IDRIS
InDonesian Journal of Islamic Studies
https://yambus-lpksa.com/index.php/IDRIS/index
Vol. 2 No. 2 Tahun 2024 | 145 – 162

Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok melalui Lelang di Desa Medini Kec. Undaan Kab.Kudus

Galuh Marthadillah,
Institut Agama Islam Negeri Kudus, Indonesia
marthadillah@gmail.com,

Inna Fauziatal Ngazizah,
Institut Agama Islam Negeri Kudus, Indonesia
Innafauzi@iainkudus.ac.id

Abstract

Review of the Compilation of Sharia Economic Law on Rental Agreements for Renting Crooked Land through Auction in Medini Village, District. Kudus Regency Invitation. *This study aims to determine how the implementation of the lease agreement of bengkok land by auction and the analysis of the lease agreement of bengkok land by auction in Medini Village from the perspective of the Compilation of Sharia Economic Law. This type of research is field research using a qualitative descriptive approach. The data collection techniques used are observation, interviews and documentation. The primary data source used is data obtained from interviews by the Head of Medini Village, village officials, auction committee, and bengkok land tenants. The results of this study show that the process of leasing bengkok land is carried out openly to the public. Medini villagers with limited land are given access by the village government to rent village-owned bengkok land. The implementation is carried out by auction and is carried out using an agreement. In addition, the results of this study indicate that there is a discrepancy between the agreement and the principles of the Compilation of Sharia Economic Law. Because musta'jir lent the crooked land to other parties without the knowledge of the village government. Although in the lease agreement of the cropland in Medini Village the object of the contract is clear, consisting of two people who are adults, an explanation of time, and an explanation of benefits, ijab kabul and the agreed rental price.*
Keywords: *Agreement, Lease, Bengkok Land, Auction, KHES*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok dengan cara lelang dan analisis pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok dengan cara lelang di Desa Medini prespektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Jenis penelitian ini adalah *field research* (penelitian lapangan) dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara

dan dokumentasi. Sumber data primer yang digunakan yaitu data yang diperoleh dari hasil wawancara oleh Kepala Desa Medini, perangkat desa, panitia lelang, dan penyewa tanah bengkok. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa proses sewa menyewa tanah bengkok ini dilakukan secara terbuka untuk umum. Masyarakat Desa Medini yang keterbatasan lahan diberikan akses oleh pemerintah desa untuk menyewa tanah bengkok milik desa. Pelaksanaan tersebut dilakukan secara pelelangan dan dilakukan menggunakan perjanjian. Selain itu hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat ketidaksesuaian perjanjian dengan asas Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Karena *musta'jir* meminjamkan tanah bengkok tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemerintah desa. Meskipun dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Medini objek akadnya jelas, terdiri dari dua orang yang berakad yang sudah dewasa, penjelasan waktu, dan penjelasan manfaat, ijab kabul dan harga sewa yang telah disepakati.
Kata Kunci: *Perjanjian, Sewa Menyewa, Tanah Bengkok, Lelang, KHES*

A. PENDAHULUAN

Kerjasama dapat membawa manfaat bagi kemanusiaan dengan cara yang ditentukan oleh kedua belah pihak, seperti melakukan transaksi atau perjanjian. Oleh karena itu diperlukan cara muamalah yang benar yaitu mengamalkan nilai-nilai Islam dalam perilaku ekonomi agar manusia dapat mewujudkan kehidupan yang lebih berkeadilan (Sinilele, 2021). Islam sangat menekankan kepada umatnya untuk senantiasa tolong menolong kepada sesama. Salah satunya dengan kerjasama, yang akan mengakibatakan masyarakat saling membutuhkan satu dengan lainnya. Seperti halnya dalam perbuatan sewa menyewa yang mana pihak yang menyewakan akan membantu kepada penyewa yang sedang membutuhkan sesuatu.

Perjanjian sewa menyewa yaitu suatu bentuk usaha yang berlangsung setiap hari dan berlangsung antara pihak yang menyewakan benda-benda tertentu selama kurun waktu tertentu (Rondonuwu, 2017). Tanah Bengkok adalah salah satu tanah desa yang merupakan kekayaan asli desa yang dapat digunakan sebagai tambahan tunjangan penghasilan pemerintah desa(Peraturan Bupati Kudus, 2017). Lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun

secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan diadakan pelelangan atau penjualan barang (Usman, 2022).

