

³⁵ A Muri Yusuf, *Metode Penelitian: Kualitatif, Kuantitatif, dan Penelitian Gabungan. Ed 1, Cet 4*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm 407-409

³⁶ Mattew B Miles dan A Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, hlm. 17-18

c) Kesimpulan/Verifikasi

Ketika kegiatan pengumpulan data dilakukan, seorang penganalisis kualitatif mulai mencari arti benda-benda, mencatat keteraturan, pola-pola, penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat, dan proposisi. Kesimpulan yang mulamulanya belum jelas akan meningkat menjadi lebih terperinci. Kesimpulan-kesimpulan “final” akan muncul bergantung pada besarnya kumpulan-kumpulan catatan lapangan, pengkodeannya, penyimpanan, dan metode pencarian ulang yang digunakan, kecakapan peneliti, dan tuntutan pemberi dana, tetapi sering kali kesimpulan itu telah sering dirumuskan sebelumnya sejak awal.³⁷

H. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran umum tentang proposal penelitian ini, peneliti menyajikan seluruh proses penelitian yang disusun dalam 5 Bab yaitu :

Bab I Pendahuluan yang memuat Latar Belakang Penulisan, Rumusan Masalah, Tujuan Penulisan, Manfaat Penulisan, Tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan penelitian.

Bab II Tinjauan Umum Tentang Sistem Sewa Menyewa Dan Lelang Dalam Fiqih Muamalah yang meliputi uraian tentang teori umum yang relevan

³⁷ Mattew B Miles dan A Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, hlm.19-21

dengan permasalahan penelitian, yaitu konsep Akad Sewa Menyewa (Ijarah), gambaran umum sewa menyewa dan lelang dalam Fiqih Muamalah.

Bab III tentang hasil penelitian atau data yang diperoleh peneliti meliputi gambaran umum praktek sewa menyewa tanah dengan sistem lelang dalam Fiqih Muamalah.

Bab IV uraian tentang analisis data penelitian dengan menggunakan teori-teori yang telah dituangkan dalam bagian teori dan tinjauan umum, yakni Praktek Sewa Menyewa Tanah Kas Desa dengan Sistem Lelang dalam tinjauan Fiqih Muamalah.

BAB V penutup, yaitu menyajikan hasil akhir dari bab-bab sebelumnya dalam kesimpulan. Peneliti juga melengkapi bab kelima ini dengan saran-saran untuk memberi rekomendasi terhadap peneliti selanjutnya, tentu berdasarkan pengalaman yang peneliti dapatkan dari lapangan selama penggalan data. Sehingga diharapkan hasil penelitian ini membawa manfaat kedepannya.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG SISTEM SEWA MENYEWAKAN DAN LELANG DALAM FIQIH MUAMALAH

A. Akad

1. Pengertian Akad

Dari segi etimologi, akad memiliki makna al-rabthu yang berarti menghubungkan atau mengikatkan. Selain itu, akad berasal dari kata *al-ahdatu* (sambungan), *al-ahdu* (janji). Menurut terminologi ulama fiqih, akad dapat ditinjau dari dua segi yaitu secara umum dan secara khusus.

- a. Pengertian umum Secara umum, pengertian akad dalam arti luas hampir sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama Syafiiyah, Malikiyah dan Hanabilah yaitu :

كُلُّ مَا عَزَمَ الْمَرْءُ عَلَىٰ فِعْلِهِ سِوَاءَ صَدَرَ بِإِزَادَةٍ مُنْفَرِدَةٍ كَالْوَقْفِ وَالْإِبْرَاءِ وَالطَّلَاقِ وَالْيَمِينِ أَمْ

إِحْتِاجَ إِلَىٰ إِزَادَتَيْنِ فِي إِنْشَائِهِ كَالْبَيْعِ وَالْإِيجَارِ وَالتَّوَكُّلِ وَالرَّهْنِ

Artinya :

Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang pembetukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual-beli, perwakilan, dan gadai.³⁹

³⁹ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 44.

- b. Pengertian khusus Menurut ulama fiqh pengertian akad secara khusus yaitu:

إِتِّبَاطُ إِجَابٍ بِقَبُولِ عَلَى وَجْهِ مَشْرُوعٍ يَثْبُتُ أَثَرُهُ فِي مَحَلِّهِ

Artinya:

*Perikatan yang ditetapkan dengan ijab-qobul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada obyeknya.*⁴⁰

Dengan ungkapan lain bahwa akad merupakan keterkaitan antara keinginan kedua belah pihak yang melakukan transaksi sesuai dengan ketentuan syara dan kejadian itu akan menimbulkan implikasi hukum tertentu yang mengikat keduanya. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Akad memiliki implikasi hukum tertentu seperti pindahnya kepemilikan lahan, hak sewa tanah dan lainnya. Dengan adanya akad akan menyebabkan pindah, awal dan berakhirnya suatu hak dan kewajiban dari kedua belah pihak atau lebih yang melakukan transaksi. Akad *ijarāh* termasuk bagian dari *al uqud al-musamah* yang sangat diperhatikan hukumnya secara khusus oleh syariat Islam dari sisi karakter akadnya. Akad *ijarāh* berbeda dengan transaksi jual beli karena sifatnya temporal, sedangkan jual beli bersifat permanen karena pengaruhnya dapat memindahkan kepemilikan suatu barang.⁴¹

⁴⁰ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 45

⁴¹ Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 385.

2. Pembentukan Akad

Agar suatu akad dipandang terjadi menurut hukum maka harus diperhatikan rukun- rukun dan syarat- syaratnya. Rukun dan syarat akad sebagai berikut :

a. Rukun Akad

Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan.⁴² Rukun merupakan perkara yang dijadikan sebagai landasan untuk wujudnya sesuatu dan merupakan bagian yang tidak bisa dipisahkan atas hakikat sesuatu itu. Misalnya dalam konteks jual beli, adanya penjual, pembeli, barang yang dijual dan ijab qobul merupakan satu kesatuan rukun yang tidak bisa dipisahkan dari jual beli. Suatu transaksi tidak bisa dikatakan jual beli jika tidak megandung unsur- unsur di atas. Menurut ulama Hanafiyah rukun akad adalah ijab dan qobul.⁴³

Adapun orang yang mengadakan akad atau hal lainnya yang menunjang terjadinya akad tidak dikategorikan sebagai rukun akad karena sebab keberadaanya sudah pasti ada.

Berbeda dengan pendapat jumhur ulama, rukun akad dijelaskan secara terperinci yang terdiri dari :

⁴² Ahmad Azhar Basyir, *Asas- Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press,2000),66

⁴³ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 45.

1) *Aqid* (orang yang berakad)

Contoh: penjual dan pembeli. Syarat-syarat penjual dan pembeli harus memenuhi kriteria yang sesuai dengan syariat Islam, diantaranya: islam, baligh, merdeka, sehat jasmani dan rohani, ketika bertransaksi tidak dalam paksaan. Dan dalam KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) pada pasal 23 disebutkan bahwa pihak-pihak yang berakad adalah orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum.⁴⁴

2) *Mauqud alaih* (Obyek akad)

Contoh: harga dan barang yang dijual. Obyek akad merupakan sesuatu dimana transaksi dilakukan di atasnya, sehingga akan menunjukkan implikasi hukum tertentu tergantung pada akad yang ditentukan. *Mauqud alaih* harus memenuhi persyaratan yaitu: obyek transaksi harus ada ketika akad, obyek berupa harta yang diperbolehkan syara di transaksikan, adanya kejelasan tentang obyek transaksi, obyek transaksi harus suci.

3) *Shighat ijab dan qobul*

Menurut ulama Hanafiyah *ijab* adalah penetapan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang diucapkan oleh orang pertama⁴⁵, baik menyerahkan maupun orang yang menerima, sedangkan *qabul*

⁴⁴ Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2009), .

⁴⁵ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 45.

adalah orang yang berkata setelah orang yang mengucapkan ijab, yang menunjukkan keridhaan atas ucapan orang pertama.

4) *Mauḍhu (Tujuan Akad)*

Mauḍhu akad adalah maksud utama disyariatkannya akad, dalam hukum Islam *mauḍhu* akad harus benar dan sesuai dengan ketentuan syara untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad. contohnya *Mauḍhu* akad dalam sewa menyewa yaitu pemindahan dalam pengambilan manfaat disertai pengganti.

b. Syarat umum Akad

Syarat umum yang menjadi syarat sahnya sesuatu perjanjian adalah:⁴⁶

- 1) Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya.
- 2) Harus sama *riḍha* dan ada pilihan.
- 3) Harus jelas dan gamblang.

Secara rinci syarat- syarat akad terbagi menjadi 4 macam yaitu:

- 1) Syarat *in'inqad* (syarat terjadinya akad) adalah persyaratan yang berkenaan dengan berlangsung tidaknya sebuah akad. Persyaratan ini harus ada bagi keberlangsungan akad. Ketika tidak ada, maka akad akan menjadi batal. Persyaratan ini bersifat umum misalnya adanya *Aqid, Mauqud 'Alaih* dan *sighat akad*.

⁴⁶ Chairuman Pasaribu Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 2.

- 2) Syarat syihah (syarat sah akad), merupakan segala sesuatu yang ditentukan oleh syara untuk menjamin keabsahan akad. Jika tidak terpenuhi maka akan menimbulkan rusaknya suatu akad. Ulama Hanafiyah.
- 3) Mensyaratkan agar terhindar dari 6 kecacatan yaitu kebodohan, paksaan, pembatasan waktu dalam hal jual beli, perkiraan, unsur *kemaḍharatan*, dan *fāsid*.
- 4) Syarat pelaksanaan akad. Pada pelaksanaan akad, ada dua unsur syarat yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Kepemilikan adalah sesuatu yang sudah dimiliki oleh seseorang yang orang tersebut bebas untuk menggunakan apa yang dimilikinya yang sesuai dengan syara. Sedangkan kekuasaan yaitu kemampuan seseorang dalam bertransaksi yang sesuai dengan ketentuan syara, baik dilakukan oleh diri sendiri maupun diwakilkan.
- 5) Syarat luzum (kepastian hukum) Persyaratan yang ditetapkan oleh syara yang berkenaan dengan sebuah akad. Sebuah akad belum dikatakan berlaku jika akad tersebut masih megandung unsur-unsur yang tidak adanya kepastian dalam bertransaksi.⁴⁷

3. Macam-Macam Akad

- a. Ditinjau dari segi disyariatkannya suatu akad. Maka akad dibedakan menjadi dua :

⁴⁷ Chairuman Pasaribu Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 4

- 1) *Akad masru'ah* yaitu akad-akad yang dibenarkan syara dan diizinkan, misalnya jual beli, jual harta yang ada harganya dan termasuk juga hibah, atau rahn (gadai)
 - 2) *Akad mamnu'ah* (ghairu masyru'ah) yaitu akad-akad yang dilarang oleh syara karena bertentangan dengan prinsip-prinsip syariat. Larangan tersebut berlaku karena adanya unsur keharaman yang dapat menimbulkan kemadharatan bagi kelangsungan hidup manusia baik di dunia maupun diakhirat. Contoh dari akad ini yaitu menjual anak binatang yang masih di dalam kandungan yang dalam bahasa arab dikatakan *bai' malaqih* yang dikenal pada masa jahiliah.
- b. Ditinjau dari tingkat keabsahannya, akad terbagi menjadi *shahih* dan *ghairu shahih*.
- 1) *Akad shahih* adalah akad yang memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh hukum syara.⁴⁸ *Akad shahih* berlaku bagi seluruh akibat hukum yang ditimbulkan dan bersifat mengikat bagi masing-masing pihak yang menggunakan dalam penyusunan kontrak. Misalnya para pihak (*aqidain*) yang memenuhi syarat kecakapan untuk melakukan kontrak sewa menyewa terhadap objek tertentu (*ma'qud 'alaih*) maka hukumnya sah, setelah terjadi kesepakatan (ijab qobul).

⁴⁸ Burhanuddin S., *Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), 15.

- 2) *Akad ghoiru ṣḥahih* yaitu akad yang tidak sah karena belum memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh hukum syara.
 - 3) *Akad fasid* yaitu akad yang semula sesuai dengan rukun dan syarat yang telah ditetapkan namun karena adanya faktor perbuatan yang merusak keridhaan menyebabkan akad tersebut menjadi fasid.
- c. Ditinjau dari kompensasi akad yang akan diperoleh, akad dapat dibedakan menjadi akad *tijarāh* dan akad *tabarru'*⁴⁹
- 1) Akad *tijarāh* ialah akad muamalah yang khusus disyariatkan dengan maksud untuk menjalankan usaha agar memperoleh keuntungan. Hukum asal akad ini yaitu untuk tujuan bisnis. Misalnya jual beli dengan dengan berbagi jenisnya seperti *ijarāh*, *musyarākah*, *mudhorobah* dll.
 - 2) Akad *tabarru'* yaitu akad yang disyariatkan untuk berbuat kebaikan (tolong menolong) tanpa mengharapkan sesuatu apapun.
- d. Dilihat dari masa berlakunya, suatu akad dapat dibedakan menjadi *fauriyah* dan *istimrar*.
- 1) Akad *fauriyah* yaitu akad yang masa berlakunya terbatas (tidak memerlukan waktu lama). Misalnya akad jual beli dipandang selesai apabila yang telah menjadi tujuan jual beli tersebut dapat tercapai, terutama setelah para pihak menunaikan hak dan kewajibannya.

⁴⁹ Burhanuddin S., *Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), 18.

2) Akad *istimrar* yaitu akad yang pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama. Lamanya proses pelaksanaan akad tersebut terkait dengan kesempurnaan tujuan yang hendak dicapai. Misalnya akad syirkah, *ijarāh*, dan lain-lain yang membutuhkan jangka waktu tertentu untuk menyelesaikan atau mencapai tujuan akad.

4. Berakhirnya Suatu Akad

Secara umum tentang pembatalan perjanjian atau akad tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut. Namun demikian pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila:⁵⁰

- a. Jangka waktu perjanjian telah berakhir.
- b. Salah satu pihak menyimpang dari apa yang diperjanjikan
- c. Jika ada bukti kelancaran dan bukti pengkhianatan (penipuan).

Ulama fiqih menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir ketika terjadi hal-hal berikut ini:⁵¹

- a. Masa berlaku akad sudah berakhir, apabila dalam akad itu mempunyai masa tenggang waktu.
- b. Akadnya dibatalkan oleh para pihak yang berakad ketika akadnya bersifat mengikat

⁵⁰ Chairuman Pasaribu Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 4.

⁵¹ M.Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), 112.

Dalam suatu akad yang bersifat mengikat, maka akad dapat berakhir ketika :

- a. Akad itu fasid (rusak)
- b. Berlaku khiyar syarat dan khiyar aib
- c. Tidak terlaksananya akad oleh salah satu pihak
- d. Sudah mencapai tujuan akad secara sempurna
- e. Salah satu pihak yang berakad wafat

Dalam hal ini ada pengecualian, ketika salah satu pihak wafat akad boleh diteruskan dengan melimpahkan kepada ahli warisnya. Seperti akad sewa menyewa, perserikatan, gadai. Dengan melimpahkan akad, menjadikan pihak- pihak yang berakad tidak saling dirugikan.

5. Asas Dan Prinsip Dalam Akad

Ketika kita melakukan transaksi tentunya mempunyai asas- asas yang digunakan agar dalam tidak menimbulkan perselisihan antar pihak. dalam KHES BAB II Pasal 21 disebutkan bahwa suatu akad dilakukan berdasarkan asas diantaranya:⁵²

- a. Sukarela: setiap akad dilakukan atas kehendak para piha, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
- b. Menepati janji : setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera janji.

⁵² Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2009), 19.

- c. Kehati-hatian : setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang. Agar terlaksana dengan jelas.
- d. Tidak berubah : setiap dilakukan dengan tujuan yang jelas, tidak berubah ubah, sehingga terhindar dari praktek penipuan.
- e. Saling menguntungkan : akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktek manipulasi.
- f. Sebab-sebab yang halal : akad yang dilakukan tidak bertentangan dengan aturan-aturan hukum Islam.

Di dalam hukum fiqih muamalah mempunyai 4 prinsip yang dapat menjadi dasar ketika kita melakukan transaksi yaitu :

- a. Pada dasarnya segala bentuk muamalah adalah mubah, kecuali yang ditentukan lain oleh al- quran dan sunnah. Dalam hal ini mengandung arti bahwa hukum Islam memberi kesempatan luas perkembangan bentuk dan macam muamalah baru yang sesuai dengan perkembangan kebutuhan hidup masyarakat.
- b. Muamalah dilakukan atas dasar suka rela, tanpa mengandung unsur-unsur paksaan. Pelanggaran terhadap kebebasan kehendak itu berakibat tidak dapat dibenarkannya sesuatu bentuk muamalah.
- c. Muamalah dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari *madharat* dalam hidup masyarakat. Dengan akibat bahwa segala bentuk muamalah yang merusak kehidupan masyarakat tidak dibenarkan.

d. Muamalah dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan, menghindari unsur-unsur penganiayaan dan unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan. Ketika bermuamalah yang mengandung unsur penindasan, maka hal tersebut tidak dibenarkan.⁵³

B. Ijarāh

1. Pengertian

Al-Ijarāh berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya adalah *al-'iwadh* yang arti dalam bahasa ialah ganti dan upah.⁵⁴ *Ijarāh* merupakan perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Atau *ijarāh* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.⁵⁵

Menurut Dr. Muhammad Syafii Antonio, *ijarāh* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.⁵⁶

⁵³ Ahmad Azhar Basyir, *Asas- Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Pres, 2009),15.

