

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Wilayah Desa Ngelokulon

1. Letak Geografis

Desa Ngelokulon terdiri atas 10 RT dan 02 RW. Wilayah yang terletak di Kabupaten Demak bagian Utara ini merupakan daerah yang berbatasan dengan Kabupaten Jepara, dengan batas desa sebagai berikut :

Tabel 4.1

Batas Desa Ngelokulon

Sebelah Timur	Desa Jleper
Sebelah Barat	Desa Pasir
Sebelah Utara	Desa Rejosari (Ngegot)
Sebelah Selatan	DesaTurirejo

Sumber: Kantor Desa Ngelokulon

Desa Ngelokulon terletak di ketinggian 4 m dari permukaan laut, memiliki curah hujan 1500 mm dengan suhu rata-rata harian 24 - 30° C. Desa Ngelokulon berjarak 4 km dari Kecamatan Mijen dan 25 km dari ibu kota Kabupaten Demak.¹

Luas wilayah Desa Ngelokulon adalah 277,590 ha. Luas lahan yang ada terbagi dalam beberapa pengelompokan, diantaranya untuk fasilitas pendidikan, perdagangan, perkebunan, pemukiman penduduk dan yang lainnya. Adapun pemanfaatan luas wilayah Desa Ngelokulon disajikan dalam tabel berikut ini :

Tabel 4.2

Tabel Pendayagunaan Lahan Desa Ngelokulon²

No.	Pemanfaatan Lahan	Luas (ha)
1.	Pemukiman Penduduk	12
2.	Tanah Lapangan	0,8000
3.	Sawah Masyarakat	135,970
4.	Komplek Balaidesa	0,0200

¹ Observasi Data Geografis Sekretaris Desa Ngelokulon Bapak Ni'am pada tanggal 27 Mei 2021.

² Observasi Data Monografi Sekretaris Desa Ngelokulon Bapak Ni'am pada tanggal 27 Mei 2021

5.	Bengkok	26,955
6.	Tanah kas desa	45
7.	Tegalan	56,825
8.	Tanah Pemakaman	0,0200
	Total	277,590

Sumber: Data Geografis Desa Ngelokulon

Dari data yang disajikan dalam tabel tersebut, dapat disimpulkan bahwa pendayagunaan pemukiman penduduk ialah 4,3% , tanah lapangan 0,3%, sawah masyarakat 48,9%, komplek Balaidesa 0,01%, Bengkok 9,7%, tanah kas desa 16,2%, tegalan 20,5%, dan tanah pemakaman 0,01%.

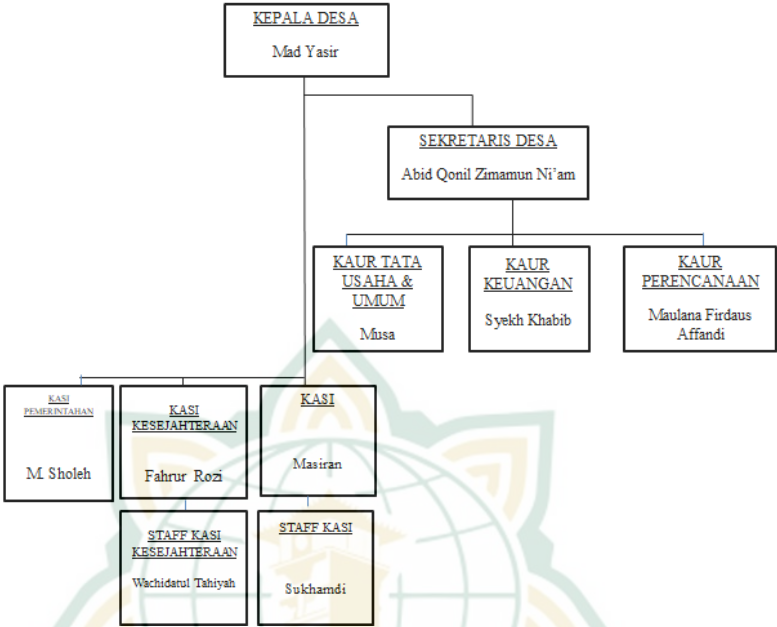
2. Sumber Daya Alam

Ditinjau dari segi geografis, Desa ini tidak jauh berbeda dengan keadaan desa seperti pada umumnya. Kondisi lapisan tanahnya adalah tanah gambut yang subur sehingga membantu masyarakat untuk mengolah lahan pertanian dan perkebunan. Sumber daya masyarakat Desa Ngelokulon berupa Padi, Bawang Merah, jagung, cabai, Melon, Semangka, Kacang-kacangan, Umbi-umbian. Selain itu untuk ketahanan pangan warga desa menggarap sawah untuk mendapatkan makanan pokok sehari-hari.

3. Struktur Organisasi Pemerintah Desa Ngelokulon

Sebuah desa diperlukan adanya pemerintahan yang dinamis dan aktif serta produktif, adapun struktur organisasi pemerintah desa Ngelokulon ialah sebagai berikut :³

³ Observasi Data Monografi Sekretaris Desa Ngelokulon Bapak Ni'am pada tanggal 27 Mei 2021



4. **Potensi Sumber Daya Manusia**

Warga Desa Ngelokulon termasuk dalam kategori penduduk heterogen, dari data yang ditinjau berdasarkan jenis kelamin adalah sebagai berikut :

Tabel 4.3

No.	Jenis Kelamin	Jumlah
1.	Laki-laki	1.599
2	Perempuan	1.566
Jumlah		3.165

Sumber: Monografi Desa Ngelokulon Tahun 2021⁴

Berdasarkan tabel diatas dapat di simpulkan bahwa penduduk laki-laki berjumlah 50,4 % dan Perempuan sebanyak 49,6 %. Penduduk desa Ngelokulon lebih banyak Laki-laki dengan selisih 33 jiwa.

5. **Potensi Desa Ngelokulon**

a. Pendidikan

Pendidikan merupakan salah satu aspek penting dalam suatu bangsa, oleh karena itu majunya suatu bangsa ditandai dengan seberapa pengaruh pendidikan yang didapatkan. Salah satu program pokok

⁴ Observasi data monografi Sekretaris Desa Ngelokulon pada tanggal 27 Mei 2021

pembangunan di Kabupaten Demak, khususnya di Desa Ngelokulon ialah meningkatkan upaya pendidikan formal maupun keagamaan yang dimulai dari PAUD sampai dengan perguruan tinggi. Jumlah sekolah negeri dan swasta di desa Ngelokulon Kecamatan Mijen Kabupaten Demak tahun 2021 ialah sebagai berikut :

Tabel 4.4

Sarana Pendidikan Desa Ngelokulon

No	Sarana Pendidikan	Jumlah
1.	PAUD	1
2.	TK (Taman Kanak-kanak)	1
3.	SD	1
4.	SMP	1
5.	Madrasah Diniyah	1
6.	TPQ	1
7.	Pondok Pesantren	2

Sumber : Data Pendidikan Desa Ngelokulon⁵

Adapun tingkat pendidikan penduduk desa disajikan dalam tabel berikut ini :

