

**TINJAUAN FIQIH MU'AMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA TANAH KAS UNTUK KOLAM BUDIDAYA IKAN AIR
TAWAR
(Studi Kasus di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten
Banyumas)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada

Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana Hukum



Oleh:

FAUHAN ATTALARIK DHARMES

NIM. 16.21.1.1.070

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MU'AMALAH)
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) SURAKARTA
SURAKARTA**

2020

**TINJAUAN FIQIH MU'AMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA TANAH KAS UNTUK KOLAM BUDIDAYA IKAN AIR
TAWAR**

**(Studi Kasus di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten
Banyumas)**

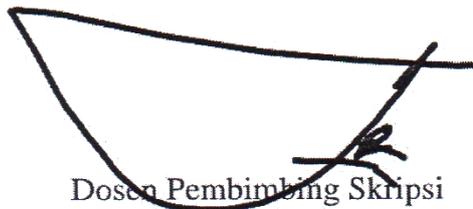
Skripsi
Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Disusun Oleh:

FAUHAN ATTALARIK DHARMES
NIM. 16.21.1.1.070

Surakarta, 13 April 2020

Disetujui dan disahkan Oleh:
Dosen Pembimbing Skripsi



Dosen Pembimbing Skripsi

Anwarudin, M.H.I

NIP. 19720803 200003 1 001

SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

NAMA : FAUHAN ATTALARIK DHARMES
NIM : 16.21.1.1.070
PROGRAM STUDI : HUKUM EKONOMI SYARIAH

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul: **“TINJAUAN FIQIH MU’AMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH KAS UNTUK KOLAM BUDIDAYA IKAN AIR TAWAR (Studi Kasus di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)”**.

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

Demikian surat ini dibuat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu’alaikum Wr.Wb.

Surakarta, 13 April 2020



Fauhan Attalarik Dharmes

Anwarudin, M.H.I

Dosen Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta

NOTA DINAS

Hal : Skripsi

Sdr : Fauhan Attalarik Dharmes

Kepada Yang Terhormat

Dekan Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri
(IAIN) Surakarta

Di Surakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa setelah menelaah dan mengadakan perbaikan seperlunya, kami memutuskan bahwa skripsi saudara Fauhan Attalarik Dharmes, NIM : 16.21.1.1.070 yang berjudul:

“TINJAUAN FIQIH MU’AMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH KAS UNTUK KOLAM BUDIDAYA IKAN AIR TAWAR (Studi Kasus di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)”

Sudah dapat dimunaqosahkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah.

Oleh karena itu kami mohon agar skripsi tersebut segera dimunaqosahkan dalam waktu dekat.

Demikian, atas dikabulkannya permohonan ini disampaikan terimah kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 13 April 2020

Dosen Pembimbing



Anwarudin, M.H.I

NIP. 19720803 200003 1 001

PENGESAHAN

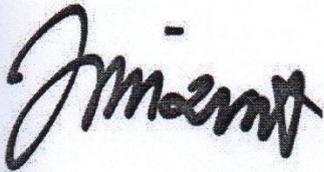
**TINJAUAN FIQIH MU'AMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA TANAH KAS UNTUK KOLAM BUDIDAYA IKAN AIR
TAWAR
(Studi Kasus di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten
Banyumas)**

Disusun Oleh:

FAUHAN ATTALARIK DHARMES
NIM. 16.21.1.1.070

Telah dinyatakan lulus dalam ujian munaqosah
Pada hari Kamis tanggal 14 Mei 2020 / 21 Ramadhan 1441 Hijriyah
Dan dinyatakan telah memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Hukum (Di Bidang Ekonomi Syariah)

Penguji I



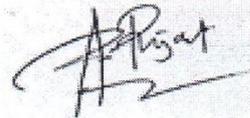
Masjupri, S.Ag., M.Hum.
NIP. 19701012 199903 1 001

Penguji II



Sholakhuddin Sirizar, M.A.
NIP. 19720610 200312 1 011

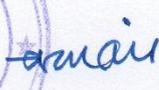
Penguji III



Evi Ariyani, S.H., M.H.
NIP. 19731117 200003 2 002

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah




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

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا.

Artinya:

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

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan karunia, kekuatan, serta kemudahan, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Dengan ini saya persembahkan karya yang jauh dari kata sempurna ini untuk:

1. Kedua orang tuaku yang tercinta : Ibu Darmiah, Bapak Edi Sutiman, yang telah mendukung, mengarahkan, mendoakan dan mendidik saya untuk belajar dan terus belajar. Karena kebahagiaan beliaulah motivasi pertama untuk menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu.
2. Kakak beserta Adik, yang selalu memberikan perhatian dan Semangat, yang selalu menanyakan perkembangan skripsi, semoga kasih sayang Allah selalu bersama kita.
3. Bapak Dr. Sutrisno, M. Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang senantiasa memotivasi dan membimbing.
4. Bapak Anwaruddin, M. H. I., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah memberikan pengarahan, bimbingan, nasehat dan dukungan kepada saya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Dosen-dosen yang telah memberikan ilmu dan pendidikan yang sangat bermanfaat untuk kehidupan saya kedepannya.
6. Sahabat-sahabat saya yang telah memberikan do'a, semangat, dukungan, serta motivasi kepada saya.
7. Semua rekan-rekan seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2016 khususnya HES B & HES F yang sudah menemani dan berjuang bersama.

PEDOMAN TRANSLITERASI

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

1. Konsonan

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

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	sa	š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ha	ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	Zet (dengan titik di atas)

ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	ṣad	ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	...‘...	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We

هـ	Ha	H	Ha
ء	hamzah	...’...	Apostrop
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

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

a. Vokal Tunggal

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

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

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transiterasi
1.	كتب	Kataba
2.	ذكر	Zukira
3.	يذهب	Yazhabu

b. Vokal Rangkap

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

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

Contoh:

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

3. Vokal Panjang (Maddah)

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

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

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	قال	Qāla
2.	قيل	Qīla

3.	يقول	Yaqūlu
4.	رمي	Ramā

4. Ta Marbutah

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

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

Contoh:

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

5. Syaddah (Tasydid)

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

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	رَبَّنَا	Rabbana

2.	نَزَّلَ	Nazzala
----	---------	---------

6. Kata Sandang

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

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

Contoh:

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

7. Hamzah

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

Perhatikan contoh berikut ini:

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

8. Huruf Kapital

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

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

Contoh:

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

9. Penulisan Kata

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

Contoh:

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

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT Yang Maha Mengetahui, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN FIQH MU’AMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH KAS UNTUK KOLAM BUDIDAYA IKAN AIR TAWAR (Studi Kasus Di Desa kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)”**. Skripsi ini disusun guna menyelesaikan Studi Jenjang Strata 1 (S1) program studi Hukum Ekonomi Syariah, dan mempersembahkannya kepada pembaca yang budiman. Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis telah banyak mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Mudhofir, S.Ag., M.Pd. Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta.
2. Bapak Dr. Ismail Yahya S.Ag., M.Ag. Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta.
3. Bapak Masjupri S.Ag., M.Hum. Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
4. Bapak M. Julijanto. S.Ag., M.Ag. Sekertaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
5. Bapak Dr. Sutrisno, S. H., M.Hum. Pembimbing akademik yang selalu memberikan arahan dan nasehatnya selama penulis menempuh studi.

6. Bapak Anwaruddin, M.H.I. Dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan arahan dan dukungan selama penulis menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
8. Seluruh Staff karyawan Fakultas Syariah dan seluruh Staff karyawan perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta.
9. Bapak Kepala Desa kebarongan beserta para jajaran perangkat desa dan masyarakat Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I yang telah membantu dalam proses penelitian ini.
10. Ibunda Darmiyah dan Ayahanda Edi Sutiman yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan, dan pengorbanan tiada terhingga yang tidak mungkin dapat kubalas hanya dengan selembar kertas yang bertuliskan kata cinta dan persembahan. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat Ibu dan Ayah bahagia.
11. Kakak tercinta, Lana Khimayatur Rohmaniyah, Muh Auditya Noor Syafi'i, Hilyatul Aulia, Ahmad Najih Albar, dan adik tercinta Muhammad Fatan Aditya, Athaya Rafa Zaidan yang selalu memberikan warna indah yang tak akan bisa tergantikan, terimakasih atas segala do'a, dukungan, serta pengorbanan yang tak pernah ada habisnya, sehingga penulis sangat termotivasi dan bersemangat untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
12. Keluarga serta teman-teman seperjuangan angkatan 2016 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Surakarta, Praktik Pengalaman Lapangan (PPL) Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri Surakarta, Kuliah Kerja Lapangan

(KKL) KUA Kecamatan Grogol Sukoharjo, Kuliah Kerja Nyata (KKN) Branjang Ungaran Barat.

13. Keluarga serta teman-teman Dewan Pimpinan Cabang (DPC) Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia (PERMAHI) Solo. KOMPAK (Komunitas Mahasiswa Ngapak) IAIN Surakarta. IKAPMAWI (Ikatan Alumni Pondok Pesantren Madrasah Wathoniyah Islamiyah) Solo Raya.
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan oleh penulis satu persatu yang telah berjasa memberikan saran, kritik konstruktifnya dan telah membantu baik moril maupin spiritnya dalam penyusunan skripsi ini. Tak ketinggalan kepada seluruh pembaca yang budiman.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak yang membutuhkan. Amiin

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 13 April 2020

FAUHAN ATTALARIK DHARMES
NIM. 16.21.1.1.070

ABSTRAK

Fauhan Attalarik Dharmes, NIM: 16.21.1.1.070 **“TINJAUAN FIQIH MU’AMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWAWA TANAH KAS UNTUK KOLAM BUDIDAYA IKAN AIR TAWAR (Studi Kasus di Desa Kebarongan Kec. Kemranjen Kab. Banyumas)”**.

Penelitian ini membahas mengenai praktik sewa-menyewa yang ada di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas sudah biasa terjadi antara pemerintah desa dan kelompok budidaya ikan (Pokdakan) Minagule I, sedangkan obyek sewanya adalah tanah kas desa. Dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa ini adalah menggunakan sistem sewa lelang, dimana harus ada perjanjian oleh kedua belah pihak yang berakad dengan adanya bukti tertulis berupa surat perjanjian kontrak sewa. Namun pada praktiknya terdapat ketidaksesuaian kesepakatan terkait jangka waktu masa sewa dimana pada kontrak awal masa sewa 1 tahun seharusnya 12 bulan, menjadi 14 bulan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendiskripsikan praktik sewa menyewa tanah kas untuk kolam budidaya ikan air tawar dan menjelaskan analisis fiqih muamalah praktik sewa menyewa tanah kas untuk kolam budidaya ikan air tawar.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif lapangan, teknik analisis menggunakan analisis deduktif, teori yang dipakai adalah teori akad, sewa menyewa, dan istihsan bil- al-maslahah, sumber data penelitian terdiri dari data primer (secara langsung) hasil dari wawancara dengan para pihak yang terkait, dan data sekunder (tidak langsung) berupa dokumen-dokumen, buku, catatan, dan sebagainya. Lokasi penelitian ini di Desa Kebarongan, Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian ini adalah bahwa praktik akad sewa menyewa tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar dilihat dari segi akad antara pihak yang bersepakat sudah memenuhi rukun dan syarat akad ijarah, kemudian dari aspek penyelesaian masalah terkait jangka waktu masa sewa tersebut sudah sesuai, karena melihat dari aspek kebaikan dan kemaslahatan masyarakat desa, dan jika tidak memberikan tambahan tenggang waktu maka akan menimbulkan kemadharatan, selama hal tersebut tidak berlawanan dengan syara’, kemudian adanya kerelaan para pihak yang bekerjasama, dan tidak merugikan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

Kata Kunci: *Fiqih muamalah, Akad, Sewa menyewa.*

ABSTRACT

Fauhan Attalarik Dharmes, NIM: 16.21.1.1.070 **"FIQIH MU'AMALAH REVIEW ON RENTAL PRACTICE RENT FOR CASH LAND FOR CULTIVATION IN FRESHWATER FISH (Case Study in Kebarongan Village, Kemranjen District, Banyumas Regency)"**.

This study discusses the practice of renting in Kebarongan Village, Kemranjen Subdistrict, Banyumas Regency, which is common between the village government and the Minagule I fish cultivation group, while the object of the lease is the village treasury land. In the implementation of the lease of the village treasury land, it uses the auction leasing system, where there must be an agreement by both parties who have the agreement with the existence of written evidence in the form of a lease agreement agreement. But in practice there is a discrepancy in the agreement related to the period of the lease period where the initial lease contract period of 1 year should be 12 months, to 14 months. The purpose of this study is to describe the practice of renting cash land for freshwater aquaculture ponds and explaining the analysis of muamalah fiqh practices of leasing cash land for freshwater fish aquaculture ponds.

This research is a qualitative field research, the analysis technique uses deductive analysis, the theory used is the theory of contract, rent, and istihsan bil-al-maslahah, the source of research data consists of primary data (directly) the results of interviews with related parties , and secondary data (indirect) in the form of documents, books, notes, and so on. The location of this research is Kebarongan Village, Kemranjen Subdistrict, Banyumas Regency. Data collection techniques in this study were interviews and documentation.

The results of this study are that the practice of leasing contracts for village treasury land for freshwater fish aquaculture ponds is seen in terms of the contract between the parties that have agreed to meet the terms and conditions of the ijarah agreement, then from the aspect of solving the problem related to the period of the lease period is appropriate, because seeing from the aspect of the goodness and benefit of the village community, and if it does not provide an additional grace period it will lead to harm, as long as it does not contradict syara ', the willingness of the parties to cooperate, and does not harm the parties to the agreement.

Keywords: muamalah fiqh, contract, rent for rent.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI	iii
HALAMAN NOTA DINAS	iv
HALAMAN PENGESAHAN MUNAQOSYAH	v
HALAMAN MOTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
KATA PENGANTAR	xv
ABSTRAK	xvii
DAFTAR ISI.....	xix
DAFTAR TABEL.....	xxii
DAFTAR LAMPIRAN	xx

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Teori.....	9
F. Tinjauan Pustaka	13
G. Metode Penelitian.....	17
H. Sistematika Penulisan.....	24

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD IJARAH DAN

MASLAHAH MURSALAH

A. Teori Akad	
1. Pengertian Akad.....	26
2. Rukun dan Syarat Akad.....	28
3. Asas-asas Akad.....	32

4. Macam-macam Akad.....	37
5. Berakhirnya Akad.....	43
B. Teori Sewa Menyewa (<i>Ijārah</i>)	
1. Pengertian <i>Ijārah</i>	45
2. Dasar Hukum <i>Ijārah</i>	48
3. Rukun dan Syarat <i>Ijārah</i>	50
4. Hak dan Kewajiban <i>Ijārah</i>	52
5. Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijārah</i>	54
C. <i>Istihsan Bil Maslahah</i>	56

BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH KAS UNTUK KOLAM BUDIDAYA IKAN AIR TAWAR DI DESA KEBARONGAN KECAMATAN KEMRANJEN KABUPATEN BANYUMAS

A. Deskripsi Obyek Penelitian	
1. Gambaran Umum Desa Kebarongan.....	63
a. Struktur Pemerintah Kepala Desa Kebarongan.....	63
b. Letak Geografis.....	64
c. Keadaan Iklim dan Topografi.....	66
d. Keadaan Pertanian.....	66
e. Keadaan Penduduk.....	67
f. Keadaan Masyarakat.....	68
2. Gambaran Umum Kelompok Budidaya Ikan Minagule I.....	76
a. Sejarah Berdiri Organisasi.....	76
b. Struktur Pokdakan Minagule I.....	79
c. Tugas Serta Fungsi Kelompok.....	80
d. Kelas Kemampuan dan Pengukuhan Kelompok.....	86
e. Koperasi Pembina dan Mitra Kelompok.....	86
f. Usaha Pokok dan Usaha Penunjang Kelompok.....	87
g. Data Produksi Usaha Kelompok.....	87
B. Proses Pelaksanaan Sewa-menyewa Kolam Budidaya Ikan (Pokdakan Minagule I Desa Kebarongan.....)	88

**BAB IV TINJAUAN FIQIH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA TANAH KAS UNTUK KOLAM BUDIDAYA IKAN AIR
TAWAR DI DESA KEBARONGAN KECAMATAN KEMRANJEN
KABUPATEN BANYUMAS**

- A. Analisis Terhadap Praktik Akad Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa
Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas Untuk
Kolam Budidaya Ikan Air Tawar 106
- B. Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Praktik Akad Sewa-Menyewa
Tanah Kas Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten
Banyumas Untuk Kolam Budidaya Ikan Air Tawar 112

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan..... 123
- B. Saran..... 124

DAFTAR PUSTAKA..... 125

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Struktur Pemerintah Desa Kebarongan.....	63
Tabel 2	: Luas Tanah Desa Kebarongan.....	65
Tabel 3	: Luas Tanah Pertanian Desa Kebarongan.....	66
Tabel 4	: Data Kependudukan Berdasarkan Jenis Kelamin.....	67
Tabel 5	: Data Kependudukan dilihat Berdasarkan Mata Pencaharian.....	69
Tabel 6	: Data Kependudukan dilihat berdasarkan Agama.....	71
Tabel 7	: Data Kependudukan dilihat dari tingkat Pendidikan.....	74
Tabel 8	: Sarana dan Prasarana Pendidikan Desa Kebarongan.....	75
Tabel 9	: Data Pengurus Pokdakan Mina Gule I.....	79
Tabel 10	: Produksi Panen Ikan Minagule I.....	87

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Jadwal Penelitian
- Lampiran 2 : Pedoman Wawancara
- Lampiran 3 : Hasil Wawancara
- Lampiran 4 : Foto Wawancara
- Lampiran 5 : Daftar Riwayat Hidup

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial, yaitu makhluk yang mempunyai kodrat hidup untuk bermasyarakat. Sebagai makhluk sosial, dalam hidupnya manusia membutuhkan keberadaan manusia lainnya. Dalam bersosialisasi, manusia selalu berhubungan satu sama lain, disadari atau tidak, untuk mencukupkan kebutuhan-kebutuhan hidupnya.¹ Untuk menyempurnakan dan mempermudah hubungan antara mereka, banyak sekali cara yang dilakukan. Salah satunya untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari manusia melakukan jual beli, sewa menyewa, hutang piutang dan lain sebagainya.

Semakin majunya perkembangan zaman di era modern ini banyak perubahan besar yang terjadi. Salah satu perubahan yang menandai perkembangan hukum Islam dan masyarakat Muslim, di antara perubahan itu adalah perubahan orientasi masyarakat muslim dari urusan ibadah kepada urusan muamalat (hubungan manusia dengan manusia dan lingkungan alam).²

Hubungan antara satu manusia dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan harus terdapat aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan dalam kerangka memenuhi kebutuhan keduanya disebut dengan proses untuk berakad.³

¹Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2004), hlm. 11.

² Muhammad Abdul Mannan, *Teori dan praktik Ekonomi Islam*, (Yogyakarta : PT Dana Bakti Wakaf, 1995), hlm. 27.

³ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, cet. Ke-1 (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 47.

Begitupun dalam menjalankan bisnis atau usaha, satu hal yang sangat penting dan berhubungan adalah masalah akad. Akad sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syari'at Islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Selain itu akad merupakan cara yang diridhai oleh Allah dan harus ditegakkan isinya.⁴

Setiap manusia pasti selalu memerlukan harta untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karenanya manusia pasti akan berusaha untuk memperoleh harta tersebut. Salah satunya adalah dengan bekerja, misalnya dengan berbisnis. Oleh sebab itu Islam membolehkan pengembangan harta dengan jalan berbisnis yang salah satunya melalui jalur sewa menyewa. Sebagaimana dalam firman Allah SWT di dalam Al-qur'an surat An-Nisa ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

*”Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”.*⁵

Ayat diatas menerangkan tentang larangan memakan harta dengan cara yang bathil, melaikan Allah memerintahkan melakukan kegiatan perniagaan dengan cara sukarela.

⁴ *Ibid.*, Hlm. 71.

⁵ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Tafsirnya*, (Jakarta: Penerbit Lentera Abadi, 2010), hlm. 76.

Dalam kegiatan muamalah, Islam juga telah mengatur untuk menghindari terhadap perbuatan kezaliman, karena semua syariat mengharamkan kezaliman dan mewajibkan keadilan. Allah telah mengutus para rasul serta membekali mereka dengan kitab-kitab agar mereka menegakan keadilan terhadap hak-hak Allah dan hak-hak manusia.⁶ Allah berfirman didalam surat Al-Hadid ayat 25:

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيَقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ ۗ وَأَنْزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ وَمَنَافِعُ لِلنَّاسِ وَلِيَعْلَمَ اللَّهُ مَنْ يَنْصُرُهُ وَرُسُلَهُ بِالْغَيْبِ ۗ إِنَّ اللَّهَ قَوِيٌّ عَزِيزٌ .

Artinya :

*“Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka Al Kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan. Dan Kami ciptakan besi yang padanya terdapat kekuatan yang hebat dan berbagai manfaat bagi manusia, (supaya mereka mempergunakan besi itu) dan supaya Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)Nya dan rasul-rasul-Nya padahal Allah tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Maha Kuat lagi Maha Perkasa”.*⁷

Dalam pembahasan fiqih, akad yang dapat digunakan bertransaksi sangat beragam, sesuai dengan karakteristik dan spesifikasi kepentingan, maksud, serta tujuan antar pihak. Akad atau perjanjian tidak dapat dilepaskan dari kehidupan manusia. Hal tersebut bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Melalui akad manusia melakukan interaksi antar sesama. Hal tersebut disebabkan karena manusia merupakan makhluk sosial, yang artinya manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan orang lain.⁸

⁶ Erwandi Tarmizi, *Harta Haram Muamalat Kontemporer*, (Bogor: PT. Berkat Mulia Insani, 2018), hlm. 39.

⁷ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Tafsirnya...*, hlm. 488.

⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2012), hlm. 205.

Salah satu akad dalam fiqih muamalah adalah sewa menyewa, atau dalam Islam dikenal dengan *ijārah*. Sewa-menyewa atau *ijārah* adalah suatu perjanjian tentang pemakaian dan pengambilan manfaat dari suatu benda, binatang, atau manusia. Jadi dalam hal ini bendanya tidak boleh kurang sama sekali. Jadi dengan kata lain, akad sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan baik berupa manfaat barang, seperti kendaraan, rumah, tanah, maupun manfaat tenaga serta pikiran orang dalam bentuk pekerjaan tertentu.⁹

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa- Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata menyebutkan bahwa “Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya”.¹⁰

Di masyarakat, sewa menyewa sudah menjadi kebiasaan demi mencukupi kebutuhan hidupnya, sama halnya dengan yang terjadi pada masyarakat di Desa Kebarongan, Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas. Dimana yang menjadi objek sewa adalah tanah kas desa (tanah bengkok).

Menurut peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa (“Permendagri 4/2007”). Pada Pasal 1

⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Depok: Rajagrafindo Persada, 2016), hlm. 233.

¹⁰ R. Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), hlm. 381.

angka 10 Permendagri 4/2007 disebutkan bahwa “Tanah Desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, kuburan, dan titisara”.¹¹ Jadi, tanah bengkok merupakan salah satu Tanah Desa. Tanah kas desa adalah kekayaan desa dan menjadi milik desa.

Kemudian dalam Pasal 76 ayat (1) Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menentukan “Aset desa dapat berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik desa”.¹²

Berdasarkan pasal tersebut, salah satu aset desa yang dapat dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Desa adalah tanah kas desa. Pengelolaan tanah kas desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. Tanah kas desa yang merupakan salah satu kekayaan desa perlu dilindungi, dilestarikan dan dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintah, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa.

Wilayah Desa Kebarongan memiliki potensi lahan perikanan darat yang sangat baik serta kondisi iklim yang mendukung untuk budidaya ikan. Sebagian dari potensi ini sekarang merupakan “lahan tidur” dikembangkan dan diolah secara lebih intensif oleh pemiliknya untuk mendapatkan nilai komoditas ekonomi yang lebih tinggi.

¹¹ Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa

¹² Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Menyikapi peluang tersebut diatas, pemerintah desa menggagas untuk mengembangkan potensi desa dengan cara membentuk Kelompok Pembudidaya Ikan (Pokdakan) Mina Gule I Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas. Maksud dari kelompok ini adalah untuk meningkatkan produktifitas kegiatan usaha secara berkelompok. Dengan kelompok pengembangan budidaya ikan ini diharapkan banyak didapat manfaat yang dirasakan langsung oleh masyarakat dan keuntungan yang lebih besar untuk memperbaiki taraf hidup bagi anggota kelompok khususnya dan bagi masyarakat pada umumnya.

Kelompok budidaya ikan (pokdakan) Minagule I merupakan salah satu dari beberapa kelompok budidaya ikan (pokdakan) yang ada di desa Kebarongan. Kolam kelompok budidaya ikan (pokdakan) Minagule I ini berdiri diatas lahan tanah bengkok seluas 1.980 m² dengan anggota kelompok berjumlah 11 orang. Terdiri dari ketua, wakil ketua, sekretaris, bendahara, kabid pemasaran, kabid pengembangan usaha, kabid hama dan penyakit ikan, humas, serta anggota lainnya.

Sewa menyewa yang ada di Desa Kebarongan ini berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya, karena di desa ini menggunakan sistem sewa lelang. Mekanisme sewa lelang ini, dimulai dari peserta lelang yang mengisi nominal harga sewa dalam selembar kertas terlebih dahulu. Setelah itu, dalam mengisi nominal harga tersebut, peserta lelang tidak diperbolehkan untuk menentukan nominal harga diluar batas minimal dan maksimal yang telah ditetapkan oleh

panitia lelang. Kemudian pemenang ditentukan dengan melihat nominal tawaran harga dari peserta lelang yang paling tinggi.¹³

Dalam sewa lelang ini, pemerintah desa memberikan nominal harga lelang yang masih sangat relatif rendah dari harga pasaran dengan tujuan untuk memberikan kemudahan dan peluang bagi masyarakat yang berkeinginan belajar membudidayakan ikan namun terkendala oleh biaya.

Dalam akad awal perjanjian sewa lelang ini pemerintah desa memberikan jangka waktu selama 1 tahun atau 12 bulan, namun pada praktiknya ternyata kelompok budidaya ini menginginkan masa sewa tersebut berakhir setelah 2 kali masa panen, dimana dalam 1 masa panen kurang lebih sekitar 7 bulan, jika dikalikan 2 kali masa panen yaitu berjumlah 14 bulan, atau dengan kata lain kelompok pembudidaya ikan tersebut menginginkan dalam sewa 1 tahun tersebut dibulatkan menjadi 14 bulan. dalam hal ini tentu telah melanggar kesepakatan awal dimana pemerintah desa hanya memberikan jangka waktu sewa 1 tahun atau 12 bulan saja.

Berdasarkan pemaparan studi kasus diatas, apakah akad yang dilakukan sudah sesuai dengan Aspek Hukum Islam atau belum. Mengingat akad sewa dengan sistem lelang ini merupakan suatu kegiatan muamalah yang masih jarang ditemui dikalangan masyarakat pada umumnya. Jika dianalisa secara mendalam, adanya persoalan tersebut menjadi sangat penting, terlebih bagi orang yang yang mendalami ilmu syari'ah yang kemudian dikaitkan dengan bagaimana konsep

¹³ Aris mujiono, Wakil Ketua Pokdakan Minagule I, *Wawancara Pribadi*, 10 Januari 2020, Jam 16.30- 17.30 WIB

akad dalam *fiqih mu'āmalah* yang akan dikembangkan untuk menjawab berbagai persoalan tersebut.