⁵⁴ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 114

⁵⁵ Anshari Abdul Ghofur, *Reksa Dana Syariah*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 25.

⁵⁶ Antonio M.Syafii, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendikiawan*, (Jakarta: Tazkiyah Institut, 1999), hlm. 155.

Menurut Fiqh Mu'amalah upah disebut juga dengan *ijarāh*. *Al-ijarāh* berasal dari kata *al-ajru* arti menurut bahasanya ialah *al-iwadh* yang arti dari bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah. Sedangkan *ujroh* (*fee*) yaitu upah untuk pekerja. *Ujroh* terbagi menjadi dua, yaitu:⁵⁷

- a. *Ujrh al-misli* adalah upah yang distandarkan dengan kebiasaan pada suatu tempat atau daerah. Dalam istilah sekarang disebut dengan UMP.
- b. *Ujroh Samsarah* adalah *fee* yang diambil dari harga objek transaksi atau pelayanan sebagai upah atau imbalan.

Syafi'iyah mendefinisikan *ijarāh* sebagai akad atas suatu manfaat yang mengandung maksud yang tertentu, mubah, serta dapat didermakan dan kebolehan dengan pengganti tertentu. Kata "manfaat" berfungsi untuk mengeluarkan akad atas barang karena barang hanya berlaku pada akad jual beli dan hibah. Kata "maksud" untuk mengeluarkan manfaat tidak bernilai, seperti menyewa seseorang untuk mengucapkan kata-kata membuat capek. Kata "yang tertentu" mengeluarkan akad *mudharabah* dan *ji'alah* (sayembara) atas pekerjaan yang tidak jelas. Ulama Malikiyah mendefinisikan *ijarāh* sebagai memberikan hak kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah dalam masa tertentu disertai imbalan. Definisi ini sama dengan definisi ulama Hanabilah.⁵⁸

⁵⁷ Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, Cet.1, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010) , hlm. 871.

⁵⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh islam wa adillatuhu jilid 5* terj, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm 387..

2. Dasar Hukum

Dasar hukum *ijarah* adalah firman Allah QS. Al-Baqarah 2:223 sebagai berikut:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ
وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (۱۳۳)

Artinya:

.....*Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.*(233).

Ayat diatas menjadi dasar hukum adanya sistem sewa dalam hukum islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat bahwa seseorang itu boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini berlaku umum terhadap segala bentuk sewa menyewa.

Firman Allah QS. Al-Zukhruf (43): 32:

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ فَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ
بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَةُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ (۳۲)

Artinya:

*Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.*⁵⁹

⁵⁹ Departemen Agama RI, *Mushaf dan Terjemah*, (Sukoharjo : Madina Qur'an , 2016),

Ayat ini menunjukkan penolakan terhadap keinginan orang-orang musyrik yang tak mau menerima pengangkatan Muhammad saw sebagai rasul; seakan-akan merekalah yang paling berhak dan berwenang membagi-bagi dan menentukan siapa yang pantas menerima rahmat Tuhan. Allah menyatakan, "Sekali-kali tidaklah demikian halnya, Kami lah yang berhak dan berwenang mengatur dan menentukan penghidupan hamba dalam kehidupan dunia. Kami-lah yang melebihkan sebagian hamba atas sebagian yang lain; ada yang kaya dan ada yang lemah, ada yang pandai dan ada yang bodoh, ada yang maju dan ada yang terbelakang, karena apabila Kami menyamakan di antara hamba di dalam hal-hal tersebut di atas, maka akan terjadi persaingan di antara mereka, atau tidak terjadi situasi saling bantu-membantu antara satu dengan yang lain, dan tidak akan terjadi saling memanfaatkan antara satu dengan yang lain, sebaliknya mereka saling mengejek. Semuanya itu akan membawa kepada kehancuran dan kerusakan dunia. Kalau mereka tidak mampu berbuat seperti tersebut di atas mengenai urusan keduniaan, mengapa mereka berani menentang berbagai kebijaksanaan Allah di dalam menentukan siapa yang pantas disertai tugas kerasulan itu.

Ayat ini ditutup dengan penegasan bahwa rahmat Allah dan keutamaan yang diberikan kepada orang yang telah ditakdirkan memegang jabatan kenabian dan mengikuti petunjuk wahyu dalam Al-Qur'an yang telah diturunkan, jauh lebih baik dan mulia daripada kemewahan dan

kekayaan dunia yang ditimbun mereka. Demikian dikarenakan dunia dengan segala kekayaannya itu berada di tepi jurang yang akan runtuh dan akan lenyap tidak berbekas sedikit pun.

Q.S Thalaq:6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْزُقْنَهُنَّ أَجُورَهُنَّ...

Artinya:

*Jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah mereka upahnya.*⁶⁰

Q.S Al-Qasas: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَهُ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya :

*Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “ Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”*⁶¹

Hadist Nabi

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عَرْفُهُ

Artinya:

*Berikan kepada seseorang pekerja upahnya sebelum keringnya kering. (HR.Ibnu Majah, Shahih).*⁶²

⁶⁰Departemen Agama RI, *Mushaf dan Terjemah*, (Sukoharjo : Madina Qur'an , 2016), hlm.559.

⁶¹ *Ibid.*, hlm.388.

⁶² Abd.Abi Muh.Bin Yazid, *Sunan Ibnu Majah BAB 17* terj, (Kairo: Darul Hadits, 1998), hlm.500.

Selain itu disebutkan didalam hadits lain, Hadits Nabi Muhammad SAW Riwayat Bukhari Muslim sebagai berikut: diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda: berbekamlah kamu, kemudian berikan olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.⁶³

3. Rukun dan Syarat *Ijarāh*:

a. Rukun *Ijarāh*

Rukun-rukun *Ijarāh* adalah sebagai berikut:⁶⁴

1) *Mu'jir* dan *Musta'jir*

Mu'jir dan *Musta'jir* yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah mengupah. *Mu'jir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan menyewa sesuatu. Orang yang melakukan *akad ijarāh* disyaratkan memiliki kemampuan mereka berdua berakal dan *mumayiz*. Jika salah satu dari kedua orang yang berakad ini gila atau masih kecil dan belum *mumayiz*., maka akad yang diadakanya tidak sah. Ulama mazhab Syafi'i dan Hambali mensyaratkan balig. Menurut mereka, akad yang dilakukan anak kecil tidak sah meskipun dia sudah *mumayiz*.⁶⁵

⁶³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta:Kencana, 2012), hlm. 247.

⁶⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013) Cet. 3, hlm.117-118.

⁶⁵ Sayyid sabiq, *fiqh sunah jilid 5*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara,2012), hlm. 261.

2) *Shighat*

Shighat, ijab Kabul antara mu'jir dan musta'jir, ijab Kabul sewa menyewa, misalnya: "Aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp. 200.000", maka musta'jir menjawab "Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari". Contoh lain misalnya seorang berkata, "Kuserahkan kebun ini kepadamu untuk ditanami dengan upah setiap bulan Rp. 20.000", kemudian musta'jir menjawab "Aku akan kerjakan pekerjaan itu sesuai dengan apa yang engkau ucapkan".

3) *Ujrah*

Ujrah, diisyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah mengupah.

4) *Barang*

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, diisyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut:

- a) hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menewanya dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya
- b) hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dapat diserahkan kepada penyewa berikut kegunaannya
- c) manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (haram)

d) benda yang disewakan diisyaratkan kekal '*ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

b. Syarat *Ijarāh*

Syarat *Ijarāh* terdiri empat macam, sebagaimana syarat-dalam jual-beli, yaitu syarat *al-inqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), syarat *sah*, dan syarat *lazim*.

1) Syarat terjadinya Akad

Syarat *in'inqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan *aqid*, zat akad, dan tepat akad. Sebagaimana telah dijelaskan dalam jual-beli, menurut ulama Hanafiyah, *aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad *ijarāh* anak *mumayyiz*, dipandang sah bila telah diizinkan walinya.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *tamyiz* adalah syarat *ijarah* dan jual-beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah saha, tetapi bergantung atas keridaan walinya. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus *mukallaf*, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.⁶⁶

⁶⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih islam wa adillatuhu jilid 5* terj, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm 389

2) *Syarat pelaksanaan (an-nafadz)*

Syarat berlaku akad, *ijarāh* adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan (*al-wilaayah*). Akad *ijarāh* yang dilakukan oleh seorang *fudhuli* (orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa izinnya.) adalah tidak sah karena tidak adanya kepemilikan atau hak kuasa. Menurut *Hanafiyah* dan *Malikiyah*, akad ini digantungkan pada persetujuan dari pemilik sebagaimana berlaku dalam jual beli. Hal ini berbeda dengan pendapat ulama *Syafi'iyah* dan *Hanabilah*.⁶⁷

4. Syarat Sah *Ijarāh*

Keabsahan *ijarāh* sangat berkaitan dengan *aqid* (orang yang akad), *ma'qud 'alaih* (orang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*nafs al-'aqad*), yaitu:

a. Adanya keridaan dari kedua pihak yang akad

Ijarāh dapat dikategorikan jual-beli sebab mengandung unsur pertukaran harta. Syarat ini berkaitan dengan *'aqid. ridha*. Apabila salah satu dari keduanya dipaksa untuk melakukan akad penyewaan, maka akad yang dilakukan tidak sah.

b. Ma'qud 'Alaih bermanfaat dengan jelas

Adanya kejelasan pada *ma'qud alaih* (barang) menghilangkan pertentangan di antara *aqid. Ma'qud 'Alaih* (barang) harus dapat memenuhi secara *syara*. Manfaat atas sesuatu yang diakadkan diketahui

⁶⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih islam wa adillatuhu jilid 5* terj, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm 389

secara jelas sehingga tidak akan menimbulkan perselisihan. Untuk mengetahui sesuatu yang dijadikan akad dengan jelas, maka perlu diperlakukan beberapa hal, di antaranya: Pertama, dengan melihat barang yang ingin disewa atau dengan penjelasan terhadap barang tersebut apabila ia dapat jelaskan dengan mendiskripsikannya. Kedua, dengan menjelaskan batas waktu penyewaan, seperti satu bulan, satu tahun, atau lebih cepat dan lebih sedikit dari itu. Ketiga, menjelaskan pekerjaan yang dikehendaki.⁶⁸

- c. Hendaknya Objek akad dapat diserahkan baik secara nyata maupun Syara

Menurut kesepakatan fuqaha, akad *ijarāh* tidak dibolehkan terhadap sesuatu yang tidak dapat diserahkan, baik secara nyata (hakiki) seperti menyewakan unta yang lepas dan orang bisu untuk bicara maupun secara syara seperti menyewakan wanita haid untuk membersihkan masjid, seorang dokter untuk mencabut gigi sehat dan penyihir untuk mengajarkan sihir. Abu Hanifah, Zufar, dan ulama Hanabilah berpendapat tidak dibolehkan menyewakan sesuatu yang dimiliki bersama selain kepada mitranya, seperti menyewakan bagian seseorang dari rumah milik bersama kepada bukan mitra, baik bagian orang tersebut jelas, seperti seperempat dan semisalnya, maupun tidak jelas. Karena sesuatu yang menjadi milik bersama tidak bisa

⁶⁸ Sayyid sabiq, *fiqih sunah jilid 5* terj (Jakarta: Pena Pundi Aksara,2012) hlm 261

diserahkan, sebab penyerahan barang seperti ini adalah dengan menyerahkan seluruh barang itu termasuk milik mitra.⁶⁹

d. Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya

Penerapan dari syarat ini, tidak sah *ijarāh* dari mengerjakan kewajiban karena seseorang melakukan kewajibannya tidak berhak mendapatkan upah dari pekerjaan itu, seperti orang yang membayar utangnya. Sehingga, tidak sah melakukan *ijarāh* untuk amalan ibadah dan ketaatan, seperti shalat, puasa, haji, menjadi imam, adzan, dan mengajarkan Al-Quran, karena itu adalah menyewa dalam amalan wajib. Selain itu, karena menyewa seseorang untuk melakukan adzan dan iqamat, menjadi imam serta mengajarkan Al-Quran dan ilmu menyebabkan orang-orang enggan mengerjakan shalat secara berjamaah, mempelajari Al-Quran, dan menuntut ilmu.

e. Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa

Tidak sah *ijarāh* untuk ketaatan karena ia mengerjakan untuk kepentingan sendiri. Sebagaimana tidak sah menyewa seorang untuk menggiling gandum dengan upah sebagian dari tepung hasil gilingan itu, atau memeras biji simsim dengan upah sebagian minyak simsim hasil perasan. Hal itu karena orang yang disewa menikmati hasil pekerjaannya sehingga ia sepertinya melakukan semua itu untuk dirinya sendiri.

⁶⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih islam wa adillatuhu jilid 5* terj, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm 395

- f. Manfaat dari akad itu harus dimaksudkan dan biasa dicapai melalui akad *ijarāh*

Tidak dibolehkan menyewakan pohon untuk menjemur pakaian dan untuk berteduh karena manfaat itu tidak dimaksudkan dari kegunaan pohon tersebut.

5. Syarat-Syarat Ujrah

Para ulama telah menetapkan syarat upah, yaitu:

- a. Hendaknya upah tersebut harta yang bernilai dan diketahui

Syarat ini disepakati oleh para ulama. Maksud syarat ini sudah dijelaskan dalam pembahasan akad jual beli. Landasan hukum disyaratkan mengetahui upah adalah sabda Rasulullah:

مِنْ اسْتَأْجَرَ جِيرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ

Artinya :

Barang siapa mempekerjakan pekerja maka hendaklah ia memberitahu upahnya.⁷⁰

Mengetahui upah tidak sah kecuali dengan isyarat dan penentuan, ataupun dengan penjelasan. Menurut Abu Hanifah, diharuskan Mengetahui tempat pelunasan upah jika upah itu termasuk barang yang perlu dibawa dan membutuhkan biaya. Sedang menurut

⁷⁰ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih islam wa adillatuhu jilid 5* terj, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm 400

ash-Shahiban, hal itu tidak disyaratkan dan tempat akad cukup dijadikan tempat untuk pelunasan.⁷¹

b. Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijarāh*

Upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan *ma'quud alaih* (objek akad). Misalkan, *ijarāh* tempat tinggal dibayar dengan tempat tinggal, jasa dibayar dengan jasa, penunggangan dibayar dengan penunggangan, dan pertanian dibayar dengan pertanian. Syarat ini menurut ulama Malikiyah adalah cabang dari *ribā*. Mereka menganggap bahwa adanya kesatuan jenis saja dapat melarang sebuah akad dalam *ribā Nasiah*.

Sedangkan Dalam hukum Islam mengatur sejumlah persyaratan yang berkaitan dengan ujah sebagai berikut:

- a. Ujah (upah) harus dilakukan dengan cara-cara musyawarah dan konsultasi terbuka, sehingga dapat mewujudkan di dalam diri setiap individu pelaku ekonomi, rasa kewajiban moral yang tinggi dan dedikasi yang loyal terhadap kepentingan umum.
- b. Upah harus berupa *mal mutaḡawin* dan upah tersebut harus dinyatakan secara jelas. Konkrit atau dengan menyebutkan kriteria-kriteria. Karena upah merupakan pembayaran atas nilai manfaat, nilai tersebut disyaratkan harus diketahui dengan jelas. Mempekerjakan orang dengan upah makan, merupakan contoh upah yang tidak jelas karena

⁷¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih islam wa adillatuhu jilid 5* terj, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm 400

mengandung unsur *jihālah* (ketidakpastian). Kejelasan tentang upah diperlukan untuk menghilangkan perselisihan antara kedua belah pihak dan penentuannya boleh didasarkan kepada ‘*urf*’ atau kebiasaan sebagaimana kaidah (أَلْعَادُ تُحْكَمُ) bahwa kebiasaan dapat dijadikan hukum.

- c. Upah harus berbeda dengan jenis obyeknya. Mengupah suatu pekerjaan dengan pekerjaan yang serupa, merupakan contoh yang tidak memenuhi persyaratan ini. Karena itu hukumnya tidak sah, karena dapat mengantarkan pada praktek riba. Misalnya mempekerjakan kuli untuk membangun rumah dan upahnya berupa bahan bangunan atau rumah.⁷²
- d. Ujrah perjanjian persewaan hendaknya tidak berupa manfaat dari jenis sesuatu yang dijadikan perjanjian dan tidak sah membantu seseorang dengan upah membantu orang lain. Masalah tersebut tidak sah karena persamaan jenis manfaat, maka masing-masing itu berkewajiban mengeluarkan upah atau ongkos sepantasnya setelah menggunakan tenaga seseorang tersebut.⁷³

6. Batalnya *Ijarāh*

- a. Menyewa barang yang tertentu, misalnya kuda atau rumah. masa menyewa habis dengan matinya kuda, robohnya rumah, atau habisnya

⁷² Ghufran A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 186-187.

