

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Medini

1. Sejarah Desa Medini Undaan Kudus

Desa Medini merupakan Desa di Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus yang terdapat di bagian selatan kota Kudus. Sejarah singkat terbentuknya Desa Medini yaitu pada zaman dahulu ada seorang pangeran bernama Pangeran Kertoyoso yang diusir oleh orang tuanya dan suatu ketika pangeran kertoyoso mencari ikan dengan jala di sungai. Setelah menangkap banyak ikan pangeran segera pergi ke utara untuk menjual ikan yang ditangkap sebelumnya dan menawarkannya kepada masyarakat. Akan tetapi dalam perjalanan tersebut banyak hambatan maupun godaan makhluk ghoib atau dalam bahasa jawanya *memedi* dalam jumlah yang begitu banyak sehingga tempat itulah akhirnya diberi nama “Medini” yang sekarang menjadi “Desa Medini”.¹

2. Visi dan Misi Desa Medini Undaan Kudus

a. Visi

“Hadir lebih dekat melayani masyarakat, guna terwujudnya kemakmuran kemasyarakatan desa yang berbasisi pada kearifan lokal”

b. Misi

- 1) Melaksanakan reformasi birokrasi pemerintahan untuk meningkatkan pelayanan prima kepada masyarakat serta menjamin terwujudnya tata kelola pemerintah yang baik, bersih, berwibawa dan bebas dari korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).
- 2) Meningkatkan kualitas hidup masyarakat melalui peningkatan penyediaan fasilitas kesehatan, pendidikan dan pengembangan sumber daya manusia
- 3) Percepatan pembangunan di berbagai kehidupan melalui peningkatan pembangunan infrastruktur di bidang pertanian, perhubungan, dan ekonomi.
- 4) Menjamin hubungan kerja yang baik dengan mengedepankan peran seluruh mitra kerja pemerintahan desa, tokoh masyarakat dan tokoh agama guna

¹Data dokumentasi yang dikutip dari Desa Medini, Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus pada tanggal 7 Juli 2023

meningkatkan rasa gotong royong, guyub, rukun dan aman sesuai dengan kearifan lokal.

- 5) Membangun keimanan dan ketaqwaan terhadap Tuhan Yang Maha Esa serta menumbuh kembangkan perilaku kehidupan yang baik serta saling menghormati dalam kehidupan masyarakat beragama, berbangsa, dan bernegara.²

3. Letak Geografis

Desa Medini Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus merupakan salah satu Desa di sebelah selatan wilayah Kabupaten Kudus. Secara administratif, Desa Medini terdiri dari 1 Dukuh, 4 RW dan 31 RT. Desa Medini memiliki batas-batas wilayah administrasi sebagai berikut:³

- a. Sebelah utara : Desa Sambung
- b. Sebelah Timur : Desa Terangmas dan Desa Glagahwaru
- c. Sebelah Selatan : Desa Kalirejo
- d. Sebelah Barat : Desa Medini Kabupaten Demak

Desa Medini terletak di ketinggian ± 50 MDPL (Meter Diatas Permukaan Laut). Desa Medini merupakan kawasan yang berada pada dataran rendah dan dekat dengan bantaran sungai yang dapat mengakibatkan bencana alam banjir pada musim penghujan. Desa Medini berjarak 3 km dari Kecamatan Undaan dan 14 km dari ibu kota Kabupaten Kudus. Luas wilayah Desa Medini adalah 342.178 ha. Pemanfaatan lahan di Desa Medini dibagi atas tanah sawah, pekarangan/bangunan, tegalan dan lain-lain. Adapun pemanfaatan luas wilayah Desa Medini disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 3. 1 Pendayagunaan lahan Desa Medini⁴

No.	Pemanfaatan Lahan	Luas (Ha)
1.	Pemukiman Penduduk	75.000
2.	Tanah Pekarangan	3.125
3.	Tanah Sawah	251.845
4.	Perkantoran	0,75
5.	Tanah Bengkok Desa	44
6.	Tegalan	1.158
7.	Tanah Pemakaman	1.175