Tabel 4.5

Tingkat Pendidikan Desa Ngelokulon

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah (Orang)
1.	Tidak Sekolah	8
2.	Belum tamat SD	383
3.	Tidak tamat SD	14
4.	Tamat SD	1421
5.	Tamat SLTP	950
6.	Tamat SLTA	300
7.	Tamat Akademi/PT	50
Jumlah		3.120

Sumber : Data Monografi Desa Ngelokulon⁶

b. Kesehatan

Pelayanan kesehatan di Desa Ngelokulon Kecamatan Mijen terbilang sudah cukup modern. Hal tersebut ditandai dengan adanya Bidan desa, pengecekan

⁵ Observasi Monografi Sekretaris Desa Ngelokulon Bapak Ni'am pada tanggal 27 Mei 2021

⁶ Observasi Data Monografi Sekretaris Desa Ngelokulon pada tanggal 27 Mei 2021

kesehatan untuk lansia dan balita yang dilakukan satu bulan sekali oleh pemerintah desa Ngelokulon, dan pemberian Vaksin Covid-19 untuk lansia.

Hal tersebut menunjukkan bahwa fasilitas kesehatan yang terdapat di Desa Ngelokulon sampai tahun 2021 sangatlah memadai dan mudah di akses bagi masyarakat yang membutuhkan pelayanan kesehatan.

c. Pertanian dan Peternakan

Upaya meningkatkan sumber daya alam dan komoditi tanaman pangan dan obat-obatan terus dilaksanakan. Sektor pertanian di desa Ngelokulon yang saat ini dikembangkan adalah padi, bawang merah, cabai, tomat, ubi jalar, kacang tanah, kacang panjang, mentimun dan terong. Buah-buahan yang dibudidayakan di desa Ngelokulon meliputi semangka, jambu air, dan melon. Adapun ternak dan peliharaan yang dikelola oleh sejumlah masyarakat desa Ngelokulon diantaranya kambing, kerbau, ayam kampung, kelinci, ikan lele, burung dan kucing.

d. Perdagangan

Sejak era tahun 90-an hingga tahun 2021, di desa Ngelokulon hanya terdapat 1 pasar tradisional. Pasar ini melayani penduduk yang berada di desa Ngelokulon maupun masyarakat luar desa yang ingin berbelanja kebutuhan sehari-hari karena pasar tradisional tersebut beroperasi setiap hari pada waktu pagi sampai siang hari.

Selain pasar tradisional, aktivitas perdagangan di desa Ngelokulon juga terdapat warung makan dan toko kelontong yang melayani kebutuhan sehari-hari. Oleh karena itu, antara masyarakat dan para pedagang sama-sama mendapatkan keuntungan dengan adanya sarana perdagangan tersebut.

e. Organisasi dan Kelembagaan

Desa Ngelokulon merupakan desa yang menerapkan sistem pemerintahan daerah yang dimana pemerintah desa mempunyai wewenang mengatur peraturan beserta anggaran bersama BPD (Badan Permusyawaratan Desa). Disamping itu, di Desa Ngelokulon juga terdapat

beberapa organisasi dan lembaga sosial pemasyarakatan lainnya yaitu⁷:

- 1) Lembaga Kesejahteraan Masyarakat Desa (LKMD , merupakan lembaga yang menjamin kesejahteraan masyarakat.
- 2) Lembaga Kemasyarakatan Desa atau Kelurahan (LKD / LKK), yang beranggotakan 12 orang pengurus dan bertempat di kantor balaidesa Ngelokulon.
- 3) Pemberdayaan Kesejahteraan Keluarga (PKK), merupakan organisasi yang beranggotakan para ibu rumah tangga untuk meningkatkan kesejahteraan keluarga beserta UMKM desa.
- 4) Organisasi IRMAS ARIMBI Ngelokulon, yang merupakan wadah bagi kaum muda agar menciptakan generasi pemuda yang berlandaskan akhlakul karimah, organisasi ini juga mencakup kesenian, sosial, maupun kegiatan-kegiatan lainnya.
- 5) Organisasi Ta'mir Masjid Baitul Izzah, merupakan organisasi yang beranggotakan para Kyai & ustadz di desa Ngelokulon, yang berfungsi sebagai mengkoordinasi kegiatan-kegiatan keagamaan serta mengelola Masjid Baitul Izzah'.
- 6) RT/RW, merupakan lembaga umum yang berfungsi sebagai mengkoordinasi serta memberikan informasi terhadap masyarakat dan membantu memberikan solusi masalah keamanan serta kerukunan masyarakat sesuai dengan wilayah setempat.
- 7) Kelompok Tani, merupakan suatu perkumpulan atau organisasi yang beranggotakan para petani di Desa Ngelokulon yang arah kegiatannya ditujukan untuk meninjau perkembangan serta kemajuan bidang pertanian, diantaranya masalah irigasi, jalan sawah, alat-alat pertanian, hingga pupuk dan obat-obatan untuk tanaman.
- 8) Perlindungan Masyarakat (LINMAS), merupakan suatu organisasi kemasyarakatan yang berfungsi untuk melindungi dan menertibkan keamanan masyarakat desa secara menyeluruh serta membantu

⁷ Observasi Data Kelembagaan Masyarakat Oleh Sekretaris Desa Ngelokulon pada tanggal 27 Mei 2021

masyarakat yang menimpa musibah,ancaman,hambatan ataupun gangguan secara fisik.

f. Keagamaan

Pemeluk agama Islam di Desa Ngelokulon sangat mendominasi denga presentase 100% dari jumlah keseluruhan penduduk. Hal tersebut disajikan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

Tabel 4.6
Presentase penduduk berdasarkan Agama

Agama yang dianut	Jumlah	Presentase
Islam	3.165	100 %
Kristen	0	0 %
Katolik	0	0 %
Hindu	0	0 %
Budha	0	0 %

Sumber: Data Balaidesa Ngelokulon Tahun 2021⁸

g. Alat Transportasi dan komunikasi

Masyarakat desa Ngelokulon dalam beraktivitas sehari-hari mayoritas menggunakan sarana transportasi dan komunikasi. Dikarenakan kemajuan tekhnologi, kedua hal tersebut tidak lepas dari aktivitas sehari-hari sebagai penunjang bagi kehidupan ekonomi, pendidikan maupun sosial masyarakat. Di desa Ngelokulon sendiri terdapat berbagai sarana transportasi dan komunikasi untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, diantaranya :

1) Sarana Transportasi

Terdapat beberapa sarana tranportasi di desa Ngelokulon yaitu meliputi, mobil,sepeda motor,sepeda ontel, andong , minibus, tosa, becak motor,dan kereta odong-odong.