⁷³ Abdurrahman Al-Jaziri, *Fiqh Empat Madzab* (Al-Fiqh’ Alal Madzah ibil Arba’ah), juz IV, (Semarang: CV. As-Syifa’, 1994), hlm. 180.

masa yang dijanjikan. Sekiranya barang yang disewa itu dijual oleh orang yang menyewakan, akad sewa-menyewanya tidak batal, melainkan diteruskan sampai habis masanya. Hanya, yang menyewa hendaklah berhubungan langsung dengan yang membeli rumah itu.⁷⁴

- b. Menyewa barang yang ada dalam tanggungan seseorang, misalnya menyewa mobil yang tidak ditentukan mobil mana. Maka rusaknya mobil yang dinaiki tidak membatalkan akad sewa-menyewa, tetapi berlaku sampai habis masanya. Yang menyewakan wajib mengganti dengan mobil lain sehingga habis masanya atau sampai ke tempat yang ditentukan. Juga akad sewa-menyewa tidak batal dengan matinya orang yang menyewa atau yang menyewakan, tetapi boleh diteruskan oleh ahli waris masing-masing.⁷⁵

C. Lelang

1. Pengertian Lelang

Lelang menurut kamus Ilmiah Populer adalah penjualan di depan umum dengan harga menurut penawaran tertinggi.⁷⁶ Lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan kepada penawar, menawarkan tawaran harga yang lebih tinggi dan kemudian

⁷⁴ Rasjid H.Sulaiman, *FIQH ISLAM*, (Bandung: Penerbit Sinar Baru Alghavindo, 2018), hlm. 304.

⁷⁵ *Ibid*, hlm 307

⁷⁶ Pius A Partanto dan M. Dahlan Al- Barry, *Kamus Ilmiah Populer*, (Surabaya: Arkola, 1994), 405.

menjual barang kepada penawar harga tinggi. Lelang menurut transaksi mua'amalat kontemporer dikenal sebagai bai muzayadah. Adapun jual beli muzayadah adalah menjual barang kepada orang yang memberikan tambahan harga.⁷⁷ Lelang berbentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi. Lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka lelang dengan harga rendah kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi. Di samping itu lelang juga dapat berupa penawaran barang pada mulanya membuka lelang dengan harga tinggi, kemudian semakin menurun sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan tawaran tertinggi yang disepakati penjual melalui juru lelang (auctioneer) sebagai kuasa si penjual untuk melakukan lelang, dan biasanya ditandai dengan ketukan (disebut lelang turun).

2. Sistem Penawaran Lelang

Dalam segi cara penawaran dalam pelelangan, lelang terbagi atas 2 sistem penawaran yaitu :

a. Sistem penawaran terbuka

Pada jenis ini, sistem penawaran terbuka disebut juga penawaran lisan yang terbagi lagi atas 2 macam yaitu: penawaran lisan harga berjenjang naik dan penawaran lisan harga berjenjang turun.⁷⁸ Pada

⁷⁷ Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 172.

⁷⁸ Zumrotul Malikhah, *Konsep Harga Lelang Dalam Prespektif Islam* (Semarang: IAIN Walisongo, 2012), 16

jenis penawaran berjenjang naik, penawaran ini dimulai dengan harga yang rendah, yang dipandu oleh juru lelang yang menyebutkan harga dengan suara yang jelas kepada para pembeli. Setelah itu diadakan tawar-menawar harga, kemudian juru lelang menunjuk pembeli yang mengajukan penawaran tertinggi sebagai pemenang lelang. Sedangkan dalam sistem penawaran berjenjang turun, diawali dengan juru lelang yang menyebutkan harga tinggi, ketika dengan harga yang tinggi para pembeli tidak ada peminat, maka juru lelang menurunkan harga dari harga awal, begitu seterusnya sampai ditemukan harga yang diminati pembeli.

b. Sistem penawaran tertutup

Sistem penawaran ini dilakukan dengan cara para pembeli menuliskan harga suatu barang yang dilelang, pertama tama juru lelang menyebutkan harga barang, kemudian pembeli menulis harga di potongan kertas kecil yang sudah disediakan oleh panitia, pembeli menuliskan nama, alamat dan harga. Setelah kertas sudah terkumpul, juru lelang membacakan satu persatu dari kertas yang diisi oleh pembeli. Selanjutnya menunjuk kepada pembeli yang mengajukan harga tertinggi sebagai pemenangnya.

3. Dasar Hukum Lelang

Penjualan dengan cara lelang disebut *Bai' Muzayadah*.⁷⁹ Penjualan seperti ini diperbolehkan oleh Islam sepanjang tidak ada tipu daya yang merugikan pihak pembeli. Hal ini sesuai dengan sabda Nabi SAW :

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ ، أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ ، فَقَالَ : " لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ " ، قَالَ : بَلَى ، حَلَسْتُ نَلْبَسُ بَعْضُهُ وَنَبْسُطُ بَعْضُهُ وَقَدْخُ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ : " ائْتِنِي بِهِمَا " ، قَالَ : فَأَتَاهُ بِهِمَا ، فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ، ثُمَّ قَالَ : " مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ ؟ " ، فَقَالَ رَجُلٌ : أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمٍ ، قَالَ : " مَنْ يَزِيدُ عَلَي دِرْهَمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا " ، قَالَ رَجُلٌ : أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمَيْنِ ، فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدِّرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ " [ضعيف : " المشكاة " ٢٨٧٣ ، " الإرواء "

" ١٢٨٩ ، " أحاديث البيوع "]

Artinya :

Dari Anas bin Malik berkata, "Seorang lelaki Anshar datang kepada Nabi SAW dan meminta kepada Beliau. Maka beliau pun bertanya kepadanya: "Apakah di rumahmu ada sesuatu?" Ia menjawab, "Ya. Sebuah alas pelana yang sebagian kami pakai dan sebagian lagi kami bentangkan, serta sebuah gelas yang kami gunakan untuk minum air." Beliau bersabda: "Berikanlah keduanya itu untukku." Anas berkata, "Orang itu lantas membawa keduanya hingga Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam mengambilnya dengan tangannya, kemudian bersabda: "Siapa yang mau membeli dua barang ini?" Seorang laki-laki berkata, "Saya mau membelinya dengan satu dirham! " Beliau bertanya lagi: "Siapa yang mau

⁷⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 86.

menambahnya?" Beliau ulangi pertanyaan itu dua atau tiga kali. Lalu seorang laki-laki berkata, "Saya akan membelinya dengan dua dirham." Lalu Beliau memberikan barang tersebut kepadanya, kemudian meminta uang pembayarannya seraya memberikannya kepada sahabat Anshar tadi." (Dhaif: Misykaatul Mashaabiih, 2873; Irwaa'aul Ghaliil, No.1289; Ahaadiitsul Buyuu').⁸⁰

Ijma' ulama berpendapat bahwa sistem lelang diperbolehkan. Akan tetapi ada ulama yang memakruhkan. Diantaranya Ibrahim An-Nakha'i, beliau berpendapat bahwa lelang dimakruhkan karena lantaran ada dalil hadis dari sufyan bin Wahab bahwa dia mengatakan "Aku mendengar Rasulullah SAW melarang jual beli lelang (HR Al- Bazar)"⁸¹

Ulama lainnya yaitu Ibnu Sirin, Al-Hasan, Al-Basri, Al-Auza'i, Ishaq bin Rahawaih, mereka memakruhkan ketika benda yang dilelang bukan benda hasil rampasan perang dan warisan. Namun dikalangan ulama menganggap bahwa hadis yang dijadikan rujukan mereka kurang kuat. Karena terdapat perawi yang lemah (*dhā'if*).⁸² Dari hal itu, jumbuh ulama menetapkan bahwa lelang diperbolehkan, asalkan transaksi lelang sama dengan yang dilakukan pada zaman Rasulullah SAW. Dan lelang yang dilakukan tidak bercampur dengan unsur manipulasi, gharar dan cara- cara yang dilarang dalam hukum Islam. Karena semua bentuk rekayasa untuk

⁸⁰ Imam al-Hafizh Abi Abdillah Muhammad ibn Yazid al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah...*, Cetakan Kesatu, hlm. 200..

⁸¹ Zumrotul Malikah, *Konsep Harga Lelang Dalam Prespektif Islam* (Semarang: IAIN Walisongo, 2012), hlm. 21.

⁸² Ahmad Sarwat, *Hukum Lelang Menurut Islam*, <http://hukum-lelang-menurut-islam.com> diakses tanggal 20 Maret 2020.

medapatkan keuntungan yang lebih besar dengan cara kecurangan hukumnya tidak sah dan termasuk dalam kategori praktek najasy.

4. Kelebihan Sistem Lelang

Dengan menggunakan sistem lelang tentunya mempunyai kelebihan-kelebihan tersendiri diantaranya :

- a. Transaksi melalui lelang, aspek hukumnya dapat terjamin.
- b. Dilaksanakan dengan cepat dan ekonomis.
- c. Sistem lelang bersifat terbuka dan obyektif
- d. Dengan menggunakan sistem lelang, harga barang bisa optimal.

D. Down Payment Atau Uang Muka

1. Pengertian Uang Muka

Dalam pandangan Islam uang muka dikenal dengan istilah *urbūn*. *Urbūn* secara etimologis berarti sesuatu yang digunakan sebagai pengikat jual beli. Sedangkan *urbūn* secara terminologis adalah jika seorang membeli barang dagangan dan membayar sebagian harganya kepada penjual, dengan catatan jika ia mengambil barang dagangan maka ia melunasi harga barang, dan jika ia tidak mengambilnya maka barang itu milik penjual.⁸³ Bai' al-*urbūn* ialah transaksi jual beli dengan prosedur pihak pembeli menyerahkan uang muka terlebih dahulu dengan kesepakatan.⁸⁴

⁸³ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa, Penerjemah Indonesia : Miftahul Khairi, Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab, 42.

⁸⁴ Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah (Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial Ekonomi)*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013), 16.

Para ahli fiqih berbeda pendapat menyangkut dengan hukum *urbūn*. Mayoritas ahli fiqih mengatakan bahwa hukum jual beli *urbūn* adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah. Dalam jual beli *urbūn* mengandung *gharar* dan termasuk memakan harta orang lain secara *bhātīl*. Dan mengandung dua syarat yang rusak yaitu syarat memberi uang muka kepada penjual dan syarat mengembalikan jual beli jika tidak suka. Menurut pendapat Hanafi, jual beli *urbūn* hukumnya *fāsid*.⁸⁵

Sedangkan ulama selain mazhab Hanafi mengatakan jual beli ini adalah jual beli yang batal. Berdasarkan larangan Nabi terhadap jual beli *urbūn*. Jual beli ini mengandung *gharar*, spekulasi dan termasuk memakan harta orang tanpa ada imbalan. Menurut Imam Malik, Syafi'i dan kalangan rasionalis (Hanafiyah) sepakat bahwa, hukum *bai al-urbūn* tidak sah. Dengan dalil hadis riwayat Ibn Majah yang melarang *bai al-urbūn*.⁸⁶

Disamping itu, di dalam uang muka ada muatan syarat yang merugikan, yaitu hibbah dari pembeli ketika transaksi gagal, dan ada muatan *khiyār* majhul, berupa kewenangan mengembalikan barang sewaktu-waktu.

2. Dasar Hukum Uang Muka

Dalam permasalahan ini para ulama berbeda pendapat. Mayoritas jumhur ulama mengharamkan sistem uang muka, di antaranya mazhab Al-Hanafiyah, Al-Malikiyyah dan Asy-Syafi'iyyah sepakat mengharamkan

⁸⁵ Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 119.

⁸⁶ Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah (Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial Ekonomi)*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013), 16.

sistem uang muka yang bisa hangus ini. Alasannya karena dianggap termasuk memakan harta orang dengan cara yang *bhātil*. Dasar argumentasi mereka di antaranya karena memang ada nash yang sharih melarang prakteknya. Dan juga prakteknya tidak lain merupakan tindak memakan harta orang lain secara *bhātil*.

a. Larangan Nash

Adanya hadits yang melarang jenis jual-beli urban berikut ini :

كَمَا رَسُولُ اللَّهِ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ

Artinya:

*Rasulullah SAW melarang jual beli dengan sistem uang muka.*⁸⁷

Imam Malik menyatakan bahwa jual-beli ini seperti seorang membeli budak atau menyewa hewan kendaraan kemudian menyatakan, "Saya berikan kepadamu satu dinar dengan ketentuan apabila saya gagal beli atau gagal menyewanya maka uang yang telah saya berikan itu menjadi milikmu".

b. Memakan Harta Orang Dengan Cara *Bhatil*

Jenis jual beli semacam itu termasuk memakan harta orang lain dengan cara *bhātil*, karena disyaratkan bagi si penjual tanpa ada

⁸⁷ Ahmad Sarwat. *Rumah Fiqih Indonesia*. Dikutip dari <http://www.rumahfiqih.com> diakses 29 Mei 2022 pukul 13.30 WIB

kompensasinya. Sedangkan memakan harta orang lain hukumnya haram sebagaimana firman Allah,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Qs. An Nisaa’ : 29)

Al-Imam Al-Qurthubi menyatakan bahwa diantara bentuk memakan harta orang lain dengan *bhātil* adalah jual beli dengan jual-beli urbun ini. Jual beli ini tidak benar dan tidak boleh menurut sejumlah ahli fiqih dari ahli Hijaz dan Iraq, karena termasuk jual beli perjudian, gharar, spekulatif, dan memakan harta orang lain dengan *bhātil* tanpa pengganti dan hadiah pemberian dan itu jelas *bhātil* menurut ijma’.

c. Dua Syarat *Bhātil*

Selain dua dalil di atas, mereka yang mengharamkan uang muka hangus ini mendasarkan pendapat mereka pada larangan adanya dua syarat *bhātil*. Dua syarat *bhātil* itu adalah syarat memberikan uang

muka dan syarat mengembalikan barang transaksi dengan perkiraan salah satu pihak tidak *riḍha*. Padahal Rasulullah SAW bersabda :

لَا يَجِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ

Artinya :

“Tidak boleh ada hutang dan jual beli dan dua syarat dalam satu jual beli.” (HR Al-Khamsah).⁸⁸

Hukumnya sama dengan hak pilih terhadap hal yang tidak diketahui (Khiyaar Al Majhul). Kalau disyaratkan harus ada pengembalian barang tanpa disebutkan waktunya, jelas tidak sah. Demikian juga apabila dikatakan, “Saya punya hak pilih. Kapan mau, akan saya kembalikan dengan tanpa dikembalikan uang bayarannya.

Ibnu Qudamah menyatakan, “Inilah qiyas (analogi).”

Pendapat ini dirojihkan Al Syaukani dalam pernyataan beliau, “Yang rojih (kuat) adalah pendapat mayoritas ulama, karena hadits ‘Amru bin Syu’aib telah ada dari beberapa jalan periwayatan yang saling menguatkan. Juga karena hal ini mengandung larangan dan hadits yang terkandung larangan lebih rojih dari yang menunjukkan kebolehan sebagaimana telah jelas dalam ushul Fiqih”

‘Illat (sebab hukum) dari larangan ini adalah jual beli ini mengandung dua syarat yang *fāsid*, salah satunya adalah syarat menyerahkan kepada penjual

⁸⁸ Komunitas Pengusaha Muslim, *Pengusaga Muslim*. Dikutip dari <https://pengusahamuslim.com> diakses 02 Juni 2022 pukul 15.00 WIB

harta (uang muka) secara gratis apabila pembeli gagal membelinya. Yang kedua adalah syarat mengembalikan barang kepada penjual apabila tidak terjadi keridhoan untuk membelinya.