Sumber: Data Profil Desa Medini

²Data dokumentasi yang dikutip dari Desa Medini, Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus pada tanggal 7 Juli 2023

³Data dokumentasi yang dikutip dari Desa Medini, Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus pada tanggal 7 Juli 2023

⁴Data dokumentasi yang dikutip dari Desa Medini, Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus pada tanggal 7 Juli 2023

4. Demografi

Penduduk Desa Medini termasuk dalam penduduk heterogen, komposisi penduduk Desa Medini berdasarkan jenis kelamin dapat dilihat dalam tabel berikut:⁵

Tabel 3. 2 Jumlah Penduduk Desa Medini

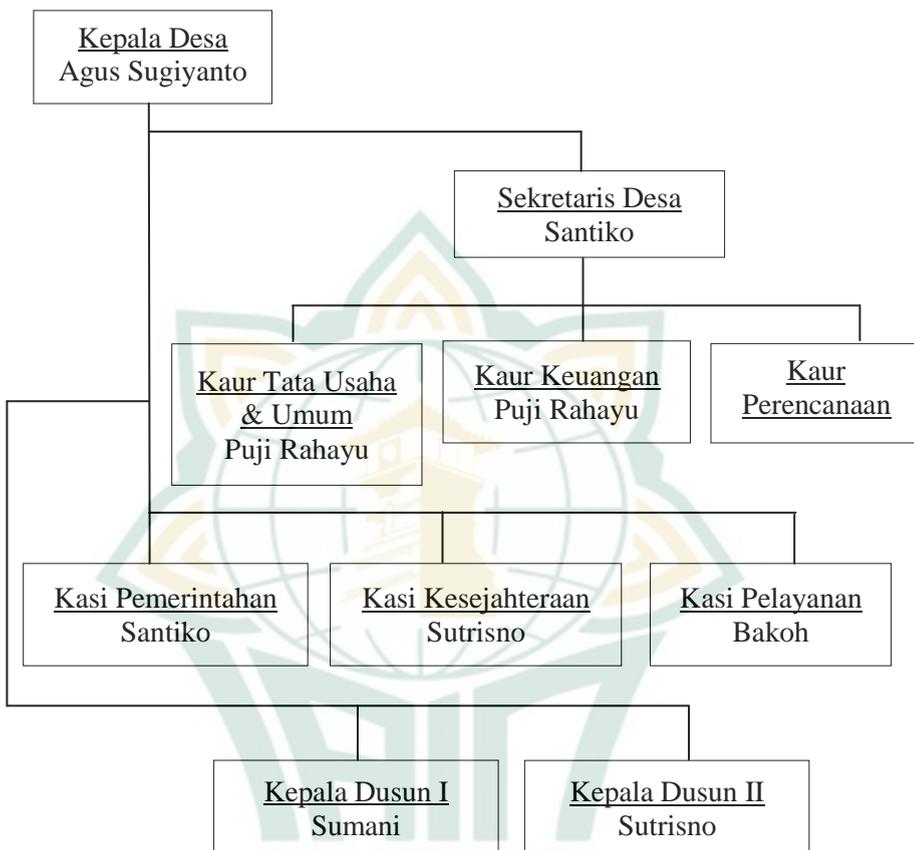
Kelompok umur (Tahun)	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
0-4	236	328	564
5-9	395	389	784
10-14	358	343	701
15-19	486	313	799
20-24	320	389	709
25-29	399	371	770
30-39	351	300	651
40-49	419	361	780
50-59	310	330	640
60+	345	450	795
Jumlah	3.619	3.574	7.193

Sumber: Data Profil Desa Medini

Berdasarkan data administrasi Pemerintah Desa Medini, jumlah penduduk Desa Medini sampai akhir bulan Juni 2023 tercatat berjumlah 7.193 jiwa, dengan jumlah penduduk laki-laki 3.619 jiwa dan jumlah penduduk perempuan 3.574 Jiwa.

