BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK LELANG UNDIAN DALAM PENYEWAAN TANAH KAS DESA DI DESA SUMBERAGUNG KECAMATAN NGRAHO KABUPATEN BOJONEGORO

Dari bab sebelumnya, penulis telah memaparkan bagaimana praktek lelang undian dalam penyewaan tanah kas desa di desa Sumberagung Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro. Dari data yang didapat, maka sewa-menyewa tanah kas desa secara garis besar dapat dianalisis dari beberapa segi, yaitu:

a. Analisis syarat praktek lelang undian dalam penyewaan tanah kas desa

ijārah merupakan salah satu kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain. *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad *al-ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.[1]

Telah dijelaskan pada bab sebelumnya praktek sewa-menyewa dengan undian dilakukan oleh masyarakat desa Sumberagung yang mana praktek sewa-menyewa ini dilakukan dengan cara undian.

Untuk melakukan sewa-menyewa tanah kas desa masyarakat datang di balai desa untuk mengikuti sewa-menyewa dengan lotre undian. Pihak perangkat desa menyiapkan lotre undian yang sudah diberikan nama-nama penyewa yaitu perwakilan dari setiap KK (Kartu Keluarga). Kemudian, setelah warga berkumpul lotre kemudian dikocok dan nama yang keluar dari lotre tersebutlah yang berhak menyewa. Pihak perangkat desa memberitahu jangka waktu masa sewa dan harga yang harus dibayar oleh warga untuk menyewa tanah kas desa. Jangka waktu pembayaran diberikan selama 1

[1] Adi Warman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raha Grafindo Persada, 2004), 128.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

minggu dan setiap tanah kas desa yang disewakan pembayaranya berbeda-beda sesuai luas lahan yang akan di sewa.

Untuk sewa-menyewa tanah kas desa ini diberikan beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh masyarakat yaitu:

1. Dewasa, dan mampu bekerja dengan baik
2. Warga dari desa Sumberagung
3. Setiap KK (Kartu Keluarga) harus ada perwakilan 1 nama yang akan dimasukkan pada lotre undian supaya dapat menyewa tanah kas desa.

Setelah mengetahui syarat praktek sewa-menyewa tersebut maka syarat-syaratnya sudah terpenuhi. Hal itu dapat dilihat dari masyarakat yang sudah rela dengan syarat-syarat yang diberikan oleh perangkat desa tanpa ada unsur paksaan. Ketentuan umum ini dapat dilihat pada firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 29 :

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

Artinya:"hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa ayat 29).[2]

Berkaitan dengat ayat tersebut, maka dalam melakukan sewa-menyewa tidak diperbolehkan melakukan hal-hal yang menyebabkan seseorang harus memakan harta sesama manusia dan dalam melakukan muamalah harus

[2] Depag RI, *AL-Quran Terjemah Indonesia,* (Jakarta: Sari Agung, 2002), 150.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

berdasarkan suka sama suka diantara kedua belah pihak yang melakukan akad.

Di dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *mu'jīr* ataupun dari *musta'jīr*. Banyak ayat ataupun riwayat yang berbicara tentang tidak bolehnya berbuat khianat ataupun menipu dalam berbagai lapangan kegiatan, dan penipuan ini merupakan suatu sifat yang amat dicela agama. Kedua pihak yang melakukan akad *ijārah* pun dituntut memiliki pengetahuan yang memadai akan obyek yang mereka jadikan sasaran dalam berijarāh, sehingga antar keduanya tidak merasa dirugikan atau tidak mendatangkan perselisihan dikemudian hari.[3]

Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek *ijārah* adalah berupa sesuatu yang *mubah*, bukan sesuatu yang haram. Agama tidak membenarkan terjadinya sewa-menyewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, seperti tidak boleh menyewakan rumah untuk perbuatan maksiat, baik kemaksiatan itu datang dari pihak penyewa atau yang menyewakan. Tidak dibenarkan memberi upah untuk sesuatu perbuatan yang dilarang agama.

Obyek *ijārah* itu boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat. Oleh sebab itu, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa

[3] Helmi Karim, *Fiqh Muamalah,* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), 35.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa.[4]

Tidak hanya syaratnya saja dalam sewa-menyewa juga harus memenuhi rukun dari sewa-menyewa tersebut yang mana orang yang melakukan sewa yaitu perangkat desa dan masyarakat di desa Sumberagung, sewa atau imbalannya adalah sewa berupa tanah kas desa dengan imbalan berupa uang sewa, manfaat dari tanah kas desa tersebut yakni digunakan untuk pertanian dan ṣhigātnya berupa penyataan sewa dari perangkat desa dan persetujuan dari penyewa yaitu dari masyarakat.

Rukun dalam sewa-menyewa menurut jumhur ulama ini ada 4 yaitu:

1) *Mu'jīr* dan *Musta'jīr*

Mu'jīr dan *Musta'jīr*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah mengupah. *Mu'jīr* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta'jīr* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu'jīr* dan *musta'jīr* adalah baligh, berakal, bisa mengendalikan harta, dan saling meridhai.[5] Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila *ijārahnya* tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia balig. Oleh

[4] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah Fiqh Muamalah,* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 232-233.
[5] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah,* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 117.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

karenanya, anak yang baru *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijārah*, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.[6]

2) *Ṣighāt*

Ṣighāt yaitu tercapainya *ijārah* dengan ijab dan qabul, atau yang menggantikan keduanya (*ijab* dan *qabul*). Disyaratkan pula dalam *ṣighāt* adanya kesesuaian antara qabul dengan ijab, tidak ada pemisah yang lama antara keduanya diam atau perkataan asing.[7] Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *ijārah*. Apabila salah seorang di antaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *ijārah* nya tidak sah,[8]

3) *Ujrah,* disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah.[9] *Ujrah* dalam akad *ijārah* barang dibayar ketika akad sewa atau dibayar diawal setelah terjadinya akad, kecuali dalam akad ditentukan lain dan tidak merugikan salah satu pihak.[10] Kompensasi harus berbentuk harta dengan nilai jelas, konkret atau dengan menyebutkan kriteria-kriterianya. Karena sewa merupakan bayaran atas nilai manfat, berarti nilai tersebut disyaratkan syarat harus diketahui.[11]

---

[6] Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat,* (Jakarta: Kencana, 2010), 279.
[7] Wahbah Al-zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adilatuhu,* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 408.
[8] Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat . . . ,* 279.
[9] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah . . . ,* 118.
[10] Sohari Sahrani, Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 172
[11] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jilid 4, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 208.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

4) *Ma'qūd 'Alaīh* (barang/manfaat)

Barang yang menjadi objek akad dapat diserahterimakan pada saat akad, baik secara fisik atau definitif. Tidak sah untuk menyewakan binatang yang lepas dan lumpuh. Begitu pula tanah pertanian yang gersang dan binatang pengangkut yang lumpuh, karena tidak ada barang tidak memiliki manfaat. Manfaat barang tersebut status hukumnya mubah, bukan termasuk yang diharamkan.[12]

Berdasarkan analisis diatas, dalam syarat praktek lelang undian dalam penyewaan tanah kas desa syarat dan rukunnya sudah terpenuhi, sehingga praktek yang dilakukan sudah sesuai dengan hukum Islam. Dengan terpenuhinya syarat dan rukun ini akan membuat praktek lelang undian dalam penyewaan tanah kas desa ini diperbolehkan dalam hukum Islam.

b. Analisis hukum Islam terhadap praktek lelang undian dalam penyewaan tanah kas desa.

Praktek sewa-menyewa tanah kas desa di desa Sumberagung ini dilakukan dengan sistem undian. Dalam prakteknya tidak semua warga atau masyakat di desa sumberagung menyewa tanah kas desa tersebut ketika namanya keluar dalam lotre. Hal ini karena tidak semua orang memiliki kepandaian dalam bertani dan tidak semua orang mampu membayar uang sewa. Sehingga, dalam prakteknya ketika ada nama yang keluar dan orang tersebut tidak ingin

[12] Ibid., 205.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

menyewa tanah kas desa maka, orang tersebut berusaha mencari orang lain yang ingin menyewa tanah tersebut.

Tanah kas desa yang disewakan ini berupa tanah/sawah yang digunakan untuk pertanian. Dan tidak semua orang mampu mengolah tanah pertanian tersebut. Dalam mengikuti lotre undian ini masyarakat juga tidak dipungut biaya. Jadi, mereka hanya akan membayar uang sewa saja ketika nama tersebut keluar dari lotre undian. Untuk masalah harga sewa dari perangkat desa sudah menentukan harga sewa yang harus dibayar dalam penyewan tanah tersebut.

Namun dalam praktek tersebut terdapat banyak orang yang ketika namanya keluar kemudian mencari orang lain lagi untuk menyewa tanah tersebut. Mereka mematok harga lebih dari yang sudah pihak pamong berikan. Sehingga orang yang mendapatkan undian tersebut bisa menyewakan hasil sewaannya kepada orang lain memberikan harga lebih tinggi. Ini membuat orang tersebut mendapatkan keuntungan secara cuma-cuma karena dalam mengikuti lotre undian tersebut juga mereka tidak dipungut biaya apapun.

Seperti yang telah dijelaskan dari bab sebelumnya yaitu mengulang-sewakan adalah menyewakan barang sewaan kepada orang lain. Pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan kembali suatu barang yang telah disewakan kepada pihak orang lain. Pihak penyewa dapat mengulang-sewaan kembali barang sewaannya dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewanya tersebut harus sesuai dengan penggunaan penyewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

Semua fuqaha' sepakat bahwa seseorang yang menyewa suatu barang, maka baginya diperbolehkan menyewakan kembali barang sewaannya kepada orang lain.

Menyewakan barang sewaan kepada orang lain disebut juga *badal khuluw.* Inilah yang disebut dalam bahasa keseharian sebagai "oper kontrak". *Badal khuluw* dalam kondisi ini dirinci menjadi dua:

a. Sesudah masa sewa berakhir. Dalam kondisi ini, *badal khuluw* tidak diperbolehkan karena ini berarti menyewakan milik orang lain tanpa persetujuan pemilik.
b. Sebelum masa sewa berakhir. Dalam hal ini terdapat dua pendapat Ulama yang memperbolehkan.

Dalam praktek sewa-menyewa tanah kas desa ini masyarakat yang mendapatkan lotre undian menyewakan tanah kas desa tersebut kepada orang lain sebelum masa sewa berakhir. Karena setelah lotre undian itu didapatkan perangkat desa memberikan jangka waktu pembayaran selama 1 minggu. Sedangkan dalam prakteknya ketika orang tersebut mendapatkan lotre undian orang tersebut langsung pulang dari balai desa dan langsung menemui orang-orang yang biasanya menyewa. Ulama yang membolehkan menyewakan barang sewaan kepada orang lain sebelum masa sewa berakhir dengan beberapa alasan yaitu:

1) Hal ini sudah membudaya di tengah masyarakat, sedangkan budaya dan kebiasaan yang tidak bertabrakan dengan syariat itu diperbolehkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

2) barang sewaan tersebut bisa dimanfaatkan oleh penyewa atau pun orang lain. Sebagaimana penyewa punya hak untuk melepas hak sewanya dengan mendapatkan kompensasi dari pihak lain, ataupun tidak mendapat kompensasi apapun.
3) Hal ini diperbolehkan karena merupakan kebutuhan yang cukup mendesak, sehingga dengan memperbolehkannya menyebabkan hilangnya kesempitan.

Jadi, dalam prakteknya menyewakan barang sewaan kepada orang lain diperbolehkan karena hal ini sudah membudaya ditengah masyarakat, sehingga masyarakat sudah terbiasa ketika mendapatkan lotre undian dan tidak mau menyewa mencari orang lain lagi yang mau menyewa.

Adapun ulama yang mengharamkan *badal khuluw* dalam kasus ini, memberikan beberapa alasan:

1) Penyewa tidak memiliki hak untuk menyewakan kecuali dengan seizin pemilik barang, karena hal tersebut menyebabkan pemilik terhalangi untuk mengatur hartanya sendiri. Alasan ini jelas tidak tepat, karena penyewa hanya menyewakan barang tersebut sehingga mendapatkan *badal khuluw* hanya sampai masa sewa berakhir.
2) Mereka juga beralasan bahwa penyewa tidak diperbolehkan menyewakan dengan biaya sewa yang lebih mahal dari pada biaya sewa yang telah dia bayarkan.

Dari praktek ini masyarakat di desa Sumberagung sudah terbiasa dalam menyewakan barang sewaan kepada orang lain. Akan tetapi dalam prektek

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

tersebut biaya sewa yang diberikan oleh pemenang lotre undian kepada orang lain yang menyewa memberikan harga lebih dari yang sudah diberikan perangkat desa. Misalkan dari perangkat desa sebesar Rp. 6.000.000, oleh pihak pemenang lotre disewakan kepada orang lain dengan harga sebesar Rp. 7.000.000. Sehingga, pemenang lotre mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 1.000.000. secara cuma-cuma. Akan tetapi pihak yang mau menyewa tidak keberatan untuk membayar uang sewa tersebut meskipun harganya dinaikkan. Tidak ada unsur paksaan hal ini dilakukan atas unsur kerelaan.

Semua fuqaha' sepakat bahwa seseorang yang menyewa suatu barang, maka baginya diperbolehkan menyewakan kembali barang sewaannya kepada orang lain. Namun apabila harga atau ongkos sewa yang kedua tersebut lebih tinggi dari harga sewanya yang semula. Maka hal ini fuqaha' berselisih pendapat.[13]

Imam Abu Hanifah dan para pengikutnya melarang cara seperti itu, dengan alasan bahwa cara tersebut termasuk dalam bab memperoleh keuntungan dari apa yang tidak memerlukan tanggungan, oleh karena tanggungan terhadap barang tersebut berada di tangan pemiliknya, yakni orang yang menyewakan.

Sementara itu Madzhab Maliki dan Madzhab Hambali juga berpendapat bahwa si penyewa boleh menyewakan kembali barang yang telah ia sewa itu

[13] Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqih Para Mujtahid*, (Beirut : Dar Al-Jiil, 1989), 216.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

kepada orang lain. Sebab manfaat barang yang ia sewa itu telah ia miliki, jadi boleh saja ia memenuhi manfaat barang tersebut dengan dirinya sendiri atau orang yang mewakilinya, tetapi dengan syarat hendaknya menyamainya atau lebih kecil dalam hal penggunaan barang sewaan tersebut. Dan tentang biaya ongkosnya boleh sama atau lebih tinggi dari ongkos sewa semula.

Jadi menurut penulis, dalam praktek sewa menyewa ini sudah sesuai dengan ajaran Islam. Meskipun pemenang lotre undian menyewakan kembali kepada orang lain itu tidak apa-apa. Karena dalam akad *ijārah* menyewakan barang sewaan itu diperbolehkan selama hal ini tidak membuat salah satu pihak dirugikan. Mengenai harga sewa yang diberikan oleh pemenang lotre undian kepada penyewa dengan harga tertinggi itu juga tidak menjadi masalah karena hal itu atas dasar kerelaan. Karena penyewa juga akan mendapatkan keuntungan dengan menyewa tanah kas tersebut dan itu sudah dianggap sebagai suatu cara tolong-menolong atas sesama. Dan karena menyewakan barang sewaan kepada orang lain di desa Sumberagung sudah menjadi kebiasaan yang dilakukan. Seperti halnya suatu budaya yang tumbuh dari kebiasaan yang tidak bertentangan dengan syariat maka hal itu tidak dilarang.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.