E. Fiqih Muamalah

Kata fiqih berasal dari kata arab al-fiqh berarti mengerti, tahu atau paham. Sedangkan menurut istilah, fiqih dipakai dalam dua arti: dalam arti ilmu hukum (jusiprudence) dan dalam arti hukum itu sendiri (law). Dalam arti pertama, fiqih adalah ilmu hukum Islam, yaitu suatu cabang studi yang mengkaji norma-norma syariah dalam kaitannya dengan tingkah laku konkret manusia. Dalam pengertian kedua, fiqih adalah hukum Islam itu sendiri, yaitu kumpulan norma-norma atau hukum-hukum syara yang mengatur tingkah laku manusia, baik hukum-hukum itu ditetapkan langsung di dalam Al-Quran dan Sunnah Nabi Muhammad SAW maupun yang merupakan hasil Ijtihad, yaitu interpretasi dan penjabaran oleh para ahli hukum Islam (fuqaha) terhadap kedua sumber tersebut.⁸⁹

Adapun Kata Muamalah berasal dari bahasa arab diambil dari kata (الْعَمَل) yang merupakan kata umum untuk semua perbuatan yang dikehendaki mukallaf. Kata ini menggambarkan suatu aktivitas yang dilakukan oleh seseorang dengan seseorang atau beberapa orang dalam

⁸⁹ Syaikh, dkk, *Fiqih Muamalah, Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*, (Yogyakarta: K-Media, 2020), hlm.2.

memenuhi kebutuhan masing-masing. Sedangkan Fiqih Muamalah secara terminologi didefinisikan sebagai hukum-hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum manusia dalam persoalan-persoalan keduniaan. Misalnya dalam persoalan jual beli, hutang-piutang, kerjasama dagang, perserikatan, kerjasama dalam penggarapan tanah, sewa-menyewa dan lain-lain.⁹⁰

Sedangkan Hukum Muamalah adalah hukum yang mengatur tentang hak dan kewajiban dalam masyarakat untuk mencapai Hukum Islam, meliputi hutang-piutang, sewa-menyewa, jual beli dan lain sebagainya.⁹¹ Dengan kata lain masalah muamalah ini diatur dengan sebaik-baiknya agar manusia dapat memenuhi kebutuhan tanpa memberikan *muzārat* kepada orang lain.⁹² Adapun yang termasuk dalam muamalah antara lain tukar-menukar barang, jual beli, pinjam meminjam, upah kerja, serikat dalam kerja dan lain-lain.

Dari definisi di atas dapat dipahami Fiqih Muamalah adalah pengetahuan tentang kegiatan atau transaksi yang berdasarkan hukum-hukum syariat, mengenai perilaku manusia dalam kehidupannya yang diperoleh dari dalil-dalil Islam secara rinci. Sehingga Fiqih Muamalah adalah keseluruhan kegiatan muamalah manusia berdasarkan hukum-hukum Islam yang berupa peraturan-peraturan yang berisi perintah atau

⁹⁰ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), Hlm.1.

⁹¹ *Ibid.*, hlm.9.

⁹² Nazar Bakri, *Problematika Pelaksanaan Fiqih Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), hlm.57.

larangan seperti wajib, sunah, haram, makruh dan mubah. Hukum-hukum fiqih terdiri dari hukum-hukum yang menyangkut urusan Ibadah dalam kaitannya dengan hubungan vertikal antara manusia dengan Allah dan urusan muamalah dalam kaitannya dengan hubungan horizontal antara manusia dengan manusia lainnya.⁹³

Secara umum ruang lingkup Fiqih Muamalah terdiri dari pertama, ruang lingkup Adabiyah yaitu mencakup segala aspek yang berkaitan dengan masalah adab dan akhlak, seperti *ijab dan qabul*, *ribā garar*, *maisīr* saling meridai, tidak ada keterpaksaan, kejujuran penipuan, pemalsuan, penimbunan dan segala sesuatu yang bersumber dari indra manusia yang kaitannya dengan harta dalam hidup bermasyarakat. Kedua, ruang lingkup Madiyah yaitu mencakup segala aspek yang terkait dengan kebendaan, yang *hālal hāram* dan subhat untuk diperjualbelikan, benda-benda yang menimbulkan kemudharatan dan lain-lain. Dalam aspek madiyah ini contohnya adalah akad, jual beli, jual beli salam dan istishna', *ijārah*, qardh, *hawālah*, rahn, muzarabah, wadiah dan lain-lain.

⁹³ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.65.

BAB III
PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM
LELANG DESA SOBOKERTO

A. Gambaran Umum Desa Sobokerto

1. Letak Geografis

Desa Sobokerto merupakan salah satu dari 12 Desa yang ada di wilayah Kecamatan Ngemplak desa yang cukup luas, terbagi dalam 4 kadus dengan 8 RW, tiap RW masih terbagi lagi dalam 32 RT yang jumlahnya tidak sama di setiap RW. Batas wilayah Desa Sobokerto sebelah utara yaitu Desa Kenteng Kecamatan Nogosari, di sebelah timur dan sebelah selatan Desa Ngesrep dan sebelah barat perbatasan dengan daerah genangan waduk Cengklik. Pemanfaatan lahan di Desa Sobokerto sebagian besar masih merupakan lahan hijau sebagai lahan pertanian.

Desa Sobokerto terletak di jalur strategis yang terletak diantara jalur Semarang-Solo dan berbatasan dengan Waduk cengklik serta tidak jauh dari Bandara Adi Soemarmo Surakarta. Desa Sobokerto memiliki luas sebesar 497.4415 Ha. Dalam bentuk tabel berikut pola penggunaan lahan Desa Sobokerto:

Tabel 1
Jenis Lahan

Jenis Lahan	Luas Lahan
Sawah	156,9225 ha
Tegalan	37,415 ha
Pemukiman	132,074 ha
Lain-lain	171,030 ha

Iklm Desa Sobokerto dapat dikatakan memiliki iklim sejuk karena memiliki banyak area hijau dengan kelembapan udara yang masih sangat terjaga dan jauh dari polusi udara. Desa Sobokerto juga memiliki iklim kemarau dan basah yang dapat berpengaruh pada pola tanam di Desa Sobokerto ini.

2. Sosial Ekonomi dan Kependudukan

Desa Sobokerto memiliki jumlah penduduk 6654 jiwa yang tersebar dalam 8 RW dan 32 RT. Dari informasi yang diperoleh dari Daftar Pemilih Tetap (DPT). Tahun 2014 diketahui jumlah kepala keluarga (KK) 1.969 KK dengan jumlah penduduk 6.654 orang (49% laki-laki sebanyak 3.255 orang dan 51% perempuan 3.399 orang). Jumlah lansia secara keseluruhan di Desa Sobokerto adalah 629 orang (10% populasi). Sedangkan dari data posyandu lansia, lansia yang menderita hipertensi sebesar 167 orang (26,55% dari total populasi lansia).

Sosial Ekonomi di Desa Sobokerto sebagian besar penduduk Desa Sobokero bermata pencaharian sebagai petani (49,6%), buruh tani (19,7%),

pedagang (8,4%), pengrajin (2,8%), PNS/TNI/Polri (3,4%), peternak (9,9%), nelayan (4,1%), montir (0,86%), dan dokter (0,17%).

Sedangkan tingkat pendidikan di Desa Sobokerto yaitu 5,5% tidak berijazah, 67,9% berpendidikan tamat SD, 13,9% tamat SLTP, 9,1% tamat SLTA, 3,3% tamat D3 atau S1.⁹⁴

3. Dasar Hukum Sewa Menyewa Dengan Sistem Lelang
 - a. Peraturan pemerintah Nomor 72 tahun 2005 tentang Desa
 - b. Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 13 tahun 2006 tentang Sumber Pendapatan Desa
4. Data Realisasi Tanah Kas Desa Tahun 2019

Tabel 2
Data realisasi sewa tanah dengan sistem lelang
Tahun 2019

Uurut	Nomor		Luas Tanah (m ²)	Peruntukan	Masa Lelang	Realisasi / Laku (Rp)
	Bondo	Persil				
1	10,40,42	194,196,220,221	2.100	Tanah Kas Desa	1 th	2.000.000
2	Sda	Sda	2.150	Sda	1 th	2.000.000
3	Sda	Sda	1.800	Sda	1 th	2.000.000
4	Sda	Sda	2.460	Sda	1 th	2.000.000
5	Sda	Sda	2.250	Sda	1 th	2.000.000
6	12	226	3.600	Sda	1 th	2.000.000
7	43	227	2.070	Sda	1 th	1.500.000
8	46	240,241	7.805	Sda	1 th	7.000.000
9	01	65	13.450	Sda	1 th	7.000.000
10	02	65	15.900	Sda	1 th	8.000.000
11	41	64	7.000	Sda	1 th	5.000.000
12	08.09	193,197	6.450	Sda	2 th	2.000.000

⁹⁴ Demografi Penduduk, *Data Desa Sobokerto*, dikutip dari <https://sobokerto.desa.id> diakses 29 mei 2020, pukul 20.18 WIB.

13	11	222	10.950	Sda	2 th	8.000.000
14	11	222	3.300	Sda	2 th	2.500.000
15	11	222	2.400	Sda	2 th	1.000.000
16	26	138	7.000	Sda	2 th	3.000.000
17	32	239	6.935	Sda	2 th	7.000.000
18	37	89	3.740	Sda	2 th	2.000.000
19	HP.20	-	2.028	Sda	1 th	1.500.000
20	HP.21	-	554	Sda	1th	500.000
21	HP.22	-	3.517	Sda	1th	3.500.000
22	HP.23	-	2.671	Sda	1th	2.000.000
23	-	-	1.900	Tkd. Pembelian dri Wagimin	1th	1.000.000
TOTAL						74.500.000
						0

Sumber : Data Administrasi Desa⁹⁵

B. Gambaran Sewa Menyewa Dengan Sistem Lelang Di Desa Sobokerto

1. Latar Belakang Diadakanya Sewa Lelang

Tanah adalah salah satu bagian dari anugrah Allah SWT yang sangat mulia. Pada dasarnya salah satu betuk kewajiban manusia hidup di muka bumi ialah untuk mengolah dan melestarikan tanah atau alam, sehingga manusia dapat mengambil manfaat darinya dengan jalan pertanian. Melihat betapa pentingnya dalam melestarikan tanah oleh sebab itu mayoritas dari masyarakat desa Sobokerto berprofesi sebagai petani. Selain mengambil manfaat pertanian untuk kebutuhan pokok masyarakat sehari-hari, hasil dari pertanian juga mampu meningkatkan perekonomian masyarakat di desa Sobokerto.

⁹⁵ Surahmin, Kepala Desa Sobokerto, *Wawancara Pribadi*, 06 Oktober 2020, pukul 08.00 – 10.00 WIB.

Sebagian besar masyarakat desa Sobokerto bercocok tanam dengan menggunakan tanah Kas Desa. Metode untuk mendapatkan tanah kas Desa adalah dengan cara sewa menyewa dengan sistem lelang. Menurut wawancara yang dilakukan peneliti dengan Bapak kepala Desa Sobokerto, latar belakang diadakanya sistem sewa lelang ialah kegiatan sewa lelang tersebut merupakan tradisi turun temurun dari masyarakat terdahulu. Dan praktek sewa menyewa tanah kas Desa tersebut juga menjadi pemasok utama dana APBD desa, sehingga kegiatan tersebut telah berkontribusi penuh dalam melancarkan roda pemerintahan Desa, disisi lain juga dapat mensejahterakan masyarakat desa Sobokerto.⁹⁶

2. Subjek dan Objek Sewa Menyewa Tanah Kas Desa dengan Sistem Lelang
 - a. Subjek Sewa Tanah

Subjek sewa tanah ialah para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tanah, yang mana pihak penyewa adalah warga Desa Sobokerto dan pemilik tanah atau pihak yang menyewakan tanah adalah kepala Desa Sobokerto. Kepala Desa Sobokerto selaku pihak yang menyewakan tanah dalam hal ini diwakili oleh panitia lelang. Panitia lelang dibentuk langsung oleh kepala Desa Sobokerto.

Menurut wawancara peneliti dengan kepala Desa Sobokerto, subjek yang akan melakukan transaksi sewa tanah wajib memenuhi persyaratan minimal sebagai berikut:

⁹⁶ Surahmin, Kepala Desa Sobokerto, *Wawancara Pribadi*, 06 Oktober 2020, pukul 08.00 – 10.00 WIB.

- 1) Subjek sewa menyewa ialah seluruh masyarakat Desa Sobokerto. Hanya penduduk yang bertempat tinggal di Desa Sobokerto yang dapat melakukan transaksi sewa tanah. Warga desa selain Desa Sobokerto tidak diijinkan ikut serta dalam transaksi sewa menyewa tersebut.
- 2) Subjek sewa menyewa harus sudah dewasa dan dapat bekerja.

b. Objek Sewa Tanah

Objek dari transaksi sewa tanah yaitu tanah kas desa / tanah bondo desa. Tanah kas desa/tanah bondo desa merupakan tanah dengan hak milik atas desa. Hasil dari transaksi sewa menyewa tanah tersebut di alokasikan untuk pembangunan desa seperti pembangunan jalan atau pelebaran jalan, pembangunan jembatan, dan pembangunan fasilitas-fasilitas umum lainnya dalam rangka untuk memudahkan kegiatan dan aktifitas masyarakat serta mensejahterakan masyarakat Desa Sobokerto.⁹⁷

3. Proses Transaksi Akad Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang

Sebagian besar masyarakat desa Sobokerto bercocok tanam dengan menggunakan tanah Kas Desa. Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan alam Desa yang dapat dimanfaatkan seluruhnya untuk kepentingan umum dalam menunjang roda pemerintahan. Metode untuk mendapatkan tanah kas Desa adalah dengan cara sewa menyewa dengan

⁹⁷ Surahmin, Kepala Desa Sobokerto, *Wawancara Pribadi*, 06 Oktober 2020, pukul 08.00 – 10.00 WIB.

sistem lelang. Sistem lelang yang dimaksud yaitu sistem lelang tanah yang dilaksanakan didepan umum dan dipimpin langsung oleh Kepala Desa atau Sekretaris Desa yang telah mendapat mandat langsung dari Kepala Desa untuk memimpin pelaksanaan transaksi sewa tanah.

Sebelum melakukan kegiatan transaksi sewa tanah, Kepala Desa akan membentuk kepanitiaan lelang, panitia lelang tanah terdiri dari penanggung jawab yaitu Kepala Desa Sobokerto, Ketua lelang, Sekertaris, Bendahara dan Anggota. Tugas dari panitia lelang ialah menentukan waktu pelaksanaan, membuat undangan kegiatan lelang, menyusun tata tertib pelaksanaan lelang, membuat berita acara lelang, mengatur jalan nya acara lelang serta mengumpulkan data administrasi pemenang lelang.

Kegiatan lelang dilaksanakan di Balai Desa Sobokerto pukul 09.00 WIB sampai selesai (sekitar pukul 15.00) dan dihadiri oleh perwakilan dari pihak kecamatan dan BPD desa Sobokerto sebagai pengawas lelang. Sebelum acara dimulai, panitia akan membacakan tata tertib pelaksanaan lelang. Hal tersebut dilakukan untuk mengesahkan aturan-aturan yang ada. Masyarakat yang merasa keberatan terhadap tata tertib pelaksanaan dapat tidak mengikuti kegiatan atau tetap megikuti kegiatan dengan mentaati seluruh tata tertib yang telah ditentukan. Apabila seluruh tata tertib telah disetujui oleh seluruh para peserta, maka segera akan dilangsungkan kegiatan transaksi sewa menyewa dengan sistem lelang.

Kegiatan lelang diawali dengan pemimpin lelang membacakan jenis tanah, luas tanah, dan lokasi tanah, dengan membuka harga patokan awal

yang sudah ditetapkan oleh panitia. Harga patokan yang disebutkan merupakan harga minimum sewa tanah. Terdapat 2 tahap penawaran yang dilakukan saat pelelangan, yaitu penawaran terbuka (3 kali putaran) dan penawaran tertutup. Menurut Bapak Surahmin selaku kepala Desa Sobokerto, menuturkan bahwa 2 sistem penawaran tersebut merupakan sistem yang paling sesuai dengan transaksi sewa lelang di Desa Sobokerto. Keunggulan dari kedua sistem tersebut ialah, meningkatkan minat dan semangat peserta pada saat persaingan penawaran harga sewa tanah dalam sistem penawaran terbuka. Dan dalam sistem kedua yaitu sistem penawaran tertutup berperan sebagai keputusan final transaksi lelang ketika penawaran belum terselesaikan di sistem pertama (sistem penawaran terbuka).

Sistem penawaran terbuka dilakukan secara lisan di depan umum dengan mengucapkan nominal harga sewa lelang oleh para peserta lelang, panitia lelang akan memilih nominal tertinggi sebagai pemenang lelang. Penawaran terbuka ini dilakukan maksimal 3 kali putaran, setelah 3 kali putaran dilakukan sistem penawaran tertutup. Sistem penawaran tertutup merupakan penawaran secara tertulis, peserta lelang cukup menuliskan nama beserta nominal harga sewa di lembar yang akan diberikan oleh panitia lelang. Lembar penawaran tersebut kemudian dikumpulkan disebuah kotak dengan dibantu oleh panitia. Selanjutnya, panitia membacakan dan memilih penawaran tertinggi sebagai pemenang lelang. Sistem penawaran tertutup ini merupakan opsi penawaran terakhir, sehingga

hasil akhir dari penawaran tertutup ini akan menjadi keputusan final pemenang lelang.