Dengan demikian inilah yang dirasa menarik untuk di teliti, maka peneliti mengambil tema “Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Kas untuk Kolam Budidaya Ikan Air Tawar (Studi kasus di Desa Kebarongan, Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik akad sewa-menyewa tanah kas desa Kebarongan untuk kolam budidaya ikan air tawar ?
2. Bagaimana hukum fiqih *mu'āmalah* terhadap praktik sistem sewa-menyewa tanah kas desa Kebarongan untuk kolam budidaya ikan air tawar?

C. Tujuan Penulisan

Dengan melihat pokok permasalahan tersebut diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan sistem sewa menyewa tanah kas untuk kolam budidaya ikan air tawar di Desa Kebarongan, Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas.
2. Untuk mengetahui hukum fiqih *mu'āmalah* terhadap pelaksanaan sistem sistem sewa menyewa tanah kas di Desa Kebarongan, Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas untuk kolam budidaya ikan air tawar.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pikiran sebagai tambahan *literature* bacaan di perpustakaan Fakultas Syariah IAIN Surakarta.
 - b. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan wawasan keilmuan, khususnya tentang sewa menyewa.
2. Manfaat praktis
 - a. Hasil penelitian diharapkan memberikan pemahaman terhadap masyarakat khususnya kepada masyarakat Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas mengenai Sewa menyewa pemanfaatan tanah kas desa yang digunakan sebagai kolam budidaya ikan air tawar.

E. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting. Kerangka teori yang baik akan menjelaskan secara teoritis pertautan antar variabel yang akan diteliti. Jadi secara teoritis perlu dijelaskan hubungan antar variabel independen dan dependen.¹⁴

Beberapa konsep yang saling berhubungan dalam penelitian ini yaitu mengenai *ijārah*, akad, rukun, syarat, hukum *ijārah*, berakhirnya *ijārah*, Istihsan Bil Masalah. Serangkaian konsep itu yang digunakan sebagai teori

¹⁴ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, R&D, (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm. 60.

dalam pengumpulan data. Masing-masing konsep memiliki bentuk hubungan dan saling mempengaruhi satu dengan yang lainnya. Teori yang digunakan antara lain :

1. Akad

Kata Akad berasal dari bahasa arab yaitu *al-aqdu'*. Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dan menurut istilah al-rabth yaitu menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu. Dikatakan ikatan maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.¹⁵

Jumhur ulama mendefinisikan akad adalah pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Akad mengikat pihak-pihak dengan beberapa hukum syara', yaitu hak dan iltizam, yang diwujudkan oleh akad. Dan akad terbentuk dengan adanya dua 'aqid, ma'qud 'alaih (benda), maudhu'al 'aqd (tujuan), shighat al-'aqd dan adanya rukun-rukun akad.¹⁶

¹⁵ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta : Prenada Media Group, 2006), hlm. 45.

¹⁶ Masjupri, *Buku Daras Fiqh Muamalah 1*, (Surakarta: FSEI Publishing, 2013), hlm. 53.

2. Sewa-Menyewa (*Ijārah*)

Ijārah secara *etimologi* adalah *mashdar* dari kata *ajara- ya'jiru*, yaitu upah yang diberikan sebagai kompensasi sebuah pekerjaan.¹⁷ Sedangkan *ijarah* secara *terminologi* adalah akad terhadap manfaat dengan waktu tertentu disertai imbalan atau pengganti tertentu pula. Definisi tentang *ijārah* itu terkandung dua pengertian, yaitu bisa bermakna jual-beli manfaat benda dan disebut dengan jual-beli tenaga manusia.¹⁸

Dari pengertian diatas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda. Jadi, dalam hal ini benda tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain, terjadinya sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.¹⁹

Definisi mengenai prinsip *ijārah* telah diatur dalam hukum positif Indonesia yakni dalam pasal 1 ayat 10 peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 yang mengartikan prinsip *al- ijārah* sebagai “transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu

¹⁷ Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah*, Cetakan ke-1 (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), hlm. 197.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 199.

¹⁹ Nurhikma Djufri, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan*”, (Manado), Vol. 12, No. 1, 2014, hlm. 6.

usaha jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan saja.²⁰

Rukun *ijārah* ada empat yaitu : *aqid* (orang yang berakad, penyewa dan pemilik tanah), *shighat* akad, *Ujrah* (upah), manfaat. Dan untuk sahnya perjanjian *ijārah* diperlukan syarat-syarat sebagai berikut : (1) Yang menyewakan dan penyewa adalah *tamyiz*, berakal sehat dan tidak ditaruh dibawah pengampuan, (2) Yang menyewakan adalah pemilik barang sewa, walinya, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali, (3) Adanya kerelaan kedua belah pihak yang menyewakan dan penyewa yang digambarkannya adanya *ijāb* dan *qabūl*, (4) Yang disewakan ditentukan barang dna sifatnya, (5) Manfaat yang dimaksud bukan hal yang dilarang oleh syara', (6) Berapa lama waktu menikmati manfaat barang sewa harus jelas, (7) Harga sewa yang harus dibayar bila berupa uang ditentukan berapa besarnya dan bila berupa hal lain ditentukan berapa kadarnya.²¹

Berakhirnya akad *ijārah* menurut Hanafiyah yaitu: (1) dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad, karena ijarah adalah hanya hak manfaat maka hak ini tidak dapat diwariskan karena kewarisan berlaku untuk benda yang dimiliki, (2) Akad *ijārah* berakhir dengan *iqalah* (menarik kembali), karena ijarah adalah akad mu'awadah (akad yang bertujuan untuk mencari keuntungan/ *profit oriented*), (3)

²⁰Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah", *Jurnal Tahkim*, (Ambon) Vol. 14, No. 1, Juni 2018, hlm. 87.

²¹Lolyta, "Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah", (Riau), Vol. 14, No. 1, 2014, hlm. 130.

Sesuatu yang disewakan hancur atau mati, misalnya hewan sewaan mati atau rumah sewaan hancur, (4) Manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah sesuai, kecuali ada *udzur* atau halangan.²²

3. Istihsan Bil Masalahah

Secara *etimologi*, istihsan yaitu menilai sesuatu sebagai hak.²³ Sedangkan secara istilah ulama ushul fiqih yaitu meninggalkan hukum yang sudah ditetapkan pada suatu peristiwa ataupun kejadian yang ditetapkan oleh dalil *syara'*, menuju hukum yang lain dari peristiwa ataupun kejadian tersebut, karena ada suatu dalil *syara'* yang mengharuskan agar meninggalkannya.²⁴

Sedangkan istihsan bil masalahah yaitu mengecualikan ketentuan yang berlaku umum kepada ketentuan yang lain yang memenuhi prinsip kemaslahatan. Contoh : berdasarkan ketentuan umum, tindakan hukum berupa wasiat dari orang yang berada dibawah pengampun merupakan perbuatan hukum yang tidak sah, karena akan mengabaikan kepentingan terhadap hartanya. Akan tetapi demi kemaslahatan, maka wasiat tersebut dipandang sah, mengingat hukum berlakunya wasiat ketika ia wafat.²⁵

F. Tinjauan Pustaka

Pembahasan tentang sewa menyewa merupakan permasalahan yang sering muncul dimasyarakat, sehingga sudah banyak penelitian yang dilakukan, baik itu berbentuk karya ilmiah, skripsi, disertai, maupun buku-

²² Panji Adam, *Fikih Muamalah...*, hlm. 113-114.

²³ Abd. Rahman Dahlan, *Ushul Fiqh Cet. Ke-3*, (Jakarta: Amzah, 2011), hlm. 197.

²⁴ Muin Umar, dkk, *Ushul Fiqih I*, (Jakarta: Departemen Agama, 1986), hlm. 142.

²⁵ Abd. Rahman Dahlan, *Ushul Fiqh...*, hlm. 202.

buku. Untuk menghindari adanya anggapan plagiasi terhadap karya tertentu, maka perlu diadakan kajian terhadap karya-karya yang pernah ada. Penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah “Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Terhadap Pemanfaatan Tanah Kas Desa Untuk Kolam Budidaya Ikan Air Tawar (Studi Kasus di Desa Kebarongan, Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas)”.

Penulis telah melakukan penelaahan terhadap penelitian sebelumnya, yang memiliki kaitan dengan pembahasan yang penulis ambil, diantaranya:

Pertama, Skripsi yang ditulis oleh Oneng Uswah Hasanah Mardhotilla yang berjudul “Sistem Profit Sharing (Bagi Hasil) Disertai Sewa Dalam Pemanfaatan Tanah Kas Desa Ngroto Untuk Lahan Pertanian Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (Studi Kasus di Desa Ngroto Kecamatan Pujon Kabupaten Malang)” penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan kerjasama pertanian di Desa Ngroto Kecamatan Pujon Kabupaten Malang, Agar tidak terjadi kesalahfahaman antara pemilik lahan pertanian dengan penggarap. Karena biasanya didesa lain menggunakan sistem sewa, *paroon* (dibagi menjadi dua), dan *maro* (membagi) hasil.²⁶

Dari penelitian tersebut terdapat persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan, yaitu sama sama mengkaji mengenai sewa-menyewa, serta kesamaan metodologinya. Sedangkan letak perbedaan dalam penelitian ini

²⁶ Oneng Uswah Hasanah Mardhotilla yang berjudul “Sistem Profit Sharing (Bagi Hasil) Disertai Sewa Dalam Pemanfaatan Tanah Kas Desa Ngroto Untuk Lahan Pertanian Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (Studi Kasus di Desa Ngroto Kecamatan Pujon Kabupaten Malang)” Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2016, hlm. 31.

terdapat pada obyek pemanfaatan sewa, dimana peneliti sebelumnya objek penelitiannya adalah lahan pertanian, sedangkan penelitian yang akan dilakukan yaitu pada kolam budidaya ikan air tawar. serta peneliti menggunakan kajian fiqh muamalah untuk menganalisis permasalahan yang ada.

Kedua, Skripsi yang ditulis oleh Herda Dhiahasna, yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Pada Usaha Laundry Di Kartasura Sukoharjo (Studi Kasus Pada Usaha Laundry Aisyah dan Mylaundry)”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan akad ijarah pada usaha laundry Aisyah dan My laundry di Kartasura dan bagaimana analisis akad pada praktik usaha laundry tersebut.²⁷

Hasil penelitian ini menjelaskan bahwasannya akad ijarah pada usaha Laundry Aisyah dan My laundry termasuk *ijarah a'mal* yaitu pemanfaatan jasa. Pada dasarnya pelaksanaan akad ijarah ini sudah sesuai dengan hukum Islam, akan tetapi terdapat beberapa kecacatan akad didalamnya, yaitu proses *sighat* akad dimana adanya ketidakjelasan tanggung jawab pihak laundry disebabkan tidak adanya aturan mengenai kehilangan yang dituliskan dalam nota. Selain itu tidak dapat selesainya pekerjaan pada waktu yang telah dijanjikan diawal merupakan sebuah bentuk pengingkaran janji terhadap akad,

²⁷ Herda Dhiahasna, “Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Pada Usaha Laundry Di Kartasura Sukoharjo (Studi Kasus Pada Usaha Laundry Aisyah dan Mylaundry)” Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Surakarta, 2018, hlm. 28.

serta banyaknya konsumen yang tidak datang mengambil barangnya ketika waktu perjanjian telah habis.

Sementara salah satu penyebab batalnya akad ijarah yaitu pada saat telah berakhirnya waktu yang telah disepakati, sehingga pada saat itu pihak laundry telah lepas tanggung jawab dalam menjaga pakaian konsumen dan resiko yang terjadi terhadap pakaian setelah waktu pengerjaan selesai ditanggung sepenuhnya oleh pihak konsumen. Namun demikian pihak laundry tetap memiliki hak upahnya.

Dari penelitian tersebut terdapat persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan, yaitu sama-sama mengkaji mengenai akad ijarah. Sedangkan letak perbedaannya adalah dari objek sewanya, dimana peneliti sebelumnya objek penelitiannya adalah tempat laundry, sedangkan penelitian yang akan dilakukan yaitu tanah kas desa.

Ketiga, adalah Jurnal yang ditulis oleh Sri Rahayu dan ditulis ulang oleh Damanhur yang berjudul “Analisis Aplikasi Akad Ijarah Terhadap Pendapatan Petani Tambak Budidaya Ikan Bandeng di Kecamatan Samudera Kabupaten Aceh Utara”. Penelitian ini membahas mengenai bagaimana pendapatan Pembudidaya Ikan bandeng setelah panen, sedangkan mereka harus membayar sewa tambak ikan yang masih belum jelas pendapatannya. Mereka juga harus membayar sewa tambak yang belum tentu banyak hasil panennya. kemudian

untuk memperbaiki tambaknya apabila ada kerusakkan, dan belum lagi membeli bibit ikan bandeng beserta umpan dan biaya selama pemeliharannya.²⁸

Dari penelitian tersebut terdapat persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan, yaitu sama-sama meneliti tentang akad ijarah. kemudian letak perbedaannya terletak di jenis penelitiannya, yaitu dimana peneliti terdahulu menggunakan jenis penelitian kuantitatif deskriptif, yaitu mendeskripsikan data pendapatan pembudidaya ikan bandeng. Sedangkan jenis penelitian yang dilakukan peneliti yaitu kualitatif lapangan, dimana peneliti memfokuskan pada keabsahan akad yang dilakukan oleh kelompok budidaya ikan air tawar.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Didalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif studi kasus. Penelitian Studi Kasus adalah penelitian yang meneliti fenomena kontemporer secara utuh dan menyeluruh pada kondisi yang sebenarnya, dengan menggunakan berbagai sumber data. Menggunakan sumber data sebagai upaya untuk mencapai validitas (kredibilitas) dan reliabilitas (konsistensi) penelitian.²⁹

Penelitian studi kasus ini yaitu untuk memperoleh gambaran yang jelas dan terperinci tentang praktik sewa menyewa dalam pemanfaatan tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar di Desa Kebarongan, Kecamatan

²⁸ Damanhur, Sri Rahayu, "Analisis Aplikasi Akad Ijarah Terhadap Pendapatan Petani Tambak Budidaya Ikan Bandeng di Kecamatan Samudera Kabupaten Aceh Utara," *Jurnal Visioner dan Strategis*, (Aceh Utara), Vol 6 Nomor 7, hlm. 13.

²⁹ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013), hlm. 121.

Kemranjen, Kabupaten Banyumas. Maka penyusun melakukan penelitian dengan mengumpulkan data yang ada di lokasi yaitu tanya jawab dengan responden sebagai sumber primer, sedangkan data sekundernya bersumber dari buku-buku, kitab-kitab, dan karya-karya ilmiah yang sesuai dan terkait.

2. Sumber Data

Sumber data berasal dari data primer dan skunder yang bersifat kualitatif.³⁰

a. Sumber Data Primer

Merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung untuk tujuan khusus.³¹ Sumber Data Primer yaitu sumber data yang langsung memberikan informasi mengenai data kepada pengumpul data. Baik data yang diperoleh melalui wawancara maupun observasi di tempat yang akan dijadikan sebagai lokasi penelitian. Wawancara disini dilakukan terhadap pegawai pemerintah desa Kebarongan, anggota kelompok budidaya ikan Minagule I desa Kebarongan, dan juga peserta lelang yang lainnya.

b. Sumber Data Sekunder

Merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh atau dicatat pihak lain) dan sifat saling melengkapi. Data sekunder berupa sumber pustaka yang dapat mendukung penulisan penelitian serta diperoleh dari literature

³⁰ Haris Herdiyansyah, *Wawancara Observasi dan Focus Groups*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 9.

³¹ Winarno Surakhman, *Pengantar Penelitian Ilmiah: Dasar Metode Teknik*, (Bandung: Tarsito, 1994), hlm. 134.

yang relevan dari permasalahan, sebagai dasar pemahaman terhadap objek penelitian dan untuk menganalisis secara tepat.³² Sedangkan data sekunder yang termasuk dalam penelitian ini adalah data yang berasal literatur yang bersumber pada buku-buku di perpustakaan serta artikel-artikel jurnal dan skripsi terdahulu yang membahas permasalahan sejenis.

3. Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas, Luas Wilayah Desa Kebarongan adalah 473 Ha, yang terdiri dari luas tanah darat: 296 Ha dan luas tanah sawah : 177 Ha.

Dengan melihat topografi desa kebarongan yang masih lingkungan dataran rendah dengan iklim curah hujan yang baik, dan juga didukung dengan adanya aliran sungai irigasi yang mengelilingi desa, sangat mendukung pengairan untuk kolam, sehingga bisa menjaga kesehatan ikan yang dapat menghasilkan panen yang melimpah. Dengan adanya kelompok budidaya ikan (pokdakan) yang ada di desa kebarongan, jika dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini, maka tempat ini sangat menarik untuk dijadikan lokasi penelitian.

Waktu penelitian akan dilakukan pada bulan Januari 2020, penelitian ini akan membutuhkan waktu kurang lebih 1 (satu) bulan atau 4 (empat) minggu untuk mengoptimalkan waktu.

4. Teknik Pengumpulan Data

³² *Ibid.*, hlm. 135.

Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini berdasarkan dengan cara :

a. Wawancara

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif, sehingga teknik pengumpulan data dengan wawancara merupakan hal yang paling penting untuk mendapatkan data secara jelas dan terperinci. Wawancara sebagai upaya mendekati informasi dengan cara bertanya langsung kepada informan. Wawancara adalah sebuah proses interaksi komunikasi yang dilakukan oleh setidaknya dua orang, atas dasar ketersediaan dan dalam setting alamiah, di mana arah pembicaraan mengacu pada tujuan yang telah ditetapkan dengan mengedepankan trust sebagai landasan utama dalam proses memahami.³³

Wawancara yang akan dilakukan dalam penelitian ini yaitu mengenai sistem sewa menyewa tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar. Dan dalam hal ini peneliti akan melakukan wawancara dengan masyarakat kelompok budidaya ikan (pokdakan) Minagule I yang terlibat dalam sistem sewa- menyewa tanah kas desa sebagai kolam budidaya ikan air tawar sebagai peserta lelang. Kemudian peneliti juga akan melakukan wawancara kepada pegawai pemerintah desa sebagai panitia lelang yang ikut andil dalam proses sewa lelang tanah kas desa tersebut dengan tujuan untuk mendapatkan keterangan,

³³ Haris Herdiyansyah, *Wawancara...*, hlm. 29.

penjelasan, fakta, bukti tentang suatu masalah atau suatu peristiwa secara langsung.

Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara semi terstruktur, sebab alasan utama wawancara semi terstruktur lebih tepat untuk digunakan dalam penelitian kualitatif karena peneliti diberi kebebasan sebeb-bebasnya dalam bertanya serta tetap menggunakan *guidline* wawancara agar tidak keluar dari pokok utama pembahasannya.³⁴

b. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah sekumpulan berkas yakni mencari data mengenai hal-hal berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen, agenda dan sebagainya. Dari pengertian diatas, dapat dipahami bahwa metode dokumentasi dapat diartikan sebagai suatu cara pengumpulan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen yang ada atau catatan-catatan yang tersimpan, baik itu berupa catatan transkrip, buku, surat kabar dan lain sebagainya.³⁵ Dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti menggunakan metode ini sebagai cara untuk mencari data-data terkait perjanjian sewa menyewa tanah kas desa, dan foto-foto sebagai dokumen pendukung yang digunakan dalam melakukan penelitian ini.

5. Teknik Analisis Data

³⁴ *Ibid.*, hlm. 66.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 391.

Teknik analisis data yang digunakan yaitu menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu analisis yang sifatnya menjelaskan atau menggambarkan tentang peraturan-peraturan yang berlaku dan analisis data yang didasarkan pada pemahaman dan pengolahan data secara sistematis yang diperoleh dari wawancara, kepustakaan, dan dokumentasi.³⁶

Seluruh data diolah dan diproses supaya tercapai kesimpulan. Mengingat data yang sifatnya sangat beragam, maka yang dipakai adalah teknik analisis data kualitatif dimana sebuah bahan, keterangan, dan fakta-fakta tidak dapat diukur dan dihitung secara sistematis, karena berwujud verbal (kalimat dan kata). Analisis data kualitatif dapat dilakukan dengan mengumpulkan data-data yang diperoleh dan selanjutnya dianalisis.³⁷

Dalam penelitian ini penulis melakukan analisis data dengan menggunakan model Miles dan Huberman yakni terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.³⁸

a. Reduksi Data

Reduksi data adalah suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang data yang tidak perlu dan mengorganisasi data dengan cara sedemikian rupa sehingga kesimpulan dapat ditarik dan diverifikasi.³⁹ Data yang direduksi dapat memberikan

³⁶ Lexy J Moloeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2010), hlm. 172.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Sukabumi: CV Jejak, 2018), hlm. 249.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 243.

gambaran yang lebih tajam mengenai hasil dari pengamatan, dan juga mempermudah peneliti untuk mencari kembali data yang diperoleh bila diperlukan. Serta membantu dalam memberikan kode kepada aspek-aspek tertentu.⁴⁰ Selama pengumpulan data itu berlangsung terjadi reduksi data yang selanjutnya berupa membuat ringkasan, mengkode, menelusuri tema, membuat gugus, membuat memo, dan sebagainya.⁴¹

b. Penyajian Data

Penyajian data dimaksudkan untuk menemukan pola-pola yang bermakna serta memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan serta memberikan tindakan. Penyajian yang dimaksudkan tersebut dapat berupa jenis matriks, grafik, jaringan, dan bagan. Semua dirancang guna menggabungkan suatu informasi yang tersusun dalam bentuk yang padu dan mudah dimengerti.⁴²

c. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Sejak dari awal peneliti berusaha untuk mencari makna dari data yang dikumpulkan kemudian mencari pola, tema, hubungan, persamaan, hipotesis dan sebagainya. Kemudian dari data tersebut mencoba untuk menarik kesimpulan. Kesimpulan itu awalnya masih bersifat belum pasti dan dapat berubah, kabur, diragukan, akan tetapi dengan bertambahnya data, maka kesimpulan itu lebih terpercaya. Jadi

⁴⁰ Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, (Bandung: Tarsito, 1992), hlm. 129.

⁴¹ Sudaryono, *Metodologi Penelitian*, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2018), hlm. 348.

⁴² Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian...*, hlm. 249.

kesimpulan tersebut senantiasa harus diverifikasi selama penelitian dilakukan untuk mencapai persetujuan bersama agar lebih menjamin validitas.⁴³

H. Sistematika Kepenulisan

Untuk memberikan kemudahan dalam pembahasan dan pemahaman dari skripsi yang berjudul “Tinjauan Fiqih *Mu’āmalah* Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Kas Untuk Kolam Budidaya Ikan Air Tawar (Studi kasus di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)” maka penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, dalam bab ini berisi mengenai perkembangan yang dikemukakan dalam proposal skripsi, yang terdiri dari latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, metode penelitian, tinjauan pustaka, sistematika penulisan.

Bab II Landasan Teori, dalam bab ini menjelaskan secara teoritis mengenai konsep hukum Islam (*fiqih mu’āmalah*) tentang Akad , tentang sewa-menyewa (*ijārah*) yang terdiri dari pengertian, dasar hukum, rukun, syarat, pembagian keuntungan, putusnya akad, dan kewajiban para pihak yang berakad, dan pembahasan mengenai istihsan bil al-maslahah al-mursalah.

Bab III Deskripsi data penelitian, dalam bab ini membahas tentang data yang terkait dengan deskripsi tentang penelitian yang dilakukan, meliputi gambaran umum tentang praktik sewa menyewa tanah kas di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas yang meliputi ; profil dan letak

⁴³ Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik...*, hlm. 129.

geografis Desa Kebarongan, gambaran kelompok budidaya ikan (pokdakan) minagule I di Desa Kebarongan. Serta pelaksanaan praktik sewa menyewa serta problematika yang muncul dan pemecahannya.

Bab IV Analisis, dalam bab ini berisi tentang analisis fiqih *mu'āmalah* terhadap praktik sewa menyewa peternak ikan air tawar yang berada di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas, yaitu analisis faktor yang melatar belakangi terjadinya sistem sewa menyewa yang berlangsung hingga sekarang serta analisis praktik sewa menyewa dari segi obyek sewa dan analisis fiqih *mu'āmalah* mengenai pelaksanaan sewa menyewa tersebut.

Bab V Penutup, dalam bab ini memuat kesimpulan dan saran-saran yang berdasarkan hasil penelitian sebagai sumbangsih terhadap permasalahan yang ada.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD IJARAH DAN MASLAHAH MURSALAH

A. Teori Akad (*Al-'Aqdu*)

1. Pengertian Akad

Dalam menjalankan suatu bisnis usaha, satu hal yang sangat penting adalah masalah akad (perjanjian), karena akad merupakan salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syariat Islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari dan harus ditegakkan isinya. Oleh karena itu, tujuan akad memperoleh tempat penting untuk menentukan apakah suatu akad dipandang sah atau tidaknya. Adapun definisi akad adalah sebagai berikut :

a. Akad secara lughawi

Secara lughawi, makna *al-'āqd* adalah perikatan, perjanjian, pertalian, permufakatan (*al-ittifāq*).¹

b. Akad secara Istilah

Sedangkan secara istilahi, akad di definisikan dengan redaksi yang berbeda-beda. Berbagai definisi tersebut dapat dipahami bahwa, akad adalah pertalian antara *ījāb* dan *qabūl* dari pihak-pihak yang menyertakan kehendak, sesuai dengan kehendak syariat yang akan memiliki akibat hukum terhadap obyeknya.²

¹ Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 33.

² *Ibid.*

c. Akad menurut istilah *fiqh*

Dalam istilah *fiqh*, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah dan gadai.³

d. Akad menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yang dimaksud dengan akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.⁴

Definisi-definisi tersebut mengisaratkan bahwa, pertama, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berpengaruh terhadap munculnya akibat hukum baru. Kedua, akad merupakan tindakan hukum dari kedua belah pihak. Ketiga, dilihat dari tujuan dilangsungkannya akad, ia bertujuan untuk melahirkan akibat hukum baru.⁵

Persoalan akad adalah persoalan antar pihak yang sedang menjalin suatu ikatan. Untuk itu yang perlu diperhatikan dalam menjalankan akad adalah terpenuhinya hak dan kewajiban masing-masing pihak tanpa ada pihak yang terlanggar haknya. Disinilah pentingnya

³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 72.

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

membuat batasan-batasan yang menjamin tidak terlanggarnya hak antar pihak yang sedang melaksanakan akad.⁶

2. Rukun dan Syarat Akad

Menurut Musthafa Ahmad Al-Zarqa' menawarkan sejumlah hal yang dipandang sebagai rukun oleh fuqaha jumhur terhadap sebuah akad. Al-Zarqa' menyebut rukun tersebut dengan *muqawwimat aqad* (unsur penegak akad)⁷ yang terdiri dari:

a. *Al-'Aqidain* (orang yang berakad)

Para pihak yang melakukan akad disebut dengan *'aqidain*. Subyek hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia, dan badan hukum. Manusia yang dapat dibebani hukum adalah bagi mereka yang sudah mukallaf atau orang yang dianggap sudah mampu bertindak hukum, baik yang berhubungan dengan tuhan maupun dalam kehidupan sosial.⁸ Dari segi kecakapan melakukan akad, manusia dapat terbagi atas tiga bentuk:⁹

- 1) Manusia yang tak dapat melakukan akad apapun, misalnya karena cacat jiwa, cacat mental atau anak kecil yang belum *mumayyiz*.
- 2) Manusia yang dapat melakukan akad tertentu, misalnya anak yang sudah *mumayyiz* tetapi belum mencapai *baligh*.

⁶ *Ibid.*

⁷ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta : Prenada Media Group, 2006), hlm. 51

⁸ *Ibid.*

⁹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Pres, 2000), hlm. 32.

- 3) Manusia yang dapat melakukan seluruh akad, yaitu untuk yang telah memenuhi syarat-syarat *mukallaf*.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh manusia untuk menjadi subyek akad menurut Hamzah Ya'kub adalah sebagai berikut:¹⁰

- 1) *'Aqil*, orang-orang yang harus berakal sehat.
- 2) *Tamyiz*, orang yang dapat membedakan baik dan buruk
- 3) *Mukhtar*, orang bebas dari paksaan.

b. *Mahallul 'aqad* (obyek akad)

Mahallul 'aqad ialah sesuatu yang dijadikan obyek akad dan dikenakan kepadanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk obyek akad tersebut dapat berupa benda berwujud seperti mobil dan rumah, maupun benda tidak berwujud seperti manfaat dari sesuatu. Dan semua obyek tersebut dapat dibenarkan oleh syari'at.¹¹

Syarat-syarat harus dipenuhi dalam *mahallul 'aqad* adalah sebagai berikut¹² :

- 1) Objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan
- 2) Objek perikatan dibenarkan oleh syariah
- 3) Objek akad harus jelas dan dikenali
- 4) Objek dapat diserahkan

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam...*, hlm. 51.

¹²*Ibid.*, hlm. 60-61.

c. *Maudhu'ul 'aqad* (tujuan akad)

Menurut ulama' fiqih tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syariah tersebut. Apabila para pihak melakukan perikatan dengan tujuan yang berbeda, namun salah satu pihak memiliki tujuan yang bertentangan dengan hukum Islam dengan diketahui para pihak yang lainnya, maka pernikahan itupun haram hukumnya.¹³

Ahmad azhar Basyir menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut¹⁴ :

- 1) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.
- 2) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.
- 3) Tujuan akad harus dibenarkan *syara'*.

d. *Sighat al-'aqad* (*ījāb* dan *qabūl*).

ījāb dan *qabūl* ialah ungkapan para pihak yang melakukan akad. *ījāb* adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. *Qabūl* adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Para ulama fiqih mensyaratkan tiga hal

¹³ *Ibid.*, hlm. 62

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 63

dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut¹⁵ :

- 1). *Jala'ul ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- 2). *Tawafuq*, yaitu adanya kesesuaian antara *ijāb* dan *qabūl*.
- 3). *Jazmul iradātain*, yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa.

Ijab dan kabul bisa dilakukan dengan empat cara, yaitu¹⁶:

- 1) Lisan, Para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas. Dalam hal ini akan sangat jelas *ijāb* dan *qabūl* yang dilakukan oleh para pihak.¹⁷
- 2) Tulisan, adakalanya suatu perkataan dilakukan secara tertulis. Hal ini dapat dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum. Akan ditemui kesulitan apabila suatu badan hukum melakukan perikatan tidak dalam bentuk tertulis, karena diperlukan alat bukti dan tanggung jawab terhadap orang-orang yang bergabung dalam satu badan hukum tersebut.¹⁸

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*, hlm.64.

- 3) Isyarat, suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang normal, orang cacat pun dapat melakukan suatu perikatan atau akad. Apabila cacatnya berupa tunawicara, maka dimungkinkan akad dilakukan dengan isyarat, asalkan para pihak yang melakukan perikatan tersebut memiliki pemahaman yang sama.¹⁹
- 4) Perbuatan, seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, kini perikatan dapat pula dilakukan dengan cara perbuatan saja, tanpa secara lisan, tertulis, ataupun isyarat. Hal ini dapat disebut dengan *ta'athi* atau *mu'athah* (saling memberi dan menerima). Adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang telah saling memahami perbuatan perikatan tersebut dan segala akibat hukumnya. Hal ini sering terjadi pada proses jual beli di supermarket yang tidak ada proses tawar menawar. Pihak pembeli telah mengetahui harga barang yang secara tertulis telah dicantumkan pada barang tersebut. Pada pembeli yang datang ke meja kasir, menunjukkan bahwa di antara mereka akan melakukan perikatan jual beli.²⁰

3. Asas-asas Akad

Dalam hukum Islam terdapat asas-asas akad dari suatu perjanjian. Asas ini berpengaruh pada status akad. Ketika asas ini tidak terpenuhi,

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*

maka akan mengakibatkan batal atau tidak sahnya akad. Adapun asas-asas akad adalah sebagai berikut :

a. *Asas Ilāhiah*

Kegiatan *muamalah* termasuk perbuatan perikatan yang tidak akan pernah lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Dengan demikian, manusia memiliki tanggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah SWT. Akibatnya, manusia tidak akan berbuat sekehendak hatinya, karena segala perbuatannya akan mendapatkan balasan dari Allah SWT.²¹

b. *Asas Kebebasan (Al-Hurriyah)*

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam Hukum Islam dan merupakan prinsip dasar akad, di dalam Syariah Islam memberikan kebebasan kepada setiap orang melakukan akad sesuai yang diinginkan asalkan tidak bertentangan dengan syariat. Pihak-pihak yang berakad mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian, baik dari segi materi/isi yang diperjanjikan, menentukan pelaksanaan dan persyaratan apabila terjadi sengketa.²²

c. *Asas Persamaan atau kesetaraan (Al- Musawah)*

Asas ini memberikan landasan bahwa kedua pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sama antara satu

²¹ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam...*, hlm. 31.

²² Fathurrahman Djamil, *Penetapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hlm. 14.

dengan yang lainnya. Pada saat menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan dan kesetaraan ini.²³

Dasar hukum asas ini adalah Q.S al-Hujarat (49) : 13 :

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا ۗ إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَاكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ.

Artinya :

*“Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu disisi Allah ialah orang yang paling takwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal”*²⁴

d. Asas Keadilan (Al-‘Adalah)

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Dalam hukum Islam, keadilan merupakan salah satu sifat Tuhan dan Al-Quran yang menekan agar manusia menjadikannya sebagai ideal moral.²⁵ Hal ini sebagaimana telah dijelaskan dalam Al-Qur’an surat Al-Maidah ayat 8 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ ۗ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا ۗ اعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ.

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap

²³ *Ibid.*, hlm.18.

²⁴ Departemen Agama RI, *Al Qur’an dan Tafsirnya*, (Jakarta: Penerbit Lentera Abadi, 2010), hlm. 466.

²⁵ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam...*, hlm. 33.

sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan."²⁶

e. Asas Kerelaan

Dalam Al-Qur'an dinyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh ada tekanan, paksaan, penipuan. Jika hal ini tidak terpenuhi, maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil (*al-akl bil bathil*).²⁷

Hal ini sebagaimana yang dijelaskan dalam Al-Qur'an surat An-Nisa

(4) ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا.

Artinya :

*"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu"*²⁸

f. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*Ash- Shidiq*)

Kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan muamalah. Jika kejujuran ini diterapkan dalam suatu akad, maka akan merusak dari legalitas akad itu sendiri. Selain itu,

²⁶ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Tafsirnya...*, hlm. 99.

²⁷ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam...*, hlm. 36.

²⁸ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Tafsirnya...*, hlm. 76.

jika terdapat ketidakjujuran dalam perikatan, akan menimbulkan perselisihan diantara pihak.²⁹

Hal ini sebagaimana yang dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Ahzab (33) ayat 70 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا.

Artinya:

*“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar”*³⁰

g. Asas Tertulis (*Al-Kitabah*)

Allah SWT menganjurkan kepada manusia hendaknya suatu akad atau perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi, dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan akad atau perikatan, dan yang menjadi saksi. Selain itu, dianjurkan pula bahwa apabila suatu perikatan dilaksanakan tidak secara tunai, maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminannya. Adanya tulisan, saksi, dan/ atau benda jaminan ini menjadi alat bukti atas terjadinya perikatan tersebut.³¹ Hal ini sebagaimana yang dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah (2) ayat 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ...

Artinya :

²⁹ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam...*, hlm. 37.

³⁰ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Tafsirnya...*, hlm. 385.

³¹ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam...*, hlm. 37-38.

*"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya..."*³²

4. Macam-macam akad

Para ulama fiqih mengemukakan bahwa akad dibagi menjadi beberapa macam, yang setiap macamnya sangat bergantung pada sudut pandangnya. Diantara bagian akad yang terpenting adalah sebagai berikut :

- a. Akad dilihat dari segi keabsahannya.
 - 1) Akad *Shahīh*, adalah akad yang memenuhi rukun dan syaratnya. Hukum dari akad shahih ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat bagi para pihak yang berakad.
 - 2) Akad *Fasīd*, adalah akad yang semua rukun-rukunnya terpenuhi, namun ada syarat yang tidak terpenuhi. Belum terjadi perpindahan barang dari penjual kepada pembeli dan perpindahan harga (uang) dari pembeli kepada penjual. Sebelum adanya usaha untuk melengkapi syarat tersebut. Dengan kata lain akibat hukumnya adalah *Mawqūf* (berhenti dan tertahan untuk sementara)
 - 3) Akad *Bathal*, adalah akad yang dimana salah satu rukunnya tidak terpenuhi. Akad seperti ini tidak menimbulkan akibat

³² Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Tafsirnya...*, hlm. 44.

hukum perpindahan harta (harga/uang) dan benda kepada kedua belah pihak.³³

b. Akad berdasarkan penamaannya

- 1) Akad *musammah*, merupakan akad yang penamaannya telah disebutkan dan diterangkan ketentuannya oleh *syara'*.
- 2) Akad *ghairu musammah*, merupakan akad yang belum dinamai *syara'* tetapi muncul dalam pekerjaan sejarah umat Islam yang disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan zaman, seperti *istishna*.³⁴

c. Akad berdasarkan Sifat Bendanya

- 1) Akad terhadap benda berwujud (*'Ainiyyah*), suatu akad dianggap sah apabila benda atau objek akad tersebut telah diserahkan terimakan. Apabila objek akad ini tidak atau belum diserahkan terimakan, maka akad ini dianggap keabsahannya belum sempurna.
- 2) Akad terhadap benda tidak berwujud (*Ghair Al-'Ainiyyah*), suatu akad dianggap sah setelah terjadinya shighat (*ījāb* dan *qabūl*) sekalipun objeknya akadnya belum diserahkan terimakan.³⁵

³³ Mardani, *Fiqh Ekonomi...*, hlm.78.

³⁴ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam...*, hlm. 148.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 148.

- d. Akad dilihat dari segi di isyaratkannya atau tidak
- 1) Akad *musyara'ah*, yaitu akad-akad yang dibenarkan *syara'* umpamanya jual beli, jual harta yang ada harganya dan termasuk juga hibah, dan *rahn* (gadai)
 - 2) Akad *mamnu'ah*, yaitu akad-akad yang dilarang *syara'*, seperti menjual anak binatang yang masih dalam kandungan.³⁶
- e. Akad dilihat berdasarkan dari bentuk cara melakukan akad
- 1) Akad-akad yang harus dilaksanakan dengan tata cara tertentu. Misalnya, pernikahan yang harus dilakukan dihadapan para saksi, akad yang menimbulkan hak bagi seseorang atas tanah, yang oleh undang-undang mengharuskan hak itu dicatat di kantor agraria.
 - 2) Akad-akad yang tidak memerlukan tata cara. Misalkan, jual beli yang tidak perlu di tempat yang ditentukan dan tidak perlu dihadapan pejabat.³⁷
- f. Akad dilihat dari dapat tidaknya dibatalkan akad
- 1) Akad yang tidak dapat dibatalkan, yaitu *'aqduzziwaj*. Akad nikah tak dapat dicabut, meskipun terjadinya dengan persetujuan kedua belah pihak. Akad nikah hanya dapat

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*, hlm. 149.

diakhiri dengan jalan-jalan yang ditetapkan oleh *syari'at*, seperti *talaq, khulu'*, atau karena keputusan hakim.

- 2) Akad yang dapat dibatalkan atas persetujuan kedua belah pihak, seperti jual beli, *shulhu*, dan akad-akad lainnya.
- 3) Akad yang dapat dibatalkan tanpa menunggu persetujuan pihak pertama. Misal, *rahn* dan *kafalah* merupakan keharusan bagi si *rahin* dan si *kafil*, tidak merupakan keharusan oleh si *murtahin* (orang yang memegang gadai) atau si *makful lahu* (orang yang memegang tanggungan). Si *murtahin* boleh melepaskan *rahn* kapan saja dia kehendaki.
- 4) Akad yang dapat dibatalkan tanpa menunggu persetujuan pihak yang kedua, yaitu seperti : *wadi'ah*, *'ariyah*, dan *wakalah*.³⁸

g. Akad dilihat dari segi tukar menukar hak

- 1) Akad *mu'awadlah*, yaitu akad-akad yang berlaku atas dasar timbal balik, seperti jual beli, sewa menyewa, *shulh* terhadap harta dengan harta.
- 2) Akad *tabarru'at*, yaitu akad-akad yang berdasarkan pemberian dan pertolongan, seperti hibah dan *'ariyah*.
- 3) Akad yang mengandung *tabarru'* pada permulaan tetapi menjadi *mu'awadlah* pada akhirnya, seperti *qardl* dan *kafalah*. *Qardl* dan *kafalah* ini permulaan adalah *tabarru'*,

³⁸ *Ibid.*, hlm. 149.

tetapi pada akhirnya menjadi *mu'awadlah* ketika si *kafil* meminta kembali uangnya kepada si *madin*.³⁹

- h. Akad dilihat dari keharusan membayar ganti dan tidak
 - 1) Akad *dhamanah*, yaitu tanggung jawab pihak kedua sesudah barang-barang itu diterimanya. Seperti jual beli, *qardh* menjadi dliaman pihak yang kedua sesudah barang itu diterimanya. Jika rusak sebelum diserahkan, maka tanggung jawab dipikul oleh pihak yang pertama. Pihak pertama harus mengganti kerugian pihak yang kedua atau mengembalikan harga.
 - 2) Akad *amanah*, yaitu tanggung jawab dipikul oleh yang mempunyai, bukan orang yang memegang barang. Misal, *syirkah*, *wakalah*.
 - 3) Akad yang dipengaruhi oleh beberapa unsur, dari satu segi yang mengharuskan *dhamanah*, dan dari segi yang lain merupakan *amanah*, yaitu: *ijarah*, *rahn*, *shulh*.⁴⁰
- i. Akad dilihat dari segi tujuan
 - 1) Yang tujuannya *tamlik* (untuk memperoleh sesuatu), seperti jual beli, *mudharabah*.

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 149-150.

- 2) Yang tujuannya mengokohkan kepercayaan saja, seperti *rahn* dan *kafalah*. Akad itu dilakukan untuk menambah kepercayaan si *dain* atau si *murtahin*.
 - 3) Yang tujuannya menyerahkan kekuasaan, seperti *wakalah*, *wasiyat*.
 - 4) Yang tujuannya memelihara, yaitu: *wadi'ah*.⁴¹
- j. Akad dilihat dari segi waktu berlakunya
- 1) Akad *fauriyah*, yaitu akad-akad yang pelaksanaannya tidak memerlukan waktu yang lama. Misalnya, jual beli walaupun dengan harga yang ditanggungkan. Demikian pula *shulh*, *qardhl*, dan *hibah*. Semua akad ini dipandang telah selesai apabila masing-masing pihak telah menyempurnakan apa yang dikehendaki oleh akad.
 - 2) Akad *mustamirrah*, dinamakan juga '*akad zamaniyah*, yaitu akad yang pelaksanaannya memerlukan waktu yang menjadi unsur asasi dalam pelaksanaannya. Contohnya : *ijārah*, '*ariyah*, *wakalah*, dan *syirkah*. Pelaksanaan akad akad ini adalah dengan selesai digunakannya manfaat yang disewa, atau yang di pinjam, atau dilaksanakan tugas-tugas perkongsian.⁴²

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Ibid.*

k. Akad dilihat dari tujuannya

- 1) Akad *tabarru'*, yaitu akad yang dimaksud untuk menolong dan murni semata-mata karena mengharap ridha dan pahala dari Allah, sama sekali tidak ada unsur mencari “*return*” ataupun motif. Akad yang termasuk dalam kategori ini adalah : *hibah, wakaf, wasiat, ibra, wakalah, kafalah, hawalah, rahn, dan qirad.*
- 2) Akan *tijari*, yaitu akad yang dimaksudkan untuk mencari dan mendapatkan keuntungan berdasarkan rukun dan syarat yang harus dipenuhi semuanya. Akad yang termasuk dalam kategori ini adalah: *murabahah, salam, istishna'* dan *ijarah muntahiya bittamlik* serta *musyarakah*.⁴³

5. Berakhirnya Akad

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli misalnya, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Selain telah tercapai tujuannya, akad dipandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhir waktunya.

Fasakh (pembatalan) terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut :

⁴³ *Ibid.*, hlm. 151.

- a. Di-*fasakh* (dibatalkan) karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan *syara'*. Misalnya, jual beli barang yang tidak memenuhi syarat kejelasan.
- b. Dengan sebab adanya *khiyar*.
- c. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa menyesal atas akad yang baru saja dilakukan *fasakh* dengan cara ini disebut *iqalah*. Dalam hubungan ini Hadits Nabi riwayat Abu Daud mengajarkan, bahwa barang siapa mengabulkan permintaan pembatalan orang yang menyesal atas akad jual beli yang dilakukan, Allah akan menghilangkan kesukarannya pada hari kiamat kelak.
- d. Karena kewajiban yang ditimbulkan, oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak-pihak bersangkutan.
- e. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
- f. Karena tidak mendapat izin pihak yang berwenang.
- g. Karena kematian.⁴⁴

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 155.

B. Teori Sewa-Menyewa (*Ijārah*)

1. Pengertian Sewa menyewa (*Ijārah*)

a. *Ijārah* menurut bahasa

Ijārah menurut bahasa adalah transaksi yang memperjualbelikan manfaat suatu harta benda, sedangkan kepemilikan pokok benda itu tetap pada pemiliknya.

b. *Ijārah* menurut istilah

Secara istilah, ada beberapa definisi *ijārah* menurut para ulama mazhab:

1) Ulama Hanafiyah

Ulama Hanafiyah mengatakan mengatakan bahwa *ijārah* adalah akad atas manfaat disertai imbalan. Sebagaimana tidak sah *ta'liq* (menggantungkan) dalam jual beli maka *ta'liq* dalam *ijārah* juga tidak sah. Akan tetapi, menurut mayoritas *fuqaha*, menyandarkan *ijārah* ke masa akan datang hukumnya sah. Berbeda dengan jual beli sebagaimana disebutkan dalam masalah sebelumnya.⁴⁵

2) Ulama Malikiyah

Ulama Malikiyah mendefinisikan *ijārah* sebagai memberikan hak kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah

⁴⁵ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu Jilid 5 terj. Abdul Hayyie al-Kattani dkk*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm.387

dalam masa tertentu disertai imbalan. Definisi ini sama dengan definisi ulama Hanabilah.⁴⁶

3) Ulama Syafi'iyah

Adapun ulama Syafi'iyah melarang menggantungkan *ijārah* atas barang ke masa akan datang sebagaimana larangan dalam jual beli, kecuali menggantungkan *ijārah* atas tanggungan dapat menerima penundaan, seperti melakukan akad salam pada suatu barang yang diserahkan pada waktu tertentu.⁴⁷

Pendapat ulama Syafi'iyah yang paling benar (*al-ashah*) dalam masalah *ijārah* atas barang, juga membolehkan seorang pemilik untuk memperbarui masa sewa berakhirnya akad, dikarenakan dua masa sewa itu berkaitan dengan satu pembayaran.⁴⁸

Syafi'iyah mendefinisikan *ijārah* sebagai akad atas suatu manfaat yang mengandung maksud tertentu, mubah, serta dapat didermakan dan kebolehan dengan pengganti tertentu. Kata “manfaat” berfungsi untuk mengeluarkan akad atas barang karena barang hanya berlaku pada akad jual beli dan hibah. Kata “maksud” untuk mengeluarkan manfaat tidak bernilai, seperti menyewa seseorang untuk mengucapkan kata-kata membuat capek. Kata “yang tertentu” mengeluarkan akad *mudharabah*

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ *Ibid.*

dan *ji'alah* (sayembara) atas pekerjaan yang tidak jelas. Kata “dapat didermakan” mengeluarkan manfaat kemaluan perempuan karena akad atas barang ini tidak disebut *ijārah*. Dan, kata “dengan pengganti tertentu” mengeluarkan akad *hibah*, *wasiat*, *syirkah* (kongsi), dan *ijārah* (peminjaman).⁴⁹

4) *Ijārah* menurut Dewan Syariah Nasional

Menurut Dewan Syariah Nasional, *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu meliputi pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang memiliki barang atau jasa kepada penyewa.⁵⁰

Berdasarkan beberapa definisi yang telah dikemukakan dapat dipahami bahwa *ijārah* adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya. Transaksi yang digunakan dilandasi adanya pemindahan manfaat (hak guna), bukan pemindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *ijārah* sama seperti prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada *ijārah* objek transaksi barang atau jasa.⁵¹

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*. (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm.121.

⁵¹ Masjupri, *Buku Daras Fiqh Muamalah 1*. (Surakarta: FSEI Publishing, 2013), hlm. 150.

2. Dasar Hukum *Ijārah*

Ulama berpendapat bahwa *ijārah* diperbolehkan. Namun sebagian kecil ulama ada juga yang mengharamkannya dengan beberapa alasan. Diantara mereka misalkan Hasan Al-Basri, Abu Bakar Al-Asham, Ismail bin Aliyah, Ibnu Kisan dan lainnya. Menurut mereka hukum *ijārah* adalah haram, sebab *ijārah* itu menghilangkan manfaat suatu barang dan manfaat itu sendiri bukan suatu benda yang ada. Sedangkan akad atas sesuatu yang tidak ada termasuk transaksi gharar.⁵²

Namun hajat semua orang yang sangat membutuhkan manfaat suatu benda, membuat akad *ijarah* ini menjadi boleh. Sebab tidak semua orang bisa memiliki suatu benda, namun sudah pasti tiap orang butuh manfaat benda itu.⁵³

Ulama memperbolehkan *ijārah* berdasarkan legitimasi dari Al-Qur'an, Al-sunnah dan *ijma* sebagai berikut :

a. Al-Qur'an

1) Firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 233:

... وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
ءَاتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya:

“.....Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah

⁵² Ahmad Sarwat, *Seri Fiqih Kehidupan*, (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2012), hlm. 104.

⁵³ *Ibid.*

kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”⁵⁴

2) Firman Allah dalam surat Al-Talaq ayat 6 :

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Artinya:

“...kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya...”⁵⁵

3) Firman Allah dalam surat Al-Qasas ayat 26 :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ

الْأَمِينُ

Artinya:

” Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.””⁵⁶

c. Hadits

1) Hadits Riwayat Bukhari

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : اِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : وَأَعْطَى الَّذِي حَجَمَهُ أَجْرَهُ. (رواه البخاري)⁵⁷

Artinya :

⁵⁴ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Tafsirnya...*, hlm. 37.

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 504.

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 352.

⁵⁷ Abi Abdullah Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Sahih Bukhari vol 2*, (Beerut: Dar al-Fikr, 1994), hlm. 792

“Dari Ibn Abbas r.a. ia berkata: Beliau Nabi pernah berbekam dan memberi upah kepada tukang bekam.” (HR. Bukhari)⁵⁸

2) Hadits Riwayat Ibnu Majah

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أُعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَخِيفَ عَرْقُهُ.⁵⁹

Artinya :

“Dari Abdillah Ibn Umar r.a. beliau berkata: “ Rasulullah SAW Bersabda berikan upah buruh itu sebelum kering keringatnya.”⁶⁰

d. *Ijma'*

Umat Islam pada masa sahabat telah ber *ijma'* bahwa *ijārah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia. Mengenai kebolehan *ijārah* para ulama sepakat tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak ditanggapi.⁶¹ Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyari'atkan *ijārah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan ummat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *ijārah*.

3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Agar transaksi akad *ijārah* menjadi sah harus terpenuhi rukun dan syarat sahnya akad *ijārah*. Adapun yang menjadi rukun *ijārah* adalah sebagai berikut :

⁵⁸ Acmad Sunarto, dkk., Tarjamah Sahih Bukhari Volume 3, (Semarang: Asy-Syifa, t.th), hlm. 349.

⁵⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*...., hlm. 121.

⁶⁰ Abdullah bin Abdurrahman al-Bassam, *Sharah Bulughul Maram, Terj. Tahirin Suparta, dkk.* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), hlm. 72.

⁶¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah jilid III*, (Beirut: Dar al-Kitab al-Arabiyy, 1971), hlm.180.

- a. Dua orang yang berakad (*Mu'jir* dan *Musta'jir*), Yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. *Mu'jir* adalah orang yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang memberikan upah sewa. Dimana kedua orang tersebut harus baligh, berakal sehat, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta) dan saling meridhoi. Selain itu orang yang melakukan akad *ijarah* juga harus mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.⁶²
- b. *Sighat ijab qabul* antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab qabul sewa menyewa dan upah mengupah. misalnya: “Aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp 5.000,00”, maka *musta'jir* menjawab “Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari”. Ijab kabul upah-mengupah misalnya seseorang berkata, “Kuserahkan kebun ini kepadamu untuk dicangkuli dengan upah setiap hari Rp 5.000,00”, kemudian *musta'jir* menjawab “Aku akan kerjakan pekerjaan itu sesuai dengan apa yang engkau ucapkan”⁶³
- c. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah mengupah.⁶⁴

⁶² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 117.

⁶³ *Ibid.*, hlm. 118.

⁶⁴ *Ibid.*

d. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah . Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini :

- 1) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- 2) Hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa menyewa).
- 3) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut *syara*" bukan hal yang dilarang (diharamkan).
- 4) Benda yang disewakan disyaratkan kekal '*ain* (zat).⁶⁵

4. Hak dan Kewajiban dalam *Ijārah*

Dalam transaksi sewa-menyewa terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan atau yang menerima sewa.⁶⁶

- a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (*mu'jir*), yaitu :
 - 1) Pihak yang menyewakan berhak menerima segala harga sewaannya.

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi Edisi Pertama*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2015), hlm. 240.

- 2) Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi objek sewa menyewa, karena ia telah memperlakukan manfaat dengan terjadinya perjanjian tersebut.
 - 3) Pihak yang mengecewakan mengizinkan pemakaian barang yang disewakan kepada orang yang menyewakan.
 - 4) Pihak yang menyewakan memelihara keberesan barang yang disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan yang ada pada barang yang disewakannya, kecuali jika kerusakan tersebut ditimbulkan oleh penyewa.
- b. Hak dan kewajiban bagi pihak penyewa (*mustajir*), yaitu:
- 1) Penyewa berhak mengambil manfaat dari barang sewaan.
 - 2) Penyewa diperbolehkan mengganti pemakaian sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seizin yang menyewakannya. Kecuali di waktu sebelum akad telah ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, maka tidak diperbolehkan adanya penggantian pemakai.
 - 3) Penyewa berkewajiban menyerahkan uang pembayaran sewa sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.
 - 4) Penyewa harus menjaga dan memelihara barang sewaan.
 - 5) Penyewa harus memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ditimbulkannya, kecuali rusak sendiri.

- 6) Penyewa wajib mengganti kalau terjadi kerusakan pada barang sewaan karena kelalaiannya, kecuali kalau kerusakan itu bukan karena kelalaiannya sendiri.⁶⁷

5. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*

Akad *ijārah* batal dan berakhir karena sebab-sebab sebagai berikut:

- a. Terjadi kerusakan, atau salah peruntukan barang sewaan. Maksudnya, apabila terjadi kerusakan pada barang yang menjadi objek sewa ketika barang tersebut berada ditangan (*musta'jir*), yang mana kerusakan itu disebabkan kelalaian penyewa itu sendiri, maka akad sewa batal. Demikian pula, penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukannya. Misalnya, dalam akad sewa rumah akan digunakan untuk tempat tinggal, tapi kemudian penyewa menggunakannya untuk toko, maka akad sewa batal. Dalam hal ini pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dapat meminta pembatalan atas perjanjian sewa-menyewa tersebut.⁶⁸
- b. Rusaknya barang yang disewakan, yaitu ketika barang yang menjadi obyek sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah, sehingga tidak dapat digunakan lagi sesuai perjanjian.

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ Idri, *Hadis Ekonomi...*, hlm. 242.

Misalnya, yang menjadi objek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan tersebut terbakar.⁶⁹

- c. Menurut ulama Hanafiyah, akad *ijārah* berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad. *ijārah* hanya hak manfaat maka hak ini tidak dapat diwariskan karena kewarisan berlaku untuk benda yang dimiliki. Jumhur ulama berpendapat, sifat akad *ijārah* adalah akad *lāzim* (mengikat para pihak), seperti halnya akad jual-beli. Atas dasar ini, jumhur ulama berpendapat bahwa akad *ijārah* tidak dapat dibatalkan dengan meninggalnya para pihak yang berakad. *ijārah* berakhir dengan berakhirnya waktu akad.⁷⁰
- d. Akad *Ijārah* berakhir dengan akad *iqālah* (menarik kembali). *Ijārah* adalah akad *mu'āwadah* (akad yang bertujuan untuk mencari keuntungan (*profit oriented*)). Di sini terjadi proses pemindahan benda dengan benda sehingga memungkinkan untuk *iqālah*, seperti pada akad jual beli.⁷¹
- e. Manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah sesuai, kecuali ada *udzur* atau halangan.⁷² Yang dimaksud '*udzur* disini adalah suatu halangan sehingga menyebabkan perjanjian tidak mungkin dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, seperti tanah yang menjadi objek sewa-menyewa

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah*, (Bandung, PT Refika Aditama : 2017), hlm. 113-114.

⁷¹ *Ibid.* hlm 114

⁷² *Ibid.*

disita oleh aparat negara karena suatu sebab tertentu, maka perjanjian sewa menyewa tersebut dapat dibatalkan atau berakhir.⁷³

C. *Istihsan Bil Maslahah*

Pada dasarnya, berbagai jenis akad terbentuk dengan adanya kepercayaan adat atau tradisi masyarakat yang timbul secara alami yaitu seiring dengan perkembangan interaksi antar manusia atau pihak-pihak untuk memenuhi kebutuhan masing-masing menurut cara yang disepakati bersama. Dan hal itu Selaras dengan pendekatan salah satu teori yang ada dalam fiqh yaitu *istihsan bil maslahah*.

1. Pengertian Istihsan

Secara harfiah, *istihsan* diartikan meminta dibuat kebaikan, yakni menghitung-hitung sesuatu dan menganggapnya kebaikan. Sedangkan menurut istilah para ulama mendefinisikan sebagai berikut:

- a. Menurut Al-Ghazali, *istihsan* adalah semua hal yang dianggap baik oleh *mujtahid* menurut akalanya.
- b. Menurut Al-Muwafiq Ibnu Qudamah Al-Hambali, *istihsan* adalah suatu keadilan terhadap hukum dan pandangannya karena adanya dalil tertentu dari Al-Qur'an dan As-Sunah.

⁷³ Idri, *Hadis Ekonomi...*, hlm. 243.

- c. Menurut Abu Ishaq Asy-Syatibi, *istihsan* adalah pengambilan suatu kemaslahatan yang bersifat juz'i dalam menanggapi dalil yang bersifat global.
- d. Sedangkan menurut sebagian besar ulama *istihsan* adalah perbuatan adil dalam hukum yang menggunakan dalil adat untuk kemaslahatan manusia, dan lain-lain.⁷⁴

2. Pengertian Masalahah

Secara bahasa masalahah berasal dari kata *saluha, yasluhu, salahan* (صلح يصلح صلاحا) yang berarti sesuatu yang baik, patut, dan bermanfaat. Sedangkan pengertian masalahah secara terminologi, terdapat berbagai pendapat dari para ulama yaitu⁷⁵:

1. menurut imam ghazali, masalahah berarti sesuatu yang mendatangkan keuntungan atau manfaat, dan menjauhkan dari kerusakan (*madhārāt*). Namun secara hakeka, masalahah yaitu dalam menetapkan hukum harus memelihara tujuan syara' tersebut yaitu memelihara agama, jiwa, akal keturunan, dan harta.⁷⁶
2. Ahmad Al- Raysuni dan Muhammad Jamal Barut mengatakan, masalahah adalah segala sesuatu yang mengandung kebaikan serta

⁷⁴ Rachmat Safe'i, *Ilmu Ushul...*, hlm. 111-112.

⁷⁵ Amin Farih, *Kemaslahatan dan Pembaharuan Hukum Islam*, (Semarang, Walisongo Press: 2008), hlm. 15.

⁷⁶ Amir Syarifudin, *Ushul Fiqih jilid 2*, (Jakarta, Kencana: 2009), hlm. 345

manfaat bagi individu maupun sekelompok manusia, dengan menghindarkan dari segala *mafsadat*.⁷⁷

3. Masalah menurut Abduljabar dari Mu'tazilah yaitu segala sesuatu yang harus dikerjakan oleh manusia untuk menghindari *madhārāt*.⁷⁸
4. Menurut Dr. Jalaluddin Abdur Rahman masalah merupakan bentuk tunggal dari kata *masalih*, *masalih* berarti setiap kebaikan untuk kepentingan hidup manusia. Disebut kebaikan apabila bermanfaat. Akan tetapi yang dimaksud dengan kemaslahatan disini yaitu terpeliharanya tujuan-tujuan syari'at yang dibatasi dengan beberapa batasan dan tidak diaplikasikan pada hal yang ditimbulkan oleh hawa nafsu maupun keinginan-keinginan manusia saja.⁷⁹

Berdasarkan pendapat para ulama diatas, dapat disimpulkan bahwa dalam hal ini adanya perbedaan antara pengertian masalah secara umum (bahasa) dan pengertian masalah secara syara'. Pengertian masalah secara bahasa lebih menekankan pada tujuan pemenuhan kebutuhan manusia dan mengandung pengertian untuk mengikuti hawa nafsu maupun syahwat. Sedangkan masalah dalam arti *syara'* lebih menekankan pada bahasa ushul fiqih, yang menjadikan tujuan *syara'* sebagai dasar dalam menetapkan hukum.

⁷⁷ Ahmad Al- Raysuni, M. Jamal Barut, *Al- Ijtihad, Al- Nash, Al-Waqi'i, Al- Masalah*, (Jakarta, Erlangga: 2000), hlm. 19.

⁷⁸ Hamka Hak, *Al-Syatibi Aspek Teologis Konsep Masalah dalam Kitab Al-Wamafaqat*, (Jakarta, Erlangga: 2007), hlm. 80.

⁷⁹ Amin Farih, *Kemaslahatan dan Pembaharuan...*, hlm. 346.

Dalam kitab *Al-Maqashid*, Yusuf hamid yang dikutip oleh Amir Syarifuddin menjelaskan keistimewaan masalah syar'i dibandingkan dengan masalah secara umum, diantaranya yaitu⁸⁰:

1. masalah syar'i menjadikan petunjuk *syara'* sebagai sandaran utama, bukan hanya berdasarkan pada akal manusia, karena akal manusia kurang sempurna, selalu dibatasi oleh ruang dan waktu, bersifat subjektif, relatif, serta mudah terpengaruh pada lingkungan dan dorongan hawa nafsu.
2. pengertian masalah dalam perspektif *syara'* tidak hanya untuk kepentingan semusim, namun berlaku untuk sepanjang masa.
3. dalam memandang baik atau buruk, masalah syar'i memandang secara mental-spiritual atau ruhaniyat, dan bukan terbatas pada fisik ciri jasmani saja. Dengan kata lain bentuk masalah memiliki ciri khusus yaitu:
 - a. membawa manfaat yaitu mewujudkan manfaat, kebaikan maupun kesenangan bagi manusia. Efek manfaat atau kebaikan tersebut akan dirasakan secara langsung maupun dirasakan di kemudian hari. Misalnya perintah berpuasa yang diperintahkan oleh Allah bertujuan untuk menghindarkan diri dari perbuatan yang dilarang, selain itu juga dengan berpuasa kesehatan akan terjaga.

⁸⁰ *Ibid.*, hlm. 222.

- b. menolak kerusakan yaitu menghindarkan manusia dari keburukan dan kerusakan, keburukan atau kerusakan dapat dirasakan secara langsung maupun dirasakan dikemudian hari. Misalnya larangan berzina, larangan melakukan zina bertujuan melindungi diri dari kerusakan seperti penyakit AIDS.

Maslahah dibagi menjadi beberapa cabang. Jika dilihat dari segi kekuatan sebagai hujjah untuk menetapkan hukum, masalahah terbagi menjadi 3, yaitu⁸¹:

1. Masalahah Dharuri adalah kemaslahatan yang sangat dibutuhkan manusia dalam menopang kehidupannya. Apabila salah satu prinsip tersebut tidak ada, maka kehidupan manusia tidak sempurna. Dengan kata lain, menjauhi larangan Allah SWT berarti masalahah dalam tingkat dharuri, seperti larangan murtad (memelihara agama), larangan membunuh (menghilangkan nyawa), larangan minum khamer (memelihara akal), larangan berzina (memelihara keturunan), larangan mencuri (memelihara harta).
2. Masalahah hajiyah, yaitu kemaslahatan yang tidak secara langsung memenuhi kebutuhan pokok, akan tetapi secara tidak langsung menuju ke arah tersebut dalam hal memberikan kemudahan bagi pemenuhan kehidupan manusia.

⁸¹ Ahmad Al-Mursi Husain Jauhar, *Maqasid Syariah*, (Jakarta, Amzah: 2009), hlm. 16.

3. Masalah tahsiniyah, yaitu kemaslahatan yang perlu dipenuhi dalam rangka memberikan kesempatan serta keindahan bagi hidup manusia.

Apabila terjadi perbenturan kepentingan antar masalah, maka harus didahulukan dharuri atas hajiyah, dan didahulukan hajiyah atas tahsiniyah. Selain itu juga apabila terjadi perbenturan antara sesama dharuri, maka yang diutamakan yaitu yang menduduki tingkat yang lebih tinggi. Sehingga masalah yang dapat diterima merupakan masalah yang bersifat hakiki, yang meliputi lima jaminan dasar seperti⁸²:

1. Kemaslahatan keyakinan agama
2. Kemaslahatan jiwa
3. Kemaslahatan akal
4. Kemaslahatan keluarga dan keturunan
5. Kemaslahatan harta benda

Selain itu, dari adanya keserasian antara anggapan baik oleh akal dengan tujuan syara' dalam menetapkan hukum. Ditinjau dari maksud usaha dalam mencari dan menetapkan hukum, terbagi menjadi tiga, yaitu⁸³:

1. Al-Maslahah al-Mu'tabarah

Al-maslahah al-mu'tabarah merupakan masalah yang secara tegas diakui syariat serta telah ditetapkan ketentuan-ketentuan

⁸² Muhammad Abu Zahrah, *Ushul Fiqih*, (Jakarta, Pustaka Firdaus: 2008), hlm. 424-425.

⁸³ Satria Efendi, M Zein, *Ushul Fiqih*, (Jakarta, Kencana: 2008), hlm. 149- 150.

hukum untuk merealisasikannya. Ketentuan syara' tersebut baik secara langsung maupun tidak langsung yang digunakan sebagai alasan penetapan hukum.

2. Masalah mulghoh

Masalah mulghoh yaitu masalah yang dianggap baik oleh akal manusia, namun tidak adanya perhatian syara' dan ada petunjuk syara' yang menolaknya. Hal ini dapat diartikan bahwa akal menganggap baik dan tidak bertentangan dengan tujuan syara', akan tetapi syara' menentukan hukum yang berbeda dengan apa yang dituntut oleh masalah tersebut. seperti halnya menunjukan *emansipasi* wanita dengan cara menyamakan hak waris perempuan dengan hak laki-laki sama. Akal menganggap bahwa hal ini baik atau masalah, akal pun menganggap perkara tersebut telah sejalan dengan tujuan ditetapkannya hukum waris. Akan tetapi hukum Allah telah jelas dan berbeda dengan yang dianggap baik oleh akal.

3. Masalah mursalah

Yaitu suatu masalah yang dianggap baik oleh akal manusia. Dalam penetapan hukumnya, masalah mursalah telah sejalan dengan tujuan *syara'*, akan tetapi tidak ada petunjuk *syara'* yang memperhitungkannya maupun menolaknya. Jumhur ulama telah sepakat menggunakan masalah mu'tabarah dan menolak mulghah. Namun penggunaan masalah mursalah sebagai dasar penetapan

hukum menjadi perbincangan yang berkepanjangan di kalangan para ulama.

BAB III
PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH KAS UNTUK KOLAM
BUDIDAYA IKAN AIR TAWAR DI DESA KEBARONGAN
KECAMATAN KEMRANJEN KABUPATEN BANYUMAS

A. Deskripsi Obyek Penelitian

1. Gambaran Umum Desa Kebarongan

a. Struktur Pemerintah Kepala Desa Kebarongan

Struktur pemerintahan di dalam lembaga pemerintahan desa merupakan desa satu kesatuan yang sangat penting yang saling berpengaruh satu sama lain. Dalam struktur tersebut, Kepala Desa memegang peranan yang penting untuk menentukan kelangsungan dan kemajuan masyarakat desanya. Kepempininan kepala desa ini, berada dibawah pengawasan dari Badan Perwusyawaratan Desa (BPD). Demikian juga pada struktur pemerintahan di Desa Kebarongan adalah sebagai berikut :

Tabel 1
 Struktur Pemerintah Desa Kebarongan

No	Nama	L/P	Pendidikan	Jabatan
1.	Muhamad Harun, A.Md	L	D3	Kades
2.	Maghfur	L	SLTA	Sekdes
3.	Muchdirin	L	SLTA	Kadus I
4.	Aunul Umam	L	SLTA	Kadus II
5.	Pujianto	L	SLTA	Kadus III

6.	Amir Khasan	L	SLTA	Kasi Pemerintahan
7.	Abd Ghofar Al-Amin, S.Ag	L	S1	Kasi Kesdaya
8.	Munjilatun Hasanah, S,Pd	P	S1	Kasi Pelayanan
9.	Drs. Rokhani	L	S1	Kaur Umum/ TU
10.	Bisriyati	P	SLTA	Kaur Keuangan
11.	Soim Mustarman	L	SLTA	Kaur Perencanaan
12.	Khoerul Amin	L	SLTA	Kayim dan P3N

Sumber : Arsip Kantor Kepala Desa Kebarongan 2019

b. Letak Geografis

Secara administratif Desa Kebarongan termasuk dalam wilayah Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas, terletak di sebelah selatan Kecamatan Banyumas dan berada di daerah selatan Kabupaten Banyumas. Dari ibukota Kecamatan Kemranjen Desa Kebarongan berjarak sekitar 2 (dua) kilo meter, yang dapat ditempuh dengan angkutan umum dalam 5 (lima) menit, dan terbilang sangat strategis karena terletak di jalan utama Purwokerto Jogjakarta. Sedangkan desa Kebarongan dari pusat kabupaten

Banyumas berjarak 30 (tigapuluh) kilo meter. Waktu tempuh menuju ibukota Kabupaten sekitar 1 (satu) jam, baik menggunakan kendaraan umum maupun kendaraan pribadi.⁸⁴

Desa Kebarongan terdiri atas 3 (tiga) dusun yaitu Dusun I Kebarongan Wetan (13 RT, 4 RW), Dusun II Kebarongan Teleng (8 RT, 4 RW) dan Dusun III Kebarongan Pringtali (12 RT, 5 RW).

Luas Wilayah Desa Kebarongan adalah 473 Hektare, dengan batas-batas desa sebagai berikut⁸⁵:

- 1) Sebelah utara berbatasan dengan Desa Pageralang
- 2) Sebelah selatan bertasan dengan Desa Sirau
- 3) Sebelah barat berbatasan dengan Desa Sidamulya
- 4) Sebelah timur bertasan dengan Desa Kecila

Luas Wilayah Desa Kebarongan adalah 473 Hektare, yang terdiri dari:

Tabel 2
Luas Tanah Desa Kebarongan

No	Jenis Tanah	Luas (Ha)
1.	Tanah Darat	296 Ha
2.	Tanah Sawah	177 Ha
Jumlah		473 Ha

Sumber : Arsip Kantor Kepala Desa Kebarongan 2019

⁸⁴ Arsip Kantor Kepala Desa Kebarongan 2019

⁸⁵ *Ibid.*

c. Keadaan Iklim dan Topografi

Iklim suatu daerah sangat berpengaruh dalam kehidupan utamanya untuk pertumbuhan tanaman dan kelangsungan hidup binatang ternak maupun binatang yang masih liar. Bersamaan dengan iklim di suatu tempat makhluk hidup (manusia, tumbuhan, dan binatang). Akan saling berinteraksi yang dalam kurun waktu tertentu akan menentukan kondisi di suatu wilayah. Curah hujan rata-rata adalah 2000 milimeter dengan nilai Q adalah 71,4%.

Desa Kebarongan memiliki konfigurasi berupa pegunungan dengan ketinggian antara 30 (tigapuluh) – 150 (seratus lima puluh) meter diatas permukaan laut (dpl), sehingga tergolong dataran rendah dan sebagian pada daratan tinggi. Suhu di daerah desa Kebarongan masih dalam batas normal. Di desa Kebarongan sebagian tanahnya adalah berupa tanah andisol kendati juga daerah sawahnya juga cukup baik.⁸⁶

d. Keadaan Pertanian

Keadaan Pertanian Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas adalah sebagai berikut :

Tabel 3
Luas Tanah Pertanian Desa Kebarongan

No.	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)
1.	Tanah Sawah	240

⁸⁶ *Ibid.*

2.	Tanah Pemukiman	200
3.	Tanah Pekarangan	29
4.	Hutan Negara	0
5.	Lain-lain	4
Jumlah		473 Ha

Sumber : Arsip Kantor Kepala Desa Kebarongan 2019

e. Keadaan Penduduk

Kondisi dan keadaan penduduk desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas adalah sebagai berikut :

Tabel 4
Data Kependudukan Berdasarkan Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin	Jumlah
1.	Laki-Laki	3.327
2.	Perempuan	3.315
Jumlah		6.642

Sumber : Arsip Kantor Kepala Desa Kebarongan 2019

Jumlah penduduk Desa Kebarongan pada tahun 2019 adalah sebanyak 6.642 Jiwa, yang terdiri dari 3.327 jiwa penduduk laki-laki dan 3.315 jiwa penduduk perempuan.

Komposisi menurut umur merupakan aspek penting dalam ilmu kependudukan. Aspek ini berkaitan dengan perencanaan pada

masa yang akan datang, maksudnya adalah ketika usia masih produktif maka akan berpengaruh pada peningkatan kinerja maupun partisipasi terhadap suatu kegiatan atau program.

f. Keadaan Masyarakat

Setelah peneliti menggambarkan sekilas tentang geografis wilayah desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas, maka setidaknya telah tergambar situasi dan kondisi daerah tersebut. Namun, untuk mengenal kehidupan masyarakatnya sebagai berikut⁸⁷ :

1) Kondisi Sosial

Mayoritas desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas yang mempunyai pola kehidupan yang mengarah kepada sistem solidaritas, sehingga di masyarakat tersebut seakan-akan mempunyai satu kesatuan utuh, dimana dalam kehidupan sehari-harinya merasa selalu hidup rukun dan damai serta mempunyai kesadaran bergotong royong yang sangat tinggi, saling membantu dalam urusan kemasyarakatan seperti kematian, pernikahan, pembangunan masjid dan lain-lainnya.

⁸⁷ *Ibid.*

2) Kondisi Penduduk Menurut Mata Pencaharian

Dari hasil survei yang peneliti lakukan, tergambar bahwa kondisi ekonomi dari jumlah dan jenis pekerjaan masyarakat desa Kebarongan kecamatan Kemranjen kabupaten Banyumas :

Tabel 5
Data Kependudukan dilihat Berdasarkan Mata Pencaharian

No	Pekerjaan	L	P	Jumlah
1	Belum/ Tidak Bekerja	904	869	1.773
2	Mengurus Rumah Tangga		811	811
3	Pelajar/Mahasiswa	533	458	991
4	Pensiunan	40	18	58
5	Pegawai Negeri Sipil	39	29	68
6	Tentara Nasional Indonesia	10		10
7	Kepolisian RI	3		3
8	Perdagangan	15	16	31
9	Petani/ Pekebun	462	453	915
10	Nelayan/ Perikanan	1		1
11	Industri	1		1
12	Transportasi	1		1
13	Karyawan Swasta	282	131	413
14	Karyawan Bumn	4	1	5
15	Karyawan Honorer	3	1	4
16	Buruh Harian Lepas	170	36	206
17	Buruh Tani/ Perkebunan	136	147	283
18	Pembantu Rumah Tangga		7	7

19	Tukang Batu	14		14
20	Tukang Kayu	16		16
21	Tukang Las/ Pandai Besi	3		3
22	Tukang Jahit	2	8	10
23	Mekanik	4		4
24	Ustadz / Mubaligh	1		1
25	Dosen	7		7
26	Guru	33	68	101
27	Dokter	1		1
28	Bidan		3	3
29	Perawat		1	1
30	Apoteker	1	2	3
31	Pelaut	1		1
32	Sopir	25		25
33	Pedagang	74	70	144
34	Perangkat Desa	9	1	10
35	Kepala Desa	1		1
36	Wiraswasta	532	185	717
Jumlah		3.327	3.315	6.642

Sumber : Arsip Kantor Kepala Desa Kebarongan 2019

Dari tabel diatas terlihat bahwa angka pengangguran penduduk desa Kebarongan kecamatan Kemranjen kabupaten Banyumas masih tinggi yaitu 1.773 penduduk, hal itu disebabkan karena kurangnya lapangan pekerjaan yang memadai. Namun mata pencaharian penduduk desa kebarongan

masih di dominasi sebagai petani yaitu berjumlah 915 penduduk dan buruh petani sebanyak 283 penduduk termasuk para petani tambak ikan.

3) Kondisi Ekonomi

Kegiatan ekonomi Desa saat ini berkembang diberbagai sektor antara lain sektor pertanian maupun perikanan yang berjumlah 991 orang, perdagangan yang berjumlah 31 orang, sektor Industri kecil/ UMKM, seperti pembuatan Emping Melinjo, Kecap Ummi, Abon ikan lele yang membantu meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan mengurangi angka pengangguran di Desa.

Pertumbuhan ekonomi Desa banyak yang menjadi Petani, Peternak Ikan, Peternak Sapi, Peternak Kambing, Pekerja bangunan, Wiraswasta, serta pekerjaan lainnya. Sedangkan untuk tingkat pendapatan masyarakat belum seutuhnya mencukupi kebutuhan hidup karena harga barang yang tidak sebanding dengan penghasilan yang didapat mereka serta masih minimnya bekal ketrampilan yang menyebabkan masih tingginya angka pengangguran di Desa ini.

4) Kondisi Keagamaan

Tabel 6
Data Kependudukan dilihat berdasarkan Agama

No.	Agama	Jumlah
-----	-------	--------

1.	Islam	3.256
2.	Kristen	10
3.	Khatolik	3
4.	Hindu	0
5.	Budha	0
6.	Konghuchu	0
Jumlah		3.269

Sumber : Arsip Kantor Kepala Desa Kebarongan 2019

Dari jumlah penduduk desa kebarongan kecamatan kemranjen kabupaten banyumas yang mayoritas agama Islam, sedangkan agama lain berjumlah minoritas. Dari jumlah penduduk Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas yang mayoritas beragama Islam kesadaran mereka dalam beragama sangat tinggi, apalagi ditunjang dengan adanya Yayasan Pondok Pesantren yang menciptakan suasana religius yang dicerminkan sholat jama'ah di masjid dan mushola juga perhatian para orang tua baik terhadap anak-anaknya untuk menguji setiap harinya di TPQ yang ada di desa tersebut.

Kegiatan keagamaan yang dilaksanakan secara rutin juga menunjukkan bahwa kehidupan beragama desa Kebarongan kecamatan Kemranjen kabupaten Banyumas cukup baik, kegiatan-kegiatan tersebut adalah sebagai berikut :

a) Pengajian (tahlilan)

Kegiatan keagamaan yang dilaksanakan secara rutin juga menunjukkan bahwa kehidupan beragama desa Kebarongan kecamatan Kemranjen kabupaten Banyumas berlangsung secara rutin setiap malam jumat

b) Pengajian Ibu-ibu

Kegiatan ini diikuti khusus oleh majelis taklim jami kebarongan, yang dilaksanakan setiap hari jumat setelah pelaksanaan sholat jumat.

c) Peringatan hari besar Islam

Untuk kegiatan peringatan hari besar Islam biasanya selalu diperingati baik secara sederhana ataupun besar-besaran.

5) Kondisi Pendidikan

Di desa Kebarongan kecamatan Kemranjen kabupaten Banyumas keadaan pendidikan masih tergolong baik. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya jumlah penduduk yang sedang bersekolah serta lulusan S1. Selain itu banyaknya kesadaran orang tua akan pentingnya pendidikan bagi anaknya. Sehingga kebanyakan dari mereka berfikir jika anaknya untuk

mendapatkan pekerjaan dan untuk memajukan perekonomian keluarga.

Tabel 7
Data Kependudukan dilihat dari tingkat Pendidikan

No	Tingkat Pendidikan	L	P	Jumlah
1.	Tidak/ Belum Sekolah	753	759	1.512
2.	Belum Tamat SD/ Sederajat	339	377	716
3.	Tamat SD/ Sederajat	868	916	1.784
4.	SLTP/ Sederajat	531	511	1.042
5.	SLTA/ Sederajat	663	589	1.252
6.	Diploma I/ II	17	20	37
7.	Akademi/ Diploma/ III/ S. Muda	40	36	76
8.	Diploma IV/ Strata 1	100	101	201
9.	Strata 2	15	6	21
10.	Strata 3	1		1
Jumlah		3.327	3.315	6.642

Sumber : Arsip Kantor Kepala Desa Kebarongan 2019

Berdasarkan tabel diatas, maka diketahui bahwa tingkat pendidikan penduduk desa kebarongan tergolong cukup baik, hal ini dapat dilihat dari tamatan SD terbanyak yakni 1784 penduduk sehingga penduduk desa Kebarongan minimal sudah

mendapatkan pendidikan dasar. Sehingga tingkat buta aksara tidak terlalu tinggi.

Namun pada era globalisasi saat ini, tingkat pendidikan SD dirasa kurang mumpuni untuk beradaptasi dengan kecanggihan teknologi saat ini. Oleh karena itu, perlu adanya peningkatan tingkat kesadaran mengenai pendidikan untuk usia yang masih produktif. Tingkat pendidikan di Indonesia yakni minimal pendidikan 12 Tahun yakni hingga SLTA atau sederajat.

Adapun sarana prasarana pendidikan di Desa Kebarongan adalah sebagai berikut :

Tabel 8
Sarana dan Prasarana Pendidikan Desa Kebarongan

No	Pendidikan	Jumlah Sarana
1.	SLTA / Sederajat	2
2.	SLTP/ Sederajat	3
3.	SD/ Sederajat	6
4.	TK	4
5.	TPA	4
6.	Lembaga Pendidikan Agama	7
7.	Perpustakaan Daerah	1
Jumlah		27

Sumber : Arsip Kantor Kepala Desa Kebarongan 2019

Berdasarkan dari jumlah sarana pendidikan yang ada di desa ini, maka kebanyakan dari masyarakat sekitar sudah dapat tertampung atau memperoleh pendidikan dengan baik, tidak

putus sekolah dan kebanyakan dari mereka mengenyam pendidikan, bahkan sampai ke jenjang yang lebih tinggi.

2. Gambaran Umum Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I Desa Kebarongan Kec. Kemranjen Kab. Banyumas

a. Sejarah Berdiri Minagule I

Kemiskinan dan pengangguran adalah potret buram masyarakat di era reformasi/globalisasi yang merupakan masalah sosial utama masyarakat yang harus ditangani dengan serius dan terpadu bahkan harus menjadi prioritas kebijakan Pemerintah melalui pusat sampai daerah, diantaranya melalui program wirausaha yang berbasis pemberdayaan masyarakat sebagai salah satu penunjang percepatan peningkatan (Indeks Pembangunan Manusia) melalui sektor daya beli.

Pengembangan usaha budidaya ikan merupakan alternatif usaha yang mendukung dan menguntungkan yang berbasis pemberdayaan masyarakat, karena sudah menjadi bagian dari budaya masyarakat sehari – hari, modal awal dan pengolahannya terjangkau yang didukung oleh pemanfaatan sumber daya alam. Potensi pasar dari usaha budidaya ikan masih sangat besar, terbuka dan relatif mudah secara lokal maupun regional.

Wilayah Desa Kebarongan memiliki lahan perikanan darat yang sangat baik serta kondisi iklim yang mendukung untuk budidaya ikan. Sebagian dari potensi ini sekarang merupakan “lahan

tidur” dikembangkan dan diolah secara lebih intensif oleh pemiliknya untuk mendapatkan nilai komoditas ekonomi yang lebih tinggi.⁸⁸

Berdasarkan letak geografisnya, Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas sangat potensial untuk pengembangan wirausaha dibidang perikanan darat antara lain :

- 1) Skala usaha dapat disesuaikan dengan keterbatasan yang ada pada petani
- 2) Kegiatan budidaya ikan mudah dan dapat dikelola serta dikembangkan oleh petani
- 3) Tidak mengharuskan penggunaan teknologi tinggi dan ketersediaan sarana dan prasarana serta bahan baku yang melimpah
- 4) Berdampak positif untuk perkembangan ekonomi yang nyata terasa dan mempercepat kesejahteraan masyarakat untuk memperkuat daya belinya di era global ini.

Menyikapi peluang sebagaimana tersebut di atas, kami masyarakat Desa Kebarongan berinisiatif untuk menghimpun para pembudidaya ikan Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen dalam sebuah kelompok yang kami benama Kelompok Pembudidaya Ikan (Pokdakan) Mina Gule I Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen

⁸⁸ Selayang Pandang Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I, (Banyumas: t.np., t.t.), hlm. 2.

Kabupaten Banyumas yang tidak lain maksud dari kelompok ini adalah untuk meningkatkan produktifitas kegiatan usaha kami secara berkelompok.⁸⁹

Dengan kelompok pengembangan budidaya ikan ini diharapkan banyak didapat manfaat yang dirasakan langsung oleh masyarakat dan keuntungan yang lebih besar untuk memperbaiki taraf hidup bagi anggota kelompok khususnya dan bagi masyarakat pada umumnya.

Komoditas ikan yang dipelihara adalah ikan gurameh, sedangkan usaha yang dilakukan adalah pembesaran ikan gurameh, kemudian hasil produk keluaran dari usaha ini adalah gurameh konsumsi. Sampai saat ini daerah pemasaran penjualan gurameh konsumsi meliputi wilayah Banyumas, Cilacap, Kebumen dan lain sebagainya.

Seiring berjalannya waktu dengan adanya sentuhan perhatian dari pemerintah daerah khususnya Dinas Perikanan dan Peternakan Kabupaten Banyumas serta pemerintah Desa Kebarongan, warga yang dahulunya berusaha tanpa adanya wadah atau sendiri – sendiri, dengan adanya pembinaan dari dinas kini sudah ada wadahnya yaitu kelompok pembudidaya ikan (Pokdakan) Mina Gule I.

Kelompok Mina Gule I terbentuk pada tanggal 30 November 2012 kemudian dikukuhkan oleh kepala Desa sebagai kelompok

⁸⁹ *Ibid.*, hlm. 3.

kelas Pemula pada tanggal 18 Februari 2014 dengan komoditas usahanya adalah Pembesaran ikan gurame. Dan pada tanggal 1 Januari 2017 kelompok ini melakukan reorganisasi kelompok. Tujuan dari ini adalah untuk mengulang kembali dengan adanya kepengurusan baru sehingga suasana kelompok tampak segar. Kemudian pada tanggal 7 Februari 2019 Pokdakan Mina Gule I telah naik kelas menjadi Kelas Madya.⁹⁰

Kelompok ini juga sudah mendapatkan sertifikat Cara Budidaya Ikan Yang Baik (CBIB) dengan predikat cukup pada tahun 2018. Sehingga mutu kualitas produk yang dihasilkan sudah tidak diragukan lagi.

b. Struktur Organisasi

Sebagai kelompok usaha, Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I mempunyai struktur organisasi, yaitu sebagai berikut :

Tabel 9
Data Pengurus Pokdakan Mina Gule I

No	Jabatan	Nama	Alamat	Pendidikan Terakhir
1.	Ketua	Taufiq	Pageralang	S1
2.	Wakil Ketua	Aris Mujiono	Sidamulya	SLTA
3.	Sekretaris	Imam Sarwono	Kebarongan	S1
4.	Bendahara	Sugiharto	Kebarongan	S1

⁹⁰ *Ibid.*, hlm. 4.

5.	Kabid Pengembang an Usaha	Warsito	Kebarongan	SLTA
6.	Kabid Pemasaran/ Marketing	Khoerul Umam	Kebarongan	SLTA
7.	Kabid Hama dan Penyakit	-Samingan -Wardiyanto	Kebarongan	-SLTA -SLTA
8.	Humas	-Suprijono -Moh. Fadjri	Kebarongan	-S1 -S1

Sumber : Arsip Pokdakan Minagule I

c. Tugas Serta Fungsi Kelompok

kelompok Mina Gule I juga mempunyai visi, misi, tujuan, tugas serta fungsi pengurus kelompok sebagai berikut⁹¹:

1) Visi kelompok

Terwujudnya kemandirian individu anggota dan kelompok dalam mengoptimalkan pengelolaan sumberdaya alam dan sumberdaya manusia menuju tata ekonomi masyarakat yang sejahtera.

2) Misi kelompok

a) Membangun pusat – pusat pembelajaran bagi individu dan kelompok menuju perubahan cara pandang dalam penyelesaian persoalan ekonomi keluarga.

⁹¹ *Ibid.*, hlm. 6.

- b) Mengembangkan model pengelolaan sumberdaya alam dan sumberdaya manusia yang kreatif, mandiri dan memiliki keswadayaan dan jiwa kewirausahaan.
- c) Menerapkan penyelesaian masalah secara musyawarah dan kekeluargaan terhadap persoalan di dalam kelompok

3) Tujuan kelompok

- a) Meningkatkan kemampuan mengelola usaha bidang perikanan,
- b) Meningkatkan angka produktifitas dan kualitas perikanan demi memenuhi kebutuhan masyarakat/pasar,
- c) Meningkatkan pendapatan/kesejahteraan
- d) Mewujudkan kerja sama yang baik antara anggota dalam Pokdakan
- e) Berpartisipasi dalam membangun tata ekonomi masyarakat

4) Fungsi kelompok

- a) Wadah proses pembelajaran

Sebagai wadah proses pembelajaran, kelembagaan pelaku utama perikanan merupakan media interaksi belajar antar pelaku utama dari anggota kelompoknya. Mereka dapat melakukan proses interaksi edukatif dalam rangka mengadopsi teknologi inovasi, saling asah, asih dan asuh dalam menyerap suatu informasi dengan fasilitator atau pemandu dari penyuluh perikanan, mengambil

keepakatan dan tindakan bersama apa yang akan diambil dari sebuah kegiatan bersama.

b) Wahana Kerja Sama

Merupakan cerminan dari keberadaan suatu kelompok. Kelembagaan pelaku utama perikanan harus dapat berfungsi sebagai wadah kerja sama antar pelaku utama dalam upaya mengembangkan kelompok dan membina kehidupan pelaku utama.

c) Unit Penyedia Sarana dan Prasarana Produksi Perikanan

Berkaitan erat hubungannya dengan fungsi unit produksi perikanan. Misalnya dalam sebuah produksi budidaya ikan Lele kelompok berperan sebagai penyedia benih ataupun sarana produksi lainnya.

d) Unit Jasa Penunjang

Berfungsi sebagai sebuah unit usaha yang mengelola usaha diluar usaha pokoknya.

e) Organisasi Kegiatan Bersama

Pelaku utama akan belajar mengorganisasi kegiatan secara bersama-sama.

f) Kesatuan Swadaya dan Swadana

Merupakan kelembagaan mandiri baik dalam penyelesaian masalah bersama maupun dalam penguatan dan pengembangan modal usaha anggota.

5) Tugas dan fungsi penguruskelompok dijabarkan sebagai berikut:

a) Ketua

Fungsi Ketua kelompok adalah sebagai pemimpin dan sebagai penanggungjawab dari setiap kegiatan yang dilakukan oleh kelompok. Ketua kelompok juga berfungsi sebagai panjang tangan dari pemerintah untuk memberikan informasi ataupun melakukan koordinasi.

Tugas ketua kelompok yaitu meliputi, memimpin rapat anggota pokdakan dalam peyusunan Rencana Usaha Kelompok /RUK berdasarkan Rencana Usaha Anggota/RUA, menyampaikan hasil keputusan rapat anggota pokdakan kepada anggota kelompok, mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan usaha kelompok sesuai dengan hasil keputusan rapat anggota kelompok.

b) Sekretaris

Fungsi Sekertaris adalah melakukan berbagai pencatatan terkait kegiatan kelompok dan pembuatan dokumen-dokumen kelompok. Sedangkan tugas sekretaris meliputi, mengelola administrasi kelompok, pembuatan dokumen-dokumen kelompok, melakukan pencatatan kegiatan kelompok (notulen).

c) Bendahara

Fungsi bendahara adalah mengelola berbagai hal yang berkaitan dengan keuangan kelompok. Sedangkan tugas bendahara meliputi, mengelola dana bantuan jika ada, melakukan pencatatan terkait kegiatan perbelanjaan kelompok, mengelola KAS kelompok.

d) Kabid Pemasaran

Kabid Pemasaran memiliki tugas antara lain yaitu, bertanggungjawab terhadap kegiatan aspek pasar atau distribusi benih lele, menjalin kerjasama/kemitraan usaha dengan pihak penyedia sarana prasarana produksi perikanan dengan dinas terkait dan lembaga-lembaga usaha sarana produksi perikanan, menjalin kerjasama/kemitraan usaha dengan pihak penyedia sarana prasarana produksi perikanan, pemasaran atau permodalan, mengidentifikasi, menganalisis potensi dan peluang pasar berdasarkan sumber daya yang dimiliki, merencanakan kebutuhan pasar berdasarkan sumberdaya yg dimiliki dengan memperhatikan segmentasi pasar, menjalin kerjasama/kemitraan usaha dengan pemasok-pemasok kebutuhan pasar, mengembangkan kemampuan memasarkan produk-produk hasil perikanan, dan menjalin

kemitraan/kerjasama usaha dengan pihak pemasok hasil-hasil produksi perikanan

e) Kabid Hama dan Penyakit Ikan

Kabid hama dan penyakit Ikan memiliki tugas antara lain, mengendalikan hama dan penyakit ikan yang mungkin terjadi selama proses produksi, melaksanakan pengukuran kualitas air kolam sebagai upaya pengendalian hama dan penyakit ikan, bekerja sama dengan Pos Pelayanan Kesehatan ikan terpadu (Posikandu) apabila terjadi wabah penyakit yang tidak dapat di tanggulangi.

f) Kabid Pengembangan Usaha

Kabid pengembangan usaha memiliki tugas antara lain, membangun jejaring usaha perikanan, menyusun rencana/ rancangan kegiatan kelompok, menyerap inovasi/informasi teknologi dari berbagai sumber

g) Kabid Humas

Kabid pengembangan usaha memiliki tugas antara lain, mengelola keadaan darurat, strategi komunikasi publik, hubungan media, sarana Marketing yang handal, menjangkau kegiatan, mengetahui dan mengevaluasi opini publik, mengelola media sosial.

d. Kelas Kemampuan dan Penguhan Kelompok

Kelas kemampuan Kelompok Budidaya Ikan Mina Gule I pada saat ini berada dalam kelas kelompok Madya yang dikukuhkan pada tanggal 7 Februari 2019. Piagam Penguhan dikeluarkan oleh Bapak Widyo Satmoko selaku Ketua Camat Kecamatan Kemranjen.⁹²

e. Koperasi Pembina dan Mitra Usaha Kelompok

Untuk saat ini sebagian anggota Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Mina Gule I sudah bergabung dengan koperasi, yaitu koperasi Kopontren Kopmawi Kebarongan. Sedangkan untuk penjualan ikan sudah melalui satu pintu yaitu oleh Kabid Pemasaran dengan pemasaran ke rumah makan, misalnya yaitu Rumah makan Rindu Alam yang beralamat di Sampang Cilacap, maupun pedagang ikan atau tengkulak. Disamping itu juga bekerjasama dengan toko pakan ikan Mitra Budidaya Kebarongan yang siap menyuplai kebutuhan pakan ikan kelompok.

Benih yang digunakan untuk dipelihara sampai dengan ukuran gurameh konsumsi berasal dari daerah lokal. Dalam hal ini, kelompok juga bekerja sama dengan kelompok lain disekitar wilayah kelompok Mina Gule I untuk menyuplai kebutuhan benih. Misalnya adalah Kelompok Mina Gule yang lokasinya satu hamparan dengan Kelompok Mina Gule I. Kelompok Mina Gule menyediakan benih

⁹² *Ibid.*, hlm. 9.

gurameh sampai dengan ukuran tampelan, kemudian dari ukuran tampelan hingga konsumsi dipelihara oleh kelompok Mina Gule I.⁹³

f. Usaha Pokok dan Usaha Penunjang Kelompok

Usaha pokok kelompok adalah pembesaran ikan gurameh dengan produk adalah ikan gurame konsumsi. Walaupun ada sebagian anggota yang melakukan kegiatan pendederan. Disamping itu ada juga yang membuka toko pakan ikan dan perlengkapan budidaya ikan.⁹⁴

g. Data Produksi Usaha Pokok Kelompok

Data produksi kelompok 4 tahun terakhir adalah sebagai berikut :

Tabel 10
Produksi Panen Ikan Minagule I 4 tahun terakhir

No	TahunProduksi	Jumlah Produksi (Kg)
1.	2016	3.749 Kg
2.	2017	3.911 Kg
3.	2018	2.957 Kg
4.	2019 – sekarang	Proses pemeliharaan

Sumber: Arsip Pokdakan Minagule I

Jumlah produksi ikan pada Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I ini setiap tahunnya mengalami pasang surut, hal ini dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain adalah kurangnya pengairan yang disebabkan oleh surutnya sungai irigasi dalam jangka panjang untuk mengairi kolam, jika air tidak tidak diganti maka hal tersebut sangat mempengaruhi terhadap kesehatan pada ikan yang

⁹³ *Ibid.*

⁹⁴ *Ibid.*, hlm. 10.

kemudian akan berpengaruh pada tingkat jumlah produksi. Selain itu juga dipengaruhi oleh hama yang menyerang pada ikan budidaya, sehingga kemungkinan banyaknya ikan mati akibat serangan hama tersebut yang berpengaruh pada tingkat produksi panen ikan.⁹⁵

B. Proses Pelaksanaan Sewa-menyewa Kolam Budidaya Ikan Pokdakan Minagule I Desa Kebarongan

Mayoritas penduduk masyarakat Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas merupakan seorang petani maupun peternak budidaya ikan air tawar, pelaksanaan perjanjian sewa lelang tanah kas desa untuk kolam budidaya bukan merupakan hal yang aneh, karena masyarakat di desa Kebarongan sudah sejak dahulu melakukan perjanjian kerjasama ini dan sudah menjadi adat kebiasaan di desa tersebut.

Tanah kas desa adalah kekayaan desa yang merupakan bagian dari aset desa yang menjadi pendapatan asli desa. Tanah kas Desa Kebarongan terdiri dari dua bagian, yaitu tanah darat dan persawahan. Untuk pengelolaan tanah kas Desa Kebarongan dibagi menjadi dua yaitu dikelola oleh Pemerintah Desa yang nantinya akan menjadi Tamsil (Tambahan Penghasilan) Perangkat Desa dan Tanah Seksara atau tanah yang tidak digunakan untuk tamsil, melainkan sebagai pendapatan asli desa. Kemudian

⁹⁵ Aris mujiono, Wakil Ketua Pokdakan Minagule I, *Wawancara Pribadi*, 10 Januari 2020, Jam 16.30- 17.30 WIB

selain itu tanah kas desa dikelola oleh pihak ketiga yang dalam hal ini adalah masyarakat desa dengan melalui sistem lelang.⁹⁶

Sebelum penulis memaparkan hasil lengkap dari wawancara, penulis menjelaskan bahwa pada saat penulis melakukan wawancara itu dengan cara menyediakan daftar pertanyaan terlebih dahulu yang menjadi poin-poin yang menurut penulis akan menjadi titik permasalahan, sesuai dengan latar belakang. Dalam hal pencarian informasi terkait pelaksanaan sewa menyewa tersebut, penulis dalam melakukan wawancara tidak menggunakan metode tertentu, akan tetapi ketika penulis merasa dari hasil wawancara seorang informan itu sudah cukup memberikan penjelasan tentang praktik sewa menyewa, maka penulis akan menyudahi wawancara tersebut.

Dari hasil yang didapat dari wawancara terhadap para pelaku, oleh penulis dapat menyimpulkan menjadi tiga tahapan dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan di Desa Kebarongan yaitu:

1. Tahap pembuatan panitia sewa lelang

Setelah pemerintah desa telah menyiapkan lahan yang akan digunakan oleh pihak ketiga atau masyarakat desa, maka tahap awal dalam proses transaksi sewa menyewa dengan sistem lelang adalah pembuatan panitia lelang yang mana dalam hal ini yang bertugas

⁹⁶ Maghfur, Sekretaris Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30-11.00 WIB

sebagai panitia lelang adalah pegawai pemerintah desa yang ditunjuk oleh kepala desa melalui BPD (Badan Permusyawaratan Desa).

Dalam rangka menjamin kelancaran pelaksanaan sewa lelang, Kepala Desa membentuk panitia Pengawas dan Panitia Pelaksana lelang Tanah Kas Desa.

Tugas panitia pengawas lelang tanah kas desa antara lain yaitu, hadir dan melakukan pengawasan terhadap jalannya sewa lelang tanah kas Desa, memberikan saran dan masukan terhadap pelaksanaan lelang tanah kas Desa, memfasilitasi permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan lelang tanah kas Desa, melaksanakan evaluasi pelaksanaan lelang tanah kas Desa.

Sedangkan tugas daripada panitia pelaksana lelang tanah kas Desa antara lain yaitu, menetapkan jadwal lelang tanah kas Desa setelah dikoordinasikan terlebih dahulu dengan panitia pengawas, membuat berita acara pelaksanaan lelang dan membuat konsep perjanjian sewa, menerima uang hasil lelang dan kemudian menyetorkan ke rekening Desa di lembaga perbankan setempat, melaporkan hasil pelaksanaan lelang tanah kas Desa kepada Kepala Desa.⁹⁷

2. Tahap pembuatan peraturan tata tertib sewa lelang

Panitia membuat berita acara pelaksanaan sewa lelang tanah kas desa dan membuat konsep perjanjian sewa, hasil sewa tanah kas desa kemudian dituangkan dalam perjanjian sewa dengan mencantumkan

⁹⁷ *Ibid.*

pihak-pihak yang terlibat, hak dan kewajiban, lokasi tanah, harga, jangka waktu sewa tanah kas Desa.⁹⁸

3. Tahap pelaksanaan proses sewa lelang

Panitia mengumumkan jadwal pelaksanaan sewa lelang, dan dalam pengumuman tersebut telah dicantumkan jangka waktu pendaftaran, penyampaian pendaftaran, ketentuan persyaratan peserta, dan tarif sewa atau harga dasar.

Peserta mengajukan permohonan pendaftaran dengan mengisi blanko atau formulir yang telah disediakan panitia dengan mencantumkan lokasi atau blok tanah kas desa yang diminati untuk disewa, kemudian panitia membuat daftar peserta sewa lelang berdasarkan minat peserta pada suatu blok tanah masing masing.

Panitia akan melaksanakan sewa tanah kas desa berdasarkan jumlah peserta sewa lelang, jika peminat suatu blok tanah yang disewakan tersebut hanya berjumlah satu peserta, maka peminat tersebut langsung ditetapkan sebagai penyewa dengan tarif sesuai dengan persetujuan BPD (Badan Permusyawaratan Desa), namun jika peminat suatu blok tanah yang disewakan tersebut berjumlah lebih dari satu orang maka penentuan penyewa dilaksanakan dengan mekanisme lelang.

Mekanisme pemenang lelang adalah penawar tertinggi dari harga dasar sebagai, kemudian penentuan harga sewa dan penyewa bagi blok tanah yang terdapat 2 (dua) orang atau lebih peminat, maka tawaran

⁹⁸ *Ibid.*

tertinggilah yang menjadi pemenang lelang tersebut. Dan jika ada dari peserta lelang yang memberikan harga paling tinggi yang telah ditetapkan oleh panitia lelang itu lebih dari 2 (dua) orang atau lebih, maka panitia akan menggunakan sistem kocokan, dimana nama peserta yang keluar itulah yang menjadi pemenang sewa lelang tersebut, hal ini untuk memenuhi asas keadilan antar para pihak.

Kemudian setelah ditentukan pemenangnya, masing-masing pemenang diminta menandatangani bukti tertulis surat perjanjian sewa lelang, dimana disitu juga memuat peraturan-peraturan bagi peserta sewa lelang tanah kas Desa.⁹⁹

Selanjutnya, yang menjadi subjek Sewa Menyewa dengan sistem lelang adalah Pemerintah desa sebagai pemilik lahan kolam budidaya dan Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I sebagai pengelola kolam budidaya.

Adapun objek yang digunakan dalam sistem Sewa Menyewa adalah tanah kas desa (tanah bengkok) berdiri diatas lahan tanah bengkok seluas 1.980 m² yang terletak di Dusun Teleng Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas. Sesuai dengan pemaparan bapak Aris selaku wakil ketua Kelompok Budidaya ikan (Pokdakan) Minagule I Desa Kebarongan :

“Lemah desa sing nang minagule I luas tanahe nyong kurang apal tepate pira, tapi ya kurang lewihe 1900-an m²”¹⁰⁰ (Tanah desa

⁹⁹ *Ibid.*

¹⁰⁰ Aris mujiono, Wakil Ketua Pokdakan Minagule I, *Wawancara Pribadi*, 10 Januari 2020, Jam 16.30- 17.30 WIB

yang ada di Minagule I untuk luas tanahnya saya kurang ingat tepatnya berapa, tetapi kurang lebihnya 1900 m²)

Menurut bapak Maghfur selaku sekretaris desa Kebarongan :

*“Menurut data yang ada tanah kas desa Kebarongan untuk yang ditempati di Minagule I itu seluas 1980 m² yang pada awalnya adalah berupa persawahan, yang kemudian dijadikan sebagai Kolam Budidaya Ikan oleh kelompok budidaya Ikan (Pokdakan) yang bernama Minagule I Desa Kebarongan”.*¹⁰¹

Pernyataan diatas menyimpulkan bahwa luas tanah kas desa untuk Kolam budidaya Minagule I desa Kebarongan sebesar 1980 m².

Berdasarkan penjelasan Bapak Harun selaku kepala desa kebarongan, pihak pemerintah desa tidak memilih kriteri khusus bagi masyarakat yang akan mengelola atau menyewa tanah kas desa. Seperti yang dipaparkan oleh bapak Harun selaku Kepala Desa Kebarongan :

*“Tidak ada kriteria khusus, asalkan masih warga kebarongan dan sudah memenuhi persyaratan.”*¹⁰²

Bapak Maghfur mengatakan :

*“Kami selaku pemerintah desa tidak memberikan kriteria khusus bagi masyarakat yang ingin menggarap tanah kas desa, entah dia dari kalangan ekonomi atas atau bawah, namun memang kami prioritaskan kepada masyarakat dengan kondisi ekonomi menengah kebawah, namun yang pasti adalah masyarakat desa kebarongan, tidak ada tanggungan keuangan dengan desa, dan siap untuk mentaati semua ketentuan tata tertib dari kesepakatan perjanjian sewa lelang”*¹⁰³

Dari pertanyaan yang disampaikan oleh bapak Harun selaku kepala Desa Kebarongan dan bapak Maghfur selaku Sekretaris Desa

¹⁰¹ Maghfur, Sekretaris Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30-11.00 WIB

¹⁰² Muhamad Harun, Kepala Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30- 11.00 WIB

¹⁰³ Maghfur, Sekretaris Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30-11.00 WIB

Kebarongan bahwa pemerintah desa lebih memprioritaskan kepada masyarakat dengan kondisi ekonomi menengah kebawah yang lebih berhak untuk mengelola tanah kas desa. Namun pemerintah desa juga tidak menutup peluang bagi masyarakat yang dikategorikan mampu untuk ikut serta dalam sewa lelang tanah kas desa, asalkan peserta lelang tersebut adalah penduduk asli desa yang bersedia untuk mengikuti ketentuan-ketentuan yang berlaku dari kesepakatan perjanjian sewa lelang.

Dalam hal jangka waktu mengikuti pelaksanaan sistem sewa lelang ini pemerintah desa tidak memberikan batasan. Seperti yang dituturkan oleh Bapak Maghfur :

*“Kami selaku pemerintah desa tidak memberikan batasan maksimal untuk lamanya masyarakat memanfaatkan tanah kas desa ini, namun minimal penggarapan tanah kas desa 1 tahun, lamanya penggarapan tanah kas desa sesuai dengan kesepakatan perjanjian”*¹⁰⁴

Bapak Anas selaku anggota Pokdakan Minagule berpendapat :

*“Pokoke ya setahun nek batas minimale, nek batas maksimale sih ora nana batesane arep 2 tahun apa arep punjul tergantung sing arep mengelola mampune rep nyewa pirang tahun” (terpenting batas minimal masa sewanya adalah 1 tahun, tapi untuk batas maksimalnya tidak ada batasan khusus, entah mau sewa 2 tahun atau lebih itu tergantung kemampuan dari pihak penyewa)”*¹⁰⁵

Pemerintah desa tidak memberi batasan khusus bagi siapa saja yang akan berhak untuk menyewa atau mengelola tanah kas desa, hanya

¹⁰⁴ Maghfur, Sekretaris Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30-11.00 WIB

¹⁰⁵ Anas Al-Faruq, Peserta Sewa Tanah Kas Desa Pokdakan Minagule, *Wawancara Pribadi*, 17 Januari 2020, Jam 20.00 WIB

ada batas minimal dalam pengelolaan tanah kas desa yaitu minimal mengelola sewa tanah adalah satu tahun, untuk maksimal dalam mengelola sewa tanah kas desa tidak ada batasan, melainkan sesuai dengan perjanjian masing-masing pengelola.

Hasil dari pembayaran sewa lelang tanah kas desa tersebut akan masuk kedalam penghasilan asli desa atau uang kas desa dimana uang tersebut akan digunakan untuk kegiatan desa dan kembali ke masyarakat. Seperti yang dipaparkan oleh Bapak Amir Selaku Kepala Seksi Pemerintahan :

“Semua yang berhubungan dengan sewa lelang tanah kas desa itu akan masuk kedalam uang kas desa, nantinya uang tersebut juga akan digunakan untuk keperluan kegiatan desa dan manfaatnya akan kembali pula kepada masyarakat desa.”¹⁰⁶

Bapak Maghfur mengatakan:

“Hasil uang sewa lelang nanti akan masuk kedalam kas desa, setelah itu dari uang kas tersebut akan digunakan kembali untuk pelayanan masyarakat desa, jadi diperoleh dari masyarakat dan akan kembali ke masyarakat pula.”¹⁰⁷

Untuk nominal harga yang ditetapkan oleh panitia lelang merupakan harga dibawah rata-rata pasaran, dimana harga pasaran Rp.9.500.000, namun panitia lelang menetapkan harga sewa lelang minimal Rp.7.500.000 dan maksimal Rp.8000.000, hal ini adalah dengan tujuan untuk membantu masyarakat ekonomi menengah

¹⁰⁶ Amir Khasan, Kepala Seksi Pemerintahan Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30- 11.00 WIB

¹⁰⁷ Maghfur, Sekretaris Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30- 11.00 WIB

kebawah yang ingin menyewa sewa lelang tanah kas desa. Seperti yang dituturkan oleh Bapak Maghfur selaku Sekretaris Desa Kebarongan:

“Untuk penetapan harga sewa lelang itu dari pemerintah desa memberikan nominal harga dibawah pasaran, karena tujuan utama daripada sewa kemanfaatan tanah kas desa adalah untuk membantu perekonomian masyarakat desa terkhusus bagi masyarakat dengan kondisi ekonomi menengah kebawah, contohnya untuk tanah kas desa yang dipake oleh Kelompok budidaya ikan minagule I itu harga pasaranya Rp.9.500.000, namun pada saat perjanjian proses sewa lelang tersebut dari panitia lelang memberikan harga maksimal minimal adalah Rp.7.500.000 sedangkan harga maskimal adalah Rp.8000.000, dengan tujuan agar memberi peluang kepada mereka untuk memanfaatkan lahan tersebut tanpa memikirkan harga sewa yang mahal.”¹⁰⁸

Pak amir juga mengatakan :

“mbien sedurunge ana model sing dibatesi hargane ya ulih nentokna harga sekarepe dewek, dadi pada wani duwur-duwuran, tapi kan dampake giliran gole pada nyarutang kangelan, eman-eman karo dute, nah gara-gara kui siki wis dibatasi dadi ra kena duwur-duwuran”¹⁰⁹ (dulu sebelum ada model yang ada pembatasan harga, dari peserta lelang bebas menentukan harga sesuai keinginan sendiri, jadi dari para peserta berani menentukan harga tinggi-tinggi-an, nah tapi giliran pada saat jatuh tempo pembayarannya mereka sendiri malah kesulitan, mungkin karena uangnya sayang untuk membayar harga sewa yang lumayan tinggi, nah semenjak itulah untuk peraturan sekarang nominalnya sudah dibatasi, jadi tidak boleh tinggi-tinggian harga).

Praktik sewa lelang tanah kas desa ini sudah berlangsung lama di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas. Berdasarkan data yang peneliti kumpulkan dalam bentuk sejumlah hasil wawancara dengan para pihak, berikut penuturan bapak Aris:

“Praktik sewa lelang kie sih wis berlangsung sue, nyong dewek sih wis melu ket jamane dibentuke kelompok budidaya ikan

¹⁰⁸ Maghfur, Sekretaris Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30-11.00 WIB

¹⁰⁹ Amir Khasan, Kepala Seksi Kepemerintahan Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30- 11.00 WIB

Minagule I kie, kurang lewihe ya sekitar 8 tahunan”¹¹⁰ (praktik sewa lelang ini sudah berlangsung sejak lama, saya sendiri sudah mengikuti perjanjian sewa lelang ini dari sejak dibentuknya kelompok budidaya ikan Minagule I ini, kurang lebihnya sekitar 8 tahunan).

Bapak Anas mengatakan :

“sistem sewa lelang kaya kie wis berlangsung sue banget, tapi nyong dewek tembe melu sekitar arep 3 tahunan kie kurang lewihe, ya nek iwake panenane apik ya tahun ngarep tekan bar-barane diperpanjang maning masa sewane”¹¹¹ (sistem sewa lelang seperti ini sudah berlangsung sejak lama sekali, tapi saya sendiri baru mengikuti baru mau masuk 3 tahun ini kurang lebihnya, jika nanti hasil dari panen ikannya bagus kemungkinan tahun depan akan diperpanjang lagi masa sewanya).

Bapak Maghfur juga mengatakan :

”Sistem sewa lelang tanah kas desa ini sudah berlangsung sejak lama sekali yaitu pada tahun 2008, namun pada waktu itu masih dalam bentuk lahan pertanian, dan sejak terbentuknya kelompok budidaya ikan Minagule I pada tahun 2012 ini kami mulai mempunyai lahan tanah kas desa berupa kolam budidaya karena melihat potensi masyarakat desa yang banyak beternak ikan air tawar.”¹¹²

Jadi, dapat disimpulkan tentang lamanya pelaksanaan sewa menyewa dengan sistem lelang ini sudah berlangsung sejak 12 (duabelas) tahun yang lalu namun masih dalam bentuk lahan pertanian, sedangkan untuk sewa lelang t untuk kolam budidaya ikan air tawar Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas ini baru berlangsung sejak dibentuknya kelompok budidaya ikan yaitu pada tahun 2012.

¹¹⁰ Aris mujiono, Wakil Ketua Pokdakan Minagule I, *Wawancara Pribadi*, 10 Januari 2020, Jam 16.30- 17.30 WIB

¹¹¹ Anas Al-Faruq, Peserta Sewa Tanah Kas Desa Pokdakan Minagule, *Wawancara Pribadi*, 13 Januari 2020, Jam 20.00- 20.30 WIB

¹¹² Maghfur, Sekretaris Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30- 11.30 WIB

Setelah peneliti bertanya perihal sejak kapan praktik sistem sewa lelang tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar, selanjutnya peneliti menanyakan tentang pendapat masyarakat desa Kebarongan mengikuti sistem sewa lelang, dimana informan yang digali pernyataannya adalah dari para Peserta lelang yang saat ini mengelola tambak budidaya ikan air tawar Desa Kebarongan. Berikut hasil wawancara dengan Bapak Khoerul Umam :

“Motivasine nyong melu sewa lelang karo melu kelompok budidaya ikan ya pengen sinau, pengen ngerti teknik budidaya sing apik kue kaya ngapa, kan akeh kancane sig lewih ahli nang bidang kie, juga ya itung-itung dinggo penghasilan tambahane nyong, ya meskipun budidaya iwak kue ya asline angel-angel gampang, kadang nek iwake sehat ya panene melimpah untunge akeh, kadang ya mung balik modal tok, pernah juga nyong ngantek gagal panen ya mergane serangan penyakit iwak banyune elek kali irigasine sat sing dadi sumber utama pengairan kolam”¹¹³(motivasi saya ikut sewa lelang dan gabung dengan kelompok budidaya ikan ingin belajar lebih mengenai sistem budidaya ikan, ingin tahu teknik budidaya ikan yang bagus seperti apa, karena banyak teman-teman yang lebih ahli pada bidang tersebut, juga ya hitung-hitung sebagai penghasilan tambahan saya karena budidaya ikan tawar itu susah-susah gampang, kadang kalau kondisi ikan sehat ya panennya melimpah untung banyak, kadang cuma balik modal saja, pernah juga saya gagal panen yang disebabkan serangan penyakit pada ikan karena buruknya kualitas air yang buruk akibat surutnya aliran irigasi yang menjadi sumber utama pengairan kolam)”

Bapak Aris mengatakan :

“Motivasine nyong mergane kie ya dadi sumber pendapatan nyong sekeluarga selain karo nyambi marung nangumah, dinggo mangan karo mbayar bocah sekolah, sing penting tesih bisa mencukupi kebutuhan rumah tangga, kebetulan rega sewane juga tesih relatif murah dinggo jangka waktu 1 tahun, kader ana 2x masa panen ikih dadi bisa ngumpulna sitik sitik, wong durung due kolam

¹¹³ Khoerul Umam, Kepala Bidang Pemasaran Pokdakan Minagule I, Wawancara Pribadi, 14 Januari 2020, Jam 15.30- 16.30 WIB

*dewek ya sementara kie nyewa disit*¹¹⁴ (motivasi saya karena inilah yang menjadi sumber pendapatan saya dan keluarga selain saya juga punya warung dirumah, bisa untuk makan keseharian dan menyekolahkan anak, dan yang penting masih bisa mencukupi kebutuhan rumah tangga, dan kebetulan harga sewanya juga masih relatif murah untuk jangka waktu 1 tahun, masih ada 2x masa panen jadi bisa ngumpulin sedikit demi sedikit, karena belum mempunyai kolam sendiri jadi sementara ini dengan menyewa terlebih dulu).

Bapak anas mengatakan :

*“Motivasine nyong sih go sekedar sampingan bae lah, kebetulan ya didukung potensi desa sing akeh pembudidaya iwak mbuh gone desa apa pribadi, dadi nyong gur arep menerapkan ilmu teknik budidaya iwak sing wis turun temurun, sing jelas mergane kie kan sifate kelompok budidaya dadi dinggo nambah kekancan dan silaturrohmi, otomatis nambah relasi, masalah untung dipikir keru penting tesih ana sing dinggo mangan, karo mlaku tulih rejeki ana bae sing teka*¹¹⁵(motivasi saya hanya sekedar pekerjaan sampingan saja, kebetulan kan didukung oleh potensi desa yang banyak sekali kolam budidaya baik itu milik desa ataupun pribadi, jadi saya hanya menerapkan ilmu teknik budidaya saja yang sudah berjalan turun temurun, yang jelas ini kan budidaya yang sifatnya kelompok jadi untuk menambah relasi pertemanan dan menyambung silaturrohmi, dan untuk masalah keuntungan itu urusan belakangan, yang penting masih ada yang yang buat makan keseharian, sembari berjalan nantinya rezeki akan datang dengan sendirinya).

Bapak Suwono mengatakan :

“Motivasine nyong dinggo belajar berwirausaha ben uripe lewih berpengalaman, apamaning jenenge kebutuhan terkadang genah ora terduga-duga, nek duwe usaha kan lumayan bisa kena dinggo cekelan”.¹¹⁶ (Motivasi saya untuk memperbaiki taraf hidup dengan cara berwirausaha, karena kebutuhan terkadang tidak terduga, jika punya usaha kan lumayan bsia buat jaga-jaga pegangan).

Bapak Syafi'i mengatakan :

¹¹⁴ Aris mujiono, Wakil Ketua Pokdakan Minagule I, *Wawancara Pribadi*, 10 Januari 2020, Jam 16.30- 17.30 WIB

¹¹⁵ Anas Al-Faruq, Peserta Sewa Lelang Tanah Kas Desa Pokdakan Minagule, *Wawancara Pribadi*, 17 Januari 20.00, Jam 20.00- 20.30 WIB

¹¹⁶ Suwono, Peserta Sewa Lelang Tanah Kas Desa Pokdakan Minagule, *Wawancara Pribadi*, 19 Januari 2020, Jam 10.00- 10.30 WIB

“Motivasine nyong ya dinggo tambahan penghasilan ndina-ndina , apamaning rega sewana tesih mandan murah sing pada-pada menguntungkan antara kedua belah pihak”.¹¹⁷ (Motivasi saya untuk menambah penghasilan sehari-hari, apalagi dengan harga sewa yang relatif rendah yang saling menguntungkan antara kedua belah pihak).

Berdasarkan penuturan dari informan, yang menjadi motivasi dari pihak penyewa dan pengelola tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar adalah untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari yang semakin hari semakin meningkat, selain itu adalah untuk mengembangkan potensi desa yang didukung dengan kekayaan alam yang melimpah dengan adanya bantaran sungai irigasi yang mengelilingi desa sebagai sumber pengairan utama kolam, serta untuk saling belajar teknik cara budidaya ikan yang baik agar menghasilkan hasil panen yang melimpah, dan tidak lupa yaitu untuk menambah relasi serta menyambung tali silaturahmi antar anggota kelompok.

Jadi dalam pelaksanaan sewa tanah kas Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas masyarakat beranggapan bahwa mereka melakukan sistem sewa lelang untuk kolam budidaya ikan air tawar ini karena mereka kebanyakan belum mempunyai kolam budidaya pribadi, karena mahalnya harga daripada kolam tersebut, kebanyakan yang menjadi pengelola kolam budidaya ini adalah masyarakat yang mempunyai keahlian teknik budidaya ikan namun terkendala biaya untuk membeli kolam secara mandiri, maka hanya

¹¹⁷ Syafi'i, Peserta Sewa Lelang Tanah Kas Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 20 Januari 2020, Jam 18.30- 19.00 WIB.

dengan sistem lelang gagasan pemerintah desa seperti inilah merupakan motivasi mereka dalam melakukan praktik pembudidayaan ikan air tawar.

Sedangkan pemerintah desa memiliki anggapan terhadap perjanjian ini adalah sesuai dengan paparan Bapak Harun :

“Yang melatar belakangi kami melakukan sistem sewa lelang ini karena kami melihat potensi dari sumber daya manusia dan sumber daya alamnya yang sangat memadai, kemudian selain itu untuk memberi peluang pekerjaan terutama yang masih pengangguran yang diharapkan dapat meningkatkan perekonomian desa.”¹¹⁸

Bapak Maghfur mengatakan:

“Saya rasa motivasi pemerintah desa itu karena pemerintah desa tentu tidak sanggup merawatnya karena kita punya banyak kesibukan di desa, dan sayang apabila tidak dimanfaatkan. Selain itu bisa menjadi tambahan uang kas desa juga, sebagai pemasukan uang kas desa”¹¹⁹

Bapak Amir memaparkan :

Untuk mengurangi pengangguran, menambah penghasilan masyarakat yang berekonomi rendah serta menambah uang kas desa. Selain itu kami selaku pemerintah desa sangat bersyukur karena masyarakat masih mau mengikuti sistem ini, yang sangat membantu pihak desa maupun masyarakat.¹²⁰

Dari pemaparan diatas, pemerintah desa merasa empati terhadap masyarakat yang tidak memiliki pekerjaan (pengangguran) dan berpenghasilan menengah kebawah hal ini selain membantu untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat juga menambah

¹¹⁸ Muhamad Harun, Kepala Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30- 11.00 WIB

¹¹⁹ Maghfur, Sekretaris Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30- 11.00 WIB

¹²⁰ Amir Khasan, Kepala Seksi Kepemerintahan Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30- 11.00 WIB

pemasukan uang kas desa. Karena ada anggapan bahwa dengan adanya sistem sewa lelang tanah kas tersebut akan mendapatkan hasil dimana hasil itu nanti juga akan di akumulasikan kedalam hasil kekayaan desa dan akan kembali kemasyarakat juga. Selain membantu masyarakat yang memiliki ekonomi rendah, juga membantu pendapatan desa selain itu juga membantu pemerintah desa dalam merawat tanah kas desa, dimana pemerintah desa tidak sanggup untuk merawatnya.

Mekanisme pembayaran yang terjadi dalam akad sewa lelang dalam pemanfaatan tanah kas Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas terbagi dalam dua hal, yaitu pada saat 2 bulan pertama dimulainya akad perjanjian sewa lelang pada masa potongan pertama, kemudian diawal maupun diakhir pada masa potongan yang kedua. Hal ini sesuai dengan pernyataan Bapak Maghfur :

“Pembayaran sewa tanah kas desa biasanya dibayarkan 2 kali yang terdiri dari 2 masa potong, untuk masa potongan pertama dibayarkan pada saat selesai penandatanganan surat perjanjian sewa lelang, biasanya maksimal adalah 2 bulan setelah penandatanganan, kemudian untuk potongan kedua boleh diawal maupun diakhir setelah masa panen”¹²¹

Hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yaitu, jika dari pihak pemerintah desa yang memberikan hak keseluruhan kepada pengelola, maka hak yang diperoleh oleh pemerintah desa adalah menerima hasil dari pembayaran sewa lelang yang disepakati, kewajibannya yaitu menjaga perjanjian. Adapun hak pengelola adalah

¹²¹ Maghfur, Sekretaris Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30-11.00 WIB

mendapatkan kesempatan untuk mengelola tanah kas desa tanpa ada batasan selagi masih dalam masa sewa, sedangkan kewajiban yang harus dilakukan pengelola adalah membayar sewa lelang setiap tahunnya kepada pemerintah desa sesuai dengan ketentuan dari tata tertib peserta lelang. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Maghfur :

“Hak dan kewajiban pengelola maupun pemerintah desa itu sesuai dengan kesepakatan perjanjian tata tertib lelang, jika dari pihak pemerintah desa yang memberikan hak keseluruhan kepada pengelola, maka hak yang diperoleh oleh pemerintah desa adalah menerima hasil dari pembayaran sewa lelang yang disepakati, kewajibannya yaitu menjaga perjanjian. Adapun hak pengelola adalah mendapatkan kesempatan untuk mengelola tanah kas desa tanpa ada batasan selagi masih dalam masa sewa, sedangkan kewajiban yang harus dilakukan pengelola adalah membayar sewa lelang setiap tahunnya kepada pemerintah desa sesuai dengan ketentuan dari tata tertib peserta lelang”¹²²

Bapak Harun mengatakan :

“Hak dan kewajiban pemerintah desa yaitu menerima pembayaran sewa setiap tahunnya, kalau untuk pengelola dalam hal ini adalah pihak pokdakan Minagule I membayarkan sewa sesuai dengan kesepakatan bersama”¹²³

Batalnya perjanjian dapat disebabkan oleh dua hal, *pertama*, jika pengelola tidak membayar uang sewa pada waktu yang telah disepakati atau berbuat curang. *Kedua*, mengalih fungsikan tanah kas desa untuk kepentingan lain tanpa adanya izin terhadap pihak pemerintah desa yang melanggar tata tertib kesepakatan sewa lelang. Berikut pernyataan dari Bapak Harun :

¹²² Maghfur, Sekretaris Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30-11.00 WIB

¹²³ Muhamad Harun, Kepala Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30- 11.00 WIB

“Pembatalan perjanjian sewa lelang biasanya karena penghianatan yang dilakukan oleh pihak penyewa seperti tidak memenuhinya salah satu tata tertib sewa lelang yaitu tidak membayar sewa lelang”¹²⁴

Bapak Maghfur selaku sekretaris Desa menyatakan :

“Penyebab dari batalnya perjanjian ini ada dua hal, pertama karena pengelola tidak membayar uang sewa pada waktu yang telah disepakati atau melakukan kecurangan, misalkan pada saat 2 bulan pertama setelah penandatanganan perjanjian kesepakatan sewa lelang, maka tanah kas desa tersebut akan dicabut kembali dan disewakan kepada orang lain tanpa melalui proses lelang, kedua karena melanggar tata tertib yang lain misalkan mengalih fungsikan kegunaan dari tanah kas desa tersebut tanpa ada izin terlebih dahulu kepada pemerintah desa.”¹²⁵

Namun apabila terjadi wanprestasi atau tidak terpenuhinya perjanjian antara kedua belah pihak terutama dari pihak pengelola, pemerintah desa akan memberikan keringanan penundaan pembayaran kepada pihak pengelola dengan catatan membuat surat pernyataan khusus. Seperti yang dituturkan oleh Bapak Harun :

“Apabila pada saat penagihan pembayaran sewa lelang tersebut kok ternyata pihak pengelola tidak memberikan kewajiban pembayaran karena sebab tertentu, maka kami dari pemerintah desa akan memberikan dispensasi atau keringanan, namanya juga kebutuhan kadang tidak terduga, namun dari pihak pengelola harus datang langsung ke balai desa dengan membuat surat pernyataan khusus penundaan pembayaran sewa lelang”¹²⁶

Bapak Maghfur mengatakan:

“Terhusus untuk kelompok budidaya ikan Minagule I bahwa masa sewa berlangsung selama satu tahun atau dua belas bulan,

¹²⁴ Muhamad Harun, Kepala Desa Kebarongan, Wawancara Pribadi, 15 Januari 2020, Jam 09.30- 11.00 WIB

¹²⁵ Maghfur, Sekretaris Desa Kebarongan, Wawancara Pribadi, 15 Januari 2020, Jam 09.30- 11.00 WIB

¹²⁶ Muhamad Harun, Kepala Desa Kebarongan, Wawancara Pribadi, 15 Januari 2020, Jam 09.30- 11.00 WIB

namun pada praktiknya adalah melebihi satu tahun karena mereka memberi patokan masa sewa ini selesai setelah dua kali masa panen, dimana dalam satu kali masa panen membutuhkan waktu tujuh bulan jika dikalikan dua adalah menjadi empat belas bulan yang tentunya menyalahi kesepakatan apa akad awal sewa lelang dan merugikan pihak pemerintah desa, namun hal tersebut dapat dimaklumi oleh pemerintah desa karena tujuan awal dari sewa lelang tanah kas desa adalah memberikan asas kemanfaatan bagi masyarakatnya, disisi lain sewa tenah yang dilakukan kelompok budidaya ikan Minagule I ini sudah berlangsung lama sekitar 8 tahun-an.”¹²⁷

¹²⁷ Maghfur, Sekretaris Desa Kebarongan, Wawancara Pribadi, 15 Januari 2020, Jam 09.30-11.00 WIB

BAB IV
ANALISIS FIQIH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA TANAH KAS UNTUK KOLAM BUDIDAYA IKAN AIR
TAWAR DI DESA KEBARONGAN KECAMATAN KEMRANJEN
KABUPATEN BANYUMAS

A. Analisis Terhadap Pratik Akad Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa
Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas untuk
Kolam Budidaya Ikan Air Tawar

Praktik sewa menyewa tanah kas desa Kebarongan ini sudah berlangsung selama 12 (dua belas) tahun yaitu sejak tahun 2008, namun praktik sewa menyewa tersebut masih dalam bentuk lahan pertanian atau persawahan. Sedangkan pemerintah desa mengubah lahan pertanian atau persawahan tersebut menjadi kolam budidaya ikan air tawar ini baru berlangsung sejak tahun 2012, yang kemudian hasil dari pembayaran sewa lelang tanah kas desa tersebut akan masuk sebagai penghasilan asli desa atau uang kas desa, dimana uang tersebut akan digunakan untuk menunjang kegiatan oprasional desa yang kemudian manfaatnya akan kembali ke masyarakat.

Penentuan nominal harga sewa lelang tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar telah ditetapkan oleh pemerintah desa melalui BPD (Badan Perwusyawaratan Desa). Nominal harga yang ditetapkan oleh panitia lelang merupakan harga dibawah rata-rata pasaran, dimana harga pasarannya adalah Rp.9.500.000, namun panitia lelang menetapkan harga sewa lelang minimal Rp.7.500.000 dan maksimal Rp.8.000.000, hal ini

bertujuan untuk membantu masyarakat ekonomi menengah kebawah yang hendak menyewa tanah kas desa, namun terkendala oleh biaya.

Hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak, jika dari pihak pemerintah desa yaitu memberikan hak keseluruhan kepada pengelola, maka hak yang diperoleh oleh pemerintah desa adalah menerima hasil dari pembayaran sewa lelang yang disepakati, kewajibannya yaitu menjaga perjanjian. Adapun hak pengelola adalah mendapatkan kesempatan untuk mengelola tanah kas desa tanpa ada batasan selagi masih dalam masa sewa, sedangkan kewajiban yang harus dilakukan pengelola adalah membayar sewa lelang setiap tahunnya kepada pemerintah desa sesuai dengan ketentuan dari tata tertib peserta lelang.

Batalnya perjanjian dapat disebabkan oleh dua hal, *pertama*, jika pengelola tidak membayar uang sewa pada waktu yang telah disepakati atau berbuat curang. *Kedua*, mengalih fungsikan tanah kas desa untuk kepentingan lain tanpa adanya izin terhadap pihak pemerintah desa yang melanggar tata tertib kesepakatan sewa lelang.

Praktik sewa menyewa yang ada didesa kebarongan termasuk muamalah karena didalam sewa menyewa (*ijārah*) terdapat hal-hal yang ditentukan dalam bermuamalah, salah satunya adalah akad, yang mana dalam akad tersebut dua orang yang saling berinteraksi untuk melakukan perjanjian yang saling mengikat diantara kedua orang tersebut. dibawah ini penulis akan mencoba menganalisis terhadap praktik sewa menyewa tanah kas untuk kolam budidaya ikan air tawar Desa Kebarongan Kecamatan

Kemranjen Kabupaten Banyumas. Maka akan di uraikan dalam sub-sub berikut:

1. *'Aqidain* (Orang yang berakad)

Pada pelaksanaan sewa menyewa lahan tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar ini kesemuanya dilakukan orang yang berumur diatas 20 tahun, sedangkan orang mukallaf ialah orang yang sudah dapat bertindak secara hukum dan dapat mempertanggung jawabkan semua perbuatannya, dan rata-rata seseorang yang berusia demikian sudah dapat dikatakan *mukallaf, aqil, tamyiz, mukhtar*.

2. *Mahallul 'aqad* (Obyek Akad)

Adapun yang menjadi objeknya adalah tanah kas desa Kebarongan dengan luas 1.980 m² yang dikelola oleh Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I dengan anggota kelompok berjumlah 11 orang. Para pihak yang terlibat dalam praktik sewa-menyewa tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar adalah pemerintah desa sebagai pemilik lahan kolam budidaya, dan masyarakat kelompok budidaya ikan Minagule I sebagai pengelola tanah kas Desa Kebarongan.

Dari pemaparan diatas maka dapat diasumsikan bahwa objek akad telah sesuai dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam akad, yaitu:

- a. Objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan, seperti dalam pemaparan di BAB III, bahwa panitia lelang telah menyiapkan

blok-blok tanah yang akan disewakan. Maka objek akad sudah ada ketika akad dilangsungkan.

- b. Objek perikatan dibenarkan oleh syari'at, tanah kas desa merupakan sesuatu yang tidak melanggar syariat dan sah untuk dijadikan sebagai objek akad.
- c. Objek akad harus jelas dan dikenali, tanah kas desa merupakan termasuk dalam kategori benda yang jelas yang berwujud.
- d. Objek dapat diserahterimakan, objek akad akan diserahterimakan ketika telah terpilihnya pemenang lelang yang telah menandatangani kesepakatan perjanjian lelang yang tertulis dalam surat kontrak lelang, dan telah membayar uang muka.

3. *Ma'udhu'ul 'aqad* (tujuan Akad)

Motivasi para pihak melakukan praktik sewa lelang tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar di Desa Kebarongan ini bermacam-macam. Menurut keterangan pihak dari pengelola yaitu untuk memenuhi kebutuhan sehari hari yang semakin hari semakin meningkat. Selain itu untuk mengembangkan potensi desa yang didukung dengan kekayaan alam yang melimpah dengan adanya bantaran sungai irigasi yang mengelilingi desa sebagai sumber pengairan utama kolam. Kemudian antar anggota kelompok dapat saling belajar teknik cara budidaya ikan yang baik agar menghasilkan hasil panen yang melimpah, dan juga menambah relasi serta menyambung tali persaudaraan antar anggota kelompok. Sedangkan

motivasi dari pemerintah desa selaku pemilik lahan adalah untuk membantu masyarakat yang memiliki ekonomi menengah kebawah, selain itu sebagai langkah pemerintah desa dalam mengurangi angka pengangguran yang ada di desa dan meningkatkan perekonomian desa. Hal itu disebabkan karena dari pemerintah desa sendiri merasa tidak mampu untuk merawatnya.

4. *Shighat al- 'aqad (ijāb dan qabūl)*

Shighat al 'aqd ialah *ijāb* dan *qabūl*. *Ijāb* ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan *qabūl* ialah perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula, yang diucapkan setelah adanya *ijab*. Pengertian *ijāb* dan *qabūl* ialah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu terkadang tidak berhadapan.¹ Dalam hal ini *ijāb* dan *qabūl* pada perjanjian akad sewa menyewa tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar adalah dengan tertulis, yaitu dengan dibuktikan adanya surat perjanjian kontrak sewa menyewa.

Untuk dapat dikatakan sah, maka *shighat al 'aqd* harus memenuhi syarat *shighat* sebagaimana yang terdapat dalam jual beli. Untuk itu, para ulama fiqih mengemukakan bahwa syarat *ijāb* dan *qabūl* itu sebagai berikut:

¹Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Mu'amalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Pres, 2000), hlm. 99-100.

- a. Orang yang mengucapkan telah baligh dan berakal.

Telah di jelaskan pada pembahasan sebelumnya mengenai syarat orang yang berakad, bahwa orang yang melakukan praktik sewa menyewa tanah kas untuk kolam budidaya ikan air tawar Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas telah baligh dan berakal.

- b. Adanya kesesuaian antara *ijāb* dan *qabūl*

Dalam praktik sewa menyewa tanah kas untuk kolam budidaya ikan air tawar Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas telah sesuai. Hal tersebut sebagaimana tergambar dalam BAB III, bahwa terdapat ketidak sesuaian *ijāb* dan *qabūl* yaitu berkaitan pada jangka waktu masa sewa jangka waktu sewa yang pada mulanya 1 (satu) tahun adalah 12 (duabelas) bulan, ternyata pada kenyataannya 1 (tahun) dibulatkan menjadi 14 (empat belas) bulan, dengan ukuran bagi pengelola dalam 1(satu) tahun adalah 2(dua) kali masa panen dimana dalam satu kali masa panen adalah 7 (tujuh) bulan tanpa harus membayar biaya tambahan kepada pihak pemilik lahan yang dalam hal ini adalah pemerintah desa. Maka pemerintah desa akan memberikan toleransi penundaan pembayaran dan kesepakatan tersebut kepada pihak pengelola lahan dengan catatan membuat surat pernyataan khusus sehingga tidak ada lagi pertentangan.

- c. *Ijāb* dan *qabūl* dilakukan dalam satu majelis

Telah tergambar dalam BAB III, bahwa akad sewa lelang kolam budidaya ikan air tawar tersebut dilakukan dalam satu majelis yaitu di kantor Kepala Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas.

Dalam Islam semua hal yang berhubungan dengan perjanjian mempunyai tata cara dan juga syarat-syarat tertentu, tidak sekedar dasar sukarela antara yang melakukan perjanjian saja, melainkan masih banyak hal-hal yang harus terpenuhi seperti: Obyek yang diperjanjikan diperbolehkan oleh syara', unsur tolong menolong antar sesama manusia dan lain sebagainya. Aktivitas muslim dalam sewa menyewa sah, apabila kesesuaian terhadap kaidah-kaidah muamalah dalam hal ini jumbuh ulama' menyatakan syarat dan rukun sewa-menyewa ada empat, yaitu :

1. *Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah yang menerima upah dan menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang memberikan upah untuk menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah *baligh*, *mukallaf*, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling *meridhai*.² Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa sudah mukallaf, sehingga keduanya dapat mempertanggung jawabkan segala perbuatannya. Pada pelaksanaan sewa menyewa lahan tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar ini kesemuanya dilakukan orang yang berumur diatas 20 tahun,

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Pt RajaGrafindo Persada, 2010), hlm. 117.

sedangkan orang mukallaf ialah orang yang sudah dapat bertindak secara hukum dan dapat mempertanggung jawabkan semua perbuatannya, dan rata-rata seseorang yang berusia demikian sudah dapat dikatakan sebagai mukallaf.

2. *Sighat ijab qābul* antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab qabul sewa menyewa dan upah mengupah.³ Dalam transaksi sewa-menyewa tanah kas Desa Kebarongan mengenai hal ijab kabulnya yaitu pada saat pelaksanaan sewa lelang, bahwa penentuan nominal harga sewa lelang tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar ini telah ditetapkan oleh pemerintah desa melalui BPD (Badan Perwusyawaratan Desa). Nominal harga yang ditetapkan oleh panitia lelang yaitu minimal Rp.7.500.000 dan maksimal Rp.8.000.000, dan peserta yang memberikan harga paling tinggilah yang akan menjadi pemenang lelang yang telah disepakati bersama antara panitia lelang dan peserta lelang. *Ijab qābul* dalam perjanjian akad sewa menyewa tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar adalah dengan tertulis dengan dibuktikan adanya surat perjanjian kontrak sewa menyewa.
3. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah mengupah.⁴ Dari data yang diperoleh, bahwa pembayaran sewa tersebut boleh langsung secara tunai diawal, atau diberikan dengan 2 potongan. Potongan pertama

³ *Ibid.*, hlm.118.

⁴ *Ibid.*

adalah pada saat 2 bulan pertama setelah penandatanganan kontrak sewa menyewa, dan sisanya akan dibayarkan di akhir setelah masa panen.

4. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat, antara lain hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya, hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa menyewa), manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang *mubah* (boleh) menurut *syara*“ bukan hal yang dilarang (diharamkan), benda yang disewakan disyaratkan kekal *'ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.⁵

Dari pemaparan diatas maka dapat disimpulkan bahwa praktik sewa menyewa tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar yang dilakukan oleh pihak pemerintah desa kebarongan dan kelompok budidaya ikan air tawar (pokdakan) minagule 1 Desa Kebarongan, Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas telah memenuhi rukun dan syarat akad ijarah, maka dapat dikatakan sah secara hukum Islam.

⁵ *Ibid.*

B. Penyelesaian Permasalahan Atas Tidak Terpenuhinya Janji Antara Kedua Belah Pihak

Sebagaimana telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya terkait pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dan yang melatar belakangi terjadinya praktik sewa menyewa kolam budidaya ikan yang terjadi di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas, hal ini disebabkan karena melihat potensi masyarakat desa yang sebagian besar berpenghasilan mereka sebagian besar bersumber dari budidaya ikan. Dan adanya kerjasama ini merupakan salah satu cara yang dilakukan oleh pengelola dan pemilik lahan untuk mencapai kemajuan dan tujuan hidup dengan cara bekerjasama dan bergotong royong.

Dalam hal ini Islam memang mengajarkan kepada umatnya untuk saling membantu dan meringankan beban orang lain. Yang telah diwujudkan oleh pemilik lahan yang dalam hal ini adalah selaku pemerintah desa, yang menyerahkan lahan kolam budidaya kepada pengelola yaitu Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I, seperti yang dijelaskan dalam Al-Qur'an dalam surat Al-Maidah Ayat 2 sebagai berikut :

...وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya :

“...Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan

*pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya”.*⁶

Manusia sebagai makhluk sosial perlu menggalang kerjasama dengan sesama untuk mewujudkan tujuan bersama, meskipun memang terdapat pekerjaan tertentu yang bisa dilakukan seseorang tanpa bantuan orang lain, namun pekerjaan yang diwujudkan melalui gotong royong antar sesama lebih banyak sebagaimana pemerintah desa selaku pemilik lahan kolam budidaya di Desa Kebarongan yang tidak mampu atau tidak mempunyai waktu untuk menggarap tanah kas desa sehingga dirasa perlu untuk mengadakan kerjasama sewa menyewa ini. Adapun untuk pengelolaannya diserahkan kepada pengelola yaitu Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I yang mempunyai keahlian dan kemampuan dalam bidang budidaya ikan air tawar, sehingga tanah kas desa tetap akan terjaga dan bermanfaat untuk masyarakat di desa Kebarongan.

Meskipun operasionalnya diserahkan kepada masyarakat selaku dari pihak pengelola, jika dilihat dari segi agama, maka Islam tidak mengesampingkan terwujudnya kerjasama melalui berbagai bentuknya yang dinamis dan halal melainkan juga membekali etos kerjasama atas dasar iman dan takwa yang melahirkan kerjasama yang jujur, adil, dan bertanggung jawab. Hal ini mengingatkan adanya kenyataan bahwa banyak orang yang melakukan usaha kerjasama dan ia melakukan kecurangan dan saling mengkhianati antara sesama. Hal ini timbul karena latar belakang

⁶ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Tafsirnya*, (Jakarta: Penerbit Lentera Abadi, 2010), hlm. 97.

egoisme, individualisme, kapitalisme, dan matrealisme. Adapun kerjasama yang berdasarkan moral iman dan taqwa melahirkan kejujuran (*amanah*), seperti yang dijelaskan dalam Al-Qur'an dalam Surat Shad ayat 24 :

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ
بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ
وَوَجَّهَ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya:

*“Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat”.*⁷

Kerjasama yang dilakukan oleh pihak penyewa lahan dan pemilik lahan tidaklah dilarang dalam Islam asalkan masih dalam syariat Islam tidak mengurangi rasa keadilan, kejujuran, dan ketaqwaan kepada Allah SWT dan demikian juga harus dijadikan sebagai rasa tanggung jawab dan amanah bagi penggarapnya khususnya.

Kegiatan sewa menyewa dalam hukum Islam telah diatur pada pembahasan fiqh muamalah dengan dasar hukum sesuai Al-Qur'an, Hadits, dan Ijma'. Sewa menyewa adalah menukar sesuatu dengan imbalan. Transaksi yang digunakan dilandasi adanya pemindahan manfaat (hak guna), bukan pemindahan kepemilikan (hak milik). Sewa menyewa sendiri

⁷ *Ibid.*, hlm. 411.

merupakan akad *tijārah*, dalam tujuannya bersifat komersial yaitu ditujukan memperoleh keuntungan. Dengan demikian maka dalam transaksi sewa menyewa lahan kolam budidaya ikan air tawar di Desa Kebarongan ini hanya terbatas pada manfaatnya saja/ tidak bisa seorang penyewa memiliki lahan yang disewakan oleh pemiliknya.

Demikian pula yang ada dalam transaksi sewa-menyewa di Desa Kebarongan, bahwa obyek yang diperjanjikan adalah sebidang tanah kas desa yang diperuntukkan sebagai kolam budidaya ikan air tawar, dan menurut syariat bahwa obyek demikian telah memenuhi syarat untuk dijadikan obyek transaksi.

Kemudian selain itu terdapat adanya keterlambatan pada pembayaran uang sewa, yang telah menyalahi kesepakatan jangka waktu sewa yang pada awalnya 1 (satu) tahun adalah 12 (duabelas) bulan, namun pada kenyataannya pihak pengelola meminta jangka waktu sewa untuk 1 (tahun) dibulatkan menjadi 14 bulan. Hal demikian dengan patokan bahwa dalam 1(satu) tahun masa sewa adalah untuk 2(dua) kali masa panen, dimana dalam 1 (satu) kali masa panen adalah 7 (tujuh) bulan, jika dikalikan menjadi 2 (dua) masa panen adalah menjadi 14 (empat belas) bulan disepakati tanpa harus membayar biaya tambahan, hal tersebut tentu melebihi dari jangka waktu yang telah disepakati antara kedua pihak.

Berdasarkan beberapa alasan diatas, maka pihak pemerintah desa bersedia memberikan keringanan penundaan pembayaran atau tenggang waktu masa sewa kepada pihak pengelola lahan, karena pada dasarnya

tujuan disewakan tanah kas desa tersebut adalah untuk memberikan kemanfaatan dan kesejahteraan bagi masyarakat desa, namun dengan catatan membuat surat pernyataan khusus. Karena Hal tersebut merupakan suatu kejadian yang dapat membawa kepada suatu manfaat serta menghilangkan kemadharatan bagi kedua belah pihak

Praktik sewa-menyewa yang ada di Desa Kebarongan sudah menjadi kebiasaan dalam masyarakat. Pada dasarnya, berbagai jenis akad terbentuk dengan adanya kepercayaan adat atau tradisi masyarakat yang timbul secara alami yaitu seiring dengan perkembangan interaksi antar manusia atau pihak-pihak untuk memenuhi kebutuhan masing-masing menurut cara yang disepakati bersama. Dan hal itu Selaras dengan pendekatan salah satu teori yang ada dalam fikih yaitu *istihsan bil maslahah*.

Secara harfiah, *istihsan* diartikan meminta dibuat kebaikan, yakni menghitung-hitung sesuatu dan menganggapnya kebaikan.⁸ masalah berarti sesuatu yang mendatangkan keuntungan atau manfaat, dan menjauhkan dari kerusakan (*madhārāt*). Namun secara hakeka, masalah yaitu dalam menetapkan hukum harus memelihara tujuan syara' tersebut yaitu memelihara agama, jiwa, akal keturunan, dan harta,⁹ atau segala sesuatu yang mengandung kebaikan serta manfaat bagi individu maupun sekelompok manusia, dengan menghindarkan dari segala *mafsadat*.¹⁰

⁸ Rachmat Safe'i, *Ilmu Ushul Fiqih*, (Bandung: Pustaka Setia, 2018), hlm. 111-112.

⁹ Amir Syarifudin, *Ushul Fiqih jilid 2*, (Jakarta, Kencana: 2009), hlm. 345

¹⁰ Ahmad Al- Raysuni, M. Jamal Barut, *Al- Ijtihad, Al- Nash, Al-Waqi'i, Al- Maslahah*, (Jakarta, Erlangga: 2000), hlm. 19.

Disebut kebaikan apabila bermanfaat, akan tetapi yang dimaksud dengan kemaslahatan disini yaitu terpeliharanya tujuan-tujuan syari'at yang dibatasi dengan beberapa batasan dan tidak diaplikasikan pada hal yang ditimbulkan oleh hawa nafsu maupun keinginan-keinginan manusia saja, selama tidak berlawanan dengan *syara'* dan tidak merugikan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian maka diperbolehkan dan bisa dijadikan alasan serta landasan dalam hal tersebut, selama masih ada kesukarelaan antar kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan asas-asas yang terdapat dalam akad yaitu Asas Kerelaan.

Dalam Al-Qur'an dinyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak yang bekerjasama, yakni tidak boleh ada tekanan, paksaan, dan penipuan.¹¹ Dengan demikian maka praktik akad sewa menyewa tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar yang terjadi di Desa Kebarongan tersebut menjadi sah karena hal tersebut demi kebaikan dan kemaslahatan masyarakat desa.

¹¹ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2006), hlm. 36.

BAB V PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Praktik sewa menyewa tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar di Desa Kebarongan yaitu dengan sistem lelang. Bahwa terkait pemenuhan rukun dan syarat ijarah sudah sesuai dan dianggap sah. Kemudian penentuan harga sewa ditetapkan oleh pemerintah desa melalui BPD (Badan Perwusyawaratan Desa). Nominal harga yang ditetapkan yaitu minimal Rp.7.500.000 dan maksimal Rp.8.000.000, kemudian peserta yang memberikan harga paling tinggilah yang akan menjadi pemenang lelang dan berhak atas objek yang akan disewakan yaitu tanah kas desa berupa kolam budidaya ikan air tawar, yang kemudian telah disepakati bersama antara penyewa dan yang menyewakan untuk jangka waktu masa sewa satu tahun.
2. Dalam praktik sewa menyewa tanah kas desa untuk kolam budidaya ikan air tawar di Desa Kebarongan dilihat dari aspek penyelesaian masalah maka dari pihak yang menyewakan memberikan tenggang waktu masa sewa sampai masa panen, maka bisa dikatakan sudah sesuai dan sah karena demi kebaikan dan kemaslahatan masyarakat desa dan memberikan kemanfaatan serta menghindari kemadharatan jika tidak dilaksanakan, selama hal tersebut tidak berlawanan dengan syara' dan tidak merugikan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian

maka diperbolehkan dan bisa dijadikan alasan serta landasan dalam hal tersebut, selama masih adanya rasa kesukarelaan antara kedua belah pihak yang bekerjasama.

B. SARAN

1. Untuk orang Islam pada umumnya dan bagi pemerintah desa selaku pemilik lahan kolam budidaya ikan air tawar dan kelompok budidaya ikan (pokdakan) Minagule I selaku pengelola lahan kolam budidaya di desa Kebarongan khususnya agar memperhatikan syarat-syarat serta rukun dalam sebuah perjanjian dan mengetahui pelaksanaannya. Agar dalam pelaksanaan kerjasama dalam bidang budidaya ikan air tawar ini tidak menyimpang dari aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh agama Islam.
2. Kepada pembaca, penulis berharap agar penulisan ini dapat digunakan sebagai bahan kajian atau rujukan untuk mengkaji kembali lebih dalam lagi tentang kerjasama sewa menyewa, karena penulis merasa dalam penulisan skripsi belum sempurna dan masih sangat membutuhkan banyak kritik dan saran

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Hadits:

Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Tafsirnya*, Jakarta: Penerbit Lentera Abadi, 2010.

Buku:

Adam, Panji, *Fikih Muamalah Maliyah*, Cetakan ke-1 Bandung: PT Refika Aditama, 2017.

Afandi, Yazid, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.

Al-Bassam, Abdullah bin Abdurrahman, *Sharah Bulughul Maram*, Terj. Tahirin Suparta, dkk, Jakarta: Pustaka Azzam, 2006.

Al-Bukhari, Abi Abdullah Muhammad bin Ismail, *Sahih Bukhari vol 2*, Beerut: Dar al-Fikr, 1994.

Al-Raysuni, Ahmad, M. Jamal Barut, *Al- Ijtihad, Al- Nash, Al-Waqi'i, Al-Maslahah*, Jakarta: Erlangga, 2000.

Anggito, Albi dan Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Sukabumi: CV Jejak, 2018.

Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu Jilid 5 terj. Abdul Hayyie al-Kattani dkk*, Jakarta: Gema Insani, 2011.

Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta : UII Press Yogyakarta, 2004.

Dewi, Gemala, dkk. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group. 2006.

Djamil, Fathurrahman, *Penetapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, cet. Ke-1, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.

Effendi Satria, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Kencana, 2012.

Farih, Amin, *Kemaslahatan dan Pembaharuan Hukum Islam*, Semarang: Walisongo Press, 2008.

Gunawan, Imam, *Metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik*, Jakarta : PT Bumi Aksara, 2013.

Hak, Hamka, *Al-Syatibi Aspek Teologis Konsep Maslahah dalam Kitab Al-Wamafaqat*, Jakarta: Erlangga, 2007.

- Herdiansyah, Haris, *Wawancara Observasi dan Focus Groups*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2015.
- Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi Edisi Pertama*, Jakarta: Prenamedia Group, 2015.
- Jauhar, Ahmad Al-Mursi Husain, *Maqasid Syariah*, Jakarta: Amzah: 2009.
- Khallaf, Abdul Wahhab, *Ilmu Ushul Fikih Kaidah Hukum Islam*, Jakarta: Pustaka Amani, 2003.
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Jakarta : Prenada Media Group. 2009.
- Mannan, Muhammad Abdul, *Teori dan praktik Ekonomi Islam*, Yogyakarta: PT Dana Bakti Wakaf, 1995.
- Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2012.
- Masjupri, *Buku Daras Fiqh Muamalah 1*, Surakarta: FSEI Publishing, 2013.
- Minagule I, *Selayang Pandang Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan)*, Banyumas: t.np., t.t.
- Sarwat, Ahmad, *Seri Fiqih Kehidupan*, Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2012.
- Subekti, R, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.
- Sudaryono, *Metodologi Penelitian*, Depok: Raja Grafindo Persada, 2018.
- Suhendi, H. *Fiqh Muamalah*. Depok: Rajagrafindo Persada. 2016.
- Sunarto, Achmad, dkk., *Tarjamah Sahih Bukhari Volume 3*, Semarang: Asy-Syifa, t.th.
- Surakhman, Winarno, *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar Metode Teknik*, Bandung: Tarsito, 1994.
- Syafe'i, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Syarifudin, Amir, *Ushul Fiqih jilid 2*, Jakarta: Kencana, 2009.
- Tarmizi, Erwandi. *Harta Haram Muamalat Kontemporer*. Bogor: PT. Berkah Mulia Insani. 2018.
- Zahroh, Muhammad Abu, *Ushul Fiqih*, Jakarta: PT Pustaka Firdaus, 2010.

Internet:

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, dikutip dari <https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/page/12/>, Di Akses 1 Desember 2019.

Jurnal:

Djufri, Nurhikma, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan”, 12(1), 2014.

Lolyta, “Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah”, 14(1), 2014.

Tehuayo, Rosita. “Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah”, *Jurnal Tahkim*. Vol. 14, No. 1, Juni 2018.

Skripsi dan Karya Ilmiah lainnya :

Mardhotilla, Oneng Uswah Hasanah, “Sistem Profit Sharing (Bagi Hasil) Disertai Sewa Dalam Pemanfaatan Tanah Kas Desa Ngroto Untuk Lahan Pertanian Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (Studi Kasus di Desa Ngroto Kecamatan Pujon Kabupaten Malang)”Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2016.

Dhiahasna, Herda, “Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Pada Usaha Laundry Di Kartasura Sukoharjo (Studi Kasus Pada Usaha Laundry Aisyah dan Mylaundry)”Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Surakarta, 2018.

Wawancara :

Amir Khasan, Kepala Seksi Kepemerintahan Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30 WIB

Anas Al-Faruq, Peserta Sewa Tanah Kas Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 13 Januari 2020, Jam 10.00 WIB

Aris mujiono, Wakil Ketua Pokdakan Minagule I, *Wawancara Pribadi*, 10 Januari 2020, Jam 16.00 WIB

Khoerul Umam, Kepala Bidang Pemasaran Pokdakan Minagule I, *Wawancara Pribadi*, 11 Januari 2020, Jam 20.00 WIB

Maghfur, Sekretaris Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 23 Januari 2020, Jam 09.30 WIB

Muhamad Harun, Kepala Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 15 Januari 2020, Jam 09.30 WIB

Suwono, Peserta Sewa Tanah Kas Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 16 Januari 2020, Jam 13.00 WIB

Syafi'i, Peserta Sewa Tanah Kas Desa Kebarongan, *Wawancara Pribadi*, 24 Januari 2020, Jam 19.00 WIB

Lain-lain :

Arsip Kantor Kepala Desa Kebarongan Tahun 2019.

Arsip Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I

Lampiran 2

PEDOMAN WAWANCARA

A. Daftar Pertanyaan Kepada Pegawai Pemerintah Desa

1. Tolong dijelaskan secara singkat mengenai tanah kas desa ?
2. Berapa luas tanah kas Desa Kebarongan?
3. Berapa batasan-batasan jangka waktu masa sewa?
4. Untuk apa saja uang hasil sewa lelang kas Desa tersebut?
5. Sudah berapa lama akad sewa lelang ini berlangsung?
6. Bagaimanakah untuk kesepakatan nominal harga lelang?
7. Bagaimana proses tahapan sewa lelang tanah kas Desa kebarongan ?
8. Apa tujuan dengan adanya sewa lelang tanah kas Desa Kebarongan ?
9. Bagaimana mekanisme pembayaran sewa tanah kas Desa Kebarongan?
10. Apa saja hak dan kewajiban antara kedua belah pihak?
11. Apa yang melatar belakangi batalnya perjanjian sewa lelang di Desa Kebarongan?

B. Daftar Pertanyaan Kepada Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I Desa Kebarongan

1. Bagaimana sejarah berdirinya Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I?
2. Berapa luas lahan kolam Pokdakan Minagule I?
3. Berapa batasan sewa tanah kas desa untuk kolam Pokdakan Minagule I?
4. Apa bidang usaha pokok dari Pokdakan Minagule I?

5. Berapa nominal harga sewa tanah kas desa untuk kolam Pokdakan Minagule I?
6. Berapa jumlah panen setiap tahunnya?
7. Bagaimana sistem bagi hasil keuntungan antar anggota kelompok?
8. Apa motivasi bergabung dalam Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I?
9. Apa hak dan kewajiban anggota Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I terhadap pemerintah desa?

C. Daftar Pertanyaan Kepada Peserta Lelang Tanah Kas Desa Kebarongan

1. Berapa kali mengikuti proses sewa lelang tanah kas Desa?
2. Apa saja kriteria persyaratan untuk mengikuti proses sewa lelang tanah kas Desa Kebarongan?
3. Berapa jangka waktu sewa lelang yang anda ketahui?
4. Bagaimana tahapan untuk proses menjadi peserta sewa lelang?
5. Apa motivasi untuk mengikuti sewa lelang tanah kas Desa ini?

Lampiran 3

HASIL WAWANCARA

Hasil Wawancara 1

Nama : Muhammad Harun

Jabatan : Kepala Desa Kebarongan

Tanggal : 15 Januari 2020

Waktu : 09.30- 11.00 WIB

Pertanyaan :

1. Berapa luas tanah kas Desa Kebarongan?
2. Berapa batasan-batasan jangka waktu masa sewa?
3. Siapa saja yang berhak menyewa tanah kas Desa?
4. Untuk apa saja uang hasil sewa lelang tanah kas Desa tersebut?
5. Sudah berapa lama akad sewa lelang ini berlangsung?
6. Bagaimanakah untuk kesepakatan nominal harga lelang?
7. Bagaimana proses atau tahapan sewa lelang tanah kas Desa kebarongan ?
8. Apa tujuan dengan adanya sewa lelang tanah kas Desa Kebarongan ?
9. Bagaimana mekanisme pembayaran sewa tanah kas Desa Kebarongan?
10. Apa saja hak dan kewajiban antara kedua belah pihak?
11. Apa yang melatar belakangi batalnya perjanjian sewa lelang di Desa Kebarongan?

Jawaban :

1. Saya kurang faham, coba tanyakan ke bagian kesekretariatan.
2. Untuk setiap satu kali masa sewa adalah satu tahun.

3. Tidak ada kriteria khusus, asalkan masih warga kebarongan dan sudah memenuhi persyaratan.
4. Ya nantinya uang hasil sewa tersebut akan kembali lagi kepada masyarakat.
5. Kurang faham mas, karena saya menjadi kepala desa baru berjalan 2 tahun dan sebelumnya belum pernah bekerja di pemerintahan desa.
6. Untuk nominal harga dari pihak pemerintah desa yang menentukan, yang sebelumnya sudah dimusyawarahkan bersama BPD (Badan Permusyawaratan Desa) dan panitia lelang.
7. Pertama dibentuk panitia lelang terlebih dahulu, setelah itu dibentuknya tata tertib lelang dan terakhir proses pelelangan yang dilakukan di gedung balai desa Kebarongan.
8. Tidak mungkin dari kami mengelola semua tanah kas desa karena faktor kesibukan masing-masing, jadi agar lebih produktif lebih baik disewakan kepada masyarakat yang membutuhkan, dan itu salah satu cara untuk meningkatkan perekonomian desa.
9. Dibayarkan langsung tunai pada 2 bulan pertama, atau boleh bayar setengahnya dulu di 2 bulan pertama, sisanya dibayarkan diakhir setelah panen juga bisa.
10. Hak dan kewajiban pemerintah desa yaitu menerima pembayaran sewa setiap tahunnya, kalau untuk pengelola dalam hal ini adalah pihak pokdakan Minagule I membayarkan sewa sesuai dengan kesepakatan bersama.
11. Pembatalan perjanjian sewa lelang biasanya karena penghianatan yang dilakukan oleh pihak penyewa seperti tidak memenuhinya salah satu tata tertib sewa lelang yaitu tidak membayar sewa lelang. Namun apabila pada saat

penagihan pembayaran sewa lelang tersebut kok ternyata pihak pengelola tidak memberikan kewajiban pembayaran karena sebab tertentu, maka kami dari pemerintah desa akan memberikan dispensasi atau keringanan, namanya juga kebutuhan kadang tidak terduga, namun dari pihak pengelola harus datang langsung ke balai desa dengan membuat surat pernyataan khusus penundaan pembayaran sewa lelang.

Hasil Wawancara 2

Nama : Maghfur

Jabatan : Sekretaris Desa Kebarongan

Tanggal : 15 Januari 2020

Waktu : 09.30- 11.00 WIB

Pertanyaan :

1. Tolong dijelaskan secara singkat mengenai tanah kas desa ?
2. Berapa luas tanah kas Desa Kebarongan?
3. Siapa saja yang berhak menyewa tanah kas Desa Kebarongan?
4. Berapa batasan-batasan jangka waktu masa sewa?
5. Untuk apa saja uang hasil sewa tanah kas Desa tersebut?
6. Sudah berapa lama akad sewa lelang ini berlangsung?
7. Bagaimanakah untuk kesepakatan nominal harga lelang?
8. Bagaimana proses atau tahapan sewa lelang tanah kas Desa kebarongan ?
9. Apa tujuan dengan adanya sewa lelang tanah kas Desa Kebarongan ?
10. Bagaimana mekanisme pembayaran sewa tanah kas Desa Kebarongan?
11. Apa saja hak dan kewajiban antara kedua belah pihak?
12. Apa yang melatar belakangi batalnya perjanjian sewa lelang di Desa Kebarongan?

Jawaban :

1. Tanah kas desa adalah kekayaan desa yang merupakan bagian dari aset desa yang menjadi pendapatan asli desa. Tanah kas Desa Kebarongan terdiri dari dua bagian, yaitu tanah darat dan persawahan. Untuk pengelolaan tanah kas

Desa Kebarongan dibagi menjadi dua yaitu dikelola oleh Pemerintah Desa yang nantinya akan menjadi Tamsil (Tambah Penghasilan Perangkat Desa) dan Tanah Saksara atau tanah yang tidak digunakan untuk tamsil, melainkan sebagai pendapatan asli desa. Kemudian selain itu tanah kas desa dikelola oleh pihak ketiga yang dalam hal ini adalah masyarakat desa dengan melalui sistem lelang

2. Menurut data yang ada tanah kas desa Kebarongan untuk yang ditempati di Minagule I itu seluas 1980 m² yang pada awalnya adalah berupa persawahan, yang kemudian dijadikan sebagai Kolam Budidaya Ikan oleh kelompok budidaya Ikan (Pokdakan) yang bernama Minagule I Desa Kebarongan.
3. Kami selaku pemerintah desa tidak memberikan kriteria khusus bagi masyarakat yang ingin menggarap tanah kas desa, entah dia dari kalangan ekonomi atas atau bawah, namun memang kami prioritaskan kepada masyarakat dengan kondisi ekonomi menengah kebawah, namun yang pasti adalah masyarakat desa kebarongan, tidak ada tanggungan keuangan dengan desa, dan siap untuk mentaati semua ketentuan tata tertib dari kesepakatan perjanjian sewa lelang.
4. Kami selaku pemerintah desa tidak memberikan batasan maksimal untuk lamanya masyarakat memanfaatkan tanah kas desa ini, namun minimal penggarapan tanah kas desa 1 tahun, lamanya penggarapan tanah kas desa sesuai dengan kesepakatan perjanjian.

5. Hasil uang sewa lelang nanti akan masuk kedalam kas desa, setelah itu dari uang kas tersebut akan digunakan kembali untuk pelayanan masyarakat desa, jadi diperoleh dari masyarakat dan akan kembali ke masyarakat pula.
6. Sistem sewa lelang tanah kas desa ini sudah berlangsung sejak lama sekali yaitu pada tahun 2008, namun pada waktu itu masih dalam bentuk lahan pertanian, dan sejak terbentuknya kelompok budidaya ikan Minagule I pada tahun 2012 ini kami mulai mempunyai lahan tanah kas desa berupa kolam budidaya karena melihat potensi masyarakat desa yang banyak beternak ikan air tawar.
7. Untuk penetapan harga sewa lelang itu dari pemerintah desa memberikan nominal harga dibawah pasaran, karena tujuan utama daripada sewa kemanfaatan tanah kas desa adalah untuk membantu perekonomian masyarakat desa terkhusus bagi masyarakat dengan kondisi ekonomi menengah kebawah, contohnya untuk tanah kas desa yang dipake oleh kelompok budidaya ikan Minagule I itu harga pasaranya Rp.9.500.000, namun pada saat perjanjian proses sewa lelang tersebut dari panitia lelang memberikan harga maksimal minimal adalah Rp.7.500.000 sedangkan harga maskimal adalah Rp.8000.000, dengan tujuan agar memberi peluang kepada mereka untuk memanfaatkan lahan tersebut tanpa memikirkan harga sewa yang mahal.
8. Setelah pemerintah desa menyiapkan lahan yang akan digunakan oleh pihak ketiga atau masyarakat desa setelah itu dibentuklah panitia lelang terlebih dahulu, kemudian setelah itu membentuk tata tertib lelang, terahir proses pelelangan.

9. Saya rasa motivasi pemerintah desa itu karena pemerintah desa tentu tidak sanggup merawatnya karena kita punya banyak kesibukan di desa, dan sayang apabila tidak dimanfaatkan. Selain itu bisa menjadi tambahan uang kas desa juga, sebagai pemasukan uang kas desa
10. Pembayaran sewa tanah kas desa biasanya dibayarkan 2 kali yang terdiri dari 2 masa potong, untuk masa potongan pertama dibayarkan pada saat selesai penandatanganan surat perjanjian sewa lelang, biasanya maksimal adalah 2 bulan setelah penandatanganan, kemudian untuk potongan kedua boleh diawal maupun diakhir setelah masa panen.
11. Hak dan kewajiban pengelola maupun pemerintah desa itu sesuai dengan kesepakatan perjanjian tata tertib lelang jika dari pihak pemerintah desa yang memberikan hak keseluruhan kepada pengelola, maka hak yang diperoleh oleh pemerintah desa adalah menerima hasil dari pembayaran sewa lelang yang disepakati, kewajibannya yaitu menjaga perjanjian. Adapun hak pengelola adalah mendapatkan kesempatan untuk mengelola tanah kas desa tanpa ada batasan selagi masih dalam masa sewa, sedangkan kewajiban yang harus dilakukan pengelola adalah membayar sewa lelang setiap tahunnya kepada pemerintah desa sesuai dengan ketentuan dari tata tertib peserta lelang
12. Penyebab dari batalnya perjanjian ini ada dua hal, pertama karena pengelola tidak membayar uang sewa pada waktu yang telah disepakati atau melakukan kecurangan, misalkan pada saat 2 bulan pertama setelah penandatanganan perjanjian kesepakatan sewa lelang, maka tanah kas desa tersebut akan dicabut kembali dan disewakan kepada orang lain tanpa melalui proses lelang, kedua

karena melanggar tata tertib yang lain misalkan mengalih fungsikan kegunaan dari tanah kas desa tersebut tanpa ada izin terlebih dahulu kepada pemerintah desa.

Hasil Wawancara 3

Nama : Amir Khasan

Jabatan : Kepala Seksi Pemerintahan Desa Kebarongan

Tanggal : 15 Januari 2020

Waktu : 09.30- 11.00 WIB

Pertanyaan :

1. Berapa luas tanah kas Desa Kebarongan?
2. Berapa batasan-batasan jangka waktu masa sewa?
3. Untuk apa saja uang hasil sewa tanah kas Desa tersebut?
4. Sudah berapa lama akad sewa lelang ini berlangsung?
5. Bagaimanakah untuk kesepakatan nominal harga lelang?
6. Bagaimana proses atau tahapan sewa lelang tanah kas Desa kebarongan ?
7. Apa tujuan dengan adanya sewa lelang tanah kas Desa Kebarongan ?
8. Bagaimana mekanisme pembayaran sewa tanah kas Desa Kebarongan?
9. Apa saja hak dan kewajiban antara kedua belah pihak?
10. Apa yang melatar belakangi batalnya perjanjian sewa lelang di Desa Kebarongan?

Jawaban :

1. Saya kurang tahu jelas mengenai jumlah luas tanah kas desa, karena fokus saya seputar pemerintahan saja
2. Setahu saya masa sewa hanya dalam 1 (satu) tahun saja, tapi jika sewa tersebut diperpanjang maka membuat kesepakatan ulang lagi.

3. Menambah pendapatan untuk pemasukan keuangan kas desa, yang nantinya uang tersebut akan digunakan untuk pembangunan di desa apabila dana anggaran yang dari pemerintahan itu kurang, intinya ya nanti manfaat juga pasti akan kembali ke masyarakat.
4. Saya kurang mengetahui pastinya, mungkin bisa ditanyakan ke bagian kesekretariatan.
5. Untuk nominal harga nanti akan dimusyawarahkan oleh panitia lelang dulu, yang jelas untuk nominal sudah ditetapkan batas minimal dan maksimalnya. sebelum ada model yang ada pembatasan harga, dari peserta lelang bebas menentukan harga sesuai keinginan sendiri, jadi dari para peserta berani menentukan harga tinggi-tinggi-an, nah tapi giliran pada saat jatuh tempo pembayarannya mereka sendiri malah kesulitan, mungkin karena uangnya sayang untuk membayar harga sewa yang lumayan tinggi, nah semenjak itulah untuk peraturan sekarang nominalnya sudah dibatasi, jadi tidak boleh tinggi-tinggian harga.
6. Setelah pemerintah desa menyiapkan lahan yang akan digunakan oleh pihak ketiga atau masyarakat desa setelah itu dibentuklah panitia lelang terlebih dahulu, kemudian setelah itu membentuk tata tertib lelang, terakhir proses pelelangan.
7. Untuk mengurangi pengangguran, menambah penghasilan masyarakat yang berekonomi rendah serta menambah uang kas desa. Selain itu kami selaku pemerintah desa sangat bersyukur karena masyarakat masih mau mengikuti sistem ini, yang sangat membantu pihak desa maupun masyarakat

8. Untuk pembayaran nanti setelah selesai proses pelelangan, bisa dibayarkan terlebih dahulu separoh dari harga sewa, untuk separohnya lagi bisa menyusul
9. Hak dan kewajiban antara keduanya ya harus mematuhi tata tertib yang sudah disepakati bersama
10. Karena tidak terpenuhinya hak dan kewajiban itu tadi, misalkan dari pihak penyewa ternyata tidak membayar uang sewa tepat waktu, kemudian mengalihfungsikan lahan tanah kas desa tidak sebagai mestinya seperti yang tertera dalam bukti tertulis kesepakatan perjanjian.

Hasil Wawancara 4

Nama : Aris Mujiono

Jabatan : Wakil Ketua Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I

Tanggal : 10 Januari 2020

Waktu : 16.30- 17.30 WIB

Pertanyaan :

1. Bagaimana sejarah berdirinya Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I?
2. Berapa luas lahan kolam Pokdakan Minagule I?
3. Berapa batasan sewa tanah kas desa untuk kolam Pokdakan Minagule I?
4. Apa bidang usaha pokok dari Pokdakan Minagule I?
5. Berapa nominal harga sewa tanah kas desa untuk kolam Pokdakan Minagule I?
6. Berapa jumlah panen setiap tahunnya?
7. Bagaimana sistem bagi hasil keuntungan antar anggota kelompok?
8. Apa motivasi bergabung dalam Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I?
9. Apa hak dan kewajiban anggota Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I terhadap pemerintah desa?

Jawaban :

1. Karena melihat letak geografis Desa Kebarongan, kondisi iklim yang sangat mendukung dan memiliki potensial untuk pengembangan wirausaha dibidang perikanan darat, mensikapi peluang sebagaimana tersebut di atas, kami

masyarakat Desa Kebarongan berinisiatif untuk menghimpun para pembudidaya ikan Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen dalam sebuah kelompok yang kami benama Kelompok Pembudidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas yang tidak lain maksud dari kelompok ini adalah untuk meningkatkan produktifitas kegiatan usaha kami secara berkelompok.

2. Tanah desa yang ada di Minagule I untuk luas tanahnya saya kurang ingat tepatnya berapa, tetapi kurang lebihnya 225 Ubin atau sekitar 1900 m²
3. Batas minimal sewanya 1 tahun, Cuma dari pokdakan Minagule I ini selalu memperpanjang masa sewa dari tahun ke tahun dari sejak terbentuknya yaitu pada tahun 2012
4. Usaha pokok kelompok adalah pembesaran ikan gurameh dengan produk adalah ikan gurameh konsumsi, walaupun ada sebagian anggota yang melakukan kegiatan pendederan dan disamping itu ada juga yang membuka toko pakan ikan dan perlengkapan budidaya ikan.
5. Nominal harga sewa kolam itu Rp.8000.000 (delapan juta rupiah) per tahun dengan kolam berjumlah 11 (sebelas) seluas 225 (dua ratus dua puluh lima) ubin.
6. Jumlah produksi ikan pada Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I ini setiap tahunnya mengalami pasang surut, hal tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain adalah karena kurangnya pengairan yang disebabkan oleh surutnya sungai irigasi dalam jangka panjang untuk mengairi kolam, jika air tidak tidak diganti maka hal tersebut sangat mempengaruhi

terhadap kesehatan pada ikan yang kemudian akan berpengaruh pada tingkat jumlah produksi. Selain itu juga dipengaruhi oleh hama yang menyerang pada ikan budidaya, sehingga kemungkinan banyaknya ikan mati akibat serangan hama tersebut yang berpengaruh pada tingkat produksi panen ikan.

7. Kami disini masing- masing anggota mengelola 1 kolam. Sedangkan untuk bagi hasil keuntungannya adalah 90% masuk kantong pribadi, sedangkan untuk 10% masuk ke pemasukan kas kelompok yang nantinya digunakan untuk menunjang kebutuhan anggota maupun kelompok, misalkan untuk membeli peralatan guna keperluan kolam, kemudian jika suatu saat gagal panen maka bisa meminjam uang kas terlebih dahulu untuk membayarnya.
8. motivasi saya karena inilah yang menjadi sumber pendapatan saya dan keluarga selain saya juga punya warung dirumah, bisa untuk makan keseharian dan menyekolahkan anak, dan yang penting masih bisa mencukupi kebutuhan rumah tangga, dan kebetulan harga sewanya juga masih relatif murah untuk jangka waktu 1 tahun, masih ada 2x masa panen jadi bisa ngumpulin sedikit demi sedikit, karena belum mempunyai kolam sendiri jadi sementara ini dengan menyewa terlebih dulu.
9. Hak dan kewajiban pihak kelompok terhadap pihak pemerintah desa ya tentunya kami harus mentaati peraturan tata tertib lelang salah satunya ya dengan membayar sewa lelang tepat waktu sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan.

Hasil Wawancara 5

Nama : Khoirul Umam

Jabatan : Kepala Bidang Pemasaran Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan)
Minagule I

Tanggal : 11 Januari 2020

Waktu : 15.30- 16.30 WIB

Pertanyaan :

1. Bagaimana sejarah berdirinya Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I?
2. Berapa luas lahan kolam Pokdakan Minagule I?
3. Berapa batasan sewa tanah kas desa untuk kolam Pokdakan Minagule I?
4. Apa bidang usaha pokok dari Pokdakan Minagule I?
5. Berapa nominal harga sewa tanah kas desa untuk kolam Pokdakan Minagule I?
6. Berapa jumlah panen setiap tahunnya?
7. Bagaimana sistem bagi hasil keuntungan antar anggota kelompok?
8. Apa motivasi bergabung dalam Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I?
9. Apa hak dan kewajiban anggota Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule I terhadap pemerintah desa?

Jawaban :

1. Kelompok Mina Gule I terbentuk pada tanggal 30 November 2012 kemudian dikukuhkan oleh kepala Desa sebagai kelompok kelas Pemula pada tanggal 18

Februari 2014 dengan komoditas usahanya adalah Pembesaran ikan gurame. Dan pada tanggal 1 Januari 2017 kelompok ini melakukan reorganisasi kelompok. Tujuan dari ini adalah untuk mengulang kembali dengan adanya kepengurusan baru sehingga suasana kelompok tampak segar. Kemudian pada tanggal 7 Februari 2019 Pokdakan Mina Gule I telah naik kelas menjadi Kelas Madya.

2. Luas tanah yang dipakai untuk kolam budidaya itu tepatnya seluas 1980 m² berdasarkan data yang saya pegang.
3. Untuk batasan sewa sebenarnya tidak ada, untuk kelompok kami saja sudah diperpanjang sewa bertahun-tahun. Namun untuk perjanjian kontraknya adalah 1 tahun, jika ingin diperpanjang maka harus menandatangani kontrak sewa lagi.
4. Bidang usaha fokus kami adalah pembesaran ikan gurameh konsumsi, namun disamping itu ada beberapa anggota yang menyelipkan ikan seperti nila dan mujair itu hanya untuk pengurai kotoran yang ada dikolam kolam saja, namun usaha pokok tetap gurameh.
5. Harga sewa per-tahunnya adalah Rp.8000.000 yang dibayarkan tunai diawal atau separuh diawal dan separuh di akhir.
6. Jumlah panen setiap tahunnya tidak menentu, untuk tahun 2019 ini saja kami belum panen, karena faktor surutnya aliran sungai irigasi yang membuat kami kewalahan mencari sumber air, akhirnya kamipun belum sempat menabur benih ikan yang baru karena untuk pengairan sungai sangat bergantung pada aliran sungai irigasi yang berdekatan dengan lokasi kolam.

7. Sistem bagi hasilnya sesuai dengan panen pada kolam yang dikelolanya, dimana 10% dari total jumlah panen pasti akan masuk kedalam kas kelompok.
8. Motivasi saya ikut sewa lelang dan gabung dengan kelompok budidaya ikan ingin belajar lebih mengenai sistem budidaya ikan, ingin tahu teknik budidaya ikan yang bagus seperti apa, karena banyak teman-teman yang lebih ahli pada bidang tersebut, juga ya hitung-hitung sebagai penghasilan tambahan saya karena budidaya ikan tawar itu susah-susah gampang, kadang kalau kondisi ikan sehat ya panennya melimpah untung banyak, kadang cuma balik modal saja, pernah juga saya gagal panen yang disebabkan serangan penyakit pada ikan karena buruknya kualitas air yang buruk akibat surutnya aliran irigasi yang menjadi sumber utama pengairan kolam
9. Hak dan kewajiban dari pihak kami tentunya seperti yang tertera dalam tata tertib peserta lelang, salah satunya yaitu dengan mentaati peraturan yang disepakati terutama yang berkaitan dengan pembayaran yang harus tepat waktu, dan memanfaatkan tanah kas desa dengan sebaik mungkin sesuai dengan apa yang disepakati pada akad kontrak.

Hasil Wawancara 6

Nama : Anas Al Faruk

Jabatan : Peserta Sewa Lelang Tanah Kas Desa dari Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minagule

Tanggal : 17 Januari 2020

Waktu : 20.00- 21.00 WIB

Pertanyaan :

1. Berapa kali mengikuti proses sewa lelang tanah kas Desa?
2. Apa saja kriteria persyaratan untuk mengikuti proses sewa lelang tanah kas Desa Kebarongan?
3. Berapa jangka waktu sewa lelang yang anda ketahui?
4. Bagaimana tahapan untuk menjadi peserta sewa lelang?
5. Apa motivasi untuk mengikuti sewa lelang tanah kas Desa ini?

Jawaban :

1. Saya sendiri baru mengikuti sewa ini 2 tahun tahun ini, dan belum pernah menjadi pemenang lelang
2. Kriteria persyaratan mengikuti sewa lelang yaitu warga kebarongan, sudah berpengalaman dan berkomitmen untuk mengikuti tata tertib yang berlaku.
3. Jangka waktu biasanya 1 (satu) tahun, dan belum tentu setiap tahun ada pelelangan
4. Kami mendapat pemberitahuan dari pihak RT bahwa akan ada pelelangan tanah di balai desa, dan nanti siapa saja yang berkeinginan bisa datang pada saat pelaksanaan pelelangan tersebut.

5. Motivasi tidak lain untuk melatih mental berwirausaha, apalagi sudah difasilitasi dari pihak Desa, dan untuk mata pencaharian tambahan saya.

Hasil Wawancara 7

Nama : Suwono

Jabatan : Peserta Sewa Lelang Tanah Kas Desa dari Kelompok Budidaya Ikan (Pokdakan) Minawangsa

Tanggal : 19 Januari 2020

Waktu : 10.00- 10.30 WIB

Pertanyaan :

1. Berapa kali mengikuti proses sewa lelang tanah kas Desa?
2. Apa saja kriteria persyaratan untuk mengikuti proses sewa lelang tanah kas Desa Kebarongan?
3. Berapa jangka waktu sewa lelang yang anda ketahui?
4. Bagaimana tahapan untuk menjadi peserta sewa lelang?
5. Apa motivasi untuk mengikuti sewa lelang tanah kas Desa ini?

Jawaban :

1. Saya sendiri baru pertama mengikuti sewa lelang, itupun sudah 2 tahun yang lalu, dan tergabung dalam kelompok budidaya ikan (pokdakan) minawangsa di dusun sumur amba Desa Kebarongan.
2. Kriteria adalah penduduk asli kebarongan yang sudah dianggap dewasa
3. Sewa lelang biasanya 1 (satu tahun), tapi terkadang banyak yang memperpanjang masa sewanya.
4. Tahapan kami direkomendasikan dari RT yang kemudian mendaftarkan ke panitia lelang di balai desa kemudian mengikuti proses pelelangan, dimana

pemenang lelang akan ditentukan bagi yang sanggup memberikan harga yang paling tinggi.

5. Untuk memperbaiki taraf hidup dengan cara berwirausaha, karena kebutuhan terkadang tidak terduga, jika punya usaha kan lumayan bisa buat jaga-jaga pegangan.

Hasil Wawancara 8

Nama : Syafi'i

Jabatan : Peserta Sewa Lelang Tanah Kas Desa Kebarongan

Tanggal : 20 Januari 2020

Waktu : 18.30- 19.00 WIB

Pertanyaan :

1. Berapa kali mengikuti proses sewa lelang tanah kas Desa?
2. Apa saja kriteria persyaratan untuk mengikuti proses sewa lelang tanah kas Desa Kebarongan?
3. Berapa jangka waktu sewa lelang yang anda diketahui?
4. Bagaimana tahapan untuk menjadi peserta sewa lelang?
5. Apa motivasi untuk mengikuti sewa lelang tanah kas Desa ini?

Jawaban :

1. Saya mengikuti sewa lelang sejak tahun 2017 atau sekitar hampir 3 (tiga) tahun.
2. Siap berkontribusi dan berkomitmen untuk menjaga kesepakatan lelang dan warga asli Desa Kebarongan.
3. Jangka waktu kontrak sewa adalah 1(satu) tahun.
4. Tahapan menjadi peserta lelang adalah dengan mendaftarkan diri kepada pihak panitia lelang serta melengkapi persyaratan administratif.
5. Motivasi saya untuk menambah penghasilan sehari-hari, apalagi dengan harga sewa yang relatif rendah yang saling menguntungkan antara kedua belah pihak.

Lampiran 4

- A. Foto Wawancara bersama Bapak M. Harun Selaku Kepala Desa
Kebarongan



- B. Foto Wawancara bersama Bapak Maghfur



- C. Foto Wawancara bersama Bapak Amir Khasan Selaku Kepala Seksi Pemerintahan



- D. Foto Wawancara bersama Bapak Aris Mujiono



E. Foto Wawancara bersama Bapak Khoerul Umam



F. Foto Wawancara Bersama Bapak Suwono



G. Foto Bersama Bapak Anas Al Faruk



H. Foto Bersama Bapak Syafi'i



I. Foto Kantor Desa Kebarongan



J. Foto Kolam Budidaya Ikan Air Tawar Minagule I





Lampiran 5

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama : Fauhan Attalarik Dharmes
2. NIM : 162111070
3. Tempat, Tanggal lahir : Banyumas, 18 November 1998
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Alamat : Dusun Teleng, RT 01/RW 07 Desa Kebarongan, Kec. Kemranjen, Kab. Banyumas.
6. Email : attalarikdharmes18@gmail.com
7. Riwayat Pendidikan :
 - a. MI Wathoniyah Islamiyah Kebarongan
 - b. MTs Wathoniyah Islamiyah Kebarongan
 - c. MA Wathoniyah Islamiyah Kebarongan
 - d. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta Masuk Tahun 2016
8. Riwayat Organisasi
 - a. DPC PERMAHI (Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia) Solo.
 - b. KOMPAK (Komunitas Mahasiswa Ngapak) IAIN Surakarta.
 - c. IKAPMAWI (Ikatan Alumni Pondok dan Madrasah Wathoniyah Islamiyah) Solo Raya.

Surakarta, 13 April 2020

Fauhan Attalarik Dharmes