⁸Observasi Data Monografi oleh Sekretaris Desa Ngelokulon pada tanggal 27 Mei 2021

2) Sarana Komunikasi

Masyarakat desa Ngelokulon sendiri dapat menyesuaikan dengan kemajuan iteknologi yang di terapkan pada masa kini. Sehingga masyarakat tersebut dapat mendapatkan berbagai informasi menggunakan *smartphone*, internet, Wifi dan televisi.

h. Kondisi ekonomi

Kondisi ekonomi masyarakat desa Ngelokulon cenderung bersifat heterogen, hal tersebut dapat dilihat berdasarkan jenis pekerjaan mereka. Kegiatan iekonomi saat ini masih didominasi oleh mata pencaharian sebagai petani. Mengingat wilayah desa Ngelokulon yang berjumlah 48,9 % adalah lahan persawahan dan 20,5% adalah tegalan yang difungsikan sebagai lahan pertanian. Namun dari hal tersebut belum mencukupi hasil yang optimal bagi petani desa Ngelokulon, hal itu disebabkan masih rendahnya pengetahuan dan kurangnya dana penunjang. Jika dilihat dari segi pemasaran, banyak sekali para tengkulak yang datang dari luar daerah untuk bertransaksi di wilayah ini. Selain itu, banyak masyarakat desa Ngelokulon yang bermata pencaharian lain diantaranya :

Tabel 4.7

Mata Pencaharian Masyarakat Desa Ngelokulon

No.	Mata Pencaharian	Jumlah (Orang)
1.	Petani	845
2.	Buruh Tani	357
3.	Pedagang	80
4.	Peternak	3
5.	Penjahit	11
6.	Supir	175
7.	Montir	3
8.	Tukang kayu	2
9.	PNS	6
10.	Guru Swasta	20
11.	Petugas Medis	4
12.	Karyawan Swasta	267
13.	Belum/ Tidak Bekerja	1392
	Jumlah	3165

Sumber: Data Demografis Kantor Balaidesa Ngelokulon⁹

Sebagian tingkat pendapatan masyarakat belum seutuhnya dapat mencukupi kebutuhan sehari-hari. Akan tetapi, hal tersebut tidak menutupi fakta jika dilihat dari kondisi tempat tinggal dan pekerjaan, masyarakat desa Ngelokulon dapat dikategorikan sebagai warga yang tergolong pada tingkat ekonomi yang cukup (menengah).

B. Deskripsi Penelitian

1. Prosedur dan Data Lelang Sewa Sawah Bondo Desa Ngelokulon

Lelang sawah bondo desa Ngelokulon sudah berlangsung selama 51 tahun yaitu dimulai sejak tahun 1970 dan diselenggarakan di rumah kepala desa pada saat itu, dan sampai saat ini lelang merupakan adat-istiadat yang rutin dilaksanakan setiap tahunnya. Pelelangan terjadi apabila para masyarakat desa Ngelokulon yang berprofesi sebagai petani yang ingin bercocok tanam akan tetapi tidak mempunyai atau kekurangan lahan sawah. Seiring berjalannya waktu, Pelelangan sawah bondo desa ini dilakukan oleh pihak pemerintahan desa Ngelokulon untuk memnuhi anggaran kas desa Ngelokulon. Pada saat ini, lelang pada desa Ngelokulon dilaksanakan satu tahun sekali dan diselenggarakan di balaidesa Ngelokulon, sedangkan untuk para peserta lelang dilakukan secara sukarela atau lelang umum adalah penyerahan barang yang tidak ditebus atau dilelangkan diluar waktu pelelangan.

Dasar hukum sewa-menyewa sawah bondo desa di setiap daerah juga diatur dalam:

- 1) Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pedoman Umum Peraturan Mengenai Desa
- 2) Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 20 Tahun 2018 Tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa

⁹ Observasi Data Demografis Desa Ngelokulon pada tanggal 27 Mei 2021

a. Jumlah Sawah yang disewakan

Sawah bondo desa merupakan aset yang dimiliki oleh pemerintah desa Ngelokulon. Beberapa sawah yang tidak digarap oleh pemerintah desa ini disewakan kepada masyarakat desa Ngelokulon untuk dikelola. Adapun jumlah keseluruhan sawah bondo desa seluas 421,107m² yang dibagi 9 lokasi ini berukuran 46, 7m² seluas 1 bahu/per-petak dengan harga sewa berbeda setiap tahunnya tergantung pada saat pemenangan lelang. Jumlah petak yang terdapat dalam lokasi sawah ini berbeda-beda tergantung letak serta kondisi lahan sawah. Satu lokasi sawah ini meliputi 5 sampai 6 petak yang akan di garap oleh para petani yang memenangkan hasil lelang.

b. Peserta Lelang Sawah

Pemerintah desa Ngelokulon tidak membatasi peserta yang ingin mengikuti lelang sawah bondo desa Ngelokulon, semua golongan boleh mengikuti adanya pelelangan tersebut, karena lelang ini bersifat terbuka dan untuk umum. Peserta yang datang kurang lebih berjumlah 76 warga, 12 panitia lelang, serta 5 anggota BPD yang bertugas sebagai saksi lelang. Peserta yang diperbolehkan ini harus berdomisili sebagai warga desa Ngelokulon dari berbagai profesi dan panitia lelang juga diperbolehkan mengikuti lelang sawah tersebut. Namun, yang ditentukan memenangkan lelang sawah bondo desa ini hanya sebanyak 24 pemenang sewa. Adapun lelang ini tidak dibatasi jumlah penyewaannya, penyewa yang memiliki modal besar bisa memperoleh sawah yang berlipat ganda dan tentunya dengan harga tinggi selama negosiasi.

c. Harga Lelang Maksimal

Harga yang diambil sebagai pemenang adalah harga penawaran tertinggi yang dilakukan pada saat pelelangan. Harga lelang dimulai dari 50% harga penyewaan sawah tahun sebelumnya, dan ditambah dengan harga dasar sebesar Rp. 200.000,- /petak sawah. Dan pembayaran harga lelang sawah harus dilunasi pada saat berlangsungnya pelelangan

tersebut, apabila penyewa tidak mampu melunasi harga sewa maka perjanjian sewa tersebut batal.

d. Tata Tertib Lelang Sawah Bondo Desa Ngelokulon

Perjanjian sewa-menyewa sawah bondo desa Ngelokulon ini dicantumkan tata tertib lelang, yang bertujuan untuk mendisiplinkan pihak penyewa serta menyetujui kesepakatan yang diberikan pada saat melaksanakan serah terima sawah tersebut. Adapun tata tertib lelang sewa-menyewa sawah bondo desa Ngelokulon ialah sebagai berikut¹⁰ :

- 1) Lelangan dilaksanakan secara umum dan terbuka
- 2) Pelelang harus warga Desa Ngelokulon;
- 3) Pemenang lelang adalah pelelang dengan penawar harga tertinggi;
- 4) Pemenang lelang diwajibkan membayar lunas/tunai pada waktu pelaksanaan lelang;
- 5) PBB ditanggung pemenang lelang dan harus bayar lunas/tunai pada waktu pelaksanaan lelang;
- 6) Penggarapan sawah dimulai pada tanggal 01 Oktober 2021 dan berakhir pada tanggal 30 September 2022;
- 7) Pemenang lelang yang berupa sawah Blok Cangkring dilarang menanam semangka;
- 8) Pemenang Lelang Blok Cangkring diperbolehkan membuat sabuk sawah (waliran) kanan kiri;
- 9) Kenaikan harga minimal Rp. 200.000,-;
- 10) Lelangan I (satu) bahu I (satu) bahu;
- 11) Penawaran pertama sebesar 50 % (lima puluh perseratus) dari harga dasar lelang tahun lalu;
- 12) Panitia Lelang dan Pengawas Lelang dari unsur BPD diperbolehkan ikut lelang;
- 13) Pelelang diberi kebebasan mendapatkan lelang;
- 14) Pemenang lelang wajib menanda tangani perjanjian lelang;

¹⁰ Observasi Data Lelang Kekayaan Kas Desa Ngelokulon pada tanggal 19 Mei 2021

15) Peserta Lelang dilarang melakukan Tindakan yang mengakibatkan terganggunya pelaksanaan lelang.

Dengan adanya tata tertib lelang tersebut, pemerintah desa Ngelokulon sebagai pihak yang menyewakan memberi peraturan yang harus ditaati kepada para penyewa untuk memenuhi syarat-syarat yang telah dicantumkan.

e. Data Perolehan Sewa Sawah Bondo Melalui Lelang Desa Ngelokulon

Dalam setiap tahun, ketika melakukan praktik sewa sawah bondo desa tentunya mempunyai data perolehan sewa pertahun. Untuk memperjelas dalam penelitian ini maka penulis cantumkan data tersebut dalam bentuk tabel sebagai berikut :

Tabel 4.8

Data Hasil Perolehan Sewa Sawah Bondo Desa dengan Sistem Lelang tahun 2020/2021 – 2021/2022

No	Luas	Pemenang Lelang	Harga Jadi	Harga Awal	Harga Jadi
		Blok Cangkring Depan Sekolah	Tahun 2020/2021	50%	Tahun 2021/2022
1	7,250 m ²	Mad Arifin	Rp. 7.000.000,-	Rp. 3.500.000,-	Rp. 5.000.000,-
Blok Cangkring Belakang Balaidesa					
2	5,750 m ²	Ngatmiyanto	Rp. 6.500.000,-	Rp. 3.250.000,-	Rp. 5.000.000,-
3	6,70m ²	Mad Arifin	Rp. 6.000.000,-	Rp. 3.000.000,-	Rp. 6.500.000,-
4	6,790 m ²	Mad Yasir	Rp. 7.000.000,-	Rp. 3.500.000,-	Rp. 5.000.000,-

				0,-	,-
Blok Cangkring Wetan Kretek					
5	6,960 m ²	Sodikin	Rp. 12.000.000,-	Rp. 6.000.00 0,-	Rp. 7.000.000 ,-
6	6,960 m ²	Salim	Rp. 10.000.000,-	Rp. 5.000.00 0,-	Rp. 7.000.000 ,-
7	6,960 m ²	Sumarno	Rp. 12.000.000,-	Rp. 6.000.00 0,-	Rp. 7.000.000 ,-
8	6,960 m ²	Sariman	Rp. 10.000.000,-	Rp. 5.000.00 0,-	Rp. 7.000.000 ,-
9	6,960 m ²	Mad Yasir	Rp. 12.000.000,-	Rp. 6.000.00 0,-	Rp. 7.500.000 ,-
Blok Cangkring Rowo Lor Omah					
10	7,250 m ²	Masluri	Rp. 6.000.000,-	Rp. 3.000.00 0,-	Rp. 6.500.000 ,-
11	7,250 m ²	Ngatmiyanto	Rp. 7.500.000,-	Rp. 3.750.00 0,-	Rp. 6.500.000 ,-
12	7,250 m ²	Sodikin	Rp. 7.000.000,-	Rp. 3.500.00 0,-	Rp. 6.500.000 ,-
13	7,250 m ²	Mad Yasir	Rp. 6.500.000,-	Rp. 3. 250.000,-	Rp. 6.500.000 .-
14	7,250 m ²	Sutadi	Rp. 6.000.000,-	Rp. 3.000.00 0,-	Rp. 6.000.000 ,-
Blok					

Cangkring Timur – Utara Jalan					
15	6,960 m ²	Muhtasuna	Rp. 4.000.000,-	Rp. 2.000.000,-	Rp. 5.500.000,-
16	6,960 m ²	Mad Arifin	Rp. 5.000.000,-	Rp. 2.500.000,-	Rp. 5.500.000,-
Blok Cangkring Barat Sekolah SD					
17	5,750 m ²	Mad Arifin	Rp. 7.000.000,-	Rp. 3.500.000,-	Rp. 5.000.000,-
18	5,750 m ²	Sarwani	Rp. 8.000.000,-	Rp. 4.000.000,-	Rp. 5.000.000,-
19	5,750 m ²	Mad Yasir	Rp. 9.000.000,-	Rp. 4.500.000,-	Rp. 5.000.000,-
20	5,750 m ²	Muhtasuna	Rp. 7.000.000,-	Rp. 3.500.000,-	Rp. 5.000.000,-
Sebrang Kidul					
21	7,250 m ²	M Sholeh	Rp. 5.000.000,-	Rp. 2.500.000,-	Rp. 6.500.000,-
Kretek Wetan dan Kulon					
22	7,250 m ²	Abdul Kholis	Rp. 5.000.000,-	Rp. 2.500.000,-	Rp. 7.000.000,-
		Kapasan			
23	7,250 m ²	Mad Yasir	Rp. 6.000.000,-	Rp. 3.000.000,-	Rp. 7.000.000,-

		Jumlah	Rp. 171.500.000,-		Rp.147.0 00.000,-
--	--	---------------	------------------------------------	--	------------------------------------

Sumber : Data Lelang Kekayaan Desa Ngelokulon 2021/2022¹¹

1) Faktor-faktor yang mempengaruhi :

Dalam kehidupan bermasyarakat khususnya mengenai transaksi sewa menyewa, tentunya tidak lepas dari hal perselisihan. Mereka melakukannya dengan unsur sengaja maupun tidak di sengaja. Dalam praktiknya dalam desa Ngelokulon, faktor-faktor yang timbul akibat dari transaksi sewa sawah diantaranya :

- 1) Harga sewa pada tahun 2021 relatif turun dibandingkan pada tahun 2020 dikarenakan kurangnya minat masyarakat terhadap penyewaan sawah
- 2) Penyaluran air irigasi lahan sawah yang sering terlambat menyebabkan masyarakat menjadi alasan kurangnya minat masyarakat
- 3) Panitia diperbolehkan ikut serta dalam sewa sawah

2. Pelaksanaan Lelang Sewa-Menyewa Sawah Bondo Desa Ngelokulon

a. Pengumuman Lelang

Pemberitahuan iakan iadanya ipelaksanaan ilelang isewa isawah ibondo idesa idilakukan idengan imemberi iinformasi isecara ilangsung ikepada imasyarakat idesa iNgelokulon. iPengumuman ipemberitahuan ilelang idilakukan idengan idua imetode. iMetode iyang ipertama ialah melalui papan pengumuman yang ada di balaidesa, masjid, mushola serta poskampling setiap RT, pengumuman melalui papan pengumuman ini disebarakan dengan jarak dua minggu menjelang pelaksanaan lelang sawah bondo desa Ngelokulon. Metode yang kedua yaitu pengumuman melalui speaker masjid atau mushola yang diumumkan oleh kepala desa Ngelokulon, pengumuman ini diumumkan pada pagi hari sebelum lelang dilaksanakan dan bertujuan sebagai pengingat bagi

¹¹ Observasi Data Lelang Kekayaan Tanah Kas Desa Ngelokulon pada tanggal 19 Mei 2021

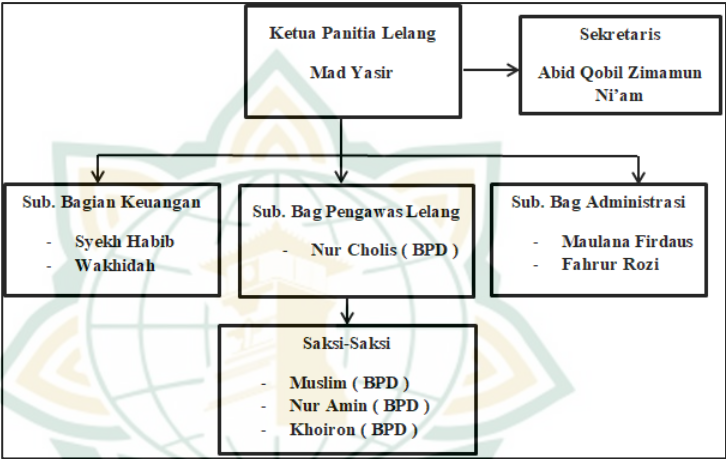
warga desa Ngelokulon yang ingin mengikuti lelang.

b. Panitia Lelang

STRUKTUR KEPANITIAAN LELANG HASIL KEKAYAAN DESA NGELOKULON 2021/2022

Tabel 4.9

Struktur Panitia Lelang Bondo Desa Ngelokulon Tahun 2021



Sumber : Data Pelelangan Kekayaan Desa Ngelokulon 2021/2022

c. Pengumpulan Peserta Lelang Sawah

Dua minggu setelah pengumuman lelang di umumkan dan tiba pada hari lelang sawah masyarakat desa Ngelokulon menuju ke balaidesa Ngelokulon dengan membawa identitas diri (KTP) serta surat bukti pelunasan pembayaran lelang bagi peserta lelang yang sudah memenangkan lelang sawah pada tahun sebelumnya. Peserta lelang yang ingin mengikuti lelang, diwajibkan mengisi daftar hadir yang disediakan oleh panitia lelang. Lelang yang dilaksanakan masih pada kondisi rawan Covid-19 ini, panitia dan peserta diwajibkan memenuhi protokol kesehatan yang ditetapkan oleh pemerintah.

d. Proses Pelelangan Sawah

Sawah bondo desa merupakan jenis kekayaan desa yang dapat dimanfaatkan seluruhnya untuk kepentingan umum dalam menyelenggarakan roda pemerintahan. Pemanfaatan sawah bondo desa ini dilakukan dengan

cara sewa sawah dengan sistem lelang. Sistem lelang yang dimaksud adalah sistem lelang yang dilakukan didepan umum dan dipimpin langsung oleh kepala desa atau sekretaris desa yang mendapatkan amanah langsung dari kepala kecamatan Mijen untuk memimpin jalannya transaksi sewa sawah.

Sebelum melakukan transaksi sewa, Kepala Desa terlebih dahulu membentuk panitia agar transaksi berjalan dengan lancar. Kapanitiaan sewa meliputi Ketua atau Kepala Desa Ngelokulon, Sekretaris, Sub. Bagian Keuangan, Sub. Bagian Adiministrasi, Sub. Bagian Pengawas, serta Saksi-saksi dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD).

Setelah panitia terbentuk, kemudian panitia mengadakan rapat untuk menyusun waktu pelaksanaan dan tata tertib pelaksanaan lelang. Ketika panitia sudah selesai menentukan waktu pelaksanaan dan menyusun tata tertib, maka panitia menyusun dalam bentuk selebaran untuk disebar ke masyarakat dan ditempelkan di papan pengumuman balaidesa, masjid, dan mushola agar masyarakat mengetahui adanya pelelangan.

Ketika hari pelaksanaan sudah tiba, seluruh masyarakat yang ingin menyewa sawah berkumpul dibalai desa Ngelokulon. Kemudian panitia membacakan tata tertib pelaksanaan sewa sawahnya. Hal tersebut dilakukan untuk mengesahkan aturan-aturan yang dibuat, maka bisa komplain ke pihak panitia apabila ada peraturan yang tidak sesuai. Acara sewa sawah ini dihadiri oleh perwakilan dari pihak kecamatan, BPD dan kelompok tani desa Ngelokulon.

Setelah tata tertib dibacakan oleh sekretaris desa dan disetujui oleh para peserta, maka segera dilangsungkan transaksi sewa menyewa. Sebelum pihak penyewa menawar sawah yang akan disewakan, pemimpin lelang membacakan jenis sawah, luas, tempat, harga sewa tahun sebelumnya dan harga dasar hingga harga patokan yang disetujui oleh panitia. Patokan harga yang disebutkan bisa berupa harga minimum atau maksimum sawah sesuai dengan lokasinya.

Praktik sewa sawah dengan sistem lelang di Desa Ngelokulon ini menggunakan sistem penawaran terbuka,

yaitu dengan cara penawaran langsung dengan lisan. Jadi, para peminat langsung tawar-menawar harga sawah yang sudah disebutkan. Dan pemimpin lelang menetapkan harga yang paling tinggi sebagai pemenang.

Dalam praktiknya, para pemenang lelang yang sudah mendapatkan sawah tersebut diperbolehkan mengikuti tawar menawar sawah berikutnya. Jadi, peserta tersebut bisa mendapatkan sawah yang banyak dan luas. Sehingga ketika peserta yang ingin mendapatkan sawah dengan modal sedikit harus bersaing harga dengan peserta lainnya.

Pelaksanaan transaksi biasanya membutuhkan waktu 4-5 jam. Pelaksanaan lelang berjalan dengan lancar serta mentaati peraturan yang sudah dibuat dan disetujui sebelum transaksi dimulai. Untuk biaya operasional panitia dan pelaksanaan lelang diambil dari dana anggaran pendapatan dan belanja desa (APBD). Setiap panitia serta pengawas mendapatkan upah yang sudah membantu dan para peserta lelang mendapatkan subsidi konsumsi yang diberikan oleh panitia.

e. Penyerahan Sawah

Setelah ditentukan penyewa sawah, penyewa bisa membayar sewa kepada panitia dengan cara melunasi pembayaran secara tunai ditempat. Tidak ada jangka waktu yang ditetapkan, penyewa diwajibkan membayar sewa secara lunas pada saat itu juga. Apabila penyewa tidak mampu membayar sewa yang diberikan, maka perjanjian tersebut dibatalkan dan diganti pada penyewa lainnya. Dalam transaksi sewa sawah, penyewa mendapatkan surat perjanjian sewa dan kwitansi sebagai bukti pembayaran yang sah. Kemudian panitia mencatat identitas, letak sawah yang disewa, nomor surat perjanjian serta jumlah biaya yang didapatkan. Setelah itu sawah menjadi tanggung jawab penyewa termasuk dengan pajak tanah (PBB) yang dibebankan dengan kurun waktu satu tahun masa penyewaan mulai dari tanggal 1 Oktober 2021 hingga 30 September 2022.

C. Analisis Data Penelitian

1. Analisis Akad Sewa Sawah Melalui Lelang di Desa Ngelokulon

Seperti yang dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya, praktik sewa-menyewa yang terjadi merupakan *i'tikad* baik dari pemerintah desa Ngelokulon yang bersedia menyewakan lahannya dengan harga sewa yang disepakati kedua belah pihak. Memberikan peluang pekerja kepada yang membutuhkan. *I'tikad* baik yang muncul dari kedua belah pihak tentu sudah mencakup prinsip keadilan di antara keduanya. Dapat dikatakan adil dimana pihak pemilik lahan telah menerima uang sewa dan pihak penyewa mempunyai hak untuk mendapatkan manfaat dari sawah tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa lahan yang terjadi dilakukan dengan cara lelang. Pernyataan akan persetujuan perjanjian disampaikan secara langsung dan disepakati secara langsung. Pada dasarnya sesuatu hal yang mempunyai nilai hukum haruslah dinyatakan dan dibuktikan dengan tertulis, agar mempunyai kekuatan hukum. Perjanjian yang dilakukan secara tertulis juga menghindari konflik dikemudian hari. Bersama dengan itu terdapat saksi yang menyaksikan terjadinya transaksi yang dilakukan. Dalam Al-Qur'an dijelaskan pada surat Al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ

وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ
فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ
مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا
الْأُخْرَى ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ ﴿٢٨٢﴾

Artinya : “ Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua oang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya.....”(Q.S Al Baqarah : 282)

Pada dasarnya kontrak berawal dari hubungan kontraktual tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negoisasi diantara kedua belah pihak. Kebebasan berkontrak merupakan bagian dalam sebuah perjanjian, secara langsung memberikan panduan bahwa dalam berkontrak pihak-pihak diasumsikan mempunyai kedudukan yang seimbang, dengan demikian diharapkan

akan muncul kontrak yang adil dan seimbang pula bagi para pihak.¹²

Ditengah-tengah perjanjian yaitu tambahan pembebanan pajak sawah terhadap pihak penyewa. Adanya pajak tersebut sudah menjadi hal yang dilakukan turun-menurun hingga sekarang, sehingga sampai saat ini juga masih berlaku demikian. Setelah melakukan pembayaran uang sewa, diberikan lagi tambahan dari pembayaran pajak (PBB), yang mana hal tersebut diluar dari pembayaran upah sewa. Tambahan pajak yang dimaksudkan adalah bentuk kalkulasi dari jumlah pembayaran, jadi uang sewa yang dibayarkan juga sudah jelas.

Tambahan pembayaran pajak merupakan syarat yang diberikan oleh pemilik lahan kepada penyewa lahan dan harus dipenuhi oleh penyewa. Apabila syarat tersebut tidak dipenuhi maka sewa lahan akan dibatalkan dan diberikan kepada penyewa lainnya atau pemenang lelang yang bersedia menerima syarat tersebut. Menyertakan syarat dalam suatu perjanjian merupakan suatu hal yang dapat menimbulkan perjanjian, dengan maksud syarat tersebut merugikan salah satu pihak. Namun, syarat yang disertakan disini merupakan syarat yang sama-sama menguntungkan kedua belah pihak. Yang mana masing-masing pihak telah terpenuhi hak-haknya. Ketika masing-masing pihak telah mengikatkan dirinya pada perjanjian tersebut, maka keduanya telah bersedia menanggung akibat dari perjanjian tersebut. Karena perjanjian itu bersifat memaksa, memaksa agar kedua belah pihak memenuhi kewajiban dan memaksa untuk memenuhi syarat dan rukun perjanjian tersebut.

Pelaku dalam melakukan suatu perjanjian harus sama-sama saling suka dan rela dalam melaksanakan perjanjian. Ketika antar kedua belah pihak sudah saling suka dan rela, maka dalam berjalannya perjanjian tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Dalam praktik sewa-menyewa lahan sawah di Desa Ngelokulon, memang suka dengan adanya sewa sawah bondo desa yang dilakukan secara lelang, karena hal tersebut dibutuhkan dalam pekerjaan masyarakat yang mayoritas bermata pencaharian sebagai petani.

¹² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Dalam Kontrak Komersil*, Jakarta: 2010, Prenada Media Group. Hlm 2.

Meskipun terdapat hal yang menyebabkan sikap kurang puas hati dalam sewa-menyewa lahan tersebut. Namun sikap rela ataupun tidaknya itu tidak dapat menjadi kesimpulan jika perjanjian tersebut sah atau tidak. Karena masing-masing pihak telah sepakat dan suka sama suka dalam menyetujui perjanjian sewa sawah bondo desa ini. Maka perjanjian ini tetap di anggap sah di mata hukum. Karena pelaku perjanjian yang telah bersedia melakukan perjanjian bagaimanapun resikonya telah rela dan menyetujui semua hal tersebut.

Pernyataan “*sukarela*” menunjukkan pada kita semua bahwa perikatan yang bersumber dari perjanjian tidak mungkin terjadi tanpa dikehendaki oleh para pihak yang terlibat atau membuat perjanjian tersebut. Berarti setiap pihak yang membuat perjanjian, tidak hanya pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi berdasarkan perjanjian tersebut, yang harus mengetahui secara pasti setiap konsekuensi dari pembuatan perjanjian, melainkan juga pihak yang berhak atas pemenuhan prestasi.¹³

Dibawah ini beberapa hal yang terjadi dalam pelaksanaan sewa-menyewa sawah bondo desa Ngelokulon :

- a. Penyewa membayarkan uang sewanya secara tunai kepada pemilik lahan pada saat proses pemenangan lelang
- b. Kemudian penyewa memanfaatkan lahan tersebut untuk ditanami padi, bawang merah, umbi-umbian, dan lain sebagainya.
- c. Penyewa membiayai sendiri proses penanaman tanaman yang disebutkan, karena memang hak sawah sepenuhnya jatuh kepada penyewa dalam pemanfaatan.
- d. Penyewa membayarkan pajak tanah kepada pemerintah desa Ngelokulon, yang mana hal tersebut diluar dari pembayaran upah sewa.
- e. Perjanjian sewa dilakukan secara langsung dan disertai bukti tertulis

Setelah melihat proses praktik sewa menyewa tersebut, penulis mencoba menganalisis bahwa terdapat i'tikad baik dari masing-masing pihak yang menimbulkan hal baik bagi

¹³ Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta:2010, Raja Grafiika Persada. Hlm 2.

keduanya. Hal baik dalam hal ini adalah sikap saling membantu dalam keberlangsungan hidup antar manusia. Memberikan fasilitas pekerjaan berupa lahan sawah kepada pihak yang tidak mempunyai lahan untuk bertani. Sama-sama menjalankan perjanjian yang saling menguntungkan dan tidak merugikan salah satu dari kedua belah pihak.

2. Analisis Akad Lelang Sewa Dalam Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000

a. Analisis Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Data dan Prosedur Akad Lelang Sewa Sawah

Suatu perjanjian (akad) tidak cukup hanya dengan cara faktual, akan tetapi keberadaanya juga harus sah secara hukum syariah agar akad tersebut dapat membuahkan akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak yang menyetujuinya. Maka dari itu, suatu akad harus memenuhi unsur-unsur pokok dan syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum.

Rukun akad *ijarah* meliputi empat macam dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 295 yang meliputi, *musta'jir* atau pihak yang menyewa, *mu'ajir* atau pihak yang menyewakan, *ma'jur* atau objek yang disewakan, dan akad atau perjanjian.

Hanya saja dengan terpenuhinya keempat rukun akad *ijarah* belum serta merta menjadi sah meskipun sudah terbentuk, namun harus dipenuhi beberapa kualifikasi lagi untuk sahnya akad, yaitu bebas dari gharar, bebas dari kerugian dan menyertai penyerahan, dan tentunya bebas dari riba.

Dalam praktik sewa-menyewa yang dilaksanakan di desa Ngelokulon adalah menggunakan sistem lelang sebagai cara untuk menyewa lahan sawah tersebut. Jenis perjanjian yang diadakan oleh para pihak bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syariah. Adanya kerelaan yang menghendaki terjadinya akad tersebut maka akan menimbulkan keadilan kedua belah pihak. Tidak ada yang berusaha mencari keuntungan sepihak. Dalam suatu akad, saling rela adalah hal yang paling penting.

Lelang atau dalam fiqh muamalah disebut dengan *Bai' al-muzayyadah* merupakan jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan harga tersebut dilakukan melalui

proses tawar menawar.¹⁴ Seperti halnya praktik sewa menyewa bondo desa Ngelokulon ini, prinsip sewa-menyewa dengan cara lelang tercermin dalam kegiatan ini. Dimana masyarakat saling menawarkan harga untuk mendapatkan beberapa petak lahan sawah untuk dikelola. Kepemilikan belum dikatakan sah apabila belum ada ikatan yang disebut ijab dan qabul suatu akad, yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak antara pemerintah desa Ngelokulon dengan masyarakat desa Ngelokulon.

Dalam pasal 304 tentang penggunaan *ma'jur* yang berbunyi

- 1) Penggunaan *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad *ijarah*
- 2) Apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma'jur* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan

Ma'jur yang dimaksud dalam hal ini merupakan lahan sawah. Pemerintah desa Ngelokulon menyediakan lahan sawah yang akan disewa oleh masyarakat desa Ngelokulon yang ingin bertani akan tetapi tidak mempunyai lahan. Maka transaksi sewa-menyewa yang dilaksanakan melalui lelang di desa Ngelokulon sudah memenuhi ketentuan pasal 304 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Proses lelang sewa sawah bondo desa Ngelokulon ini dilakukan dengan sistem pembayaran tunai. Sebelum panitia lelang melaksanakan proses lelang, pihak pemerintah desa memberitahukan kepada peserta lelang terlebih dahulu untuk menentukan harga dasar dari penyewaan sawah tersebut. Pihak pemerintah desa menetapkan penawaran pertama sebesar 50% dari harga dasar lelang sebelumnya. Besarnya minimum pelelangan dihitung berdasarkan jumlah luas dan lokasi sawah yang disewakan. Harga minimum dari proses lelang sewa sawah tersebut ditentukan oleh pemerintah desa Ngelokulon dengan menetapkan kenaikan sebesar Rp. 200.000,-.

Selanjutnya dari harga minimum tersebut terjadi tawar menawar harga, harga tertinggi peserta lelang akan menjadi harga lelang, setelah ditetapkan oleh petugas lelang maka sawah tersebut menjadi hak milik peserta lelang .

“ sawah akan langsung diserahkan pengelolaanya kepada peserta lelang jika sudah mencapai tahap yang ditentukan oleh

¹⁴ Fatwa DSN Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017

panitia lelang berupa penyerahan uang tunai yang sudah disepakati, dan pembuktian secara tertulis berupa surat kesepakatan dan kuitansi” sebagaimana dikemukakan bapak Nur Cholis sebagai ketua BPD desa Ngelokulon.¹⁵

Dalam pasal 307 bagian 2 KHES tentang uang *ijarah* dan cara pembayarannya yaitu :

“ jasa *ijarah* dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah *ma'jur* selesai digunakan, atau piutang berdasarkan kesepakatan “

Selanjutnya untuk mendapatkan jawaban terkait *musta'jir* dan *mu'ajir* yang lebih jelas, penulis mewawancarai Bapak Muslim selaku BPD sebagai berikut:¹⁶

“untuk uang kompensasi berbeda-beda. Jika tahun sebelumnya sebesar Rp. 8.000.000,- maka pada lelang tahun berikutnya ini dimulai dari harga dasar 50% yaitu Rp. 4.000.000,- lalu terjadilah *negoisasi* antara panitia dan peserta lelang hingga harganya disepakati “

Selanjutnya pasal 81 KHES tentang serah terima barang yang berbunyi :

“ Setelah akad dilakukan, pembeli wajib membayar barang dan penjual wajib menyerahkan uang “

Praktik lelang di desa Ngelokulon dipimpin langsung oleh kepala desa Ngelokulon sebagai ketua panitia lelang. Maka dari itu, harga yang dipertimbangkan dari segi ekonomi setempat, luas lahan, jenis tanah apakah tanah tersebut produktif sekali atau hanya sekedar produktif atau bahkan kurang produktif. Sebenarnya tidak bisa ketika jumlah uang sewa disamaratakan dengan yang lainnya. Oleh sebab itu, dalam penentuan harga dasar uang sewa harus diperhatikan beberapa hal supaya adil dan tidak memberatkan salah satu pihak.

Dalam pasal 306 ayat (2) yang berbunyi :

“ Harga *ijarah* yang wajar/*ujrah-al-mitsli* adalah harga *ijarah* yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur “

Dalam penyewaan ini, tentu pihak pemerintah desa Ngelokulon menetapkan masa sewa, yaitu satu tahun masa

¹⁵ Wawancara Bapak Nur Cholis selaku ketua Badan Permusyawaratan Desa Ngelokulon pada tanggal 19-05-2021

¹⁶ Wawancara Bapak Nur Cholis selaku ketua Badan Permusyawaratan Desa Ngelokulon pada tanggal 19-05-2021

penyewaan yang dimulai dari tanggal 01 Oktober 2021 sampai dengan tanggal 30 September 2022. Sewa-menyewa sawah sistem tahunan ini merupakan upaya menentukan masa perjanjian oleh para pihak. Jadi sistem tersebut menjadi patokan bahwa tidak adanya perbedaan dalam penerapannya. Hal tersebut disebutkan dalam pasal 315 KHES yaitu :

“ Nilai satuan harga *ijarah* antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu “

Praktik lelang sewa sawah yang dilakukan di desa Ngelokulon ini sudah memenuhi prosedur Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, meskipun tidak sepenuhnya prosedur tersebut terpenuhi. Dilihat dari segi pemenuhan akad, pada kategori perjanjian yang pertama adalah akad sewa-menyewa, akad ini telah memenuhi rukun akad, syarat terbentuknya akad, syarat keabsahannya dan syarat berlakunya akibat hukum sehingga mengikat kedua belah pihak.

b. Analisis Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 terhadap Akad Lelang Sewa Sawah

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa jual beli dimuka umum atau lelang sewa-menyewa sawah dilaksanakan dengan cara tawar menawar harga sewa sebelumnya sampai memperoleh harga tertinggi dan lelang akan selesai ketika terjadi kesepakatan antara panitia lelang selaku pihak yang menyewakan dengan peserta lelang sebagai pihak penyewa. Kesepakatan berarti kesesuaian kehendak, proses lelang sewa-menyewa sawah bondo desa Ngelokulon terjadi kesesuaian ketika adanya pernyataan yang dilakukan oleh panitia lelang selaku penjual dengan peserta lelang selaku pihak penyewa yang menyatakan kesediannya untuk menyewa sawah bondo desa tersebut. Sebagaimana hasil wawancara dengan bapak Maspuri yang mengemukakan :

“ saya sebagai pihak yang menyewa sawah tersebut tentu sudah menyetujui kesepakatan harga yang akan ditentukan pada saat pelelangan. Asalkan nantinya sawah tersebut bisa ditanami dan bisa dikelola dengan baik “

Setelah pelaksanaan lelang selesai, pemenang lelang akan diberikan kuitansi ,selanjutnya pemenang lelang menyelesaikan seluruh kewajibannya maka diberikan bukti surat perjanjian yang dibuat oleh panitia lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak.

Dari hasil analisis penelitian mengenai mekanisme lelang sewa sawah diolah dengan menggunakan tolak ukur Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 butir satu sampai empat mengenai objek *ijarah* sudah sesuai dengan standar ketentuan yang disebutkan atau belum. Kata sesuai dalam kamus Bahasa Indonesia adalah sama atau tidak bertentangan pendapat, buah pikiran, nilai. Dari kriteria kesesuaian, maka analisis dengan membandingkan antara proses lelang sewa-menyewa sawah bondo desa Ngelokulon didapatkan hasil sebagai berikut :

1. Pemerintah desa ngelokulon sebagai *mu'ajir* menyewakan beberapa petak sawah milik bondo desa. Fatwa Dewan Syariah Nasional memberikan ketentuan apabila *musta'jir* kekurangan atau tidak memiliki objek untuk berbisnis, maka *ma'jur* disewakan atau di eksekusi melalui lelang sesuai ketentuan syariah.

Penulis telah melakukan wawancara terhadap pihak pemerintah desa Ngelokulon sebagai berikut :¹⁷

“dalam praktik sewa ini, objek sewa yaitu sawah asli kekayaan desa atau sawah bondo desa. Disewakan kepada masyarakat desa Ngelokulon yang kekurangan lahan atau tidak mempunyai lahan akan tetapi ingin menjalani profesi sebagai tani. Maka dari pihak kami (pemerintah desa) menyediakan lahan sawah untuk disewakan “

Adapun maksud dari penyewaan *ma'jur* tersebut adalah sebagai salah satu upaya untuk memberikan manfaat serta jasa sewa yang dipinjamkan sampai batas waktu yang telah ditentukan. jika dilihat dari praktiknya, dalam hal perlakuan terhadap *ma'jur* yang disewakan terhadap *musta'jir* , maka Pemerintah desa Ngelokulon telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah No. 09/DSN-MUI/IV/2000 bagian kedua.

2. Hasil penjualan sewa atau *ujrah* dalam Fatwa Dewan Syariah memberikan ketentuan bahwa sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS pembayaran manfaat.¹⁸

¹⁷ Wawancara Bapak Niam sebagai Sekretaris Desa Ngelokulon pada tanggal 23-05-2021

¹⁸ Fatwa Dewan Syariah No. 09/DSN-MUI/IV/2000 ayat Kedua bagian 7

Dalam wawancara dengan Bapak Ni'am selaku sekretaris desa, hasil penjualan sewa atau hasil penjualan lelang adalah sebagai berikut¹⁹ :

“ semua warga Ngelokulon dipersilahkan mengikuti lelang sewa sawah ini, asalkan upah sewanya nanti dibayarkan secara cash pada saat lelang. Dan hasil dari upah tersebut nantinya akan masuk pada anggaran kas desa.”

Dalam praktiknya di Desa Ngelokulon, hasil penjualan sewa digunakan untuk pembiayaan pajak tanah, pemeliharaan jalan sawah, pembangunan jembatan, serta biaya penjualan (biaya penyelenggaraan lelang dan dana sosial). Dilihat dari praktiknya, dalam hal perlakuan terhadap hasil penjualan sewa atau *ujrah* maka praktik lelang sewa sawah yang diselenggarakan pemerintah desa Ngelokulon telah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000.

3. Kelebihan hasil sewa-menyewa sawah melalui lelang, Fatwa Dewan Syariah memberikan ketentuan kewajiban penyewa *ma'jur* menjadi milik *musta'jir*. Dalam praktiknya di Desa Ngelokulon, hasil upah sewa-menyewa diakui dan dicatat pada saat terjadinya transaksi sebesar yang dilakukan *musta'jir* kepada *mu'ajir* tersebut. Dalam hal penyewaan ini, pihak pemerintah Desa Ngelokulon memberikan jangka waktu pengambilan kepada *musta'jir* selama 1 tahun masa penyewaan.

Jangka waktu yang dimaksudkan ini dipaparkan oleh Bapak Ni'am selaku sekretaris desa sekaligus panitia penanggung jawab penyewaan:²⁰

“ dalam penyewaan ini, kami memberi waktu selama satu tahun masa penanaman. Maka penyewa dibebani tanggung jawab dalam pengelolaan satu tahun itu ”

Dalam waktu 1 tahun tersebut, *musta'jir* diberikan tanggung jawab menjaga keutuhan lahan sawah serta mentaati peraturan dan tata tertib yang dibuat oleh *mu'ajir*. Sedangkan *mu'ajir* diberikan kewajiban untuk menyediakan barang yang disewakan serta menanggung biaya pajak atas tanah tersebut. Dilihat dari praktiknya, pemerintah desa Ngelokulon sebagai pihak yang menyewakan (*Mu'ajir*) dan

¹⁹ Wawancara Bapak Ni'am pada tanggal 23-05-2021

²⁰ Wawancara Bapak Ni'am pada tanggal 23-05-2021

petani atau masyarakat desa Ngelokulon sebagai pihak penyewa (*Musta'jir*) sudah memenuhi ketentuan Fatwa Dewan Syariah No. 09/DSN-MUI/IV/2000 pada ayat ketiga bagian 1 dan 2.