Menurut wawancara dengan Bapak Syekh Maulana Maliki S.E selaku sekretaris desa, tidak ada batasan jumlah sewa tanah. Para peserta lelang yang sudah memenangkan lelang boleh ikut lelang kembali sesuai keinginan masing-masing peserta, sehingga 1 peserta lelang bisa mendapatkan tanah kas lebih dari 1 bidang. Setelah proses pelelangan selesai para pemenang lelang diharuskan melakukan pembayaran dengan 2 metode, yaitu tunai / cash atau dengan uang muka atau DP. Ketentuan uang muka atau DP yaitu minimal 25% dari seluruh harga sewa tanah, dan dengan jangka waktu pelunasan selama 15 hari terhitung sejak kegiatan lelang, apabila dalam jangka waktu tersebut pihak penyewa tidak dapat melunasi pembayaran sewa, maka uang muka akan dianggap hangus dan tanah yang gagal di sewa akan dilelang kembali.⁹⁸

Hal diatas diperkuat dari hasil wawancara dengan Bapak Aliman selaku penyewa tanah kas desa yang sudah ikut serta dalam kegiatan sewa lelang sejak tahun 2013, bahwasanya DP (uang muka) yang dibebankan kepada pemenang lelang dapat hangus apabila dalam kurun waktu 15 hari pemenang lelang tidak dapat melunasi kekurangan biaya sewa tanah.⁹⁹

⁹⁸ Syekh Maulana Maliki S.E, Sekretaris Desa Sobokerto, *Wawancara Pribadi*, 12 November 2020, pukul 08.00 – 10.00 WIB.

⁹⁹ Aliman, Peserta lelang, *Wawancara Pribadi*, 08 November 2020, pukul 08.00 – 10.00 WIB.

4. Simulasi kegiatan Sewa Menyewa Dengan Sistem Lelang di Desa Sobokerto

- a. Sambutan oleh kepala desa
- b. Pembukaan lelang oleh ketua lelang
- c. Pembacaan tata tertib oleh panitia lelang
- d. Pembacaan spesifikasi tanah dan harga awal tanah oleh panitia lelang
“tanah kas desa dengan jangka waktu sewa 2 tahun dan luas tanah 10.950 m² yang berlokasi di sebelah barat dukuh sarirejo dengan harga awal 1.500.000”
- e. Pendaftaran peserta lelang

Ada 5 peserta yang berminat dan ingin ikut lelang tanah yang telah dibacakan oleh panitia, yaitu :

- 1) Bapak Aliman
 - 2) Bapak Tukir
 - 3) Bapak Wagiman
 - 4) Bapak Wakijo
 - 5) Bapak Huda
- f. Penawaran harga oleh peserta lelang (penawaran terbuka).
- 1) Putaran pertama

Dimulai dengan harga awal sewa tanah 1.500.000, para peserta menawar dengan harga :

- a) aliman : menawar 1.550.000
- b) tukir : menawar 1.560.000

- c) wakijo : menawar 1.580.000
- d) wagiman : menawar 1.700.000
- e) huda : menawar 1.710.000

Penawaran yang paling unggul di putaran pertama yaitu Bp Huda. Kemudian panitia membuka putaran kedua.

2) Putaran kedua

Pada putaran kedua, harga lelang dimulai dengan harga penawaran sewa tanah tertinggi yaitu Bp Huda dengan penawaran 1.710.000, para peserta menawar dengan harga:

- a) Aliman : menawar 1.730.000
- b) Huda : menawar 1.750.000
- c) Tukir : menawar 1.800.000
- d) Wagiman : 1.810.000
- e) Wakijo : 1.850.000

Penawaran yang paling unggul di putaran kedua yaitu Bp Wakijo. Kemudian panitia membuka putaran ketiga dengan mengucapkan “apakah ada yang lebih tinggi lagi?”

3) Putaran Ketiga

Pada putaran ketiga, harga lelang dimulai dengan harga penawaran sewa tanah tertinggi yaitu Bp Wakijo dengan penawaran 1.850.000.

- a) Huda : menawar 1.855.000
- b) Wagiman : menawar 1.870.000

- c) Tukir : menawar 1.900.000
- d) Aliman : menawar 1.905.000
- e) Wakijo : menawar 1.920.000

Penawaran yang paling unggul di putaran ketiga yaitu Bp Wakijo. Setelah tiga putaran, panitia lelang akan membuka tahap penawaran tertutup sebagai hasil final pemenang lelang.

- g. Penawaran harga oleh peserta lelang (penawaran tertutup).

Pada penawaran tertutup ini peserta lelang akan diberikan selembar kertas untuk diisikan nominal penawaran dan nama peserta. Lembar kertas kemudian di serahkan kepada panitia lelang lalu panitia lelang akan membacakan hasil penawaran dari para peserta dan memilih penawaran tertinggi sebagai pemenang lelang. Dalam penawaran tertutup kali ini para peserta melakukan penawaran sbb:

- 1) Huda : 1.925.000
- 2) Wagiman : 1.930.000
- 3) Aliman : 1.930.000
- 4) Wakijo : 1.950.000
- 5) Tukir : 2.000.000

Dari hasil penawaran tertutup ini, penawaran yang paling unggul yaitu penawaran Bapak Tukir, sehingga telah diputuskan secara final bahwa pemenang lelang tanah kas desa yang berlokasi di sebelah barat dukuh sarirejo dengan jangka waktu sewa 2 tahun dan dengan luas tanah 10.950 m² ialah Bapak Tukir.

- h. Pembayaran sewa tanah beserta akad sewa tanah oleh pemenang lelang dengan kepala desa
5. Peraturan Atau Tata Tertib Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Dengan Sistem Lelang
- a. Peserta lelang harus warga masyarakat Desa Sobokerto
 - b. Peserta pelelang yang masih mempunyai tunggakan atau kekurangan pembayaran sewa tanah di tahun lalu, tidak dapat mendaftar sebagai peserta lelang tanah tahun 2019 sebelum melunasi kekurangan yang dimaksud.
 - c. Waktu pelaksanaan lelang diumumkan dan diberitahukan kepada masyarakat se-Desa Sobokerto melalui Ketua Pengurus RT desa Sobokerto.
 - d. Proses lelang dilaksanakan dua tahap:
 - 1) Pertama: secara terbuka tiga kali putaran.
 - 2) Kedua: secara tertutup atau tertulis.
 - a) Peserta lelang yang telah memenangkan salah satu ataupun dua bidang tanah Kas Desa dapat atau diperbolehkan mendaftar lagi sebagai peserta lelang untuk kembali ikut serta dalam proses lelang tanah tersebut.
 - b) Pemenang lelang diharuskan membayar uang muka sebesar 25% dari jumlah nilai sewa tanah yang telah dimenangkan pada hari itu juga.

- c) Pemenang lelang pada tanah kas desa yang mendapat aliran air atau irigasi, baik teknis maupun $\frac{1}{2}$ teknis, harus mentaati dan melaksanakan aturan pola tanam dan wajib membayar IPAIR.
- d) Pemenang lelang wajib melunasi pembayaran lelang selambat-lambatnya 15 hari setelah pelaksanaan lelang.
- e) Pemenang lelang harus membuat pernyataan atau bersedia menandatangani perjanjian.
- f) Pada waktu atau masa sewa menyewa tanah telah habis atau berakhir, tanah kas harus dalam keadaan kosong atau tidak ada tanamannya.
- g) Lokasi pelaksanaan lelang bertempat di Balai Desa Sobokerto.
- h) Hal-hal yang belum diatur secara tertulis yang terkait dengan pelelangan Tanah Kas Desa disampaikan dan ditetapkan pada waktu atau saat pelaksanaan lelang.¹⁰⁰

6. Sistem Pembayaran Sewa Tanah Kas Desa

Menurut data yang diperoleh dari wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan kepala desa sobokerto, terdapat dua sistem pembayaran sewa yaitu :

a. Pembayaran Tunai

Dalam sistem pembayaran tunai, pihak pemenang lelang membayar langsung seluruh harga sewa tanah yang diperolehnya,

¹⁰⁰ Syekh Maulana Maliki S.E, Sekertaris Desa Sobokerto, *Wawancara Pribadi*, 12 November 2020, pukul 08.00 – 10.00 WIB.

pembayaran dilakukan pada hari itu juga saat pelelangan telah selesai. Pembayaran tunai ini dilakukan dengan melunasi seluruh biaya sewa tanah yang telah dimenangkan. Dalam hal ini pemenang lelang tidak perlu mengeluarkan pembayaran uang muka atau DP.

b. Pembayaran dengan Uang Muka atau DP

Dalam sistem pembayaran ini, pihak pemenang lelang melakukan pembayaran uang muka atau DP sebesar 25% dari seluruh harga sewa tanah yang telah dimenangkan. Pembayaran dengan uang muka ini juga dilakukan pada hari itu juga setelah proses pelelangan selesai, kemudian untuk kekurangan biaya sewa, dilakukan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 15 hari setelah pelaksanaan lelang. Apabila selama jangka waktu tersebut pihak pemenang lelang tidak dapat melunasi kekurangan biaya sewa, maka uang muka yang telah dibayarkan diawal akan hangus.

Adapun sanksi yang akan diterima pihak penyewa apabila melanggar peraturan yang telah ditetapkan yaitu:

- a. Tidak diperkenankanya mengikuti kegiatan lelang tanah untuk tahun berikutnya.
- b. Hilangnya uang muka atau DP apabila peserta tidak dapat melunasi kekurangan biaya sewa tanah yang telah ditetapkan dalam jangka waktu satu bulan, peserta secara otomatis akan gugur dan tanah yang telah dimenangkan akan diberikan kepada peserta lain yang membutuhkan.

Sanksi-sanksi tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak, akan tetapi bahwa menurut pernyataan kepala Desa Sobokerto meskipun peraturan-peraturan tersebut telah disepakati, adakalanya peraturan tersebut masih belum dijalankan sesuai mestinya, sebagai contoh ada beberapa kasus keterlambatan pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pihak penyewa tanah, dalam kasus tersebut pihak pemerintah desa dalam meminta pertanggung jawaban dari pihak penyewa tanah belum terlaksana dengan baik dikarenakan rasa sungkan, sehingga sanksi-sanksi yang dibuat belum terlaksana dengan maksimal.¹⁰¹

¹⁰¹ Syekh Maulana Maliki S.E, Sekertaris Desa Sobokerto, *Wawancara Pribadi*, 12 November 2020, pukul 08.00 – 10.00 WIB.

BAB IV
ANALISIS SEWA MENYEWA TANAH DENGAN SISTEM LELANG
DI DESA SOBOKERTO

**A. Analisis Sewa Tanah dengan Sistem Lelang di Desa Sobokerto,
Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali**

Sebagian besar masyarakat desa Sobokerto bercocok tanam dengan menggunakan tanah Kas Desa. Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan alam Desa yang dapat dimanfaatkan seluruhnya untuk kepentingan umum dalam menunjang roda pemerintahan. Metode untuk mendapatkan Tanah Kas Desa adalah dengan cara sewa menyewa dengan sistem lelang. Sistem lelang yang dimaksud yaitu sistem lelang tanah yang dilaksanakan didepan umum dan dipimpin langsung oleh Kepala Desa atau Sekretaris Desa yang telah mendapat mandat langsung dari Kepala Desa untuk memimpin pelaksanaan transaksi sewa tanah.

Kegiatan lelang diawali dengan pemimpin lelang membacakan jenis tanah, luas tanah, dan lokasi tanah, dengan membuka harga patokan awal yang sudah ditetapkan oleh panitia. Harga patokan yang disebutkan merupakan harga minimum sewa tanah. Terdapat 2 sistem penawaran yang dilakukan saat pelelangan, yaitu sistem penawaran terbuka (3 kali putaran) dan sistem penawaran tertutup.

Sistem penawaran terbuka dilakukan secara lisan di depan umum dengan mengucapkan nominal harga sewa lelang oleh para peserta lelang, panitia lelang akan memilih nominal tertinggi sebagai pemenang lelang.

Penawaran terbuka ini dilakukan maksimal 3 kali putaran, setelah penawaran terbuka dilanjutkan dengan sistem penawaran tertutup. Sistem penawaran tertutup merupakan penawaran secara tertulis, peserta lelang cukup menuliskan nama beserta nominal harga sewa di lembar yang akan diberikan oleh panitia lelang. Lembar penawaran tersebut kemudian dikumpulkan disebuah kotak dengan dibantu oleh panitia. Selanjutnya, panitia membacakan dan memilih penawaran tertinggi sebagai pemenang lelang. Sistem penawaran tertutup ini merupakan opsi penawaran terakhir, sehingga hasil akhir dari penawaran tertutup ini akan menjadi keputusan final pemenang lelang.

Menurut wawancara dengan Bapak Aliman selaku penyewa tanah, tidak ada batasan jumlah sewa tanah. Para peserta lelang yang sudah memenangkan lelang boleh ikut lelang kembali sesuai keinginan masing-masing peserta, sehingga 1 peserta lelang bisa mendapatkan tanah kas lebih dari 1 bidang. Setelah proses pelelangan selesai para pemenang lelang diharuskan melakukan pembayaran dengan 2 metode, yaitu tunai/cash atau dengan uang muka atau DP. Ketentuan uang muka atau DP yaitu 25% dari seluruh harga sewa tanah, dan dengan jangka waktu pelunasan selama 15 hari terhitung sejak kegiatan lelang, apabila dalam jangka waktu tersebut pihak penyewa tidak dapat melunasi pembayaran sewa, maka uang muka akan dianggap hangus dan tanah yang gagal di sewa akan dilelang kembali.

B. Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Proses Sewa Tanah Desa Dengan Sistem Lelang Di Desa Sobokerto, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali

1. Dari segi Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Menurut Rasyid Ridha muamalah adalah tukar menukar barang atau sesuatu yang bermanfaat dengan cara yang telah ditentukan.¹⁰² Muamalah juga menekankan keharusan untuk mentaati aturan-aturan Allah SWT yang telah ditetapkan untuk mengatur hubungan antar manusia dengan cara memperoleh, mengatur, mengelola, dan megembangkan harta.

Bentuk dari cara perolehan harta dalam muamalah diantaranya dengan cara transaksi sewa menyewa. Dalam sewa menyewa sudah ditentukan syarat dan rukun yang sesuai dengan syariat Islam agar transaksi tersebut sah. Rukun sewa menyewa yaitu :¹⁰³

a. *Aqid*, yang terdiri dari mu'jir dan musta'jir

Dalam praktek sewa tanah di Desa Sobokerto *Aqid* terdiri dari pemerintah desa (mu'jir) dan masyarakat yang menyewa tanah (musta'jir)

¹⁰² Syafei Rachmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm 17

¹⁰³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013) Cet. 3, hlm.117-118.

b. *Shigāt* akad sewa

Dalam praktik sewa tanah di Desa Sobokerto akad sewa dilaksanakan melalui perjanjian sewa menyewa diatas kertas, perjanjian tersebut disahkan dengan tanda tangan diatas materai oleh kedua belah pihak (mu'jir dan musta'jir)

c. Ujrah atau upah

Dalam praktik sewa tanah di Desa Sobokerto Ujroh diberikan oleh pihak penyewa tanah saat pelaksanaan lelang berlangsung.

d. Manfaat barang yang disewakan

Dalam praktik sewa tanah di Desa Sobokerto, manfaat dari barang yang disewakan berupa hasil pertanian dari tanah yang telah di sewa.

Adapun syarat-syarat sewa menyewa yaitu :¹⁰⁴

a. Syarat terjadinya akad sewa

Syarat ini berkaitan dengan *aqid*, orang yang melakukan akad disyaratkan harus baligh dan berakal. Dalam praktik akad sewa menyewa di Desa Sobokerto sudah memenuhi syarat tersebut.

b. Syarat pelaksanaan sewa

Syarat ini berkaitan dengan objek yang di sewakan. Objek yang disewakan harus jelas dari segi wujud dan hak kepemilikan

¹⁰⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu jilid 5* terj, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm 389

barang. Dalam praktik sewa menyewa di Desa Sobokerto sudah memenuhi syarat tersebut, yaitu objek sewa merupakan tanah kas desa dan sepenuhnya dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah Desa Sobokerto.

c. Syarat sah sewa

Syarat ini berkaitan dengan *aqid*, *ma'qud alaih*, *ujrah*, dan zat akad. *Aqid* harus sama-sama *ridhā* dan tanpa paksaan, *ma'qud alaih* atau objek akad harus bermanfaat dan manfaat dari objek tersebut harus diketahui secara jelas, zat akad bersifat *mubāh* (diperbolehkan) bukan *harām*. Dalam praktik sewa menyewa di Desa Sobokerto sudah memenuhi syarat sah tersebut.

d. Syarat kelaziman sewa

Kelaziman *ijarāh* terdiri atas dua hal yaitu barang terhindar dari cacat dan tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad. Terdapat kerancuan pada syarat kelaziman ini. Yaitu adanya uzur yang dapat membatalkan akad. Uzur ini terletak pada masalah pembayaran sewa dengan uang muka hilang dalam jangka waktu 15 hari apabila tidak dapat melakukan pembayaran. Adanya uang muka menjadikan *mazarāt*, karena pihak penyewa belum mengambil manfaat dari tanah yang disewa.