⁵Data dokumentasi yang dikutip dari Desa Medini, Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus pada tanggal 7 Juli 2023

5. Struktur Organisasi Desa Medini⁶



6. Kondisi Ekonomi

Penduduk Desa Medini memiliki mata pencaharian yang beragam. Sumber pendapatan utama masyarakat Desa Medini adalah dari sektor pertanian. Selain itu, banyak masyarakat Desa Medini yang bermata pencaharian lain yaitu:⁷

Tabel 3. 3 Mata Pencaharian Masyarakat Desa Medini

No	Pekerjaan	Jumlah (Orang)
1.	Petani	1.452
2.	Buruh Tani	1.931

⁶Data dokumentasi yang dikutip dari Desa Medini, Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus pada tanggal 7 Juli 2023

⁷Data dokumentasi yang dikutip dari Desa Medini, Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus pada tanggal 7 Juli 2023

3.	Nelayan	-
4.	Pengusaha	7
5.	Buruh Industri	410
6.	Buruh Bangunan	450
7.	Pedagang	154
8.	Pengangkutan	67
9.	Pegawai Negeri (Sipil/ABRI)	68
10.	Pensiunan	63
11.	Lain-lain	1.033
Jumlah		5.635

Sumber : Data Profil Desa Medini

Berdasarkan data diatas menunjukkan bahwa mayoritas masyarakat Desa Medini bermata pencaharian sebagai petani. Hal ini disebabkan karena daerah Desa Medini dikelilingi oleh lahan persawahan dan masyarakat Desa Medini mayoritas mempunyai lahan persawahan sendiri. Disamping itu juga banyak masyarakat Desa Medini yang tidak memiliki lahan persawahan sehingga menyebabkan banyak masyarakat desa Medini yang menyewa lahan persawahan untuk dikelola sendiri. Sedangkan potensi perekonomian terdiri dari hasil pertanian seperti padi dan palawija. Hasil peternakan seperti kerbau, kambing dan ayam. Selain itu, masyarakat juga memproduksi alat-alat rumah tangga yang berbahan dasar kayu seperti meja, kursi, almari dan lain-lain.⁸

B. Deskripsi Data Penelitian

1. Pelaksanaan Lelang Dalam Sewa Menyewa Tanah Bengkok Di Desa Medini Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus.

Sebelum pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok desa, Kepala Desa terlebih dahulu membentuk kepanitiaan untuk memfasilitasi kelancaran pelaksanaan sewa tanah bengkok desa dengan cara lelang di Desa Medini. Susunan panitia ini terdiri dari Kepala Desa Medini sebagai penanggung jawab, Ketua, Sekretaris, dan Anggota. Setelah kepanitiaan dibentuk, maka panitia akan mengadakan rapat koordinasi untuk menyusun dan mengagendakan pelaksanaan dan membuat tata tertib pelaksanaan pelelangan. Hal ini sesuai dengan yang dikatakan oleh Bapak Santiko bahwa:

“Pembentukan panitia lelang dimusyawarahkan pemerintah desa dengan BPD, SKnya yang mengeluarkan Kepala Desa,

⁸Hasil Wawancara dengan Bapak Santiko pada tanggal 7 Juli 2023

panitia tersebut terdiri dari 5 orang yaitu Ketua, Sekretaris, dan anggota. Didalam susunan itu tidak ada bendahara karena hasil lelang itu langsung dimasukkan ke rekening kas desa”⁹

Selanjutnya panitia membuat pengumuman dalam bentuk selebaran yang nantinya akan disebarakan untuk diumumkan kepada masyarakat agar masyarakat mengetahui bahwa akan ada diadakan lelang tanah bengkok desa. Sebagaimana yang telah dikemukakan oleh bapak Fauzi:

“Penyampaian pengumuman berbentuk brosur, ditempelkan di tempat-tempat yang strategis satu minggu sebelum pelaksanaan pelelangan. Dilaksanakan rapat koordinasi panitia lelang dengan pemerintah desa untuk menentukan harga lelang.”¹⁰

Berikut beberapa hal yang terjadi pada pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok Desa Medini:

- 1) Pembayaran uang sewa secara tunai yang dibayarkan oleh penyewa kepada pemilik lahan atau panitia lelang pada saat pelelangan.
- 2) Pemanfaatan lahan tanah bengkok desa untuk ditanami padi dan palawija.
- 3) Hak sawah dalam pemanfaatannya dibebankan kepada penyewa sehingga penyewa membiayai proses penanaman sendiri.