Desa Medini termasuk kawasan daerah dataran rendah, sehingga masyarakat Desa Medini biasanya menanami lahan sawahnya dengan tanaman padi dan palawija. Pada umumnya tidak semua masyarakat mempunyai lahan sawah, sehingga mereka melakukan sewa menyewa sawah untuk mendapatkan hasil kekayaan pada sawah tersebut, di Desa Medini dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa (sawah) yang dilakukan dengan cara lelang. Tanah Bengkok Desa yang dialokasikan sebagai insentif bagi kepala desa dan perangkat desa turut meningkatkan untuk kemakmuran masyarakat Desa Medini. Terlebih lagi, sejak insentif juga bersumber dari Alokasi Dana Desa (Penghasilan Tetap). Dengan demikian, Tanah Bengkok dapat didorong pengelolaannya dengan cara disewakan kepada masyarakat Desa Medini.

Terdapat sewa menyewa tanah bengkok desa dengan cara lelang pada pelaksanaannya masih ada kekurangan-kekurangan yang terjadi, diantaranya sering terjadi perjanjian diluar kontrak dan pihak yang menyewakan tidak mengetahui adanya perjanjian tersebut. Dengan adanya itu seakan akan pihak penyewa hanya sebagai makelar saja dalam praktek sewa menyewa tanah bengkok desa yang menetapkan tarif lebih tinggi, dan terdapat kasus penyewa tidak melunasi uang sewa dan hanya membayar uang muka atau *down payment* (DP). Dengan adanya pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok desa dengan cara lelang yang terjadi pada masyarakat Desa Medini, sehingga perlu diadakan penelitian yang lebih mendalam mengenai pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok desa dengan cara lelang yang sudah menjadi kebiasaan masyarakat yang perlu adanya esensial hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research),* dengan pendekatan kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif analisis(Gunawan, 2015). Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, observasi dan dokumentasi(Azwar, 2001). Subjek penelitian dalam penelitian ini terdapat 4 orang informan, yaitu pihak penyewa, pihak yang menyewakan atau panitia lelang bengkok desa, Kepala Desa dan perangkat desa Medini. Sumber data yang digunakan pada penelitian ni adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kerangka Teori

Istilah perjanjian dalam hukum Islam disebut dengan akad. Kata akad berasal dari *al-'aqdu* yang berarti mengikat, menyambung, menghubungkan, perjanjian dan jaminan. Pengertian akad menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah pasal 20, akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian yang dilakukan oleh dua belah pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Sebagai suatu istilah hukum Islam, definisi yang diberikan untuk akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya(Anwar, 2010).

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:

a) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.

   Suatu perjanjian dapat mengandung cacat kehendak atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal diantaranya:

   1) paksaan *(dwang),*
   2) kesesatan atau kekeliruan *(dwaling),*
   3) penyalahgunaan keadaan

4) dan adanya penipuan *(bedrog*(Sriayu Aritha Panggabean, 2022).

b) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan.

c) Suatu hal tertentu.

Dalam suatu perjanjian objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak. Objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu.

d) Suatu sebab *(causa)* yang halal(Gumanti, 2019).

Sedangkan syarat akad dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 23 adalah :

a) Pihak-pihak yang berakad adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha.

b) Orang yang berakad harus cakap hukum, berakal, dan tamyiz.