Praktik sewa menyewa yang terjadi di Desa Sobokerto dalam segi rukun dan syarat secara umum sudah memenuhi atauran yang ditentukan Fiqih Muamalah yaitu, adanya perintah yang diwakilkan

kepada panitia selaku mu'jir, masyarakat sebagai musta'jir, *shigāt* atau akad yang berupa surat perjanjian sewa tanah, upah sewa tanah, dan tanah yang dimanfaatkan.

2. Analisis Terhadap Subyek atau *Aqid* Sewa

Aqid merupakan para pihak yang berakad. *Aqid* dipandang sebagai rukun kontrak karena merupakan salah satu pilar utama tegaknya suatu akad. Tanpa adanya *aqid* sebagai subjek hukum, suatu transaksi tidak mungkin dapat terjadi. *Aqid* dalam sewa tanah ini terdiri mu'jir dan musta'jir.

Mu'jir ialah pemilik benda yang menerima uang (sewa) atas suatu manfaat, yang bertindak selaku mu'jir dalam sewa tanah di desa Sobokerto yaitu pemerintah yang diwakilkan kepada panitia sewa. Sedangkan musta'jir yaitu orang yang memberikan uang atau pihak yang menyewa, dalam hal ini masyarakat desa Sobokerto merupakan sebagai musta'jir.

Adapun syarat *aqid* yang harus dipenuhi dalam melakukan transaksi *ijarāh*, itu sama dengan syarat pada akad-akad lainnya, seperti keduanya harus mempunyai akal yang sehat, sehat jasmani maupun rohani dan sudah dewasa (bisa bertindak hukum sendiri tanpa perwalian orang lain).

Akan tetapi kalangan ulama berbeda pendapat tentang kebolehan orang yang belum dewasa bertindak sebagai para pihak. Menurut ulama hanafiyah dan malikiyah, bahwa sesorang yang belum

dewasa dapat juga berperan sebagai para pihak yang melakukan akad *Ijarāh* dengan syarat ada izin dari walinya. Karena akad *ijarāh* ini hukumnya masih ditanggungkan kepada walinya.

Sedangkan ulama Syafiiyah dan Hanabilah berpendapat bahwa akad *ijarāh* harus dilakukan oleh seseorang yang sudah cakap hukum. Menurut mereka akad anak kecil tidak sah meskipun dia sudah mumayiz. Karena itu kecakapan seseorang dalam melakukan tindakan hukum menjadi unsur yang utama dalam akad *ijarāh* dan menjadi syarat sah suatu perjanjian.

Orang yang sudah *bāligh* dipandang telah memiliki pertimbangan pikiran yang sempurna. Maka ia dipandang mempunyai kecakapan yang sempurna untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum. Ia dapat melakukan tindakan-tindakan tanpa bergantung pada adanya izin orang lain. kecakapan sempurna yang dimiliki orang *bāligh* itu ditekankan pada adanya pertimbangan akal yang sempurna, bukan pada umur.

Dalam praktiknya akad sewa di desa Sobokerto, para pihak yang berakad dapat dipastikan sudah berakal sehat dan cakap dalam melakukan tindakan hukum. Hal ini diperoleh dari perkataan bapak Surahmin selaku panitia sewa yang melakukan lelang di desa kami yaitu orang-orang dari desa sendiri yang kebanyakan yang sudah berkeluarga, dan ada juga remaja yang mampu untuk mengolah pertanian dengan dengan baik.

Dari perkataan diatas, peneliti bisa simpulkan bahwa yang ikut serta dalam transaksi sewa tanah, baik panitia selaku wakil pemilik lahan dan masyarakat yang menyewa tanah, semuanya sudah memenuhi syarat dan rukun untuk melakukan akad sewa tanah kas desa.

3. Analisis terhadap Obyek atau Benda Yang Disewakan

Menurut istilah fiqih Islam, benda adalah segala sesuatu yang mungkin dimiliki seseorang dan dapat diambil manfaatnya dengan jalan biasa. Maka segala sesuatu yang sudah menjadi milik seseorang, baik berupa tanah, rumah, binatang dan kendaraan itu termasuk benda.

Di dalam Islam telah disyaratkan bahwa benda atau barang yang disewakan bisa diambil manfaatnya secara sempurna dan dibenarkan oleh syara. Menurut Abu Hanifah dan Zufar mensyaratkan barang tersebut harus bermanfaat secara mutlak dan tidak melanggar syari dan melarang penyewaan barang milik persekutuan kepada selain sekutu, karena kepemilikan barang sekutu tidak bisa diambil secara sempurna.

Barang yang diperjanjikan dalam sewa menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu tanah yang hilang akibat dari terjadinya bencana alam tidak dapat dijadikan sebagai obyek sewa-meyewa sebab barang yang demikian tidak mendatangkan kegunaan bagi pihak penyewa.

Dalam praktik sewa yang dilakukan di desa Sobokerto, barang atau benda yang berupa tanah yang statusnya milik desa dapat dimanfaatkan secara sempurna. Digunakan untuk usaha pertanian dan

hasilnya untuk dimanfaatkan bagi keluarga. Tanah kas desa merupakan tanah yang status hak kepemilikannya dimiliki oleh desa.

Dalam hal ini, benda yang disewakan berupa tanah kas desa sudah sesuai dengan syarat-syarat benda yang boleh disewakan dalam hukum Fiqih Muamalah.

4. Analisis Dari Segi Akad

Akad merupakan suatu perikatan anatar Ijab dan Qobul dengan cara yang dibenarkan oleh syara yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya. Ijab dan Qobul diadakan dengan maksud untuk menunjukkan adanya suka rela timbal balik terhadap perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan.

Dari pengertian diatas dapat diperoleh bahwa suatu akad akan terjadi apabila kedua belah pihak dalam melakukan transaksi harus suka rela tanpa ada paksaan dari orang lain. sehingga akan menimbulkan adanya hak dan kewajiban diantara keduanya.

Ijab dan Qobul merupakan unsur yang mutlak harus ada ketika melakukan akad. Agar Ijab dan Qobul benar-benar mempunyai akibat hukum, maka diperlukan 3 syarat:

- a. Ijab dan qobul harus dinyatakan oleh orang yang cakap melakukan tindakan-tindakan hukum
- b. Ijab dan qobul harus tertuju pada suatu objek yang merupakan obyek akad

- c. Ijab dan qobul harus berhubungan langsung dengan satu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir, atau sekurang-kurangnya dalam majelis diketahui ada ijab oleh pihak yang tidak hadir.

Pada praktik di desa Sobokerto, ijab dan qobul dilakukan oleh orang yang sudah cakap hukum dan dilakukan disatu mejelis yang bertempat di balai desa Sobokerto. Masyarakat desa Sobokerto dalam melakukan akad sewa juga dilakukan atas dasar suka sama suka. Hal ini terbukti ketika melakukan transaksi dijelaskan tentang luas tanah, jenis tanah, harga dan jangka waktu sewa.

Secara umum akad pada praktik sewa menyewa yang terjadi di Desa Sobokerto sudah memenuhi aturan Fiqih Muamalah. Akan tetapi ada peraturan yang menunjang sebuah akad mengenai adanya pembayaran uang muka yang belum sesuai dengan hukum Fiqih Muamalah. Uang muka yang diberikan diawal transaksi sebesar 25% dari harga sewa dan uang muka tersebut akan hilang apabila dalam jangka waktu 15 hari pihak penyewa belum membayar biaya sewa.

Penulis menyimpulkan bahwa pembayaran uang muka ini belum sesuai dengan hukum Fiqih Muamalah atas dasar hadits nabi yang melarang jenis jual-beli *urbān* sebagai berikut :

هَي رَسُولُ اللَّهِ عَنْ بَيْعِ الْغُرَبَانِ

Artinya:

“Rasulullah SAW melarang jual beli dengan sistem uang muka”¹⁰⁵

Dari Hadits diatas sudah sangat jelas dikatakan bahwa sistem uang muka ini dilarang. Imam Malik menyatakan bahwa jual-beli dengan uang muka ini seperti seseorang membeli budak atau menyewa hewan kendaraan, kemudian menyatakan "Saya berikan kepadamu satu dinar dengan ketentuan apabila saya gagal beli atau gagal menyewanya maka uang yang telah saya berikan itu menjadi milikmu". Jenis jual beli semacam itu termasuk memakan harta orang lain dengan cara batil, karena disyaratkan bagi si penjual tanpa ada kompensasinya. Sedangkan memakan harta orang lain hukumnya *harām* sebagaimana firman Allah SWT dalam QS An-nisa ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ

تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا (٢٩)

Artinya :

“hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama

¹⁰⁵ Ahmad Sarwat. *Rumah Fiqih Indonesia*. Dikutip dari <http://www.rumahfiqih.com> diakses 29 Mei 2022 pukul 13.30 WIB

suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha penyayang kepadamu”.¹⁰⁶

Al-Imam Al-Qurthubi menyatakan bahwa diantara bentuk memakan harta orang lain dengan *bātil* adalah jual beli dengan jual-beli *urbun* ini. Jual beli ini tidak benar dan tidak boleh menurut sejumlah ahli fiqih dari ahli Hijaz dan Iraq, karena termasuk jual beli perjudian, *gharar*, spekulatif, dan memakan harta orang lain dengan *bhātil* tanpa pengganti dan hadiah pemberian dan itu jelas *bhātil* menurut ijma’.

Ketika ada persyaratan yang mendukung dari suatu akad tidak dijalankan, seperti pembayaran sewa tidak sesuai waktu yang ditentukan, maka itu merupakan suatu wanprestasi atau cidera janji. Penyewa tidak menepati janji yang telah disepakati diawal akad. Maka pemerintah harus melaksanakan aturan yang ada. Seperti yang dijelaskan pada peraturan yang sudah dibuat bersama antara panitia dan masyarakat bahwa ketika pembayaran dalam jangka waktu 15 hari belum membayar maka tanah tersebut akan dilelang kembali dan uang muka hilang.

Adanya sanksi yang diberikan kepada penyewa terkait uang muka hilang merupakan suatu permasalahan yang dapat

¹⁰⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya Al-Jumanatul ‘Ali*, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005), hlm. 118.

menimbulkan akad sewa menjadi batal. Karena pada dasarnya hukum uang muka menurut mayoritas ulama ahli fiqih adalah dilarang dan tidak sah. Dan menjadikan akad sewanya batal. Dalam kaidah fiqih muamalah juga disebutkan bahwa:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

“tidak boleh membahayakan diri atau orang lain”¹⁰⁷

Dalam kaidah ini menerangkan bahwa tidak diperbolehkan bagi seseorang untuk membahayakan orang lain, baik jiwa, kehormatan, dan juga hartanya. Karena membahayakan orang lain termasuk bentuk dari *kezaliman* dan *zalim* itu diharamkan dalam Islam.

Dalam permasalahan peraturan pembayaran uang muka di Desa Sobokero merupakan salah satu bentuk dari *kezaliman* kepada penyewa. Dan dipandang dari segi keadilan, transaksi sewa tanah yang dilakukan belum mencapai keadilan. Kerena ketika penyewa membayar uang muka tanah yang disewa, penyewa belum memanfaatkan tanah tersebut.

Pada prinsipnya beda sekali ketika kita menyewa sepeda motor atau kamar kos. Ketika penyewa membayar uang muka, maka penyewa langsung bisa memanfaatkan barang tersebut. Disini masa

¹⁰⁷ Almanhaj, *Qawa'id Fiqhiyah*, dikutip dari <https://Almanhaj.or.id> diakses 04 Juni 2020, pukul 20.00 WIB

pembayaran uang muka merupakan masa khiyar untuk memilih barang.

Jadi peraturan dan sanksi yang disepakati bersama terkait dengan pembayaran sewa tanah belum sesuai dengan Fiqih Muamalah. Adanya uang muka menjadikan madharat, karena pihak penyewa belum mengambil manfaat dari tanah yang disewa. Sehingga menyebabkan salah satu pihak ada yang dirugikan. Maka peneliti menyimpulkan bahwa akad sewa tanah di desa Sobokerto hukumnya tidak sah.

5. Analisis Tinjauan Fiqih Muamalah tentang Sewa Tanah dengan Sistem Lelang

Perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Ketika melakukan perjanjian, tentunya mempunyai akibat hukum. Perbuatan yang mempunyai akibat hukum diistilahkan dengan perbuatan hukum.

Perbuatan hukum merupakan segala perbuatan yang dilakukan oleh manusia secara sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Perbuatan hukum dibagi menjadi dua macam : pertama: perbuatan hukum sepihak. Perbuatan hukum ini dilakukan oleh satu pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak. Contohnya pembuatan surat wasiat, pemberian hibah. Kedua, perbuatan hukum dua pihak. Perbuatan hukum ini dilakukan oleh dua pihak dan

menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Contohnya sewa menyewa, jual beli dan lainnya.

Sewa menyewa termasuk perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak. Dan mempunyai hak dan kewajiban ketika melakukannya. Sewa menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsensual. Perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum pada saat sewa menyewa berlangsung. Dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (mu'jir) berkewajiban untuk menyerahkan barang (mu'jir) kepada pihak penyewa (musta'jir). Dengan diserahkannya manfaat barang atau benda, maka pihak penyewa berkewajiban untuk menyerahkan uang sewa.

Seperti halnya dengan jual beli, jual beli merupakan perjanjian konsensual. Yang membedakan antara jual beli dan sewa menyewa terletak pada barang serta manfaat barang. Di dalam jual beli barang serta manfaatnya bersifat permanen. Akan tetapi ketika sewa menyewa mempunyai sifat temporal. Pada sewa, barang tidak bisa dimiliki hanya memperoleh manfaat barang dalam batas waktu tertentu.

Sistem lelang yang dilakukan zaman Rasulullah terjadi ketika melakukan transaksi jual beli. Dalam hadits riwayat Imam Tirmidzi disebutkan bahwa Rasulullah SAW menjual sebuah pelana dan sebuah mangkok air dengan berkata siapa yang mau membeli pelana mangkok ini ? seorang laki-laki menyahut : Aku bersedia membelinya seharga satu dirham. Lalu Nabi berkata lagi, siapa yang menambahi? Maka

diberi dua dirham oleh seorang laki-laki kepada beliau, lalu dijual kedua benda itu kepada laki-laki tadi. Penjualan lelang dalam fiqh kontemporer dinamakan dengan *bai Muzzayādah*.

Peneliti dapat menyimpulkan bahwa lelang merupakan suatu cara dalam menawarkan suatu benda atau barang dimuka umum. Yang pada mulanya dibuka dengan harga rendah atau tinggi dan diberikan pada penawar harga tinggi.

Lelang secara umum mempunyai 2 (dua) sistem penawaran yaitu sistem penawarannya terbuka dan sistem penawaran tertutup. Praktik yang dilakukan di desa Sobokerto dalam sistem penawarannya menggunakan penawaran tertutup. Menggunakan penawaran tertutup sangatlah efektif, karena penyewa dalam menawar harga tanah bisa maksimal.

Praktik sewa tanah menggunakan sistem lelang hukumnya boleh dilakukan karena pada dasarnya praktik sistem lelang sudah dilakukan pada zaman Rasulullah SAW. Sistem lelang yang dilakukan Rasulullah termasuk sistem lelang dengan penawaran terbuka. Dan didukung oleh kaidah fiqh Muamalah yaitu :

أَلَا صَلُّ فِي الْمَعَا مَلَةِ إِلَّا بَا حَةَ إِلَّا أَنْ يَدُلُّ دَلِيلٌ عَلَي تَحْرِيمِهَا

“segala sesuatu pada dasarnya boleh, kecuali apabila ada dalil yang mengharamkannya”¹⁰⁸

¹⁰⁸ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fiqih*, Jakarta: Prenada Media Grup, 2007, hlm.10.

Sewa tanah dengan sistem lelang diqiyaskan pada jual beli lelang. Dan kita ketahui bahwa antara sewa menyewa dengan jual beli hampir sama dalam segi rukun, syarat, sah nya suatu transaksi dan lainnya. Dari hal diatas maka, transaksi sewa tanah dengan sistem lelang yang sudah dilakukan di desa Sobokerto boleh dilakukan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari uraian diatas dapat peneliti simpulkan bahwa:

1. Kegiatan sewa menyewa tanah di Desa Sobokerto dilakukan dengan sistem Lelang. Syarat mengikuti kegiatan sewa lelang yaitu harus warga Desa Sobokerto dibuktikan dengan KTP atau KK. Proses transaksi lelang dilaksanakan secara 2 tahap yaitu secara terbuka atau secara lisan 3 (tiga) kali putaran dan secara tertutup atau secara tertulis. Pemenang lelang dapat atau boleh mendaftar kembali sebagai peserta lelang, untuk sistem pembayaran sewa tanah tersebut bisa tunai atau DP (uang muka). Dalam sistem Pembayaran DP (uang muka) mempunyai beberapa ketentuan yaitu :
 - a. DP (uang muka) sebesar 25% dari harga sewa tanah
 - b. DP (uang muka) dibayarkan di hari yang sama oleh pemenang lelang setelah proses pelelangan selesai dan pelunasanya dengan jangka waktu 15 hari setelah proses transaksi sewa lelang.
 - c. Apabila dalam jangka waktu 15 hari peserta tidak dapat melunasi maka DP (uang muka) akan hangus dan tanah akan dilelang kembali.
2. Sewa tanah dengan sistem lelang di Desa Sobokerto boleh dilakukan dengan mengqiyaskan pada jual beli lelang yang dilakukan Rasulullah SAW. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti transaksi sewa menyewa tanah dengan sistem lelang di Desa Sobokerto sudah

memenuhi aturan hukum fiqih muamalah jika dilihat dari rukun dan syarat sewa tanah. Akan tetapi ada peraturan yang menunjang sebuah akad mengenai adanya pembayaran uang muka yang belum sesuai dengan hukum Fiqih Muamalah. Adanya uang muka menjadikan madharat, karena pihak penyewa belum mengambil manfaat dari tanah yang disewa. Sehingga menyebabkan pihak penyewa dirugikan secara materiil. Dari keseluruhan analisis diatas dapat peneliti simpulkan bahwa menurut Fiqih Muamalah, sewa menyewa dengan sistem lelang di Desa Sobokerto hukumnya tidak sah. Karena masih terdapat persyaratan yang tidak sesuai, yaitu terkait adanya DP (uang muka) yang hangus ketika terjadi pembatalan transaksi.