Dalam akad ijarah haruslah terdapat rasa saling menguntungkan. Penyewa tanah bengkok memanfaatkannya untuk lahan pertanian dengan ditanami padi dan palawija. Sedangkan pemilik lahan atau pemerintah Desa Medini memanfaatkan hasil penyewaan untuk kesejahteraan masyarakat untuk kegiatan-kegiatan yang bermanfaat yaitu untuk apitan, sedekah bumi, bantuan masjid, dan sebagainya. Sesuai dengan wawancara kepada beberapa informan yaitu:

“Saya menggunakan tanah bengkok tersebut untuk ditanami padi, palawija dan biaya untuk proses penanaman dari saya sendiri sebagai penyewa lahan tersebut.”¹¹

“Saya menyewa tanah bengkok karena saya tidak mempunyai lahan tanah sawah dan jika menyewa dengan masyarakat umum harga sewanya sangat tinggi

⁹Hasil Wawancara dengan Bapak Santiko pada tanggal 7 Juli 2023

¹⁰Hasil Wawancara dengan Bapak Fauzi pada tanggal 7 Juli 2023

¹¹Hasil Wawancara dengan Bapak Kholil pada tanggal 7 Juli 2023

dibandingkan dengan harga sewa dari pekelangan tanah bengkok desa”¹²

“Hasil dari penyewaan tanah digunakan untuk kegiatan-kegiatan yang bersumber dari PAD (Pendapatan Asli Daeah) salah satunya untuk kegiatan apitan, sedekah bumi, kegiatan keagamaan yaitu untuk bantuan masjid, mushola, dan madrasah, pembangunan makam, dll.”¹³

Pada saat hari dimana pelaksanaan pekelangan, masyarakat yang akan menyewa tanah bengkok desa berkumpul di sebuah tempat yang akan diadakannya lelang sewa menyewa tanah bengkok desa yaitu di Balai Desa Medini. Selanjutnya panitia membacakan tata tertib pekelangan sewa menyewa tanah bengkok desa. Yang nantinya akan dilakukan untuk mengesahkan aturan-aturan yang telah dibuat. Setelah tata tertib dibacakan maka segera dilaksanakan pekelangan sewa menyewa tanah bengkok desa. Sebelum terjadi adanya tawar menawar, panitia terlebih dahulu membacakan dan menjelaskan tempat, jenis tanah, luas dan harga sesuai bidang tanah lelang dengan harga standar yang telah ditentukan. Sesuai dengan yang disampaikan oleh Bapak Fauzi sebagai berikut:

“Pada saat pelaksanaan pekelangan panitia membacakan peraturan dan tata tertib serta menjelaskan terkait tanah yang akan disewakan meliputi tempat, jenis tanah, luas dan harga dasar yang sudah ditentukan oleh panitia lelang”¹⁴

Pelaksanaan pekelangan sewa menyewa tanah bengkok Desa Medini menggunakan sistem penawaran terbuka, yaitu dengan cara penawaran langsung dengan lisan. Peserta lelang yang minat untuk menyewa tanah bengkok melakukan tawar-menawar harga yang sudah ditetapkan sebagai harga dasar, sampai panitia lelang menetapkan harga yang paling tinggi sebagai pemenang lelang. Dalam praktiknya, pemenang lelang yang sudah mendapatkan tanah bengkok, diperbolehkan mengikuti tawar menawar berikutnya. Sehingga pemenang lelang tersebut bisa mendapatkan bagian tanah bengkok lebih dari satu. Hal tersebut dijelaskan oleh panitia lelang tanah bengkok:

“Pelaksanaan penawaran pekelangan tersebut dilakukan dengan sistem penawaran langsung dan terbuka yang diadakan di Balai Desa Medini. Adapun untuk pemenang lelang bisa mengikuti penawaran berikutnya, karena