Hapusnya atau berakhirnya perjanjian harus dapat benar-benar dibedakan dengan berakhirnya perikatan, karena suatu perikatan dapat saja berakhir sedangkan perjanjiannya yang merupakan salah satu sumbernya masih tetap ada(Anshori, 2018). Perjanjian akan berakhir setelah perikatan-perikatan yang ada dalam perjanjian tersebut telah dilaksanakan(Windari, 2014). Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 28 akad yang batal/ batal demi hukum adalah akad yang kurang rukun dan atau syarat-styaratnya.sepenuhnya(Aulia, 2012).

a. *Ijarah*

Ijarah menurut etimologi berarti upah, sewa, jasa, dan imbalan. Sedangkan menurut terminologi *ijarah* adalah pemindahan hak pemanfaat suatu barang bukan pemindahan hak milik. Dan pemilik barang akan mendapatkan biaya sewa atau biaya penggunaan suatu barang(Jihad, 2017). Sedangkan ijarah menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 mendifinisakan *ijarah* ialah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Dalam istilah hukum Islam, seseorang yang menyewakan sesuatu disebut dengan “Mu’ajjir”, seseorang

yang menyewa sesuatu tersebut disebut dengan "Musta'jir", dan benda/objek yang disewakan disebut dengan "Ma'jur", sedangkan uang sewa atau imbalan atas pemekaian manfaat barang tersebut distilahkan dengan "Ujrah"(Ngazizah, 2023).

Rukun ijarah menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 295 adalah:

a) Musta'jir atau pihak yang menyewa;
b) Mu'ajir atau pihak yang menyewakan;
c) Ma'jur atau benda yang di*ijarah*kan; dan
d) Akad.

Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 301-303, syarat-syarat *ijarah* adalah sebagai berikut:

a) Untuk menyelesaikan suatu proses akad ijarah, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.
b) Akad ijarah dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh.
c) Mu'ajir haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya.

Dasar Hukum ijarah adalah firman Allah QS. Al-Baqarah Ayat 233 yang artinya : "Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan, Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah kaena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memeberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan." Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad *ijarah* akan berakhir jika:

a) Obyek yang hilang atau musnah, misalnya rumah terbakar atau pakaian hilang pada saat proses penjahitan.

b) Jangka waktu yang telah disepakati dalam akad *ijarah* berakhir. Jika yang disewakan berupa rumah, maka rumahnya dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa berupa jasa maka berhak mendapatkan upahnya. Kedua hal tersebut disepakati oleh semua ulama fiqh.
c) Menurut ulama Hanafiyah, berakhirnya akad *ijarah* adalah wafatnya salah satu pihak yang berakad, karena menurut mereka akad *ijarah* tidak dapat diwariskan. Sedangkan menurut jumuhur ulama, akad *ijarah* tidak batal dengan wafatnya seorang yang berakad, karena menurut mereka manfaatnya dapat diwariskan.
d) Jika satu pihak ada uzur, seperti halnya rumah yang disita oleh Negara dikarenakan banyak utang, sehingga *ijarah* batal. Menurut ulama Hanafiyah yang dapat membatalkan akad *ijarah* yaitu salah satu pihak muflis (orang yang hartanya tidak cukup untuk melunasi utangnya), dan berpindah tempat penyewa. Misalnya, seorang digaji untuk membuat sumur di suatu tempat, sebelum sumur itu jadi, penduduk tempat itu pindah ke tempat lain. Akan tetapi menurut para ulama, uzur yang dapat membatalkan akad ijarah apabila objeknya mengandung cacat atas manfaat yang dituju dalam akal itu hilang, misalnya jika terjadi bencana banjir, dan kebakaran.

b. Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu vendu, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah auction(Usman, 2022). Lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.

Adapun asas-asas dalam lelang yaitu:

a) Asas keterbukaan

Asas transparasi atau keterbukaan ini merupakan asas yang paling penting yang membangun peraturan lelang, artinya tidak ada yang disembunyikan, masyarakat diperlakukan sama untuk ikut bersaing membeli barang.

b) Asas kepastian *(certainty),* mencakup:
   1) Kepastian berkaitan dengan apakah lelang jadi terlaksana atau tidak.
   2) Berkaitan dengan tempat pelaksanaan lelang.
   3) Berkaitan dengan uang jaminan yang sudah dibayarkan calon pembeli apabila lelang tidak jadi atau dibatalkan pelaksanaannya.

c) Asas kompetisi *(competition)*

   Pembentukan harga dalam lelang dengan cara berkompetisi. Berkompetisi artinya bersaing dalam melakukan penawaran harga sehingga dapat menentukan harga yang terbaik. Para peserta lelang baik perorangan ataupun badan hukum bersaing untuk memperoleh barang yang dilelang dengan harga yang setinggi-tingginya.

d) Asas efesiensi *(efficiency)*

   Asas ini berkaitan dengan waktu, dimana lelang dilakukan pada suatu tempat dan waktu yang telah ditentukan dan transaksi terjadi pada saat itu juga. Lelang merupakan penjualan tanpa perantara dalam mencari pembeli secara cepat, dan barang terjual cepat.

e) Asas akuntabilitas *(accountability)*

   Artinya pelaksanaan lelang harus dapat dipertanggung jawabkan. Dalam hal ini pejabat lelang harus bersifat imparsial yaitu tidak boleh memihak(Tista, 2013).

Penjualan dengan cara lelang diperbolehkan dalam Islam sepanjang tidak ada penipuan atau kecurangan yang merugikan kedua belah pihak yang sedang melakukan pelelangan(I Wayan Bandem, I Wayan Wisadnya, 2020). para ulama menetapkan bahwa lelang diperbolehkan dalam Islam asalkan transaksi lelang tidak dilakukan dengan manipulasi atau kecurangan, gharar dan cara-cara yang dilarang dalam Islam(Fikri, 2019). Karena semua bentuk rekayasa atau manipulasi

untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar dengan cara kecurangan hukumnya batal atau tidak sah dan termasuk dalam kategori atau praktek najasy atau rekayasa pasar(Sri Maulida, Ahmadi Hasan, 2020).

Dengan menggunakan sistem lelang terdapat kelebihan-kelebihan adalah antara lain:

a) Aspek hukumnya dengan transaksi melalui lelang dapat terjamin.
b) Dilaksanakan secara cepat, efisien dan ekonomis.
c) Sistem lelang bersifat terbuka dan objektif.
d) Harga barang bisa optimal jika menggunakan sistem lelang.

c. Tanah Bengkok Desa

Tanah bengkok atau tanah aset desa adalah tanah yang tidak bisa dilepaskan dari tanah masyarakat adat setempat. Menurut Pasal 76 ayat 4 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tanah bengkok atau tanah aset desa ini merupakan kekayaan milik desa yang mempunyai hak milik Pemerintah Desa (UU Desa). Menurut penggunaannya, tanah bengkok dibagi menjadi tiga kelompok yaitu:

a) Tanah lungguh, yaitu tanah yang menjadi hak pamong desa untuk menggarapnya sebagai kompensasi gaji yang tidak diterima.
b) Tanah kas desa adalah tanah yang dikelola oleh pamong desa aktif untuk mendanai pembangunan infrastruktur atau keperluan desa.
c) Tanah pengarem-arem, yaitu tanah yang menjadi hak pamong desa yang pensiun untuk digarap sebagai jaminan hari tua. Apabila meninggal, tanah ini dikembalikan pengelolaannya kepada pihak desa.

Tanah bengkok sendiri berasal dari bahasa daerah jawa, tanah bengkok mengandung unsur kultural historis maupun yuridis. Secara yuridis, setelah diundangkan UUPA, sebutan tanah bengkok sudah tidak ada lagi, selanjutnya disebut dengan tanah hak pakai. Dalam pasal 6 Permendagri No.4 Tahun 2007 tentang pedoman pengelolaan kekayaan desa bahwa kekayaan desa dikelola oleh pemerintah desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan

penyelenggaraan pemerintahan pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa. Bentuk cara pemanfaatan kekayaan desa adalah sebagai berikut:

a) Sewa-menyewa
b) Pinjam pakai
c) Kerjasama
d) Pemanfaatan.

Pemerintah daerah memiliki kewajiban masing-masing dalam mengelola tanah bengkok desa. Sehingga tanah bengkok adalah salah satu tanah desa yang merupakan milik desa, dan kekayaan desa yang menjadi hak milik desa. Maka Kepala Desa yang mempunyai kekuasaan untuk mengatur dan mengelola keuangan desa yang harus sesuai dengan kebutuhan desa yang sesuai dengan peraturan pemerintahan yang terkait dengan tanah kas desa/ tanah bengkok desa tersebut.

2. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok Desa Dengan Cara Lelang Di Desa Medini Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus.