B. Saran

Agar Praktik Sewa menyewa Tanah Kas Desa dengan Sistem Lelang di Desa Sobokerto dapat sah dilakukan dan tidak terlarang menurut Hukum Fiqh Muamalah, maka saran dari penulis :

1. Bagi panitia atau jajaran perangkat desa, tidak menerapkan peraturan mengenai DP (uang muka) yang bisa hangus, karena dapat menyebabkan kerugian terhadap pihak penyewa.
2. Bagi penyewa, apabila terdapat syarat-syarat yang menyimpang atau memberatkan salah satu pihak, hendaknya bisa menjadi pertimbangan untuk tidak melanjutkan transaksi sewa menyewa tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Aliman. *Wawancara Pribadi*. 7 Februari 2020, di *Dukuh Turunan, Desa Sobokerto*
- Almanhaj, *Qawa'id Fiqhiyah*, dikutip dari <https://Almanhaj.or.id> diakses 04 Juni 2020
- Al-Qazwini, Imam al-Hafizh Abi Abdillah Muhammad ibn Yazid. *Sunan Ibnu Majah...*, Cetakan Kesatu
- Al – Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk. (Jakarta: Gema Insani, 2011)
- Arfan, Abbas. *Kaidah-Kaidah Fiqih Muamalah dan Aplikasinya dalam Ekonomi Islam dan Perbankan Syariah*. (Malang: Fakultas Syariah UIN Malang, 2012)
- Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad dkk. Penerjemah Indonesia : Miftahul Khairi, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*
- B Miles, Mattew dan A Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 1992)
- Bakri, Nazar. *Problematika Pelaksanaan Fikih Islam*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994)
- Basyir, Ahmad Azhar. *Garis-Garis Besar Ekonomi Islam, Edisi Revisi*. (Yogyakarta: BPFE, 1978)
- Burhanuddin. *Hukum Kontrak Syariah*. (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009)
- Demografi Penduduk. *Data Desa Sobokerto*. dikutip dari <https://sobokerto.desa.id> diakses 29 mei 2020
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya Al-Jumanatul 'Ali*. (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005)
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah Cetakan II*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010)
- Ghazaly, Abdul Rahman. Dkk. *Fiqh Muamalat*. (Jakarta: Kencana, 2012)
- Ghofur, Anshari Abdul. *Reksa Dana Syariah*. (Bandung: Refika Aditama, 2008)
- Haprabu, Satya dan Burhan Harahap. "Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Pespektif Hukum Islam" *Jurnal Repertorium*, Volume IV, Nomor 1

- Hasan, M.Ali Hasan. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004)
- Imam al-Hafizh Abi Abdillah Muhammad ibn Yazid al-Qazwini. *Sunan Ibnu Majah....* Cetakan Kesatu
- Januri, Moh Fauzan. *Pengantar Hukum Islam dan Pranata Sosial*. (Bandung: Pustaka Setia, 2013)
- Maizah, Siti. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah untuk produksi Batu Bata di Desa Botomulyo Kecamatan Cepiring Kendal*. Skripsi sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2007)
- Malikah, Zumrotul. *Konsep Harga Lelang Dalam Prespektif Islam*. (Semarang: IAIN Walisongo, 2012)
- Maliki, Syekh Maulana. *Wawancara Pribadi*. 12 November 2020
- Marlinda, Helin Fitri. *Sewa Tanah Pertanian Menurut Yusuf Al-Qardhawi*. Skripsi. STAIN Ponorogo, 2010
- Mukhtar. *Bimbingan Skripsi, Tesis dan Artikel Ilmiah: Panduan Berbasis Penelitian Kualitatif Lapangan*. (Jakarta: Gauda Persada Press, 2007)
- Rahman, H. Abdul. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta : Kencana, 2010)
- Rahman, Masduha Abdur. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Perdata Islam*. (Surabaya: Central Media, 1995)
- Rumah Fikih Indonesia. *Konsultasi dan Hukum Lelang*. dikutip dari <https://www.rumafikih.com> diakses 29 Mei 2020
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah, Jilid 13*. (Bandung: Alma'arif, 1988)
- Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah. *Fiqh Muamalat : untuk mahasiswa UIN/IAIN/STAIN/PTAIS dan Umum*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011)
- Sholihin, Ahmad Ifham *Buku Pintar Ekonomi Syariah, Cet.1*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010)
- Sudut Hukum. *Pengertian dan Hukum Lelang*. dikutip dari <https://suduthukum.com> diakses 29 Mei 2020
- Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. (Bandung: Alfabeta, 2007)
- Suhendi, Hendi. *FIQH MUAMALAH*, (Jakarta: Rajawali Press, 2010)

- Suhrawardi, Chairuman Pasaribu. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2004)
- Sulaiman, Rasjid H. *FIQH ISLAM*. (Bandung: Penerbit Sinar Baru Alghavindo, 2018)
- Surahmin, Kepala Desa Sobokerto, *Wawancara Pribadi*, 06 Oktober 2020
- Susilo, Joko. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Tanah Tegalan Yang Dikelola Kelompok Tani Di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoharjo. *Skripsi*. IAIN Sunan Ampel, 2010
- Syafii, Antonio M. *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendikiawan*. (Jakarta: Tazkiyah Institut, 1999)
- Syafei, Rachmat. *FIQIH Muamalah*. (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001)
- Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah (Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial Ekonomi)*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013)
- Wijaya, Helaluddin Hengki. *Analisis Data Kualitatif: Sebuah Tinjauan Teori dan Praktik*. (Makasar: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, 2019)
- Yazid, Abd.Abi Muh.Bin. *Sunan Ibnu Majah BAB 17* terj. (Kairo: Darul Hadits, 1998)
- Yusuf, A Muri. *Metode Penelitian: Kualitatif, Kuantitatif, dan Penelitian Gabungan. Ed 1, Cet 4*. (Jakarta: Kencana, 2017)
- Zuhaili, Wahbah. *Al Fiqh al-Islami*, Jilid V. (Damaskus : Daar al Fikr, 1989)

LAMPIRAN

Lampiran 1

TRANSKIP WAWANCARA PENELITIAN

TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG (Studi Kasus di Desa Sobokerto, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali)

A. Kepala Desa Sobokerto Bapak Surahmin

1. Latar belakang diadakanya sewa tanah ?

Jawab : Kegiatan sewa lelang tersebut merupakan tradisi turun temurun dari masyarakat terdahulu.

2. Dasar hukum dalam melaksanakan praktek sewa menyewa tersebut ?

Jawab : Peraturan pemerintah Nomor 72 tahun 2005 tentang Desa, dan Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 13 tahun 2006 tentang Sumber Pendapatan Desa

3. Apa sajakah tujuan dan manfaat di adakaya sewa tanah ?

Jawab : Tujuan dari praktek sewa menyewa tanah kas Desa tersebut ialah menjadi pemasok utama dana APBD desa, sehingga kegiatan tersebut telah berkontribusi penuh dalam melancarkan roda pemerintahan Desa, disisi lain juga dapat mensejahterakan masyarakat desa Sobokerto.

4. Bagaimana status tanah yang dijadikan objek transaksi ?

Jawab : tanah yang disewakan ialah tanah dengan hak milik desa atau tanah kas desa

5. Berapa jangka waktu penyewaan tanah tersebut ?

Jawab : 2 tahun

6. Siapa saja yang dapat mengikuti kegiatan sewa menyewa dan apa syaratnya ?

Jawab : Seluruh masyarakat desa Sobokerto, syarat nya mampu bekerja, untuk jadwal pelaksanaan nya akan diberitahukan oleh ketua RT masing-masing dukuh

7. Apakah ada batasan menyewa tanah atau memenangkan lelang ?

Jawab : Tidak ada batasan dalam menyewa tanah kas desa

8. Bagaimana cara pembayaran sewa tanah setelah terjadi kesepakatan ?

Jawab : ada 2 cara pembayaran., secara langsung dan jangka waktu. Pembayaran secara langsung yaitu penyewa melunasi seluruh biaya sewa tanah diakhir proses pelelangan. Pembayaran dengan jangka waktu ialah penyewa melakukan pembayarn uang muka sebesar 25% dari harga sewa di akhir pelelangan, kemudian harus melunasi kekurangan biaya sewa dalam jangka waktu 15 hari setelah proses pelelangan..

9. Apakah sanksi yang diberikan apabila penyewa telat membayar ?

Jawab : Apabila dalam jangka waktu 15 hari penyewa tidak dapat melakukan pelunasan maka uang muka akan hangus.

10. Bagaimana proses berakhirnya sewa menyewa ?

Jawab : pihak penyewa mengembalikan tanah kas tersebut kepada desa setelah masa sewa berakhir (1 tahun), pengembalian tanah dilakukan ketika pelaksanaan lelang, pada saat lelang berlangsung lahan pertanian harus sudah dalam keadaan kosong.

11. Bagaimana spesifikasi panitia lelang ?

Jawab : panitia lelang dipilih langsung oleh kepala desa, panitia lelang biasaya diambil dari peragkat desa yang aktif dan kompeten serta dinilai dapat berlaku adil dan transparan.

B. Bp Aliman selaku penyewa tanah kas desa

1. Apakah bapak merupakan penyewa tanah kas desa sobokerto ?

Jawab : betul, saya merupakan penyewa tanah kas desa sobokerto.

2. Sejak kapan bapak mulai menyewa tanah kas desa ?

Jawab : sekitar 2010 sudah mulai menyewa, karna menggantikan orang tua yang sudah tidak bisa menggarap sawah

3. Tanah kas desa tersebut biasa digunakan untuk menanam apa saja pak ?

Jawab : mayoritas untuk tanaman padi dan palawija

4. Apasaja yang harus disiapkan untuk mengikuti lelang tersebut pak ?

Jawab : membawa fotokopi KK dan KTP

5. Bagaimana bapak mengetahui jika akan diadakan lelang ?

Jawab : diumumkan oleh ketua RT saat kumpulan rutin dan diberi undangan untuk lelang

6. Bagaimana alur proses lelang tanah ?

Jawab : datang ke balai desa kemudian menulis daftar hadir, setelah menulis daftar hadir peserta duduk dan mendengarkan panitia lelang membuka acara serta membacakan tata tertib lelang, panitia memulai proses lelang dengan membacakan luas tanah lokasi tanah dan harga patokan lelang, peserta menyampaikan tawar menawar harga, setelah mendapatkan tanah kas peserta melakukan pembayaran sewa tanah di akhir acara, acara ditutup peserta boleh meninggalkan acara lelang.

7. Cara pembayaran sewa tanah tersebut bagaimana pak ?

Jawab : pembayaran bisa dengan mengangsur atau tunai, kalau mengangsur jangka waktunya 15 hari dan DP 25% dari harga sewa tanah

8. Apakah ada masalah atau kendala yang dihadapi saat menyewa tanah kas pak ?

Jawab : untuk kendala terkadang sangat susah untuk mendapatkan tanah yang diinginkan karna banyak peminat sehingga harga sewa menjadi terlalu tinggi, kebanyakan yang bisa mendapatkan tanah dengan letak strategis hanya orang-orang yang mempunyai modal besar. Ditambah tidak ada batas maksimal jumlah tanah yang bisa di sewa setiap peserta, orang-orang yang mempunyai dana besar bisa mendapatkan 3-4 tanah kas dengan kualitas tanah bagus dan lokasi tanah strategis (dekat aliran air dan punya akses ke lokasi yang mudah). Sehingga masyarakat yang

perekonomian lemah hanya mampu menyewa sedikit lahan dengan kualitas rendah dan lokasi kurang strategis.

C. Syekh Maulana Maliki S.E, Sekertaris Desa Sobokerto

1. Apakah Bapak merupakan sekretaris desa sobokerto ?

Jawab : betul

2. Apakah di Desa Sobokerto terdapat kegiatan sewa tanah kas desa dengan sistem lelang ?

Jawab : betul, di desa sobokerto terdapat kegiatan tersebut.

3. Siapa saja yang bisa mengikuti kegiatan tersebut dan apa saja syarat untuk dapat mengikuti kegiatan tersebut ?

Jawab : yang dapat mengikuti kegiatan tersebut ialah warga desa sobokerto, syarat nya menggunakan ktp sebagai bukti identitas diri.

4. Bagaimana proses kegiatan tersebut berlangsung ?

Jawab : kegiatan dimulai pukul 9 sesuai undangan, masyarakat datang dan menulis daftar hadir. Kegiatan dibuka oleh kepala desa dan panitia lelang. Kemudian pembacaan tata tertib dan membacakan spesifikasi tanah yang akan di lelang. Masyarakat yang berminat dengan tanah tersebut harus mendaftar kepada panitia sebagai peserta yang akan mengikuti lelang tanah tersebut, setelah para peserta terdaftar dimulailah tawar menawar harga antar peserta untuk memperebutkan hak sewa tanah. Penawaran dibagi menjadi 2 tahap, tahap penawaran terbuka dengan 3 kali putaran dan tahap penawaran tertutup. Setelah selesai pemenang lelang langsung membayar uang muka (DP) kepada bendahara desa dan menandatangani surat perjanjian lelang.

5. Bagaimana peraturan tentang uang muka tersebut ?

Jawab : uang muka dibayarkan saat peserta lelang memenangkan lelang. Sebesar 25% dari harga sewa tanah. Dengan durasi pelunasan 15 hari setelah lelang

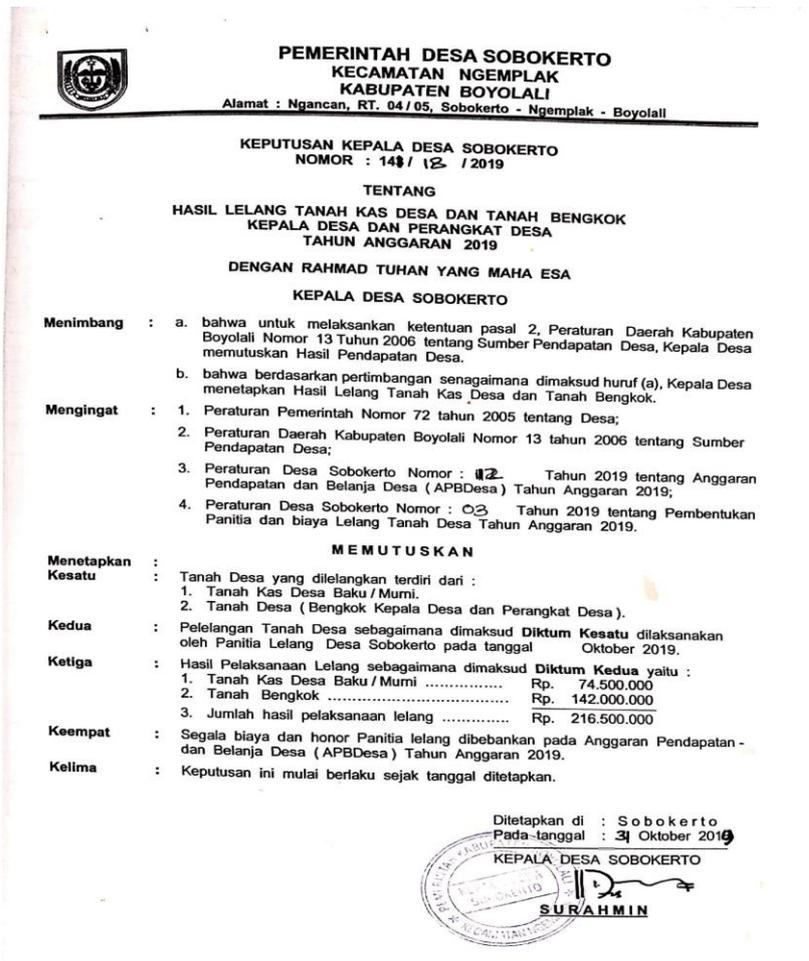
6. Bagaimana jika dalam jangka waktu 15 hari tersebut peserta tidak dapat melunasi ?