¹²Hasil Wawancara dengan Bapak Kholil pada tanggal 7 Juli 2023

¹³Hasil Wawancara dengan Bapak Agus Sugiyanto pada tanggal 20 Juli 2023

¹⁴Hasil Wawancara dengan Bapak Fauzi pada tanggal 7 Juli 2023

penyewa boleh menyewa lebih dari satu bagian tanah bengkok”¹⁵

Pembayaran dilakukan setelah terjadi kesepakatan, selanjutnya pemenang lelang tanah bengkok desa membayarkan dengan cara berikut :

1) Pembayaran tunai/cash

Pembayaran dengan cara ini dilakukan secara langsung di tempat pelaksanaan lelang. Tetapi, peserta lelang tetap membayar uang muka terlebih dahulu dan pelunasannya bisa dibayarkan kepada panitia lelang setelah selesai pelelangan.

2) Pembayaran uang muka/DP (*Down Payment*)

Pembayaran ini dilakukan dengan cara membayar uang muka Rp. 10.000.000,- pembayaran uang muka dilakukan secara langsung di tempat pelaksanaan lelang dan pelunasan sisa pembayaran selambat-lambatnya 10 hari terhitung sejak pelaksanaan pelelangan.

Pembayaran harus dilunasi sebelum waktu yang telah ditentukan. Jika tidak bisa melunasi maka perjanjian sewa menyewa akan dibatalkan dan akan dilakukan penawaran kepada penyewa lainnya. Sesuai dengan wawancara oleh bapak Fauzi selaku panitia lelang tanah bengkok:

“Setelah ditentukannya penyewa tanah bengkok, penyewa membayarkan langsung sebesar 10.000.000,00 terlebih dahulu, dan sisanya dapat dilunasi dengan harga yang sudah ditetapkan dengan hasil pelelangan yang sudah dilakukan setelah selesai pelelangan, atau dengan menggunakan DP (*Down Payment*) maka pelunasannya selambat-lambatnya 10 hari terhitung sejak pelelangan. Apabila penyewa tidak bisa melunasi pembayaran maka perjanjian tersebut dibatalkan dan akan diberikan kepada penyewa lainnya. Dalam transaksi pelelangan sewa menyewa tanah bengkok, penyewa mendapatkan surat perjanjian dan nota kwitansi sebagai bukti pembayaran yang sah”¹⁶

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

Pemerintah Desa Medini melakukan pelelangan sewa menyewa (*ijarah*) tanah bengkok desa, dimana dalam

¹⁵Hasil Wawancara dengan Bapak Fauzi pada tanggal 7 Juli 2023

¹⁶Hasil Wawancara dengan Bapak Fauzi pada tanggal 7 Juli 2023

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.

Dalam hal ini pihak pemerintah desa menyewakan tanah yang mana hasil dari penyewaan tersebut dipergunakan untuk pendapatan asli desa yang mana manfaatnya juga akan dirasakan okeh masyarakat Desa Medini. Obyek sewa harus jelas manfaatnya, dan juga mengenai jangka waktu penyewaaan. Adapun obyek dalam pelaksanaan penyewaan tanah bengkok di Desa Medini yaitu beberapa bidang atau bagian tanah bengkok desa yang sudah jelas luas tanahnya dan tampak barangnya yang bermanfaat yaitu menghasilkan pada saat panen. Adapun rukun ijarah adalah sebagai berikut:

a) *Musta'jir* atau pihak yang menyewa;

Bahwa penyewa yang tidak memiliki lahan untuk pertanian atau pihak yang memerlukan lahan pertanian. Yang menjadi penyewa dalam pevelangan sewa tanah bengkok ini adalah masyarakat yang berdomilisi di Desa Medini. Pemerintah Desa Medini tidak membatasi peserta yang mengikut pelaksanaan pevelangan dan semua masyarakat Desa Medini boleh mengikuti pevelangan karena sifat pevelangan ini bersifat terbuka untuk umum. Sesuai wawancara dengan panitia lelang tanah bengkok:

“Yang diperbolehkan untuk mengikuti pevelangan sewa tanah bengkok yaitu semua masyarakat Desa Medini yang berdomilisi di Desa Medini. Adapun pelaksanaan pevelangan dilaksakan di Balai Desa Medini.”¹⁷

b) *Mu'ajir* atau pihak yang menyewakan;

Pihak yang menyewakan yaitu pemerintah Desa Medini yang menyewakan tanah bengkok untuk mendapatkan hasil sewa yang mana nantinya akan dimasukkan dalam pendapatan asli desa untuk kesejahteraan masyarakat. Pemerintah Desa Medini mewakili sewa menyewa kepada panitia lelang yang nantinya akan memimpin berlangsungnya pevelangan. Sesuai wawancara dengan Kepala Desa Medini:

¹⁷Hasil Wawancara dengan Bapak Fauzi pada tanggal 7 Juli 2023

“Bahwa desa mempunyai hak asal-usul yang mempunyai tanah bengkok dan untuk pemanfaatannya dilakukan pelelangan supaya mendapatkan pendapatan asli desa.”¹⁸

c) *Ma'jur* atau benda yang *dijarahkan*; dan

Dalam hal ini benda yang disewakan yaitu tanah bengkok dalam bentuk sawah yang dimanfaatkan untuk pertanian. Tanah bengkok ini adalah kekayaan asli desa. Adapun jumlah dari keseluruhan tanah bengkok desa Medini yaitu seluas ± 20 ha. Yang dibagi menjadi 3 lokasi yaitu Petak Kandangrejo, Petak Pingkuk Mulyo, dan Petak Kayu Urip. Sesuai wawancara dengan sekretaris Desa Medini:

“Jumlah dari keseluruhan tanah bengkok desa Medini yang disewakan yaitu seluas kurang lebih 20 hektar. Yang dibagi menjadi 3 lokasi yaitu Petak Kandangrejo, Petak Pingkuk Mulyo, dan Petak Kayu Urip. Dengan harga yang berbeda-beda setiap tahunnya tergantung pada saat pemenangan lelang tersebut.”¹⁹

d) Akad.

Kedua belah pihak yaitu penyewa dan pemerintah Desa Medini melakukan perjanjian kerjasama untuk memenuhi kesepakatan kedua belah pihak yang saling menguntungkan. Sesuai wawancara dengan Bapak Santiko sebagai sekretaris Desa Medini:

“Pada pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok desa ini, yang menjadi objek sewa yaitu sawah kekayaan desa atau tanah bengkok desa yang disewakan kepada masyarakat asli Desa Medini yang membutuhkan lahan sawah pertanian. Dan kami pemerintah desa menyewakan lahan tersebut untuk dimanfaatkan sebagaimana mestinya.”²⁰

Adapun syarat pelaksanaan ijarah adalah sebagai berikut:

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

Dalam prakteknya sewa menyewa tanah bengkok di Desa Medini dilakukan oleh orang-orang yang berakal dan sudah dewasa. Hal ini berarti dalam berakad yang dilakukan oleh orang-orang yang secara umum sudah cakap untuk melakukan suatu perjanjian sewa menyewa. Kedua belah pihak yang mengerti akan situasi dan kondisi yang mana penyewa menginginkan untuk

¹⁸Hasil Wawancara dengan Bapak Agus Sugiyanto pada tanggal 20 Juli 2023

¹⁹Hasil Wawancara dengan Bapak Santiko pada tanggal 7 Juli 2023

²⁰Hasil Wawancara dengan Bapak Santiko pada tanggal 14 Juli 2023

menyewa tanah bengkok yang disewakan oleh pemerintah Desa Medini sehingga kecil kemungkinan untuk melakukan penipuan.

- 2) Akad ijarah dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh.

Dalam pelaksanaan pelelangan sewa menyewa tanah bengkok di Desa medini dilakukan dengan tatap muka secara langsung yang dilakukan di Balaidesa Medini. Pelaksanaan lelang tersebut menggunakan sistem penawaran terbuka dengan lisan. Penyewa unjuk jari untuk melakukan penawaran.