Islam memperbolehkan sewa menyewa yang dilakukan sesuai dengan syariat islam. Dalam melakukan sewa menyewa yang baik tidak hanya mengutamakan barang yang disewakan, akan tetapi juga dari akad dan pelaksanaannya agar semua transaksi yang dilakukan berjalan dengan baik dan lancar. Akad sewa yang diperbolehkan tidak boleh mengandung paksaan, karena dalam akad tersebut kedua belah pihak harus saling merelakan. Penyewa tanah bengkok memiliki hak atas pemanfaatan tanah bengkok sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama(Rondonuwu, 2017).

Sewa menyewa tanah bengkok yang dilakukan oleh pemerintah Desa Medini pada dasarnya telah sesuai dengan prosedur. Pemerintah Desa Medini sebagai pihak yang menyewakan mengadakan lelang sewa di Balaidesa Medini secara terbuka dan bersifat umum untuk masyarakat Desa Medini. Sehingga yang memenagkan lelang tersebut menjadi pihak penyewa dan yang berhak mengelola

tanah bengkok. Sedangkan obyek sewaan juga sudah dijelaskan letak dan luas tanahnya sehingga penyewa tidak merasa dirugikan.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Medini ini, maka dihasilkan:

1) Pembentukan Panitia Lelang.

   Terlebih dahulu diadakan pertemuan antara pihak pemerintah desa dengan pihak panitia lelang sebagai perantara yang nantinya akan memimpin pelaksanaan pelelangan penyewaan tanah bengkok tersebut. Untuk membuat suatu ketentuan, yaitu tentang mementukan harga dasar untuk menentukan harga minimal yang akan dilakukan saat tawar menawar pada pelelangan dimana harga standart tersebut dibuat sesuai dengan letak tanah, luas tanah, dan kesuburan tanah. Untuk biaya operasional panitia dan pelaksanaan lelang berasal dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Desa (APBDes).

2) Penyampaian Pengumuman.

   Pengumuman disampaikan satu minggu sebelum pelaksanaan pelelangan sewa tanah bengkok. Sehingga masyarakat dapat mengetahui dari jauh hari dan dapat mempersiapkan terlebih dahulu sebelum pelaksanaan pelelangan. Pengumuman dibuat dalam bentuk selebaran yang ditempelkan di tempat-tempat yang strategis, seperti papan pengumuman di mushola, masjid,dll. Yang mengakibatkan masyarakat menjadi tahu akan dilaksankannya pelelangan sewa tanah bengkok desa.

3) Pelaksanaan Pelelangan Sewa Menyewa Tanah Bengkok.

   Praktik pelelangan sewa menyewa tanah bengkok ini menggunakan penawaran terbuka dengan lisan dimana penyewa yang berminat untuk menyewa melakukan tawar menawar dan harga yang tinggi akan menjadi pemenang lelang. Dalam pelaksanaan pelelangan tersebut pemenang lelang yang sudah ditetapkan mendapat bagian tanah bengkok diperbolehkan untuk mengikuti tawar menawar bagian tanah bengkok berikutnya. Jadi penyewa dapat mendapatkan bagian tanah bengkok yang banyak dan luas. Sehingga saat

penyewa yang mempunyai modal sedikit harus bersaing dengan penyewa lainnya yang mempunyai modal besar. Setelah ditetapkannya penyewa sawah, selanjutnya penyewa bisa melunasi pembayaran secara tunai ditempat dan juga bisa membayarkan dengan membayar DP terlebih dahulu, sisanya dibayarkan dengan jangka waktu yang telah ditentukan oleh pemerintah desa yaitu 10 hari dari waktu pelelangan.

3. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok Desa Dengan Cara Lelang Di Desa Medini Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Pemerintah Desa Medini melakukan pelelangang sewa menyewa (*ijarah*) tanah bengkok desa, dimana dalam pengelolaanya diadakan kerjasama dengan pihak lain yang memiliki keahlian dalam mengelola tanah bengkok tersebut. Di dalam kerjasama yang mengakibatkan suatu perjanjian yang timbul karena adanya kepentingan masing-masing pihak yang saling membutuhkan. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 ayat 1 bahwa Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.

Pada proses pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok tersebut, penulis menganalisis bahwa terdapat adanya i'tikad baik dari kedua belah pihak, Setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain. Bahwa dalam suatu perjanjian kedua belah pihak harus sama-sama saling sukarela. Dalam kata lain tidak ada pihak yang dirugikan, karena keduanya sudah saling suka dan rela. Maka perjanjian tersebut sah dimata hukum, karena para pihak yang melakukan perjanjian telah bersedia melakukan perjanjian bagaimanapun resikonya dan menyetujui hal tersebut.

Akad ijarah dapat dikatakan sah atau diperbolehkan jika sudah memenuhi rukun dan syarat dalam pelaksanaan akad ijarah. Akad ijarah tidak boleh saling dirugikan antara penyewa dan yang menyewakan dari manfaat dan jasa.

Pengelolaan tanah bengkok desa dilakukan bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. Setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak. Adapun rukun ijarah menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 295 adalah:

1) *Musta'jir* atau pihak yang menyewa;
2) *Mu'ajir* atau pihak yang menyewakan;
3) *Ma'jur* atau benda yang di*ijarah*kan; dan
4) Akad.

Pemerintah Desa Medini sebagai *mu'ajir* yang menyewakan tanah bengkok desa atau ma'jur yaitu objek yang disewakan dengan cara lelang berupa sawah pertanian untuk diswakan kepada ma'jur yang tidak memiliki lahan pertanian untuk dimanfaatkan untuk ditanami tanaman. Dalam praktiknya, bahwa rukun pelaksanaan penyewaan tanah bengkok di Desa Medini tersebut sudah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekomoni Syariah Pasal 295.

Dalam pelaksanaan pelelangan sewa menyewa tanah bengkok yang diperbolehkan menjadi penyewa yaitu masyarakat asli Desa Medini yang cakap hukum karena sudah menyetujui perjanjian kerjasama yang sudah ditentukan dan mampu bertanggung jawab penuh atas pelaksanaan perjanjian tersebut. Pelaksanaan pelelangan sewa menyewa tersebut dilakukan dengan tatap muka yang bertempat di Balai Desa Medini. *Mu'ajir* yaitu pemerintah desa yang melaksanakan pelelangan dengan mewakilkan kepada panitia lelang dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok. Maka dalam syarat sah tersebut tidak ada permasalahan dan tidak bertentangan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Menurut pasal 307-308 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah:

1) Jasa ijarah dapat berupa uang, surat berharga, dan atau benda lain berdasarkan kesepakatan.

2) Jasa ijarah dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah ma'jur selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.
3) Uang muka ijarah yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad
4) Uang muka ijarah harus dikembalikan oleh mu'ajir apabila pembatalan ijarah dilakukan olehnya .
5) Uang muka ijarah tidak harus dikembalikan oleh mu'ajir apabila pembatalan ijarah dilakukan oleh musta'jir.

Pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunia atau *cash* dan juga dapat dilakukan dengan uang muka (DP). Dalam tata tertib pelelangan disebutkan bahwa jika pemenang lelang yang memakai sistem uang muka, dan pelunasannya sampai batas waktu yang telah ditentukan dan ternyata tidak dapat melunasi, maka pemenang lelang tersebut dinyatakan gugur dan uang muka yang telah dibayarkan akan dikembalikan dengan dipotong denda 50% dari uang muka**.** dan tanah lelang yang dimenangkan akan dilelangkan kembali. Dengan pertanyaan tersebut maka dengan adanya pemotongan denda 50% dari uang muka, maka boleh menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Terdapat penyewa tanah bengkok melakukan praktik makelar atau menyewakan kembali tanah bengkok tersebut kepada pihak lain, penyewa tersebut mengambil keuntungan dan membuat tarif sewa yang lebih tinggi. *Musta'jir* meminjamkan tanah bengkok tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan panitia lelang atau pemerintah desa. Jadi terdapat ketidak sesuaian dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 310 adalah *musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 315 yaitu:

1) Nilai atau harga ijarah antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu.

2) Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam , hari, bulan, dan atau tahun

Dengan hal tersebut, dalam pelelangan penyewaan untuk tanah bengkok desa berlaku dalam waktu 1 tahun. Untuk penentuan harga standar atau harga dasar tergantung dengan kondisi tanah, tingkat kesuburan tanah, dan juga luas tanah. Dalam system penawaran pelelangan yaitu menggunakan penawaran terbuka dengan cara lisan. Dalam penawaran tersebut yaitu kelipatan Rp. 200.000,00. Dengan hal tersebut tidak terdapat masalah atau sudah memenuhi ketentuan dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 315 ayat 1 dan 2.

D. KESIMPULAN

Pelaksanaan pelelangan sewa menyewa tanah bengkok di Desa Medini sangat membantu masyarakat yang tidak mempunyai lahan tanah. Pelaksanaan penyewaan tanah bengkok ini dengan masa penyewaan setahun yang diadakan menggunakan penawaran terbuka dengan lisan secara tatap muka. Pemenang lelang diperbolehkan mengikuti tawar menawar berikutnya. Sehingga bisa mendapatkan bagian tanah bengkok lebih dari satu. Dalam transaksi pelelangan sewa menyewa tanah bengkok, penyewa mendapatkan surat perjanjian dan nota kuitansi sebagai bukti pembayaran yang sah

Akad sewa menyewa tanah bengkok di Desa Medini sesuai dengan persyaratan yang terdapat dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa Setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain. Masyarakat dalam melaksanakan perjanjian tersebut sudah cakap hukum dilihat dari segi umur dan akal. Dalam hal obyek sudah jelas halal dan dapat dimanfaatkan. Rukun dan syarat pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok ini sudah memenuhi atauran yang terdapat di Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Tetapi terdapat ketidaksesuaian dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu *musta'jir* meminjamkan tanah bengkok

tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan panitia lelang atau pemerintah desa.

DAFTAR PUSTAKA

Anshori, A. G. (2018). *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia: Konsep, Regulasi Dan Implementasi*. Gadjah Mada University Press.

Anwar, S. (2010). *Hukum Perjanjian Syariah*. Rajawali.

Aulia, T. R. N. (2012). *Kompilasi Hukum Islam*. Nuansa Aulia.

Azwar, S. (2001). *Metode Penelitian*. Pustaka Pelajar.

Fikri, A. (2019). FLEKSIBILITAS HUKUM ISLAM DALAM PERUBAHAN SOSIAL. *Asas: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, *11*(2), 98.

Gumanti, R. (2019). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata). *Jurnal Pelangi Ilmu*, *5*(1), 9.

Gunawan, I. (2015). *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*. Bumi Aksara.

I Wayan Bandem, I Wayan Wisadnya, T. M. (2020). AKIBAT HUKUM PERBUATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN HUTANG-PIUTANG. *Raad Kertha Journal*, *3*(1), 59–80.

Jihad, C. dan A. A. (2017). Ijarah dalam Keuangan Islam,. *Jurnal Khabar: Komunikasi Dan Penyiaran Islam*, *2*(1), 60.

Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017, (2017).

Ngazizah, I. F. (2023). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan: Antara Hukum Perdata dan Hukum Islam*. Bandung: Harfa Creativa.

Rondonuwu, R. C. (2017). Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPERDATA. *Lex Crimen*, *7*(3).

Sinilele, I. A. and A. (2021). Tinjauan Hukum Islam terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok di Desa Tanete Kabupaten Gowa. *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Hukum Ekonomi Syari'ah*, *4*(3), 173.

Sri Maulida, Ahmadi Hasan, M. U. (2020). Implementasi Akad Pembiayaan Qard dan Wakalah bil Ujrah pada Platform Fintech Lending Syariah ditinjau Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Fatwa DSN-MUI. *Al-Tijari: Journal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, *5*(2).

Sriayu Aritha Panggabean, A. T. (2022). Jual Beli Online dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Negara. *Jesya: Jurnal Ekonomi Dan Ekonomi Syariah*, *5*(2).

Tista, A. (2013). Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia. *Al-Adl: Jurnal Hukum*, *10*(4), 49.

Usman, R. (2022). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika.

Windari, R. A. (2014). *Hukum Perjanjian*. Graha Ilmu.