Jawab : uang muka akan hangus dan tanah akan di lelang kembali.

Lampiran 2

Foto Dokumentasi Penelitian

1. Peraturan per undangan-undangan tentang lelang



2. Surat Undangan Lelang

PANITIA LELANG DESA SOBOKERTO TAHUN 2019

Sobokerto, 8 Oktober 2019

Nomor : 140 / 04 / X / 2019
Lamp. : 2 (dua) lembar
Perihal : Lelang Tanah Kas Desa
Tahun Anggaran 2019

Diberitahukan kepada semua masyarakat Desa Sobokerto bahwa, masa –
Lelang Tanah Kas Desa Th. 2017 / 2018 telah habis . Pada Tgl. 04 – 10 – 2019
Maka Panitia Lelang TKD Desa Sobokerto Tahun 2019 akan mengadakan /
melaksanakan Lelang Tanah Kas 'besuk pada :

Hari / tanggal : Minggu / 20 Oktober 2019
W a k t u : Jam 09.00 sampai selesai
T e m p a t : Balai Desa Sobokerto

Untuk itu kepada yang berminat mengikuti lelangan tersebut, supaya hadir
ditempat pelaksanaan lelangan (di Balai Desa Sobokerto).

Daftar Tanah Kas Desa yang akan dilelangkan dan Peraturan / Tata - tertip
Pelaksanaan lelang terlampir.

Demikian untuk menjadikan periksa dan maklum adanya.



3. Daftar Hadir Peserta Lelang

DAFTAR HADIR

Tanggal : 20 Oktober 2019
 Waktu : Jam 09.00 S/d Selesai
 Hari : Minggu
 Tempat : Balai Desa Sobokerto
 Keperluan : Lelang Tanah kas Desa dan Bengkok Tahun Anggaran 2019

No	Nama	Jabatan	Alamat	Tanda Tangan
1.	SURAHMIN	Ketua	Bentan YA	1.
2.	SUTAMTI	perangkat	ngancan '16	2.
3.	Edi Supardi	Masyarakat	ngancan	3.
4.	Dalimio	---	ngancan	4.
5.	HOITUL HUDA	---	TURUN	5.
6.	TUKIR	---	TURAN	6.
7.	WAL	---	Turi rips	7.
8.	SURO	---	TEMPUL	8.
9.	PARDIYO	Perangkat	Congkek	9.
10.	JIMAN	masyarakat	TURUNAN	10.
11.	Suparno	---	Kedungpobaya	11.
12.	Rudiyanto	---	Gulati	12.
13.	AZAN	---	Puri Rejo	13.
14.	TUKU	---	ngancan	14.
15.	WALIDU	Peserta	Congkek	15.
16.	SUYOTU	perangkat	Gendem	16.
17.	NUR HOLI	perangkat	Gendem	17.
18.	SUNAWAN	perangkat	Gendem	18.
19.	WANTORO	masyarakat	Congkih	19.
20.	MANJONO	---	Tawany Rejo	20.
21.	WAGIM	---	TURUNAN	21.
22.	KRIMO GIM	---	Tawany Rejo	22.
23.	Rajiman	perangkat	Gubling Sari	23.
24.	ZAMAL ZAINI	perangkat	TEMPUL	24.
25.	ARU pardimao	perangkat	Gubling Sari	25.
26.	Syeh Maulana.M	sekdes	Jatisari	26.
27.	KOMARI	perangkat	Jatisari	27.
28.	TURUT RAKARJO	B&D	TURUNAN	28.
29.				29.
30.				30.
31.				31.
32.				32.
33.				33.
34.				34.
35.				35.
36.				36.
37.				37.
38.				38.
39.				39.
40.				40.
41.				41.
42.				42.

4. Peraturan Tata Tertib Lelang

PANITIA LEANG DESA SOBOKERTO TAHUN ANGGARAN 2019

PERATURAN / TATA-TERTIP PELELANGAN TANAH KAS DESA DAN TANAH BENGKOK

1. Peserta lelang warga masyarakat Desa Sobokerto;
2. Calon pelelang yang masih punya tunggakan / kekurangan pembayaran lelang tahun lalu, tidak bisa mendaftar sebagai peserta lelang tahun 2019 sebelum melunasi kekurangan dimaksud.
3. Jadwal/waktu pelaksanaan lelang diumumkan/diberitahukan kepada masyarakat se Desa Sobokerto melalui Ketua Pengurus RT se Desa sobokerto;
4. Pelelangan dilaksanakan 2 (dua) tahap :
Pertama : secara terbuka 3 (tiga) kali putaran;
Kedua : secara tertutup / tertulis;
5. Pelelang yang telah memenangkan salah satu ataupun dua bidang tanah Kas Desa dapat / diperbolehkan mendaftar lagi sebagai peserta lelang;
6. Pemenang lelang harus membayar uang muka sebesar 25 % dari jumlah nilai lelang;
7. Pemenang lelang pada tanah kas desa yang mendapat aliran air / irigasi, baik teknis- maupun ½ teknis, harus mentaati dan melaksanakan aturan Pola tanam dan wajib membayar IPAIR;
8. Pelunasan pembayaran lelang selambat-lambatnya 15 hari setelah pelaksanaan lelang;
9. Pemenang lelang harus membuat pernyataan / menandatangani perjanjian;
10. Pada waktu / masa lelang habis / berakhir, Tanah Kas harus dalam keadaan tidak ada Tanamannya;
11. Tempat pelaksanaan lelang di Balai Desa Sobokerto;
12. Hal-hal yang belum diatur secara tertulis yang terkait dengan lelangan Tanah Kas Desa Disampaikan dan ditetapkan pada waktu / saat pelaksanaan lelangan.

Sobokerto, 8 Oktober 2019



5. Rencana Lelang Tanah Kas Desa

RENCANA LELANG TANAH KAS DESA DAN TANAH BENGKOK
TAHUN 2019

Urt	N O M O R		Status / Peruntukan	Luas Tanah	Lokasi Tanah	Masa Lelang	Ket.
	Bondo / HP						
BENGKOK							
1	52 / HP. 27	Bk. Kadus. 4	10.828	Timur Dk. Tawang Sari	1 th		
2	52	Bk. Kadus. 4	3.908	Timur Dk. Turunan	1 th		
3	52	Bk. Kadus. 4	5.729	Barat Dk. Sarirejo	1 th		
4	51 / HP. 26	Bk. Kadus. 3	9.822	Timur Dk. Tawang Sari	1 th		
5	51	Bk. Kadus. 3	2.701	Timur Dk. Turunan	1 th		
6	51	Bk. Kadus. 3	6.698	Barat Dk. Sarirejo	1 th		
7	53	Bk. Kesra	5.062	Timur Dk. Tawang Sari	1 th		
8	53	Bk. Kesra	3.549	Barat Dk. Sarirejo	1 th		
9	54	Bk. Keuangan	3.500	Barat Dk. Sarirejo	1 th		
10	55	Bk. Kasi. Pelayanan	7.000	Timur Dk. Turunan	1 th		
11	56	Bk. Kasi. Pemerintahan	3.400	Timur Dk. Tawangrejo	1 th		
KAS DESA							
12	10-40-42	Kas 194-195-220-221	2.100	Timur. Dk. Turunan	1 th		
13	sda	sda	2.150	sda	1 th		
14	sda	sda	1.800	sda	1 th		
15	sda	sda	2.460	sda	1 th		
16	sda	sda	2.250	sda	1 th		
17	12	Kas Desa 226	3.600	Barat Dk. Sarirejo	1 th		
18	43	Kas Desa 227	2.000	Selatan Dk. Sarirejo	1 th		
19	46	Kas Desa 240 - 241	6.716	Utara Kedunggobyak	1 th		
20	08 - 09	Kas Desa 193 - 197	6.450	Timur Dk. Turunan	2 th		
21	11	Kas Desa 222	10.950	Barat Dk. Sarirejo	2 th		
22	11	Kas Desa 222	3.300	sda	2 th		
23	11	Kas Desa 222	2.400	sda	2 th		
24	11	Kas Desa 222	2.023	sda	1 th		
25	26	Kas Desa 138	7.000	Timur Dk. Ngancan	2 th		
26	32	Kas Desa 239	6.935	Selatan Sarirejo	2 th		
27	37	Kas Desa 89	3.740	Utara Makam Polo	2 th		
28	HP. 20	Kas Desa	2.028	Utara Kedunggobyak	1 th		
29	HP. 21	Kas Desa	554	Timur Tawangrejo	1 th		
30	HP. 22	Kas Desa	3.517	Selatan Tawangrejo	1 th		
31	HP. 23	Kas Desa	2.671	Timur Cengklik	1 th		
32	HP. ...	Kas Desa	1.900	Timur Cengklik	1 th		



6. Realisasi Lelang Tanah Kas Desa



PEMERINTAH KABUPATEN BOYOLALI
KECAMATAN NGEPLAK
DESA SOBOKERTO

Alamat : Ngancan - RT. 04 / 05 - Sobokerto - Ngemplak - Boyolali

REALISASI LELANG TANAH KAS DESA DAN BENGKOK KEPALA DESA
DAN PERANGKAT DESA TAHUN 2019

N O M O R			Luas Tanah (m ²)	Peruntukan	Masa Lelang	Realisasi / laku (Rp)
Urut	Bondo	Persil				
1	47	68, 70, 72, 74	50.150	Bengkok Kepala Desa	1 th	35.000.000
2	48	69	27.000	Bengkok Sek. Desa	1 th	20.000.000
3	49	67	13.830	Bengkok Kadus. 1	1 th	10.000.000
4	50	66, 73	12.150	Bengkok Kadus. 2	1 th	10.000.000
5	51	169, 219, 224, 226	18.185	Bengkok Kadus. 3	1 th	15.000.000
6	52	168, 218, 225, 226	19.430	Bengkok Kadus. 4	1 th	15.000.000
7	53	170, 223	9.950	Bengkok Kasi. Kesra.	1 th	9.000.000
8	54	72, 222	8.500	Bengkok Kaur. Keu.	1 th	9.000.000
9	55	221	7.000	Bengkok Kasi. Pelayanan	1 th	4.000.000
10	56	65, 164	10.400	Bengkok Kasi. Pemerthn	1 th	9.000.000
11	57	65	7.000	Bengkok Kaur. Umum	1 th	6.000.000
JUMLAH						142.000.000
1	10, 40, 42	194, 196, 220, 221	2.100	Tanah Kas Desa	1 th	2.000.000
2	sda	sda	2.150	Sda	1 th	2.000.000
3	sda	sda	1.800	Sda	1 th	2.000.000
4	sda	sda	2.460	Sda	1 th	2.000.000
5	sda	sda	2.250	Sda	1 th	2.000.000
6	12	226	3.600	Sda	1 th	2.000.000
7	43	227	2.070	Sda	1 th	1.500.000
8	46	240, 241	7.805	Sda	1 th	7.000.000
9	01	65	13.450	Sda	1 th	7.000.000
10	02	65	15.900	Sda	1 th	8.000.000
11	41	64	7.000	Sda	1 th	5.000.000
12	08, 09	193, 197	6.450	Sda	2 th	2.000.000
13	11	222	10.950	Sda	2 th	8.000.000
14	11	222	3.300	Sda	2 th	2.500.000
15	11	222	2.400	Sda	2 th	1.000.000
16	26	138	7.000	Sda	2 th	3.000.000
17	32	239	6.935	Sda	2 th	7.000.000
18	37	89	3.740	Sda	2 th	2.000.000
19	HP. 20	-	2.028	Sda	1 th	1.500.000
20	HP. 21	-	554	Sda	1 th	500.000
21	HP. 22	-	3.517	Sda	1 th	3.500.000
22	HP. 23	-	2.671	Sda	1 th	2.000.000
23	-	-	1.900	Tkd. Pembelian dri Wagimin	1 th	1.000.000
JUMLAH						74.500.000
TOTAL						216.500.000

Sobokerto, 31 Oktober 2019

Kepala Desa



SURAHMIN

7. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah

SURAT PERJANJIAN

Yang bertandatangan di bawah ini masing-masing :

1. Nama : SURAHMIN
Umur : 46 Tahun
Pekerjaan : Kepala Desa Sobokerto
Alamat : Desa Sobokerto Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali
Untuk selanjutnya disebut sebagai **Pihak KESATU**.
2. Nama : Edi Sukandi
Umur : 47 Tahun
Pekerjaan : Swasta
Alamat : Ngancan Rt 01 Rw 06
Untuk selanjutnya disebut sebagai **Pihak KEDUA**.

Sehubungan dengan adanya pelaksanaan pelelangan tanah Kas Desa , Desa Sobokerto , maka **Pihak KESATU** dan **Pihak KEDUA** telah saling mengadakan suatu kesepakatan yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa **Pihak KESATU** telah mengadakan Pelelangan terhadap Tanah Kas Desa No 10, 40, 42 Persil 194-196, 190-191 , Desa Sobokerto Luas Tanah 2.100 M² Letak Tanah Timur Dukuh Turunan pada Minggu tanggal 20 Oktober 2019 dengan harga penawaran tertinggi Rp 2.000.000 (Dua Juta rupiah) atas nama **Pihak KEDUA**
2. Bahwa jangka waktu penggarapan Kas Desa tersebut berlangsung selama 1 (Satu) tahun yang dimulai dari tanggal 04 Oktober 2019 Sampai dengan tanggal 03 Oktober 2020 .
3. Bahwa **Pihak KEDUA** sudah diperbolehkan untuk menggarap tanah Kas Desa hasil pelelangan tersebut setelah pembayaran harga lelang dinyatakan LUNAS .
4. Bahwa apabila Habis Masa Lelang **Pihak KEDUA** diwajibkan untuk mengembalikan tanah Kas Desa garapannya kepada Pihak KESATU pada tanggal 04 Oktober 2020
5. Apabila dikemudian Minggu **Pihak KEDUA** mengalami keterlambatan dalam pengembalian tanah Kas Desa garapannya tersebut kepada **Pihak KESATU** , maka akan dikenakan denda dengan perhitungan Jumlah hari Kelebihan dari batas akhir masa lelang dibagi jumlah hari masa lelang dikalikan harga lelang yang baru dan diberikan kepada pemenang lelang yang baru .

Demikian perjanjian ini dibuat serta ditandatangani oleh **Pihak KESATU** dan **Pihak KEDUA** secara sadar tanpa paksaan siapa pun diatas kertas bermaterai yang cukup.

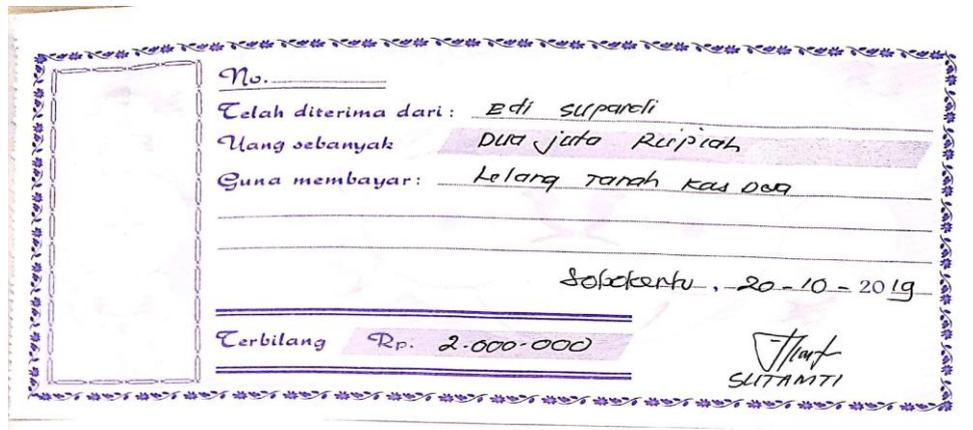


Sobokerto, 20 Oktober 2019

PIHAK KEDUA

EDI SUKANDI

8. Bukti Pembayaran Sewa Tanah Kas Desa



9. Dokumentasi Wawancara dengan Kepala Desa dan Peserta Lelang



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

- | | | |
|-------------------------|---|-----------------------------|
| 1. Nama | : | Anis Fitria |
| 2. NIM | : | 162111267 |
| 3. Tempat Tanggal Lahir | : | Boyolali, 04 September 1998 |
| 4. Jenis Kelamin | : | Perempuan |
| 5. Agama | : | Islam |
| 6. Nama Ayah | : | Agus Supriyadi |
| 7. Nama Ibu | : | Rukinem |

B. Riwayat Pendidikan

1. TK ISLAM BAKTI SOBOKERTO Tahun lulus 2004
2. MI AL ISLAM SOBOKERTO Tahun lulus 2010
3. MTs NURUL ISLAM 2 NGESREP Tahun lulus 2013
4. MA NURUL ISLAM NGESREP Tahun Lulus 2016
5. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said