- 3) *Mu'ajir* haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya.

Dalam hal ini, *mu'ajir* yaitu pemerintah Desa Medini yang mewakilkannya kepada panitia lelang untuk melakukan sewa menyewa dengan lelang.

Dalam praktiknya pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok di Desa Medini menggunakan pembayaran dengan uang muka terlebih dahulu sebesar Rp. 10.000.000,00 dan pada saat selesai penawaran semua pelelangan maka pembayarannya dilunasi langsung dan juga boleh dilunasi dengan jangka waktu 10 hari dari pelelangan itu. Jika penyewa tidak bisa melunasi pembayaran yang telah ditentukan dalam tenggang waktu, maka perjanjian tersebut terhapus dan uangnya dikembalikan dan diberikan denda dipotong 50% dari uang muka. Sesuai dengan wawancara kepada penyewa tanah bengkok:

“Jika telat membayar sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan oleh panitia lelang maka akan dibatalkan penyewanya, uangnya dikembalikan dan sanksinya dipotong 50% dari uang muka”²¹

Sedangkan dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok dengan cara lelang di Desa Medini ini terdapat praktik makelar atau penyewa meminjamkan atau menyewakan kembali kepada pihak lain atau orang ketiga dengan harga yang lebih tinggi yang tidak diketahui pihak panitia lelang atau pihak yang menyewakan. Sesuai dengan wawancara kepada bapak Kholil:

“Dalam pelaksanaan pelelangan tersebut ada praktik makelar, pemenang lelang tersebut menyewakan kembali kepada orang lain tanpa sepengetahuan dari pihak panitia

²¹Hasil Wawancara dengan Bapak Kholil pada tanggal 7 Juli 2023

lelang yang menawarkan harga yang lebih tinggi, kira-kira sekitar 10% mendapatkan keuntungan”²²

Harga penyewaan tanah bengkok di tentukan berdasarkan waktu yang telah ditentukan. Harga yang ditawarkan juga beragam berdasarkan kondisi tanah masing-masing lahan yang akan disewakan. Penawaran yang dilakukan dalam pelelangan yaitu kelipatan Rp.200.000,00. Sesuai dengan wawancara kepada bapak Fauzi selaku panitia lelang bengkok desa:

“Harga yang ditawarkan terjangkau tergantung dengan kondisi tanah yang digarap meliputi kondisi tanah, kesuburan tanah, dan luas tanah. Sistem penawaran menggunakan penawaran terbuka dengan lisan. Penawaran dengan kelipatan Rp.200.000,00. Penyewaan tersebut dalam masa satu tahun.”²³

Pada pelaksanaan penyewaan tanah bengkok di Desa Medini bahwa dalam akad perjanjiannya masa waktu penyewaan yaitu satu tahun. Dalam waktu setahun tersebut penyewa dapat memanfaatkan lahan tersebut untuk garapan satu tahun yang terdiri MT II, MT III Polowijo tahun 2023 dan MT I tahun 2024.

C. Analisis Data Penelitian

1. Pelaksanaan Lelang Dalam Sewa Menyewa Tanah Bengkok Di Desa Medini Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Islam memperbolehkan sewa menyewa dilakukan sesuai dengan hukum Islam. Agar dapat terjadi sewa menyewa yang baik, tidak hanya barang yang akan disewakan saja yang diutamakan, tetapi juga akad dan pelaksanaannya agar semua transaksi terlaksana dengan baik dan lancar. Akad sewa yang sah 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 jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak.

Sewa menyewa tanah bengkok yang dilaksanakan oleh pemerintah Desa Medini pada dasarnya telah sesuai dengan tata tertib. Pemerintah Desa Medini sebagai pihak yang menyewakan mengadakan lelang sewa di Balaidesa Medini secara terbuka dan bersifat umum untuk masyarakat Desa Medini. Jadi siapapun yang memenangkan lelang tersebut akan menjadi pihak penyewa dan

²²Hasil Wawancara dengan Bapak Kholil pada tanggal 7 Juli 2023

²³Hasil Wawancara dengan Bapak Fauzi pada tanggal 7 Juli 2023

yang berhak mengelola tanah bengkok. Sedangkan obyek sewaan letak dan luas tanahnya juga sudah dijelaskan 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 menentukan 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.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah belum ada peraturan khusus terkait jual beli lelang, hanya saja disinggung dalam pasal 403 ayat 2 yang berbunyi “Apabila pemberi gadai tidak dapat melunasi utangnya maka harta gadai dijual paksa melalui lelang syariah”²⁴ berdasarkan hal tersebut maka dalam KHES lelang diperbolehkan dengan menggunakan prinsip syariah.

Lelang diperbolehkan untuk menawar barang yang sedang ditawarkan oleh orang lain. At-Thahawi menyebutkan riwayat dari Mujahid (ulama tabiin, muridnya Ibnu Abbas, w. 104 H), Mujahid mengatakan:

“Tidak masalah seseorang menawar barang yang sudah ditawarkan orang lain jika pasar masih terbuka (lelang belum ditutup). Dan jika barang sudah dibawa pemenang lelang, tidak boleh ditawarkan lagi.” (Syarh Ma’ani al-Atsar, No. ٣٩٣٦).

Ketentuan umum Fatwa DSN/MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn yang terkait dengan pelaksanaan akad rahn yang berlaku pada lelang barang jaminan sama dengan *ba’i muzayadah*, yaitu menjadikan Fatwa DSN/MUI sebagai pedoman melaksanakan lelang yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, salah satunya adalah dalam berakad harus saling terbuka. Sebagaimana yang dimaksud dalam hukum Islam dalam lelang harus ada unsur keterbukaan. Berdasarkan pengertian lelang dan lelang menurut Fatwa DSN/MUI, maka dapat dinyatakan bahwa paktek lelang tidak haram dan tidak mengandung riba, karena dalam lelang yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad awal jual beli yang dilakukan oleh penjual atau yang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran.

Menurut peneliti bahwa selama rukun dan syarat lelang terpenuhi dan tidak bertentangan dengan Al-Qur’an dan Hadits maka boleh saja transaksi ini dilakukan. Yang tidak dibolehkan adalah seperti ajang besar-besaran tawaran untuk menunjukkan bahwa dia orang yang kaya atau mampu. bahkan menjadi ajang pamer kekayaan (riya) untuk mendapatkan pujian dari masyarakat karena tawaran lelang yang sangat besar.

Sehingga peneliti dapat menyimpulkan bahwa dalam proses lelang dalam sewa menyewa tanah bengkok di Desa Medini

²⁴ Pasal 403 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus sudah sesuai dengan prinsip-prinsip Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

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

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 dianggap sah atau diperbolehkan apabila memenuhi rukun dan syarat dalam pelaksanaan akad ijarah. Akad ijarah tidak boleh saling merugikan antara penyewa dan yang menyewakan dalam hal manfaat dan jasa. Pengelolaan tanah bengkok desa dilakukan dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. Setiap akad dibuat untuk memenuhi kepentingan para pihak untuk mencegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.

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 disewakan kepada musta'jir 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 Ekonomi Syariah Pasal 295.

Adapun rukun dan syarat sewa menyewa tanah bengkok di Desa Medini sudah sesuai dalam Fatwa DSN-MUI NO 09/DS-MUI/IV/2000 yaitu:

1. Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa, dan penyewa/pengguna jasa.

3. Obyek akad Ijarah, yaitu:
 - a. manfaat barang dan sewa; atau
 - b. manfaat jasa dan upah.

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 mewakili 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 ayat 1,2 dan pasal 308 ayat 1,2,3 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.²⁵
- 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.²⁶

Pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai 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.

²⁵ Pasal 307 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

²⁶ Pasal 308 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. Jadi terdapat ketidak sesuaian dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 310 yaitu *musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.²⁷ Sedangkan *musta'jir* meminjamkan tanah bengkok tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan panitia lelang atau pemerintah desa.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 315 ayat 1 dan 2 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.²⁸

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.

²⁷ Pasal 310 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

²⁸ Pasal 315 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah