

**PRAKTIK PENJUALAN LELANG TANAH KAS DESA DALAM
PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM
(Studi Kasus di Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten
Klaten)**

SKRIPSI

Diajukan kepada:

Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



Oleh:

AISYAH NURUL HIDAYATI

NIM. 19.21.1.1.180

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN FILANTROPI ISLAM
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN MAS SAID SURAKARTA**

2023

**PRAKTIK PENJUALAN LELANG TANAH KAS DESA DALAM
PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM
(Studi Kasus di Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten
Klaten)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Dalam Bidang Hukum Ekonomi Syariah

Disusun Oleh:

AISYAH NURUL HIDAYATI

NIM. 19.21.1.1.180

Sukoharjo, 20 September 2023

Disetujui dan disahkan oleh:

Dosen Pembimbing Skripsi



Siti Kasiyati, S.Ag., M.Ag., CM

NIP. 19720803 201411 2 004

SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : AISYAH NURUL HIDAYATI

NIM : 192111180

Prodi : HUKUM EKONOMI SYARIAH

Menyatakan bahwa penelitian skripsi berjudul **“PRAKTIK PENJUALAN LELANG TANAH KAS DESA DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM (Studi Kasus di Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten)”**

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

Demikian surat ini dibuat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sukoharjo, 20 September 2023



Aisyah Nurul Hidayati
NIM. 19.21.1.1.180

NOTA DINAS

Hal : Skripsi

Sdri. : Aisyah Nurul Hidayati

Kepada Yang Terhormat

Dekan Fakultas Syari'ah

Universitas Islam Negeri Raden Mas

Said Surakarta

Di Surakarta

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa setelah menelaah dan mengkaji perbaikan seperlunya, kami memutuskan bahwa skripsi saudara Aisyah Nurul Hidayati NIM: 19.21.11.180 yang berjudul:

“PRAKTIK PENJUALAN LELANG TANAH KAS DESA DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM (Studi Kasus di Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten)”

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

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

Demikian atas dikabulkannya permohonan ini disampaikan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Sukoharjo, 20 September 2023



Siti Kasiyati, S.Ag., M.Ag., CM

NIP. 19720803 201411 2 004

PENGESAHAN

PRAKTIK PENJUALAN LELANG TANAH KAS DESA DALAM
PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM
(Studi Kasus di Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten
Klaten)

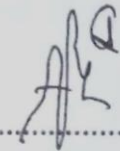
Disusun Oleh:

AISYAH NURUL HIDAYATI
NIM. 192.111.180

Telah dinyatakan lulus dalam ujian munaqosyah
Pada hari Senin, 6 November 2023
Dan dinyatakan telah memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Hukum (Dibidang Hukum Ekonomi Syariah)

Penguji I

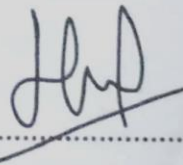
Abdullah Tri Wahyudi, S.Ag., S.H., M.H., CM
NIP. 19250412 201411 1 002



(.....)

Penguji II

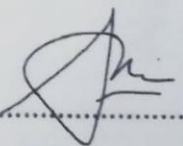
Haq Muhammad Hamka Habibie, S.E., M.A.
NIP. 199605052020121013



(.....)

Penguji III

Andi Wicaksono, M.Pd.
NIP. 19850319 201503 1 001



(.....)

Dekan Fakultas Syariah



Dr. M.H. Nashirudin, S.Ag., M.A., M.Ag.
NIP.19771202 200312 1 001

MOTTO

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى
فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ
فِيهَا خَالِدُونَ

*Artinya: “...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.*¹

(Q.S. Al-Baqarah {2}:275)

¹ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: Lajnah Pentasihan Mushaf Al-Qur'an, 2019), hlm. 47.

PERSEMBAHAN

Dengan segala puji syukur kepada Allah SWT atas kenikmatan dan kemudahan yang diberikan. Tak lupa shalawat serta salam yang selalu terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, rasul pembawa syafa'at. Kupersembahkan karya ini untuk orang-orang yang senantiasa memberi kasih sayang dan dukungan dikehidupanku, khususnya untuk:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Muhammad Nur Hidayat dan Ibu Hati Yatmi yang senantiasa menjadi penyemangat dan selalu memberi dukungan untukku, dan atas restu beliau saya bisa sampai pada titik ini.
2. Kakak saya tercinta, Fahrudin Rahmat Hidayat dan Annisa Aprilin Hidayati yang senantiasa memberikan dukungan, semangat, terima kasih dan kasih sayang ku untuk kalian.
3. Sahabat-sahabatku kelas F, khususnya Asih Srimiyati, 'Ainul Hayati, dan Alifa Diah Syahrani yang senantiasa memberikan dukungan dan semangat kepada saya, dan tak lupa juga teman-teman angkatan 2019 terkhusus Prodi Hukum Ekonomi Syariah.

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan skripsi di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said 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

Fonem 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	ša	š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	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	Hamza h	...’...	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
ـَ	Fathah	A	A
ـِ	Kasrah	I	I
ـُ	Dammah	U	U

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transiterasi
1.	كتب	Kataba
2.	ذكر	Žukira
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. 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

3. Ta Marbutah

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

- Ta Marbutah hidup atau yang mendapatkan harakat fathah, kasrah atau dammah 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	Ṭalhah

4. 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.	ربنا	Rabbana
2.	نزل	Nazzala

5. 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.	الرجل	Ar-rajulu
2.	الجلال	Al-Jalālu

6. Hamzah

Sebagaimana yang telah disebutkan di depan bahwa Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof, namun itu hanya terletak di tengah dan di akhir 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'khużuna
3.	النؤ	An-Nau'u

7. 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

8. 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 dua cara yaitu bisa dipisahkan pada setiap kata atau bisa dirangkai.

Contoh:

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

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PRAKTIK PENJUALAN LELANG TANAH KAS DESA DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM (Studi Kasus di Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten).”** Skripsi ini disusun untuk menyelesaikan Studi Jenjang Sarjana (S1) Prodi Hukum Ekonomi Syariah UIN Raden Mas Said Surakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, dan tenaganya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hati penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Toto Suharto, S.Ag., M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.
2. Dr. Muh. Nashirudin, S.Ag., M.A., M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.
3. Muh. Zumar Aminuddin, S.Ag., M.H., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam.
4. Masjupri, S.Ag., M.Hum selaku Sekertaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam.
5. Umi Rohmah, S.H.I., M.H.I., selaku Koordinator Prodi Hukum Ekonomi Syariah.
6. Prof. Dr. M. Usman, S.Ag., M.Ag. selaku Dosen Pembimbing Akademik.
7. Siti Kasiyati, S.Ag., M.Ag. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan banyak perhatian dan bimbingan selama penulis menyelesaikan skripsi.
8. Seluruh Dosen Fakultas Syariah yang telah tulus dan ikhlas meluangkan waktunya untuk mengarahkan dan menuntun saya, memberikan bimbingan dan pelajaran

yang tak ternilai harganya, agar saya menjadi lebih baik. Terima kasih banyak Bapak dan Ibu dosen, jasa kalian akan terkenang dihati.

9. Teman-teman seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2019, terkhusus kelas F, yang telah memberikan keceriaan kepada penulis selama penulis menempuh studi di Fakultas Syariah UIN Raden Mas Said Surakarta.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan oleh penulis satu persatu yang telah berjasa dan membantuku baik moril maupun spiritnya dalam penyusunan skripsi. Tak ketinggalan pada seluruh pembaca yang budiman.
11. Terhadap semuanya tiada kiranya penulis dapat membalasnya, hanya do'a serta puji syukur kepada Allah SWT, semoga memberikan balasan kebaikan kepada semuanya. Aamiin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Sukoharjo, 20 September 2023
Penulis

AI SYAH NURUL HIDAYATI
19.21.11.180

ABSTRAK

AISYAH NURUL HIDAYATI, NIM: 19.21.11.180 “**PRAKTIK PENJUALAN LELANG TANAH KAS DESA DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM**”. Pengelolaan tanah kas desa di desa Karanganom adalah disewakan melalui proses lelang. Terdapat 15 tanah kas desa yang disewakan dengan cara lelang dan terdapat 10 peserta yang mengikuti lelang tanah kas desa di desa Karanganom. Pada saat pelaksanaan lelang tanah kas desa terdapat 3 peserta yang memerintah orang lain untuk menghadiri lelang tanah kas desa padahal tertulis jelas dalam tata tertib bahwa tidak boleh diwakilkan. Terjadi ketidakadilan diantara peserta lelang tanah kas desa karena peserta lain terlambat mengetahui bahwa 5 orang peserta dibayarkan atau diberi uang oleh kepala desa untuk pembayaran uang lelang.

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan praktik penjualan lelang tanah kas desa di desa Karanganom, dan menganalisis praktik penjualan lelang tanah kas desa dalam perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*). Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi. Serta proses analisis data yang dilakukan dengan 3 langkah yaitu reduksi data, penyajian data, dan kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian, lahan pertanian di desa Karanganom adalah seluas 65ha (hektar). Salah satu pengelolaan tanah kas desa di desa Karanganom dilakukan dengan cara disewakan melalui proses lelang. Proses lelang tanah kas desa di desa Karanganom dilakukan secara tertutup. Terdapat beberapa tahapan dalam proses pelaksanaan lelang tanah kas desa diantaranya: Pemerintah desa membuat daftar tanah yang akan dilelang, Pemerintah desa membuat syarat dan tata tertib lelang tanah kas desa, Tahap pengumuman, Tahap pelaksanaan lelang tanah kas desa, Pemilihan pemenang lelang, Pembayaran uang sewa hasil lelang, Penandatanganan surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Kegiatan lelang tanah kas desa menurut hukum positif dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mekanisme pelaksanaan lelang tanah kas desa sudah sesuai sehingga sah secara hukum. Secara Hukum Islam untuk rukun dan syarat penjualan lelang yang dilakukan pemerintah desa Karanganom sudah sesuai jual beli lelang dalam Islam (*ba'i muzayadah*) menjadikan praktik penjualan lelang tanah kas desa terlaksana dengan lancar sesuai peraturan yang berlaku dan bersifat sah untuk dilaksanakan.

Kata Kunci: Jual beli, Lelang, Tanah Kas Desa

ABSTRACT

AISYAH NURUL HIDAYATI, NIM: 19.21.11.180 "THE PRACTICE OF LEASING VILLAGE TREASURY LAND WITH AN AUCTION SYSTEM IN THE PERSPECTIVE OF POSITIVE LAW AND ISLAMIC LAW". The management of village treasury land in Karanganom Village is leased through an auction process. There were 15 village treasury lands that were leased by auction and there were 10 participants who participated in the village treasury land auction in Karanganom village. At the time of the village treasury land auction, there were 3 participants who ordered other people to attend the village treasury land auction even though it was clearly written in the rules that it could not be represented. There was injustice among participants in the village treasury land auction because other participants found out too late that 5 participants were paid or given money by the village head for the payment of auction money.

This research aims to describe the practice of auction sales of village treasury land in Karanganom village, and analyze the practice of auction sales of village treasury land in the perspective of Positive Law and Islamic Law.

This research is a type of field research. Data collection techniques are carried out by interview and documentation. And the data analysis process is carried out with 3 steps, namely data reduction, data presentation, and conclusions.

Based on the research results, agricultural land in Karanganom village is 65ha (hectares). One way of managing village treasury land in Karanganom Village is by leasing it through an auction process. The village treasury land auction process in Karanganom village is carried out in a closed manner. There are several stages in the process of implementing the village treasury land auction including: The village government makes a list of land to be auctioned, the village government makes the terms and conditions of the village treasury land auction, the announcement stage, the stage of conducting the village treasury land auction, selecting the auction winner, paying the rent from the auction, signing the village treasury land lease agreement. Village treasury land auction activities according to positive law in the Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 213 / PMK.06 / 2016 concerning Guidelines for the Implementation of Auctions, the mechanism for implementing village treasury land auctions is appropriate so that it is legally valid. In Islamic Law, the pillars and conditions of the auction sale carried out by the Karanganom village government are in accordance with buying and selling auctions in Islam (ba'i muzayadah) making the practice of selling village treasury land auctions run smoothly according to applicable regulations and are valid to be implemented.

Keyword: Buying and Selling, Auction, Village Cash Land

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	ii
SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI.....	iii
NOTA DINAS.....	iv
PENGESAHAN.....	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR.....	xv
ABSTRAK	xix
ABSTRACT	xx
DAFTAR ISI.....	xxi
DAFTAR TABEL	xxiv
DAFTAR LAMPIRAN	xxv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
1. Manfaat Teoritis	6
2. Manfaat Praktis.....	6
E. Kerangka Teori.....	7
1. Jual Beli Lelang Dalam Islam	7
2. Sistem Lelang	11
F. Tinjauan Pustaka	15
G. Metode Penelitian.....	21

1. Jenis Penelitian	21
2. Sumber Data	22
3. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	23
4. Teknik Pengumpulan Data	23
5. Teknik Analisis Data	26
H. Sistematika Penulisan	27
BAB II	29
TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI LELANG DALAM ISLAM DAN SISTEM LELANG.....	29
A. Jual Beli Lelang Dalam Islam	29
1. Pengertian Jual Beli Lelang Dalam Islam	29
2. Dasar Hukum Jual Beli Lelang Dalam Islam	33
3. Rukun dan Syarat Jual Beli Lelang Dalam Islam.....	37
4. Manfaat Lelang Dan Resiko Jual Beli Lelang Dalam Islam	39
5. Asas-Asas Lelang	41
B. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.....	43
BAB III.....	48
GAMBARAN UMUM PRAKTIK PENJUALAN LELANG TANAH KAS DESA	48
A. Gambaran Umum Tentang Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten	48
1. Letak Geografis Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten.....	48
2. Jumlah Penduduk Masyarakat di Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten.....	48
3. Kondisi Sosial Budaya dan Keagamaan Masyarakat Desa Karanganom	52
B. Lelang Tanah Kas Desa di Desa Karanganom.....	54
1. Tanah Kas Desa di Desa Karanganom	54
2. Dasar Hukum Dan Proses Lelang Tanah Kas Desa di Desa Karanganom...	57
3. Peminat Lelang Tanah Kas Desa di Desa Karanganom.....	64

BAB IV	67
ANALISIS PRAKTIK PENJUALAN LELANG TANAH KAS DESA DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM	67
A. Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa di Desa Karanganom	67
B. Analisis Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa di Desa Karanganom	73
BAB V PENUTUP.....	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN.....	84

DAFTAR TABEL

Tabel I Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin	49
Tabel II Jumlah Penduduk Berdasarkan Keagamaan.....	50
Tabel III Jumlah Penduduk Berdasarkan Pendidikan	50
Tabel IV Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian	51
Tabel V Daftar Tanah Kas Desa Yang Tidak Dilelang	55
Tabel VI Daftar Tanah Kas Desa Yang Dilelang.....	55
Tabel VII Susunan Panitia Lelang Tanah Kas Desa	58

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Catatan Hasil Wawancara	84
Lampiran 2 Dokumentasi Dokumen Lelang Tanah Kas Desa	101
Lampiran 3 Dokumentasi Wawancara	104

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia memerlukan bantuan sesama manusia di dalam kehidupannya untuk memenuhi kehidupan sehari-hari. Maka dari itu, manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan orang lain. Kegiatan yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan kehidupan manusia antar sesama dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari disebut dengan muamalah. Muamalah secara etimologis memiliki arti yang sama dengan kata *mufa'alah* yang berarti saling berbuat, yang secara istilah yaitu suatu aktivitas yang dilakukan seseorang dengan seseorang atau beberapa orang dalam hal memenuhi kehidupan sehari-hari. kata muamalah juga dapat didefinisikan dengan hukum *syara'* yang berhubungan dengan urusan dunia untuk melanjutkan kehidupan, contohnya seperti jual beli, utang piutang, perserikatan, dan sewa menyewa.²

Salah satu bentuk kegiatan muamalah adalah jual beli. Menurut bahasa, definisi jual beli adalah suatu bentuk akad penyerahan sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sedangkan menurut *syara'*, jual beli adalah memiliki suatu harta (uang) dengan mengganti sesuatu yang berdasarkan atas *syara'* atau sekedar memiliki manfaatnya saja yang diperbolehkan oleh *syara'*. Sedangkan menurut ulama Hanafiyah mengemukakan bahwa jual beli merupakan pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara

² Huda Q., *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 2.

khusus (yang dibolehkan). Menurut hukum Islam, jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela. Pertukaran harta yang dimaksud adalah dengan barang atau benda yang bisa diambil manfaatnya, manfaat disini adalah sesuatu yang bisa digunakan (manfaat) kepada hal yang mashlahat.³

Jual beli dengan sistem lelang di Indonesia sudah lama dilakukan, hanya saja masyarakat pada umumnya tidak begitu mengerti tentang status dalam hukum positif, sehingga masyarakat masih memiliki kesan buruk terhadap sistem lelang. Bentuk praktik jual beli sendiri sangat beragam dan semakin berkembang. Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 dijelaskan mengenai jual beli dengan sistem lelang adalah sebagai berikut: “lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang”.⁴

Salah satu barang/objek jual beli dengan sistem lelang yang dilakukan oleh masyarakat yaitu tanah kas desa. Tanah kas desa merupakan suatu bagian dari aset desa. Pengelolaan tanah kas desa dapat dilakukan untuk meningkatkan taraf pendapatan desa dan mensejahterakan masyarakat desa. Tanah kas desa merupakan suatu kekayaan desa yang perlu dilindungi, dilestarikan, dan dimanfaatkan untuk kepentingan

³ AS Khoerunnisa, E Saefullah, “Jual Beli Lelang Perspektif Hukum Islam”, Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah Vol. 3 No. 2, 2016, hlm. 34.

⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 213).

penyelenggaraan pemerintah desa, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa.

Proses lelang tanah kas desa dilakukan setiap satu tahun sekali supaya masyarakat desa dapat memanfaatkan tanah kas desa itu untuk meningkatkan taraf kehidupan. Lelang yaitu penjualan dihadapan orang banyak dengan tawaran yang terus meningkat dan dipimpin oleh pejabat lelang. Lelang dapat dilakukan secara terbuka dan tertutup untuk umum. Proses lelang harus memenuhi rukun dan syarat-syarat agar lelang yang dilaksanakan itu menjadi sah.

Dalam konsep bermuamalah dijelaskan bahwa ketika seseorang melakukan transaksi muamalah harus menerapkan asas-asas yang sesuai dengan syariat Islam. Asas tersebut berupa asas pemerataan dan keadilan yaitu prinsip keadilan dalam muamalah yang menghendaki supaya harta dapat didistribusikan secara merata, sehingga tidak hanya dikuasai oleh segelintir orang.⁵

Di desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten, luas tanah pertanian adalah 65ha (hektar). Dalam pengelolaan tanah kas desa Karanganom dikelola dengan cara sewa menyewa dan dilakukan secara lelang. Terdapat 10 orang yang melakukan lelang tanah kas desa pada tahun 2022. Proses lelang tanah kas desa di desa Karanganom ini dilakukan secara tertutup dan pelelang harus datang sendiri atau tidak boleh

⁵ Nurul Wahid Romadlon, "Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Dewi, Bayan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah)", *Skripsi*, tidak diterbitkan, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2013. Hlm. 7

diwakilkan. Untuk masa sewa tanah kas desa secara lelang ini selama 1 (satu) tahun dan digunakan untuk tanaman padi, mentimun, dan jual beli benih padi. Pemenang lelang adalah peserta dengan penawaran tertinggi, pemenang lelang harus menambah 5% dari harga lelang dan wajib dibayarkan sejak pelaksanaan lelang berlangsung. Apabila pemenang lelang tidak mampu untuk membayar uang lelang, maka tanah kas desa tersebut dilelangkan kembali.

Berdasarkan data awal yang diperoleh peneliti, peserta lelang tanah kas desa adalah 10 orang dan terdapat 8 pemenang lelang tanah kas desa serta 3 diantaranya adalah pejabat desa. Pada pelaksanaan lelang tanah kas desa, tertulis peraturan bahwa tidak boleh diwakilkan tetapi pada praktiknya para pejabat desa yang meliputi Badan Permusyawatan Desa (BPD), kepala dusun, dan kepala desa yang mengikuti lelang tanah kas desa itu mengaku bahwa mereka memerintah orang lain sebagai wakil dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa. Selain itu, terjadi ketidakadilan dalam pelaksanaan lelang yaitu kepala desa membayarkan uang lelang kepada 5 orang yang mengikuti lelang tanpa diketahui oleh peserta lelang yang lain. Seiring berjalannya waktu, peserta yang tidak mengetahui tentang uang sewa lelang yang dibayarkan oleh kepala desa akhirnya mengetahui dan mereka merasakan ketidakadilan akan hal tersebut.

Berdasarkan dengan hal tersebut, peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian terhadap praktik penjualan lelang tanah kas desa yang terjadi di Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten.

Peneliti merasa penelitian ini perlu untuk diteliti karena akan membantu masyarakat dalam mengetahui hak dan kewajiban yang sesuai dengan rukun dan syarat sah yang tertulis dalam aturan yang ada. Atas dasar permasalahan yang telah dijelaskan diatas, maka penelitian ini memilih judul “**PRAKTIK PENJUALAN LELANG TANAH KAS DESA DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM (Studi Kasus di Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten)**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa di Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten?
2. Bagaimana Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Praktik Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa di Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten.
2. Untuk menjelaskan Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan atas tujuan yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan memiliki manfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Manfaat penelitian ditinjau dari dua segi yang saling berkaitan, yaitu segi teoritis dan segi praktis. Adapun manfaat dari penelitian ini, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan mengenai praktik penjualan lelang tanah kas desa.
- b. Untuk memberikan sumbangan penelitian bagi mahasiswa Fakultas Syariah khususnya Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
- c. Untuk dijadikan sebagai bahan referensi bagi peneliti selanjutnya yang berkaitan dengan praktik penjualan lelang tanah kas desa yang ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Bagi Peneliti

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan mengenai praktik penjualan lelang tanah kas desa ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam.

b. Bagi Masyarakat

Memberikan informasi tentang perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam terhadap informasi praktik penjualan lelang tanah kas desa.

c. Bagi Pemerintah Desa

Memberikan informasi dan manfaat dalam menyusun kebijakan praktik penjualan lelang tanah kas desa sesuai dengan Hukum Positif dan Hukum Islam.

E. Kerangka Teori

1. Jual Beli Lelang Dalam Islam

a. Pengertian Jual Beli Lelang Dalam Islam

Dalam Fiqh Muamalah, jual beli lelang dalam Islam disebut dengan istilah *Muzayadah*. *Muzayadah* sendiri berasal dari kata *ziyadah* yang artinya bertambah. *Muzayadah* berarti saling menambah, maksudnya orang-orang saling menambahi harga suatu barang yang ditawarkan.⁶

Jual beli secara lelang tidak termasuk dalam riba meskipun disebut sebagai *bai muzayadah* yang berarti saling menambahi sebagaimana definisi riba tetapi dalam hal ini berbeda. Dalam *muzayadah* yang bertambah adalah penawaran harga dalam akad jual beli yang dilakukan penjual atau apabila lelang dilakukan oleh

⁶ Husni Kamal, "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif Dan Fiqh Muamalah", Jurnal Al Mashaadir, Vol. 1, No.2, 2020, hlm. 58.

pembeli. Sedangkan dalam riba, tambahan itu haram karena tidak sesuai dengan perjanjian sebelumnya dalam penerimaan uang atau barang riba.⁷

Berdasarkan dengan pengertian jual beli lelang dalam Islam atau *bai muzayadah* diatas, dapat disimpulkan bahwa definisi dari *bai muzayadah* adalah jual beli dengan cara penjual menawarkan barangdagangannya kemudian para pembeli saling menawar dengan menambah pembayaran atau harga dari pembeli lain, lalu penjual menjual dengan harga tertinggi dari para pembeli yang menawar barang dagangannya.

b. Dasar Hukum Jual Beli Lelang Dalam Islam

Dasar hukum jual beli yaitu firman Allah SWT dalam Surat Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

⁷ Husni Kamal, “Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif Dan Fiqh Muamalah”, Jurnal Al Mashaadir, Vol. 1, No.2, 2020, hlm. 59.

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.⁸

Ayat tersebut menjelaskan bahwa jual beli haruslah dilakukan dengan suka sama suka atau terdapat unsur rela sama rela baik sekarang/pada saat transaksi maupun di kemudian hari.⁹

Dasar hukum *bai muzayadah* dalam Islam masih diperdebatkan oleh para ulama salaf maupun ulama kontemporer. Sebagian mengatakan kebolehan, dan sebagian mengatakan larangannya. Akan tetapi, mayoritas ulama berpendapat bahwa jual beli lelang (*bai muzayadah*) hukumnya boleh. Yang terlarang adalah apabila penjual sudah rela dengan satu harga dan sudah menahan

⁸ Ibid.

⁹ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: Lajnah Pentasihan Mushaf Al-Qur'an, 2019), Hlm. 47

harga itu, tetapi dating pembeli dengan harga yang tinggi, maka hal ini haram karena telah membatalkan secara sepihak dengan pihak pertama dan telah membohonginya.¹⁰

c. Rukun dan Syarat Jual Beli Dalam Islam

Karena *bai muzayadah* merupakan salah satu jenis jual beli, maka rukun dan syarat sama halnya dengan jual beli secara umum. Jumhur ulama menetapkan rukun jual beli ada empat, yaitu para pihak yang bertransaksi (penjual dan pembeli), *sighat* (ijab qabul), barang yang diperjualbelikan, dan nilai tukar pengganti barang. Sedangkan untuk syarat jual beli diantaranya sebagai berikut:

1) Pihak-pihak yang berakad (penjual dan pembeli)

Mereka adalah dua pihak yang melakukan akad atau transaksi karena suatu transaksi tidak diakui legalitasnya tanpa ada keduanya. Kedua belah pihak yang melakukan akad harus baligh (dewasa), berakal sehat, cakap pengetahuan, dan tidak terkena larangan melakukan transaksi.

2) Adanya *sighat* (ijab dan qabul)

Ijab dan qabul merupakan pernyataan/serah terima dari kedua belah pihak (penjual dan pembeli).

3) Objek yang diperjualbelikan

¹⁰ Muhammad Kanzul Fikri Aminuddin, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hasil Gratifikasi Oleh Kemenkeu RI", dalam <http://digilib.uinsby.ac.id/2241/>, diakses pada tanggal 19 November 2023.

Syarat barang yang menjadi objek akad adalah suci dan terhindar dari benda-benda najis, memberikan manfaat, dapat diserahkan pada saat transaksi, objek akad merupakan barang milik sendiri karena tidak sah suatu jual beli apabila menjual barang milik orang lain tanpa izin dari pemilik barang, dan objek akad harus diketahui secara jelas oleh pihak-pihak jual beli.¹¹

2.Sistem Lelang

a. Pengertian Lelang

Kata lelang diambil dari kata *Auctio* yang artinya peningkatan secara bertahap. Lelang berbeda dengan jual beli, lelang adalah penjualan benda-benda yang dilakukan kepada khalayak umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun, atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang telah diberitahu mengenai pelelangan untuk ikut serta dan diberi kesempatan menawar harga, atau menyetujui harga yang ditawarkan.¹²

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak dengan tawaran yang atas-mengatasi, dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelangkan

¹¹ Muh Agung Saputra, “*Collusive Tendering Pada Akad Bai Muzayadah*” Skripsi, tidak diterbitkan, IAIN Metro. Hlm. 18.

¹² Adwin Tista, “Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia”, *Al ‘Adl* Vol. 5 Nomor 10, 2013. Hlm. 47.

adalah menjual dengan cara lelang. Sedangkan lelang menurut Pasal 1 angka 17 UU No 18 Tahun 2000 Tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa yang diubah dengan UU No. 19 Tahun 2000, pengertian dari lelang adalah setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.¹³

b. Tata Cara Pelaksanaan Lelang

Tata cara pelaksanaan lelang adalah sebagai berikut:

- 1) Pengelola Barang membuat perencanaan penjualan yang meliputi tidak terbatas pada lokasi, pelaksanaan penjualan, dan pertimbangan dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis.
- 2) Pengelola barang melakukan:
 - a) Penelitian terhadap data administratif yang berupa data tanah yang meliputi tidak terbatas pada status dan bukti kepemilikan, lokasi, luas, nilai perolehan dan/ atau nilai buku.
 - b) Penelitian fisik, dengan cara mencocokkan fisik tanah dan/ atau bangunan yang akan dijual dengan data administratif.
- 3) Dalam hal tanah/bangunan yang tidak terjual pada saat lelang pertama, dilakukan lelang ulang sebanyak satu kali.

¹³ Rachmadi U, "Hukum Lelang", (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015), hlm. 19-20.

- 4) Serah terima barang dilaksanakan berdasarkan Risalah Lelang dalam hal penjualan barang yang dilakukan secara lelang.¹⁴

c. Manfaat Lelang

Pelaksanaan lelang memiliki manfaat baik bagi penjual atau pembeli barang lelang. Adapun manfaat bagi penjual diantaranya sebagai berikut:

- 1) Mengurangi rasa kecurigaan atas tuduhan kolusi dari masyarakat atau dari pemilik barang, karena penjualan dilakukan secara terbuka untuk umum sehingga dapat mengontrol pelaksanaannya.
- 2) Menghindari adanya sengketa hukum.
- 3) Penjualan lelang sangat efisien karena didahului dengan pengumuman lelang.
- 4) Penjual akan mendapat pembayaran yang cepat, karena pembayaran dilakukan secara tunai.
- 5) Penjual mendapat harga jual yang optimal, karena lelang bersifat transparan.

Kemudian terdapat pula beberapa manfaat bagi pembeli barang lelang, diantaranya sebagai berikut:

- 1) Penjualan lelang didukung dengan dokumen yang sah. Dalam lelang, diwajibkan bagi pejabat lelang meneliti keabsahan

¹⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.

penjual barang yang akan dijual (legalitas subjek dan objek lelang).

- 2) Dalam hal barang yang dibeli, merupakan barang tetap yang dimana pembeli tidak perlu lagi mengurus akta jual beli ke notaris, akan tetapi risalah lelang pembeli dapat langsung ke kantor Pertanahan setempat untuk balik nama. Hal tersebut dikarenakan risalah lelang merupakan akta otentik dan statusnya sama dengan akta notaris.¹⁵

d. Asas-Asas Lelang

1. Asas keterbukaan, memberitahukan kepada seluruh lapisan masyarakat mengenai adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang.
2. Asas persaingan, dalam proses pelaksanaan lelang setiap penawar diberi kesempatan yang sama untuk mengajukan penawaran dengan harga tertinggi dari barang yang dilelangkan.
3. Asas keadilan, dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan bagi pihak yang berkepentingan.
4. Asas kepastian hukum, menghendaki agar lelang yang dilakukan mengandung unsur perlindungan hukum bagi pihak yang memiliki kepentingan dalam pelaksanaan lelang.

¹⁵ Dwi Roviatus Najah, "Analisis Akad Sewa Sawah Melalui Lelang Dalam Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 (Studi Kasus di Desa Ngelokulon Kecamatan Mijen Kabupaten Demak), *Skripsi*, tidak diterbitkan, IAIN Kudus. Hlm. 24.

5. Asas efisiensi, menjamin bahwa pelaksanaan lelang dilaksanakan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah.

6. Asas akuntabilitas, menghendaki agar lelang dilaksanakan oleh pejabat lelang yang dapat mempertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan.¹⁶

F. Tinjauan Pustaka

Untuk menguji kemurnian penelitian ini, peneliti terlebih dahulu melakukan analisis kajian pustaka yaitu dengan mengkaji karya ilmiah yang membahas tentang wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa, sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang. Oleh karena itu, peneliti berupaya meneliti karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini, diantaranya sebagai berikut:

Pertama, Penelitian yang dilakukan oleh Nurul Wahid Romadlon, dari Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim pada tahun 2013, dengan judul Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Dewi, Bayan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah). Hasil penelitian dalam skripsi ini adalah menurut hukum Islam akad sewa tanah dengan sistem lelang di Desa Dewi hukumnya tidak sah, karena dalam

¹⁶ Dwi Roviatus Najah, "Analisis Akad Sewa Sawah Melalui Lelang Dalam Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 (Studi Kasus di Desa Ngelokulon Kecamatan Mijen Kabupaten Demak)", *Skripsi*, tidak diterbitkan, IAIN Kudus. Hlm. 24.

peraturan yang telah dibuat, masalah pembayaran terkait adanya uang muka belum sesuai dengan hukum Islam.¹⁷

Persamaannya adalah sama-sama membahas tentang lelang tanah kas desa. Perbedaan dari skripsi ini dengan yang akan peneliti bahas adalah tempat, perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam terhadap praktik lelang tanah kas desa.

Kedua, Penelitian yang dilakukan oleh Intan Khotama AA. dari Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta pada tahun 2017, dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Dengan Sistem Lelang Di Desa Pabelan Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo”. Hasil penelitian dalam skripsi ini adalah praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Pabelan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo sudah sesuai dengan Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320 dimana syarat sahnya dalam perjanjian yaitu sepakat untuk mengikat diri berupa perjanjian lisan yang telah dibuat oleh para pelaku dengan surat keputusan ditetapkan oleh kepala desa yang diterbitkan setelah mendapatkan persetujuan BPD dan mendapat izin tertulis dari Bupati dan Gubernur. Akibat hukum bila terjadi wanprestasi adalah penyewa dibebani biaya ganti rugi berupa uang yang akan digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat. Berdasarkan fakta, penulis

¹⁷ Nurul Wahid Romadlon, “Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Dewi, Bayan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah)”, *Skripsi*, tidak diterbitkan, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2013.

mendapatkan suatu sistem sewa-menyewa yang unik dimana sewa-menyewa tanah kas desa dilakukan dengan sistem lelang.¹⁸

Persamaannya adalah sama-sama membahas mengenai lelang tanah kas desa. Perbedaan dari skripsi ini dengan penelitian yang akan dibahas peneliti adalah tempat, dimana peneliti memilih studi kasus di desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten, dan penelitian ini meneliti perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam terhadap praktik lelang tanah kas desa.

Ketiga, Penelitian yang dilakukan oleh Devi Yuliana dari Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Surakarta pada tahun 2020, dengan judul “Praktik Akad Lelang Sewa Sawah Sistem Tahunan Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Desa Kolong Kecamatan Ngasem Kabupaten Bojonegoro)”. Hasil penelitian dari skripsi ini adalah Lelang sewa sawah sistem tahunan yang dilakukan di Desa Kolong Kecamatan Ngasem Kabupaten Bojonegoro berdasarkan hasil penelitian penulis tidak sah dikarenakan terdapat unsur gharar dalam lelang sewa sawah sistem tahunan tersebut. Pelaksanaan lelang sewa sawah sistem tahunan dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti yang tertulis. Dan praktik akad lelang sewa sawah ini tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan rukun dan syarat.¹⁹

¹⁸ Intan Khotama AA, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Dengan Sistem Lelang Di Desa Pabelan Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo”, *Skripsi*, tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.

¹⁹ Devi Yuliana, “Praktik Akad Lelang Sewa Sawah Sistem Tahunan Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Desa Kolong Kecamatan Ngasem Kabupaten Bojonegoro)”, *Skripsi*, tidak diterbitkan, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2020.

Persamaannya adalah sama-sama membahas mengenai lelang tanah kas desa. Perbedaannya terdapat di tempat penelitian, dimana peneliti memilih studi kasus di desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten, dan penelitian ini meneliti perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam terhadap praktik lelang tanah kas desa.

Keempat, Penelitian yang dilakukan oleh Fajar Grandis Nur Rohim dari Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada tahun 2022, dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Dengan Sistem Lelang di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora”. Hasil penelitian dari skripsi ini adalah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora dimulai dari Pemerintah Desa menentukan panitia lelang, kemudian membuat daftar tanah mana saja yang akan dilelangkan, membuat tata tertib pelelangan, tahap pengumuman, pelaksanaan pelelangan, pemilihan pemenang lelang, pemerintah desa membuat Surat Keputusan yang ditandatangani oleh Kepala Desa Tutup, dan terakhir adalah pemenang lelang melakukan pembayaran lelang sesuai sistem lelang yang sudah disepakati. Dan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa terdapat beberapa hambatan, diantaranya penyewa lama bermaksud untuk menunggu masa panen, setelah itu lahan diberikan kepada penyewa baru, akan tetapi pihak penyewa baru tidak ingin menunggu lahan tersebut hingga masa panen. hal tersebut menyebabkan perselisihan antara penyewa

lama dan penyewa baru. Selain itu, petani mengalami kegagalan terhadap lahan sawah dikarenakan faktor cuaca.²⁰

Persamaannya adalah sama-sama membahas tentang proses lelang tanah kas desa. Perbedaan skripsi ini dengan peneliti adalah tempat penelitian, dimana peneliti memilih studi kasus di desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten, dan penelitian ini meneliti perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam terhadap praktik lelang tanah kas desa

Kelima, Penelitian yang dilakukan oleh R. Zainul Musthofa dan Siti Aminah dari Institut Pesantren Sunan Drajat, Lamongan, Jawa Timur, dalam Jurnal AL Maqashid: Journal of Economics and Islamic Business Vol. 1 No. 1, pada tahun 2021, dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa (Studi Kasus di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro)”. Hasil penelitian dari jurnal ini adalah pelaksanaan sewa menyewa (ijarah) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen kabupaten Bojonegoro, yaitu antara lain: Pelaksanaan sewa lelang tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro, tata tertib sewa menyewa (ijarah) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro, prosedur pelaksanaan sewa menyewa (ijarah) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro. Tinjauan hukum

²⁰ Fajar Grandis Nur Rohim, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Dengan Sistem Lelang di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora”, *Skripsi*, tidak diterbitkan, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.

islam terhadap sewa menyewa (ijarah) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kecamatan Kabupaten Bojonegoro telah memenuhi rukun dan syarat dari ijarah sendiri dari sudut agama islam. Jadi sewa menyewa (ijarah) tanah kas desa di Desa Margomulyo Kabupaten Bojonegoro layak untuk di praktikan.²¹

Persamaannya adalah sama-sama membahas lelang tanah kas desa. Perbedaan dari penelitian ini dengan yang akan dibahas peneliti adalah tempat penelitian, dimana peneliti memilih studi kasus di desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten, dan penelitian ini meneliti perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam terhadap praktik lelang tanah kas desa.

Keenam, Penelitian yang dilakukan oleh Abdullah dari Universitas Swadaya Gunung Jati, Jawa Barat, dalam *Equivalent: Jurnal Ilmiah Sosial Teknik* Vol. 1 No. 2, pada tahun 2019, dengan judul “Tinjauan Hukum Pemanfaatan Tanah Bengkok Oleh Mantan Kepala Desa X di Kecamatan Gunung Jati”. Hasil penelitian dari jurnal ini adalah pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa di desa X sesuai dengan asas kepentingan umum, fungsi, kepastian hukum, efisiensi dan efektivitas, asas akuntabilitas dan asas kepastian nilai ekonomi. Tetapi dalam praktek lelang tidak sesuai dengan asas keterbukaan pelelangan di desa X dimulai dengan penyerahan tanah kas desa kepada perangkat desa yang diwakili oleh kepala desa. Pemanfaatan

²¹ R. Zainul Musthofa dan Siti Aminah “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa (Studi Kasus di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro)”, *Jurnal AL Maqashid : Journal of Economics and Islamic Business* Vol. 1 No. 1, Institut Pesantren Sunan Drajat, Lamongan, 2021.

dan pengelolaan kas desa pada dasarnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu berkaitan dengan UU Desa. Perlu adanya sosialisasi di desa X mengenai pemanfaatan dan pengelolaan tanah kas desa sehingga asas keterbukaan dalam pengelolaan tanah kas desa dapat terpenuhi.²²

Persamaannya adalah sama-sama membahas lelang tanah kas desa. Perbedaan dari penelitian ini dengan yang akan dibahas peneliti adalah tempat penelitian, dimana peneliti memilih studi kasus di desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten, dan penelitian ini meneliti perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam terhadap praktik lelang tanah kas desa.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah serangkaian kegiatan dalam mencari kebenaran suatu studi penelitian, diawali dengan suatu pemikiran yang membentuk rumusan masalah sehingga menimbulkan hipotesis awal dengan persepsi kajian terdahulu, sehingga penelitian dapat diolah dan dianalisis yang pada akhirnya membentuk suatu kesimpulan.²³

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan dengan permasalahan yang ditemukan dalam penelitian ini merupakan penelitian *field research* (penelitian lapangan) adalah penelitian yang objeknya peristiwa-peristiwa yang terjadi di

²² Abdullah, "Tinjauan Hukum Pemanfaatan Tanah Bengkok Oleh Mantan Kepala Desa X di Kecamatan Gunung Jati", *Equivalent: Jurnal Ilmiah Sosial Teknik* Vol. 1 No. 2, 2019.

²³ Sahir, S.H., "Metodologi Penelitian", (Penerbit KBM Indonesia, 2021), hlm. 1.

sekelompok masyarakat. Sehingga penelitian ini bisa disebut juga dengan studi kasus (*case study*) dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian ilmiah yang bertujuan memahami fenomena alam sekitar dalam konteks sosial secara alamiah dengan mengedepankan interaksi komunikasi yang mendalam antara peneliti dengan objek kajian yang diteliti.²⁴

2. Sumber Data

Peneliti menggunakan dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung berupa teks hasil wawancara dengan informan yang sedang dijadikan sampel dalam penelitian.²⁵ Data tersebut diperoleh dari wawancara yang dilakukan dilapangan yaitu praktik penjualan lelang tanah kas desa dengan melakukan wawancara kepada para pihak yang terlibat dalam lelang tanah kas desa.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dengan cara membaca, menulis, dan mendengarkan. Sumber data sekunder ini merupakan data yang dijadikan sebagai pendukung data,

²⁴ Anita H, "Praktek Arisan Gerakan Petani Dengan Sistem Iuan Berlipat Perspektif Akad Qardh (Studi Kasus di Dusun Salaman Desa Jatikuwung Kecamatan Jatipuro Kabupaten Karanganyar), *Skripsi*, tidak diterbitkan, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Surakarta, 2020. Hlm. 21.

²⁵ Lila Pangestu H, "Metode Penelitian (Sebuah Pengantar Disiplin Keilmuan)", (Malang: Ahlimedia Press, 2021), hlm. 36

misalnya dokumen.²⁶ Adapun data sekunder dari penelitian ini diperoleh dari jurnal, buku, artikel, karya ilmiah yang relevan dengan penelitian ini.

3. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi yang akan digunakan untuk penelitian adalah Desa Karangnom, Kecamatan Karangnom, Kabupaten Klaten. Waktu pelaksanaan penelitian ini direncanakan adalah dua bulan yang dimulai pada bulan Maret 2023.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah teknik yang nyata (riil) yang digunakan dalam penelitian. Dalam penelitian ini, teknik pengambilan sampel dilakukan menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu suatu metode sampel *non random sampling* dimana peneliti sudah menetapkan ciri-ciri tertentu terhadap objek yang akan dijadikan sampel sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Adapun ciri-ciri tertentu terhadap objek penelitian yaitu orang yang paham terhadap pelaksanaan lelang dalam sewa menyewa tanah kas desa dan orang yang memenangkan lelang tanah kas desa. Sedangkan, menurut Sugiyono definisi dari *purposive sampling* merupakan metode guna memastikan ilustrasi riset dengan sebagian pertimbangan tertentu yang bertujuan supaya informasi yang diperoleh lebih representatif.²⁷

²⁶ Ibid.

²⁷ Lenaini, I., "Teknik Pengambilan Sampel Purposive dan Snowball Sampling", *Historis: Jurnal Kajian, Penelitian dan Pengembangan Pendidikan Sejarah*, Vol. 6 Nomor 1, 2021. Hlm. 34.

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian pada terhadap Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam di Desa Karangnom, Kecamatan Karangnom, Kabupaten Klaten sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara peneliti dan narasumber. Tapi perlu diketahui, seiring perkembangan teknologi yang semakin modern metode wawancara dapat dilakukan menggunakan media-media tertentu, seperti telepon, email, atau *skype*. Wawancara terdiri dari dua jenis yaitu wawancara terstruktur, dimana peneliti sudah membuat daftar pertanyaan secara sistematis dan telah mengetahui dengan pasti informasi apa yang akan digali kepada narasumber. Selain wawancara terstruktur, terdapat pula wawancara tidak terstruktur, yaitu wawancara bebas dimana peneliti menggunakan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan secara spesifik.²⁸

Dalam penelitian ini, peneliti telah menyusun pertanyaan yang akan dilakukan dalam wawancara bersama narasumber, diantaranya Bagaimana praktik sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang?, Bagaimana proses lelang tanah kas desa berlangsung?, Berapa jumlah peserta setiap tahun dalam lelang

²⁸ Ibid.

tanah kas desa?. Peneliti akan melakukan wawancara dengan pihak penyewa tanah kas desa dengan sistem lelang dan pejabat desa Karanganom supaya mendapat data yang valid dan lengkap. Adapun narasumber dalam penelitian ini adalah bapak Sumadi selaku anggota BPD (Badan Permusyawaratan Desa), panitia lelang yang terdiri dari bapak Abdul Aziz selaku kepala desa, bapak Tri Mulyatno Basuki selaku sekretaris desa, Sdr. Ngatini Fajari Yanti selaku bendahara desa, serta bapak Abdul Aziz, Sarwoto, bapak Tugimin, bapak Slamet Riyadi, bapak Muji, bapak Sumadi, dan bapak Muh. Latif selaku pemenang lelang tanah kas desa pada tahun 2022 di desa Karanganom.

b. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa transkrip, catatan, surat kabar, notulensi rapat, dan dokumen lainnya. Dokumen yang digunakan dalam penelitian ini sebagai data sekunder yang memiliki nilai.²⁹ Dalam penelitian ini, peneliti mencari beberapa dokumentasi yang berkaitan praktik penjualan lelang tanah kas desa yaitu berupa data pemenang lelang tanah kas desa periode 2022, berita acara lelang, dan surat perjanjian lelang tanah kas desa.

²⁹ Lila Pangestu H, "Metode Penelitian (Sebuah Pengantar Disiplin Keilmuan), (Malang: Ahlimedia Press, 2021), hlm. 43.

5. Teknik Analisis Data

Miles dan Huberman mengemukakan bahwa analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya jenuh. Aktivitas dalam analisis data yaitu data *reduction*, data *display*, dan *conclusion drawing/verification*³⁰ antara lain sebagai berikut:

a. *Data reduction* (reduksi data)

Merupakan proses merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal yang penting, serta dicari tema dan polanya. Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, untuk itu perlu dilakukan reduksi data dengan cara dicatat secara rinci dan teliti. Semakin lama peneliti terjun ke lapangan, maka jumlah data akan semakin banyak, kompleks, dan rumit, untuk itu perlu untuk kita melakukan reduksi data.

b. *Data display* (penyajian data)

Dalam penelitian kualitatif penyajian data dapat berupa uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Dengan mendisplay data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan dengan yang sudah dipahami tersebut.

c. *Conclusion drawing/verification*

³⁰ Dr. H. Zuchri Abdussamad, S.I.K., M.Si, "Metode Penelitian Kualitatif", (Makassar: Syakir Media Press, 2021), hlm. 160-162.

Penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan tidak akan berubah apabila ditemukan bukti-bukti yang kuat dan mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Namun, apabila kesimpulan yang dikemukakan diawal didukung bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan untuk mengumpulkan data, maka kesimpulan tersebut adalah kesimpulan yang kredibel.³¹

H. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan, bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Landasan Teori, bab ini berisi mengenai pengertian jual beli lelang dalam Islam, dasar hukum jual beli lelang dalam Islam, rukun dan syarat jual beli lelang dalam Islam, manfaat dan resiko jual beli lelang dalam Islam, asas-asas lelang. Serta Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

BAB III Gambaran Umum Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa. Bab ini akan menjelaskan Gambaran Umum Desa Karangnom yang meliputi keadaan demografis desa seperti pendidikan, keagamaan, mata

³¹ Dr. H. Zuchri Abdussamad, S.I.K., M.Si, "Metode Penelitian Kualitatif", (Makassar: Syakir Media Press, 2021), hlm. 160-162.

pencapaian, dan sosial budaya. Dan tahap pelaksanaan lelang tanah kas desa.

BAB IV Analisis praktik penjualan lelang tanah kas desa dan analisis hukum positif dan hukum Islam terhadap praktik penjualan lelang tanah kas desa.

BAB V Penutup, bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan dan memberikan saran yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas untuk memperoleh solusi dari permasalahan tersebut.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI LELANG DALAM ISLAM DAN SISTEM LELANG

A. Jual Beli Lelang Dalam Islam

1. Pengertian Jual Beli Lelang Dalam Islam

Jual beli dalam istilah fiqih disebut dengan al-ba'i yang berarti menjual atau mengganti, dan menukar dengan sesuatu yang lain. Secara terminologi, definisi jual beli menurut Ulama Hanafiyah adalah saling menukar harta dengan harta melalui cara tertentu, atau tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan dengan cara tertentu yang bermanfaat. Cara tertentu yang dimaksud Ulama Hanafiyah adalah melalui ijab dan qabul, artinya melalui ungkapan membeli dari pembeli dan pernyataan menjual dari penjual.³²

Dalam hukum Islam, ditinjau dari segi bentuk barang dan harganya, terdapat pembagian jual beli sesuai syara', antara lain sebagai berikut:

- a. Jual beli yang sah, adalah jual beli yang sudah memenuhi semua rukun dan syarat dari akad jual beli.
- b. Jual beli yang dalam praktiknya tidak ada kesesuaian dengan ketentuan syara' dan perjanjian serta tidak memenuhi semua rukun dan syarat sah yang dilakukan dalam jual beli maka batal hukumnya. Menurut Imam

³² Muhammad Ardi Lestari, "Analisis Hukum Islam Tentang Lelang & *Bookbuilding* dalam Penerbitan Sukuk (Surat Berharga Syariah Negara)", *Skripsi* Tidak Diterbitkan, UIN Walisongo Semarang, 2015, hlm. 21.

Hanafi, jual beli yang batal yaitu jual beli yang tidak ada barangnya, jual beli sesuatu yang tidak mungkin diadakan, jual beli sesuatu yang najis dan menajiskan, serta jual beli yang mengandung ketidakjelasan”.

- c. Jual beli yang tidak mengikuti hukum syara’ dan perjanjian jual beli menjadi tidak sah dengan sendirinya merupakan jual beli fasid, diantaranya yaitu tidak diketahui hal yang diperjualbelikan, jual beli atas pembelian orang lain yang masih dalam masa khiyar, jual beli bersyarat, serta memperjualbelikan sesuatu yang belum dapat dilihat.³³

Jual beli memiliki beberapa cara dalam praktiknya salah satunya adalah *bai muzayadah*. *Muzayadah* sendiri berasal dari kata *ziyadah* yang artinya bertambah. *Muzayadah* berarti saling menambah, maksudnya orang-orang saling menambahi harga suatu barang yang ditawarkan. *Muzayadah* juga memiliki definisi lain yaitu salah satu jenis jual beli dimana penjual menawarkan barang dagangannya di tengah-tengah keramaian, lalu para pembeli saling menawar dengan harga yang lebih tinggi sampai pada harga yang paling tinggi dari salah satu pembeli.³⁴

Mengenai definisi lelang, lelang diambil dari kata *Auctio* yang memiliki arti peningkatan secara bertahap. Lelang berbeda dengan jual beli, definisi lelang adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada

³³ Khofiyah Nida & Ashif Az Zafi, “Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem Lelang”, *Jurnal Hukum:Al’Adl*, Vol. 12 No. 2, 2020, hlm. 231.

³⁴ Husni Kamal, “Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif Dan Fiqh Muamalah”, *Jurnal Al Mashaadir*, Vol. 1, No.2, 2020, hlm. 58.

khalayak umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun, dilakukan secara tertutup atau secara terbuka kepada orang-orang yang sudah diberitahu mengenai adanya pelelangan.³⁵

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian lelang dijelaskan sebagai berikut, “Lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.”³⁶

Menurut Kamus *Dictionary of Law Complete Edition* dari M. Marwan dan Jimmy P., menjelaskan bahwa definisi lelang merupakan bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan didepan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang, setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.³⁷

Dalam Kamus al-Mu’jam al-Wasith mengartikan *muzayadah* sebagai persaingan dalam menambahi harga satu barang yang ditawarkan untuk dijual. Selain itu, dalam kitab al-Qawanin al-Fiqhiyah mendefinidikan *muzayadah* yaitu mengajak orang untuk membeli suatu barang yang dalam praktiknya

³⁵ Adwin Tista, “Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia”, *Al-’Adl* Vol. 5 Nomor 10, 2013. Hlm. 47

³⁶ R. Usman, “Hukum Lelang”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). Hlm. 19.

³⁷ Ibid.

calon pembeli saling menambahi harga tawar sampai berakhir pada penambah harga tawar yang tertinggi.³⁸

Lelang menurut pengertian transaksi muamalah kontemporer dikenal sebagai bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi. Lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang membuka lelang dengan harga rendah, kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi.

Jual beli secara lelang tidak termasuk dalam riba meskipun disebut sebagai *bai muzayadah* yang berarti saling menambahi sebagaimana definisi riba tetapi dalam hal ini berbeda. Dalam *muzayadah* yang bertambah adalah penawaran harga dalam akad jual beli yang dilakukan penjual atau apabila lelang dilakukan oleh pembeli. Sedangkan dalam riba, tambahan itu haram karena tidak sesuai dengan perjanjian sebelumnya dalam penerimaan uang atau barang riba.³⁹

Berdasarkan dengan pengertian jual beli lelang dalam Islam atau *bai muzayadah* diatas, dapat disimpulkan bahwa definisi dari *bai muzayadah* adalah jual beli dengan cara penjual menawarkan barangdagangannya kemudian para pembeli saling menawar dengan menambah pembayaran atau

³⁸ Fithrotuzzuhroh W., & Kurniawan, "Praktik Lelang di Indonesia Menurut Syariah Islam", *Ulumul Qur'an: Jurnal Ilmu Al-Qur'an dan Tafsir*, Vol. 1, No. 2, 2023, hlm. 43.

³⁹ Husni Kamal, "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif Dan Fiqh Muamalah", *Jurnal Al Mashaadir*, Vol. 1, No.2, 2020, hlm. 58.

harga dari pembeli lain, lalu penjual menjual dengan harga tertinggi dari para pembeli yang menawar barang dagangannya.

2. Dasar Hukum Jual Beli Lelang Dalam Islam

Jual beli sebagai bagian dari mu'amalah mempunyai hukum yang jelas, baik dari Al-Qur'an, as-Sunnah, dan telah menjadi ijma' ulama dan kaum muslimin. Jual beli bukan hanya sekedar mu'amalah, tetapi juga menjadi salah satu media untuk melakukan kegiatan saling tolong menolong sesama manusia. Dasar hukum jual beli yaitu firman Allah SWT dalam Surat Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَتَغَيَّرُونَ إِلَّا كَمَا يَتَغَيَّرُ الشَّيْطَانُ مِنْ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya,

*lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”*⁴⁰

Ayat tersebut menjelaskan bahwa jual beli haruslah dilakukan dengan suka sama suka atau terdapat unsur rela sama rela baik sekarang/pada saat transaksi maupun di kemudian hari.⁴¹

Dasar hukum *bai muzayadah* dalam Islam masih diperdebatkan oleh para ulama salaf maupun ulama kontemporer. Sebagian mengatakan keboleहannya, dan sebagian mengatakan larangannya. Hal tersebut didasarkan pada hadist-hadist berikut ini:

a. Hadist yang membolehkan *bai muzayadah*

Jual beli lelang dalam Islam diperbolehkan karena dijelaskan dalam hadist sebagai berikut ini:

“Dari Anas r.a., ia berkata, Rasulullah Saw menjual sebuah pelana dan sebuah mangkok air dengan berkata siapa yang mau membeli pelana dan mangkok ini? Seorang laki-laki menyahut; aku bersedia membeli seharga satu dirham. Lalu Nabi berkata lagi, siapa yang berani menambahi? Maka diberi dua dirham oleh seorang lakilaki kepada

⁴⁰ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: Lajnah Pentasihan Mushaf Al-Qur'an, 2019), Hlm. 47.

⁴¹ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: Lajnah Pentasihan Mushaf Al-Qur'an, 2019), Hlm. 47

beliau, lalu dijuallah kedua benda itu kepada laki-laki tadi”. (Riwayat Tirmidzi)

Hadist diatas menjelaskan bahwa terdapat sanad dari Humaid bin Mas’adah, berkata Ibnu Abi Hatim: Dia saduq (jujur). Begitu juga dengan Ibnu Hajar al- ‘Asqalany. Sedangkan Ubaidillah bin Syumait bin ‘Ajlun, Imam Yahya bin Ma’in mengatakan: thiqah (terpercaya). begitu pula dengan apa yang dikatakan Ibnu Hajar al-‘Asqalany.⁴²

Shaikh Wahhab al-Zuhaily mengatakan: “lelang adalah menawarkan dengan seruan terhadap suatu barang, dan orang-orang menambahkan harganya satu sama lain sampai berhenti, maka yang terakhir yang berhak mengambilnya. Ini adalah jual beli yang sah dan boleh, dan tidak ada masalah didalamnya.⁴³

b. Hadist yang melarang *bai muzayadah*

Hadist pada kitab al-Mu’jam al-Ausat dalam bab Man Baqiyati Min Awwali Ismuhu Mim Man Ismuhu Musa, No. 8391: “Dengannya, bercerita kepada kita Ibnu Luhai’ah dari Ubaidillah bin Abi Ja’far dari Zaid bin Aslam dari Ibnu Umar, dia berkata: Rasulullah saw melarang salah satu di antara kalian untuk membeli barang belian saudaranya kecuali pada harta rampasan perang dan harta warisan dan melarang

⁴² Muhammad Kanzul Fikri Aminuddin, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hasil Gratifikasi Oleh Kemenkeu RI”, dalam <http://digilib.uinsby.ac.id/2241/>, diakses pada tanggal 19 November 2023.

⁴³ Ibid.

salah satu dia antara kalian untuk melamar lamaran saudaranya sehingga dia meninggalkannya.” (HR Imam Tabrani)

Hadist tersebut menjelaskan bahwa dalam hadis ini terdapat sanad dari Ubaidillah bin Abi Ja'far, mayoritas ulama memujinya: *saduq mauthuq* (jujur dan dapat dipercaya). Abu Hatim, Al-Nasa'i, dan lainnya mengatakan: *thiqah* (terpercaya). Ibnu Yunus mengatakan: dia seorang alim, zuhud, dan ahli ibadah. Sedangkan Imam Ahmad mengatakan: *laisa biqawwi* (tidak kuat).⁴⁴

Berdasarkan pendapat ulama diatas, mayoritas ulama berpendapat bahwa jual beli lelang (*bai muzayadah*) hukumnya boleh. Yang terlarang adalah apabila penjual sudah rela dengan satu harga dan sudah menahan harga itu, tetapi datang pembeli dengan harga yang tinggi, maka hal ini haram karena telah membatalkan secara sepihak dengan pihak pertama dan telah membohonginya. Jadi, jual beli dengan sistem lelang tidak termasuk praktik riba meskipun ia dinamakan *bai' muzayadah* dari kata *ziyadah* yang bermakna tambahan sebagaimana makna riba, namun pengertian tambahan di sini berbeda. Dalam *muzayadah* yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila

⁴⁴ Muhammad Kanzul Fikri Aminuddin, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hasil Gratifikasi Oleh Kemenkeu RI”, dalam <http://digilib.uinsby.ac.id/2241/>, diakses pada tanggal 19 November 2023.

lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran. Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam meminjam uang atau barang ribawi lainnya.⁴⁵

3. Rukun dan Syarat Jual Beli Lelang Dalam Islam

Karena *bai muzayadah* merupakan salah satu jenis jual beli, maka rukun dan syarat sama halnya dengan jual beli secara umum. Jumhur ulama menetapkan rukun jual beli ada empat, yaitu para pihak yang bertransaksi (penjual dan pembeli), *sighat* (ijab qabul), barang yang diperjualbelikan, dan nilai tukar pengganti barang.⁴⁶

Sedangkan untuk syarat jual beli diantaranya sebagai berikut:

a. Pihak-pihak yang berakad (penjual dan pembeli)

Mereka adalah dua pihak yang melakukan akad atau transaksi karena suatu transaksi tidak diakui legalitasnya tanpa ada keduanya. Kedua belah pihak yang melakukan akad harus baligh (dewasa), berakal sehat, cakap pengetahuan, dan tidak terkena larangan melakukan transaksi.

b. Adanya *sighat* (ijab dan qabul)

Ijab dan qabul merupakan pernyataan/serah terima dari kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Kriteria ijab dan qabul harus dinyatakan oleh orang

⁴⁵ Ibid.

⁴⁶ Muh Agung Saputra, “*Collusive Tendering Pada Akad Bai Muzayadah*” *Skripsi*, tidak diterbitkan, IAIN Metro. Hlm. 18

yang cakap melakukan tindakan hukum, ijab dan qabul harus tertuju pada suatu objek akad, ijab dan qabul harus berhubungan langsung dalam suatu majelis. Ijab dan qabul dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu secara lisan, dengan tulisan, dan dengan isyarat.

Ijab dan qabul harus terhindar dari unsur dzalim atau merugikan salah satu pihak, riba, *maysir*/perjudian, *gharar*/penipuan, *riswah*/suap, haram, dan maksiat.⁴⁷

c. Objek yang diperjualbelikan

Syarat barang yang menjadi objek akad adalah suci dan terhindar dari benda-benda najis, memberikan manfaat, dapat diserahkan pada saat transaksi, objek akad merupakan barang milik sendiri karena tidak sah suatu jual beli apabila menjual barang milik orang lain tanpa izin dari pemilik barang, dan objek akad harus diketahui secara jelas oleh pihak-pihak jual beli.⁴⁸

Selain syarat yang sudah disebutkan diatas, terdapat beberapa syarat dalam praktik jual beli lelang diantaranya sebagai berikut:

- a. Transaksi yang dilakukan oleh pihak yang cakap hukum atas dasar saling sukarela.
- b. Objek lelang harus halal dan bermanfaat.
- c. Kepemilikan atau kuasa penuh pada barang yang dijual.

⁴⁷ Muh Agung Saputra, “*Collusive Tendering Pada Akad Bai Muzayadah*” Skripsi, tidak diterbitkan, IAIN Metro. Hlm. 18

⁴⁸ Muh Agung Saputra, “*Collusive Tendering Pada Akad Bai Muzayadah*” Skripsi, tidak diterbitkan, IAIN Metro. Hlm. 18.

- d. Kejelasan dan transparansi barang yang dilelang tanpa adanya manipulasi.
- e. Kesanggupan penjual dalam menyerahkan barang.
- f. Kejelasan dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan.
- g. Tidak menggunakan cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk memenangkan tawaran.

4. Manfaat Lelang Dan Resiko Jual Beli Lelang Dalam Islam

a. Manfaat Lelang

Pelaksanaan lelang mempunyai manfaat bagi penjual maupun pembeli atau pemenang lelang. Bagi penjual manfaat lelang adalah sebagai berikut:

- 1) Mengurangi rasa kecurigaan dari masyarakat atau dari pemilik barang, karena penjualan yang dilakukan secara terbuka sehingga masyarakat dapat mengontrol pelaksanaannya.
- 2) Menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum.
- 3) Penjualan secara lelang sangat efisien, karena didahului adanya pengumuman sehingga masyarakat berkumpul pada saat proses lelang.
- 4) Penjual akan mendapat pembayaran yang cepat, karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai pada hari lelang dilaksanakan.
- 5) Penjual mendapat harga jual yang optimal, karena sifat penjualan lelang yang terbuka (transparan) dengan penawaran harga yang kompetitif.⁴⁹

⁴⁹ R. Usman, "Hukum Lelang", (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). Hlm. 29.

Selain mempunyai manfaat terhadap penjual, lelang juga mempunyai manfaat bagi pembeli atau pemenang lelang, diantaranya sebagai berikut:

- 1) Penjualan lelang didukung dengan dokumen yang sah, karena sistem lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas subjek dan objek lelang).
- 2) Dalam hal barang yang dibeli, merupakan barang tetap yang dimana pembeli tidak perlu lagi mengurus akta jual beli ke notaris, akan tetapi risalah lelang pembeli dapat langsung ke kantor Pertanahan setempat untuk balik nama. Hal tersebut dikarenakan risalah lelang merupakan akta otentik dan statusnya sama dengan akta notaris.⁵⁰

b. Resiko Jual Beli Lelang Dalam Islam

- 1) Penjual merasa dirugikan apabila mendapatkan barang diatas standar pasar

Seorang pembeli secara lelang yang mengklaim dirinya rugi tidak berhak mengembalikan barang yang telah dibeli kepada penjual meskipun terdapat kerugian diluar keadaan kecuali memenuhi syarat yaitu orang yang mengklaim rugi tidak mengetahui harga standar di pasar, klaim rugi dilakukan sebelum lewat satu tahun terhitung dari waktu transaksi terjadi, dan kerugian yang sangat fatal yakni melebihi harga standar sampai sepertiga atau lebih.

- 2) Terjadi kolusi untuk menghentikan penambahan harga

⁵⁰ R. Usman, "Hukum Lelang", (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). Hlm. 29.

Kolusi adalah kerjasama antara dua orang pembeli atau lebih untuk tidak menaikkan harga dalam jual beli lelang agar barang tersebut dapat dimiliki oleh salah satu dari pembeli yang melakukan kerjasama. Namun, apabila kolusi tersebut dilakukan oleh semua pembeli untuk menahan penambahan, maka tindakan tersebut tidak diperbolehkan karena akan merugikan penjual.⁵¹

5. Asas-Asas Lelang

a. Asas Keterbukaan

Memberitahukan kepada seluruh lapisan masyarakat tentang adanya rencana lelang dan memberikan kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang, maka dari itu perlu adanya pengumuman pelaksanaan lelang. Asas ini juga untuk mencegah adanya persaingan tidak sehat dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

b. Asas Persaingan

Dalam proses pelaksanaan lelang, setiap peserta diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai nilai limit yang sudah ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang.

c. Asas Keadilan

⁵¹ Muhammad Kanzul Fikri Aminuddin, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hasil Gratifikasi Oleh Kemenkeu RI", dalam <http://digilib.uinsby.ac.id/2241/>, diakses pada tanggal 19 November 2023.

Dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan.

d. Asas Kepastian Hukum

Dalam proses pelaksanaan lelang, asas ini menghendaki supaya lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik. Risalah lelang digunakan untuk penjual, pembeli, dan pejabat lelang untuk melaksanakan hak dan kewajibannya.⁵²

b. Asas Efisiensi

Asas ini menjamin dalam pelaksanaan lelang dilakukan secara cepat dan biaya yang relatif murah, karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan.

c. Asas Akuntabilitas

Asas ini menghendaki supaya lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban yang dimaksud adalah berupa administrasi lelang dan pengolahan uang lelang.⁵³

⁵² R. Usman, "Hukum Lelang", (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). Hlm 25-26.

⁵³ R. Usman, "Hukum Lelang", (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). Hlm. 25-26.

B. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.⁵⁴

Jenis lelang ada tiga, antara lain lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela. Dalam lelang non eksekusi sukarela terdiri dari: (1) Lelang barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah berbentuk persero, (2) Lelang barang milik perusahaan dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, (3) Lelang barang milik Badan Layanan Umum/Badan Hukum Pendidikan yang tidak termasuk Barang Milik Negara, (4) Lelang barang milik perwakilan negara asing, (5) Lelang barang milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta, (6) Lelang hak tagih (piutang); g. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama, dan (7) Lelang Noneksekusi Sukarela lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.⁵⁵

⁵⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 213), hlm. 2-3.

⁵⁵ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 213), hlm. 11.

Pada bagian kedua dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 yang tercantum pada Pasal 6 memuat objek lelang, objek lelang tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Setiap Barang baik berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, dimanfaatkan atau dinikmati serta mempunyai nilai ekonomis, dapat dijual secara Lelang.
2. Barang tidak berwujud sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi namun tidak terbatas pada Hak Menikmati Barang, hak tagih (piutang), Hak atas Kekayaan Intelektual, hak siar / rilis, dan surat berharga.
3. Hak Menikmati Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi Hak Menikmati atau memanfaatkan barang, dan hak-hak sejenis lainnya yang sifatnya sementara.⁵⁶

Berdasarkan Pasal 7, Penyelenggara Lelang terdiri dari: KPKNL, Balai Lelang, dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Yang dimaksud Balai Lelang berwenang menyelenggarakan Lelang Nonsekusi Sukarela atas permohonan Penjual dan yang dimaksud Kantor Pejabat Lelang Kelas II berwenang menyelenggarakan Lelang Nonsekusi Sukarela atas permohonan Penjual atau Balai Lelang selaku kuasa dari penjual. Pejabat Lelang terdiri dari dua yaitu Pejabat Lelang Kelas I, berwenang melaksanakan Lelang untuk semua jenis

⁵⁶ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 213), hlm. 11.

Lelang, dan Pejabat Lelang Kelas II, berwenang melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela.⁵⁷

BAB Pelaksanaan Lelang, dalam Pasal 21 tertulis bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau di hadapan Pejabat Lelang. Pasal 23 tertulis ketentuan-ketentuan dalam pelaksanaan lelang, diantaranya sebagai berikut:

1. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang.
2. Setiap orang, badan hukum atau badan usaha dapat menjadi Peserta Lelang, kecuali: Pejabat Lelang, pejabat Penjual, penilai atau penaksir, juru sita, tereksekusi, debitor, dan terpidana yang terkait langsung dengan pelaksanaan lelang.
3. Peserta Lelang yang bertindak untuk dan atas nama orang lain atau badan hukum atau badan usaha harus menyampaikan surat kuasa bermeterai cukup kepada Pejabat Lelang dengan dilampiri fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) / Surat Izin Mengemudi (SIM)/ Paspor pemberi kuasa dan penemua kuasa dengan menunjukkan aslinya.
4. Peserta Lelang yang bertindak sebagai Penerima kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilarang menemua lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama.⁵⁸

⁵⁷ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 213)., hlm. 12.

⁵⁸ Ibid. hlm. 21.

Bagian Ketujuh dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memuat Pengumuman Lelang. Dalam Pasal 53 tertulis bahwa pelaksanaan lelang wajib didahului Pengumuman Lelang, dan Pengumuman Lelang dilakukan oleh Penjual. Pada Pasal 54 terdapat ketentuan atau hal-hal yang harus tercantum dalam Pengumuman Lelang antara lain hari, tanggal, waktu dan tempat lelang dilaksanakan; jenis dan jumlah barang; lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan; jaminan penawaran lelang yang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyeteroran; cara penawaran lelang; jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli, dan syarat tambahan dalam hal Penjual mengajukan.⁵⁹

Dalam hal penawaran lelang tertulis dalam Pasal 63 yaitu dapat dilakukan dengan cara tiga cara yaitu lisan, tertulis, atau tertulis yang dilanjutkan secara lisan dalam hal penawaran tinggi belum mencapai nilai limit. Penawaran tersebut dilaksanakan secara bersamaan dalam satu pelaksanaan lelang.⁶⁰

Dalam hal penetapan Pembeli tertulis dalam Pasal 77 yaitu Dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli. Dan apabila terdapat lebih dari satu Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dengan

⁵⁹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 213), hlm. 39.

⁶⁰ Ibid.

nilai yang sama pada pelaksanaan lelang secara tertulis dengan kehadiran peserta lelang yang dilakukan bersamaan dengan penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang, Pejabat Lelang mengesahkan Pembeli dengan cara melakukan pengundian di antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama. Dan mengenai hal pembayaran harga lelang harus dilakukan secara tunai pada saat pelaksanaan lelang⁶¹

⁶¹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 213), hlm. 56-57.

BAB III

GAMBARAN UMUM PRAKTIK PENJUALAN LELANG TANAH KAS DESA

A. Gambaran Umum Tentang Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten

1. Letak Geografis Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten

Desa Karanganom memiliki luas wilayah sebesar 108km² dengan luas tanah pertanian sebesar 65ha (hektar). Desa Karanganom terdapat 4 dusun diantaranya Babadan, Jebugan, Jetis, dan Karanganom, masing-masing dusun memiliki 1 Rukun Warga (RW) dan 2 Rukun Tetangga (RT) kecuali dusun Karanganom. Dusun Karanganom memiliki 6 Rukun Warga (RW) dan 12 Rukun Tetangga (RT). Batas-batas wilayah desa Karanganom diantaranya sebagai berikut:

- a. Batas utara adalah desa Karang.
- b. Batas barat adalah desa Padas.
- c. Batas selatan adalah desa Jungkare.
- d. Batas timur adalah desa Beku.⁶²

2. Jumlah Penduduk Masyarakat di Desa Karanganom, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten

- a. Jumlah Penduduk Desa Karanganom Berdasarkan Jenis Kelamin

⁶² TM Basuki, Sekretaris Desa, *Wawancara Pribadi*, 20 Maret 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

Jumlah penduduk desa Karanganom berjumlah 2855 jiwa dengan jumlah laki-laki 1364 jiwa dan jumlah perempuan adalah 1431 jiwa, sebagaimana yang sudah tertuang dalam tabel data jumlah penduduk dibawah ini:

Tabel I
Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin

Rukun Warga (RW)	Jenis Kelamin		Jumlah Penduduk
	Laki-Laki	Perempuan	
RW.001	186	206	392
RW.002	207	249	516
RW.003	235	235	470
RW.004	194	214	408
RW.005	154	160	314
RW.006	135	126	261
RW.007	252	239	491
RW.009	0	1	1
RW.010	1	1	2
JUMLAH	1364	1431	2855

Sumber: Data Penduduk Desa Karanganom⁶³

b. Jumlah Penduduk Desa Karanganom Berdasarkan Keagamaan

Jumlah penduduk desa Karanganom yang berjumlah 2855 jiwa, agama mayoritas masyarakat desa Karanganom adalah agama Islam dengan jumlah 2827 jiwa. Untuk masyarakat yang beragama Kristen

⁶³ Data Penduduk Desa Karanganom Tahun 2022, Tanggal 18 Maret 2023

terdapat 16 jiwa dan Katolik sejumlah 12 jiwa. Sebagaimana yang sudah tertuang dalam tabel data jumlah agama dibawah ini:

Tabel II
Jumlah Penduduk Berdasarkan Keagamaan

No.	Islam	Kristen	Katolik	Hindu	Budha	Konghucu
	2827	16	12	-	-	-
Jumlah	2827	16	12	0	0	0

Sumber: Data Penduduk Desa Karangnom⁶⁴

c. Jumlah Penduduk Desa Karangnom Berdasarkan Pendidikan

Tingkat pendidikan di desa Karangnom tergolong sedang dilihat dari akumulasi penduduk yang SD, SLTP, SLTA, Diploma, Strata I, II, III sebanyak 2090 jiwa dari 2855 jiwa penduduk masyarakat desa Karangnom. Hal tersebut sebagaimana yang sudah tertuang dalam tabel data pendidikan di bawah ini:

Tabel III
Jumlah Penduduk Berdasarkan Pendidikan

Nomor	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1	Tidak/Belum Sekolah	484
2	Belum Tamat SD/Sederajat	254
3	Tamat SD/Sederajat	492
4	SLTP/Sederajat	402
5	SLTA/Sederajat	837
6	Diploma III	34
7	Akademi/Diploma III/S.Muda	98

⁶⁴ Data Penduduk Desa Karangnom Tahun 2022, Tanggal 18 Maret 2023

8	Diploma IV/Strata I	226
9	Strata II	28
10	Strata III	0
Jumlah		2855

Sumber: Data Penduduk Desa Karanganom⁶⁵

d. Jumlah Penduduk Desa Karanganom Berdasarkan Mata Pencapaian

Dari jumlah penduduk desa Karanganom yang berjumlah 2855 jiwa, mayoritas masyarakat desa Karanganom memiliki mata pencapaian sebagai Pelajar/Mahasiswa, dan sebagai Buruh Harian Lepas dimana pekerjaan yang tidak pasti sejumlah 520 jiwa, serta mata pencapaian lainnya yang tidak disebut dalam tabel sejumlah 12 jiwa. Hal tersebut sebagaimana sudah tertuang dalam tabel mata pencapaian masyarakat desa Karanganom dibawah ini:

Tabel IV
Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencapaian

Nomor	Mata Pencapaian	Jumlah
1	Belum/Tidak Bekerja	507
2	Mengurus Rumah Tangga	398
3	Pelajar/Mahasiswa	565
4	Pegawai Negeri Sipil	107
5	Pensiunan	78
6	Perdagangan	43

⁶⁵ Data Penduduk Desa Karanganom Tahun 2022, Tanggal 18 Maret 2023

7	Petani/Pekebun	21
8	Karyawan Swasta	334
9	Karyawan Honorer	13
10	Buruh Harian Lepas	520
11	Buruh Tani/Perkebunan	18
12	Guru	24
13	Pedagang	27
14	Wiraswasta	117
15	Lainnya	12
16	Akumulasi Pekerjaan Lainnya	71
Jumlah		2855

Sumber: Data Penduduk Desa Karanganom⁶⁶

3. Kondisi Sosial Budaya dan Keagamaan Masyarakat Desa Karanganom

Penduduk desa Karanganom berjumlah 2855 jiwa yang mayoritas memiliki mata pencaharian buruh harian lepas. Para pekerja buruh harian lepas di desa Karanganom ini biasanya bekerja apabila pihak kelurahan/desa memberikan pekerjaan seperti dalam pembangunan Gedung Olahraga dan Kesenian, pembangunan jalan desa, dan pembersihan parit dan sungai kecil disamping sawah desa. Dengan adanya kegiatan tersebut, jiwa sosial masyarakat desa Karanganom ini bisa dikatakan sangat tinggi, sehingga membangun masyarakat desa yang tentram dan rukun.

⁶⁶ Data Penduduk Desa Karanganom Tahun 2022, Tanggal 18 Maret 2023

Selain mayoritas sebagai buruh harian lepas, masyarakat yang hanya menjadi Ibu Rumah Tangga juga selalu kompak apabila ada kegiatan kemasyarakatan di desa contohnya seperti iuran untuk salah satu warga yang sedang terkena musibah. Seperti contohnya di RW 07, para ibu-ibu disini melakukan iuran dana dan beras apabila terdapat warga yang meninggal yang kemudian uang dari iuran tersebut diserahkan kepada warga yang sedang mengalami musibah tersebut. Selain iuran dari para ibu-ibu, biasanya juga terdapat dana dari majelis taklim RW 07. Hal tersebut sudah menjadi kegiatan turun temurun yang dilakukan di RW 07 desa Karanganom ini, sehingga menciptakan masyarakat yang berjiwa sosial yang tinggi.⁶⁷

Di desa Karanganom terdapat beberapa organisasi masyarakat diantaranya Muhammadiyah, Nahdlatul Ulama (NU), Majelis Tafsir Al-qur'an (MTA), dan mayoritas masyarakatnya mengikuti organisasi Muhammadiyah dan Nahdlatul Ulama (NU). Desa Karanganom masih kental tradisi "sadranan" yaitu sebuah tradisi ziarah makam yang dilakukan menjelang bulan Ramadhan. Selain ziarah makam terdapat juga pengajian sadranan yang dilaksanakan di Masjid Baitul Muharram Karanganom, yang merupakan masjid besar di desa Karanganom, dan hanya masyarakat dengan organisasi NU yang mengikuti pengajian sadranan tersebut. Pengajian sadranan ini sangat diminati oleh semua kalangan masyarakat, rangkaian kegiatannya berupa doa dan dzikir bersama yang diselingi dengan hadroh. Masyarakat juga

⁶⁷ Abdul Aziz, Kepala Desa, *Wawancara Pribadi*, 12 Mei 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

sangat antusias memberi beberapa nasi dan snack sebagai bentuk sedekah kepada masyarakat lainnya, dan biasanya para anak-anak kecil selalu diberi uang sebesar Rp 20.000 dari para penyelenggara kegiatan pengajian sadranan tersebut.

Untuk keadaan Keagamaan di desa Karanganom, dari 2855 penduduk mayoritas masyarakat beragama Islam. Di desa Karanganom memiliki 12 masjid yang tersebar di tujuh RW dan paling sedikit terdapat satu masjid di setiap RW nya. Di RW 1 dukuh Babadan terdapat satu masjid besar, RW 2 dukuh Jebugan terdapat dua masjid, RW 3 dukuh Karanganom terdapat dua masjid, satu diantaranya adalah masjid besar yang biasanya digunakan untuk kegiatan keagamaan dan satu lainnya adalah masjid milik pondok pesantren Yayasan Solo Peduli. Di RW 4 dukuh Jetis terdapat satu masjid, RW 5 dukuh Karanganom terdapat dua masjid yang dimana satu diantaranya adalah masjid milik pondok pesantren Ta'mirul Islam. Di RW 6 dukuh Karanganom terdapat satu masjid, serta di RW 7 terdapat 4 masjid/mushola yang tersebar di 3 RT dukuh Karanganom.

B. Lelang Tanah Kas Desa di Desa Karanganom

1. Tanah Kas Desa di Desa Karanganom

Di desa Karanganom memiliki tanah kas desa yang berjumlah 20. Tanah kas desa merupakan salah satu aset desa yang menjadi sumber Pendapatan Asli Desa (PAD), dan menjadi sumber kemakmuran masyarakat desa

Karanganom.⁶⁸ Dalam pelaksanaannya, tanah kas desa dikelola dengan cara disewakan untuk perikanan, Tempat Pembuangan Sampah, dan disewakan dengan sistem lelang kepada masyarakat desa setiap tahun. Tanah kas desa tersebut antara lain:

Tabel V
Daftar Tanah Kas Desa Yang Tidak Dilelangkan Tahun 2022

No.	Letak Sawah	Luas	Harga	Kegunaan
1.	Kowang	0,1915m ²	-	Ganti Bengkok Kades
2.	Utara Kreteg/ Glonggong	0,2260m ²	-	Untuk TPS 3 R
3.	Utara Kreteg/ Glonggong	0,0965m ²	-	
4.	Utara Jetis	0,2240m ²	-	Perikanan

Sumber: Data Milik Desa Karanganom⁶⁹

Sedangkan untuk tanah kas desa yang dilelangkan setiap tahun diantaranya:

Tabel VI
Daftar Tanah Kas Desa Yang Dilelangkan Tahun 2022

No.	Letak Sawah	Luas	Harga	Kegunaan
1.	Timur Sentono	0,0855m ²	Rp. 200.000	Untuk Menanam Padi
2.	Johar Nglorog	0,2700m ²	Rp. 2.500.000	Untuk Menanam Padi
3.	Utara Karanganom	0,7950m ²	Rp. 6.500.000	Untuk Budidaya Tanaman Mentimun

⁶⁸ Abdul Aziz, Kepala Desa, *Wawancara Pribadi*, 12 Mei 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

⁶⁹ Data Milik Desa Karanganom Tahun 2022, Tanggal 18 Maret 2023

4.	Barat Kreteg/Tritis	0,3875m ²	Rp. 4.500.000	Untuk Menanam Padi
5.	Glonggong Barat Makam	0,2740m ²	Rp. 3000.000	Untuk Menanam Padi
6.	Glonggong Timur Makam			
7.	Utara Karanganom	0,875m ²	Rp. 1000.000	Untuk Tempat Jual Beli Benih Padi
8.	Selatan Sentono	0,0400m ²	Rp. 400.000	Untuk Menanam Padi
9.	Tritis	0,3150m ²	Rp. 5000.000	Untuk Menanam Padi
10.	Tritis	0,3080m ²	Rp. 5000.000	Untuk Menanam Padi
11.	Utara Babadan	0,4525m ²	Rp. 2000.000	Untuk Menanam Padi
12.	Bajang	0,1355m ²	Rp. 250.000	Untuk Menanam Padi
13.	Glonggong	0,5900m ²	Rp. 5.500.000	Untuk Menanam Padi
14.	Utara Karanganom	0,2680m ²	Rp. 2.500.000	Untuk Menanam Padi
15.	Tritis	0,2500m ²	Rp. 2.550.000	Untuk Menanam Padi
16.	Babadan Barat Kretek	0,0225m ²	Rp. 300.000	Untuk Menanam Padi

Sumber: Data Milik Desa Karanganom⁷⁰

⁷⁰ Data Milik Desa Karanganom Tahun 2022, Tanggal 18 Maret 2023

Dari tabel diatas menunjukkan bahwa, kegunaan tanah hasil lelang sebagian besar adalah untuk menanam padi. Untuk waktu sewa Tanah Kas Desa adalah satu tahun di setiap tahunnya, dan uang sewa hasil lelang masuk ke Pendapatan Asli Desa (PAD).⁷¹

2. Dasar Hukum Dan Proses Lelang Tanah Kas Desa di Desa Karangnom

Dasar pelaksanaan lelang tanah kas desa sesuai dengan Pasal 2 Bagian Prinsip Lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu “Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah”.⁷²

Dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karangnom terdapat beberapa langkah diantaranya sebagai berikut:

a. Panitia Lelang Tanah Kas Desa

Panitia lelang ditetapkan oleh kepala desa setiap kali ada lelang tanah kas desa. Adapun panitia lelang lelang tanah kas desa terdiri dari kepala desa, sekretaris desa, bendahara desa, dan perwakilan BPD (Badan Permusyawaratan Desa). Berikut adalah susunan panitia lelang tanah kas desa di desa Karangnom pada tahun 2022 berdasarkan Surat Keterangan (SK) kepala desa:

⁷¹ Abdul Aziz, Kepala Desa, *Wawancara Pribadi*, 12 Mei 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

⁷² Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016).

Tabel VII
Susunan Panitia Lelang Tanah Kas Desa Tahun 2022

Nomor	Nama	Jabatan
1.	Abdul Aziz	Kepala Desa dan Ketua Panitia Lelang
2.	Tri Mulyatno Basuki	Sekretaris Desa
3.	Ngatini Fajari Yanti	Bendahara Desa
4.	Joko Suseno dan Sumadi	Perwakilan BPD (Badan Permusyawaratan Desa) Karanganom

Sumber: Wawancara kepada salah satu Panitia Lelang⁷³

Tugas dari panitia lelang antara lain membuat tata tertib pelaksanaan lelang tanah kas desa, membuat pengumuman diadakan lelang/sewa menyewa tanah kas desa, menetapkan pemenang lelang, membuat berita acara lelang, menyiapkan surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa, dan dapat mempertanggungjawabkan pelaksanaan lelang tersebut kepada kepala desa.⁷⁴

b. Pengumuman Lelang Tanah Kas Desa

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Bapak Tri Mulyatno Basuki selaku Panitia Lelang, pengumuman diadakannya lelang tanah kas desa ini ditulis oleh panitia lelang dan sudah dibubuhi tanda tangan oleh

⁷³ Abdul Aziz, Kepala Desa, *Wawancara Pribadi*, 12 Mei 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

⁷⁴ TM Basuki, Sekretaris Desa, *Wawancara Pribadi*, 20 Maret 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

kepala desa untuk kemudian disebarluaskan kepada masyarakat desa Karangnom melalui ketua RW dan RT, dan pengumuman yang disampaikan secara langsung oleh Kepala Desa kepada beberapa peserta lelang yang sering mengikuti kegiatan lelang tanah kas desa, khususnya peserta lelang yang sudah lansia. Pengumuman terkait diadakannya lelang tanah kas desa ini dari kelurahan diberikan kepada ketua RW dan RT satu minggu sebelum lelang dilaksanakan. Ketua RT menyebarkan pengumuman lelang secara online melalui grup *WhatsApp* antar RT.⁷⁵

Untuk pengumuman hasil lelang tanah kas desa diumumkan secara langsung pada saat proses lelang berlangsung.

c. Pelaksanaan Lelang Tanah Kas Desa

Pelaksanaan lelang tanah kas desa dilakukan secara tertutup dan hanya dihadiri oleh Panitia Lelang dan Peserta Lelang tanah kas desa Karangnom. Untuk pembayaran uang sewa lelang adalah pembayaran atas lelang tanah kas desa yang sudah dimenangkan tersebut. Pemenang lelang wajib membayar langsung uang lelang sesuai dengan harga tawar pada saat proses tawar menawar harga berlangsung. Apabila pemenang lelang tidak mampu membayar harga lelang, pihak kelurahan/desa memberikan keringanan untuk mencicil uang tersebut selama masa sewa

⁷⁵ Ibid.

tanah kas desa atau selama satu tahun. Dan apabila tidak bisa melunasinya, maka tanah kas desa dilelangkan kembali.⁷⁶

Tahapan proses pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karangnom antara lain: (1) Pemerintah desa membuat daftar tanah yang akan dilelang, (2) Pemerintah desa membuat syarat dan tata tertib lelang tanah kas desa, (3) Tahap pengumuman, (4) Tahap pelaksanaan lelang tanah kas desa, (5) Pemilihan pemenang lelang, (6) Pembayaran uang sewa hasil lelang, (7) Penandatanganan surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.⁷⁷

Tahap pertama, pemerintah desa membuat daftar tanah desa yang akan dilelangkan. Terdapat 20 daftar tanah kas desa milik desa Karangnom meliputi dua sawah sebagai Tempat Pembuangan Sampah, satu sawah untuk perikanan, satu sawah sebagai ganti tanah bengkok kepala desa, dan terdapat satu sawah yang tidak laku, sehingga terdapat 15 persil jumlah tanah kas desa yang resmi untuk sewa menyewa dengan sistem lelang.⁷⁸

Tahap kedua, pemerintah desa menentukan persyaratan dan tata tertib. Persyaratan untuk dapat mengikuti lelang tanah kas desa diantaranya: warga masyarakat desa Karangnom atau orang yang berdomisili di luar desa karanganom, dan memiliki uang. Sedangkan untuk tata tertib lelang

⁷⁶ TM Basuki, Sekretaris Desa, *Wawancara Pribadi*, 20 Maret 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

⁷⁷ TM Basuki, Sekretaris Desa, *Wawancara Pribadi*, 20 Maret 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

⁷⁸ *Ibid.*

tanah kas desa adalah tidak boleh diwakilkan atau harus datang sendiri, lelang secara tertutup, masa sewa selama satu tahun, pemenang lelang adalah yang melakukan penawaran tertinggi, pemenang lelang menambah 5% dari harga lelang, dan pemenang lelang langsung membayarkan uang lelang sesuai harga yang sudah ditawarkan sebelumnya.⁷⁹

Tahap ketiga, pengumuman dibuat oleh pemerintah desa dan disebarluaskan minimal 1 minggu sebelum pelaksanaan lelang. Pemerintah desa menyebarkan pengumuman lelang melalui ketua RW yang kemudian ketua RW memberitahukan ke ketua RT untuk kemudian memberitahukan warganya bahwa di desa Karangnom akan diadakan lelang tanah kas desa. Ketua RT menyebarkan pengumuman lelang biasanya melalui grup *WhatsApp* antar RT. Sedangkan untuk beberapa peserta lelang seperti bapak Tugimin, bapak Slamet Riyadi, dan bapak Sumadi mendapat informasi lelang tanah kas desa langsung dari kepala desa atau bapak Abdul Aziz.⁸⁰

Tahap keempat, pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karangnom dilakukan dengan cara menulis di “girik” untuk harga yang mendekati atau melampaui nilai limit. Panitia lelang membacakan setiap satu Persil dan nilai limit tanah kas desa kemudian para peserta menulis harga sewa yang mendekati atau melampaui nilai limit dari satu Persil

⁷⁹ Ibid.

⁸⁰ TM Basuki, Sekretaris Desa, *Wawancara Pribadi*, 20 Maret 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

tanah tersebut. Setelah peserta lelang menulis harga yang diinginkan kemudian kertas tersebut dimasukkan ke dalam kotak kecil, kemudian panitia lelang memilih salah satu kertas yang mendekati atau melampaui nilai limit dan mengumumkan siapa yang menjadi pemenang lelang tanah kas desa.⁸¹

Tahap kelima dan keenam, pemilihan pemenang lelang tanah kas desa dipilih secara langsung oleh panitia lelang melalui penawaran paling tinggi terhadap tanah kas desa yang dilelang. Sedangkan untuk pembayaran uang sewa hasil lelang dibayarkan secara langsung pada saat proses lelang masih berlangsung. Pemerintah desa memberi keringanan bagi peserta lelang yang mengalami kesulitan membayar uang sewa hasil lelang, keringanan tersebut adalah dapat dibayarkan secara bertahap selama masa sewa yaitu satu tahun.

Tahap ketujuh, penandatanganan surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang berisi hak dan kewajiban dari kedua belah pihak dan ditandatangani oleh keduanya yaitu kepala desa dan pemenang lelang, ditambah ketua Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dibubuhi materai Rp. 10.000.-.

d. Perjanjian Lelang Tanah Kas Desa

Perjanjian sewa menyewa tanah kas desa adalah surat yang berisi kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan dalam surat perjanjian

⁸¹ Muji, Bayan Desa 1, Wawancara Pribadi, 31 Mei 2023, jam 10:15 WIB

sewa menyewa tanah kas desa berupa hak dan kewajiban para pihak, diantaranya sebagai berikut:

- 1) Pihak pertama menyerahkan tanah kas desa kepada pihak kedua untuk disewa selama satu tahun.
- 2) Pihak kedua berkewajiban untuk membayar uang sewa kepada pihak pertama. Dengan ketentuan tambahan biaya operasional sebesar 5% dari harga lelang dan pembayaran terhitung sejak pelaksanaan lelang ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- 3) Pihak kedua bertanggung jawab atas kerusakan tanah kas desa selama masa persewaan berlangsung dan dilarang untuk mengubah fungsi tanah kas desa yang disewa tersebut.
- 4) Apabila pihak kedua tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut pada diktum kedua dan ketiga tersebut diatas, maka tanah kas desa tersebut dapat ditarik kembali oleh pihak pertama dan uang yang telah masuk tidak dapat diminta kembali oleh pihak kedua.
- 5) Setelah masa persewaan tanah kas desa berakhir pihak kedua wajib menyerahkan kepada pihak pertama.
- 6) Surat perjanjian sewa menyewa ini dibuat rangkap tiga dan yang asli dibubuhi materai Rp. 10.000,- dan dipergunakan untuk:
 - a) Satu lembar asli untuk Pihak Pertama.
 - b) Satu lembar untuk Pihak Kedua.

- c) Satu lembar untuk Ketua BPD (Badan Permusyawaratan Desa).
- 7) Hal-hal yang belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan diatur kemudian dan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini akan dibetulkan sebagaimana mestinya.
- 8) Selanjutnya kedua belah pihak menyatakan saling mengikatkan diri secara hukum untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa sebagaimana mestinya tersebut dikum satu sampai tujuh.

3. Peminat Lelang Tanah Kas Desa di Desa Karanganom

Minat masyarakat desa Karanganom untuk mengikuti lelang tanah kas desa mengalami penurunan semenjak covid-19. Di tahun 2019 kebawah, banyak sekali masyarakat yang berminat mengikuti lelang tanah kas desa, berbeda dengan tahun 2020 hingga 2022 dimana pesertanya hanya yang sering mengikuti lelang setiap tahunnya dan paling banyak terdapat 10 orang termasuk dengan panitia lelang. Selain itu, di tahun-tahun setelah pandemi covid-19 masyarakat yang mengikuti lelang adalah masyarakat yang rata-rata berumur 38 tahun, 50 tahun dan 70 tahun. Minat masyarakat yang rendah ini dikarenakan mayoritas mata pencaharian di desa Karanganom adalah Pegawai

Negeri Sipil, serta untuk petani lainnya yang tidak mengikuti lelang tanah kas desa lebih memilih menyewa sawah satu tahun.⁸²

Jumlah petani di desa Karangnom adalah sebanyak 21 orang, dan buruh tani sebanyak 18 orang. Rata-rata para petani di desa Karangnom lebih memilih menyewa sawah dengan bayar satu kali panen daripada mengikuti lelang sawah, hal tersebut mengakibatkan menurunnya jumlah peserta lelang setiap tahunnya. Selain itu, buruh harian lepas di desa Karangnom tergolong tinggi yaitu sebanyak 520 orang. Keseharian para buruh harian lepas ini adalah menjadi tukang pengambilan sampah di desa Karangnom dan sekitarnya, sopir truk untuk mengambil tanah hasil galian pembangunan jalan tol di daerah Pomah, Tulung yang kemudian diangkut ke daerah Kadirejo, Karangnom. Mereka juga ada yang bekerja sebagai kuli borongan, pembuat batu bata dan genteng.

Terkadang pemerintah desa melakukan padat karya untuk pembersihan sungai dan parit pinggir jalan raya untuk para buruh harian lepas ini. Buruh harian lepas tidak ingin mengikuti lelang tanah kas desa dikarenakan mereka tidak mampu membayar uang sewa lelang tanah kas desa, dan mereka sudah yakin tidak bisa memenangkan lelang tanah kas desa karena pada akhirnya yang menang adalah yang sering mengikuti lelang tanah kas desa dari tahun

⁸² Abdul Aziz, *Wawancara Pribadi*, 12 Mei 2023, jam 10:00-11:00 WIB

ke tahun, hal tersebut yang mengakibatkan peserta lelang tanah kas desa di desa Karangnom tidak pernah berubah dan semakin menurun.⁸³

⁸³ TM Basuki, Sekretaris Desa, *Wawancara Pribadi*, 15 Agustus 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

BAB IV

ANALISIS PRAKTIK PENJUALAN LELANG TANAH KAS DESA DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM

A. Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa di Desa Karanganom

Lahan pertanian di desa Karanganom adalah seluas 65ha (hektar). Sedangkan untuk jumlah petani hanya 21 orang dan buruh tani hanya 18 orang. Profesi lainnya masyarakat desa Karanganom diantaranya yang paling banyak adalah belum/tidak bekerja sebanyak 507 orang, mengurus rumah tangga sebanyak 398 orang, dan buruh harian lepas sebanyak 520 orang. Keseharian masyarakat yang mengurus rumah tangga adalah mengurus anak, berjualan dengan cara membuka warung kelontong, warung jajanan anak kecil. Selain itu, mereka ada yang memiliki usaha catering makanan yang berupa snack-snack jajanan pasar, roti-roti kering, dan catering makanan untuk acara pernikahan.⁸⁴

Masyarakat yang memiliki profesi buruh harian lepas di desa Karanganom ini cukup tinggi yaitu 520 orang. Buruh harian lepas merupakan pekerjaan dengan pendapatan yang tidak jelas berapa hasilnya. Mereka ada yang bekerja sebagai kuli bangunan, kuli bangunan ini bersifat borongan dan penghasilan untuk setiap satu hari adalah sebesar Rp 90.000. Selain kuli bangunan, pekerjaan buruh harian lepas adalah membuat batu bata dan genteng. Biasanya mereka membuat batu bata dan genteng sesuai dengan pesanan pembeli. Diantara mereka ada juga yang

⁸⁴ Dwi Maryani, Masyarakat Desa, *Wawancara Pribadi*, 24 Agustus 2023, jam 13:00 WIB.

bekerja sebagai sopir, sopir disini terdapat macam-macam jenis diantaranya sopir truk beras, sopir truk yang mengirim barang keluar kota, sopir truk yang mengangkut pasir untuk pembangunan jalan tol Jogja-Solo didaerah kadirejo, beku, dan sekitarnya.⁸⁵

Dengan demikian, dari luas lahan pertanian seluas 65ha (hektar) hanya ada 39 orang yang berprofesi sebagai petani dan buruh tani. Sebagian besar masyarakat yang berprofesi sebagai petani adalah mereka yang dahulu memiliki orang tua petani dan dalam hal bertani dilakukan secara turun temurun dari generasi ke generasi dalam keluarganya. Maka dari itu, para petani di desa Karanganom rata-rata adalah para lansia dengan usia 60-80 tahun dan memiliki semangat serta keahlian bertani yang tinggi, sedangkan masyarakat desa Karanganom yang memiliki pekerjaan mengurus rumah tangga dan buruh harian lepas memiliki *skill* bertani yang rendah, usia mereka rata-rata 35-50 tahun. Untuk kalangan anak muda di desa Karanganom tidak memiliki minat dalam dunia pertanian, sehingga tidak ada anak muda desa Karanganom yang menjadi petani. Karena hal tersebut, peminat lelang tanah kas desa di desa Karanganom sangat sedikit yaitu 10 orang saja dan 3 diantaranya adalah pejabat desa yaitu kepala desa, bayan 1, dan BPD (Badan Permusyawaratan Desa).⁸⁶

Dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa, objek yang disewa adalah tanah kas desa di desa Karanganom yang berjumlah 20 dan 15 diantaranya dikelola

⁸⁵ TM Basuki, Sekretaris Desa, *Wawancara Pribadi*, 15 Agustus 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

⁸⁶ Ibid.

dengan cara disewakan dengan sistem lelang setiap tahun. Dari 15 tanah kas desa yang dilelangkan terdapat 8 orang yang menjadi pemenang lelang, dan dari 8 orang tersebut ada yang memenangkan lebih dari 2 tanah kas desa. Tujuan diadakannya lelang tanah kas desa di desa Karangnom adalah untuk menambah Pendapatan Asli Desa (PAD) dan sebagai sumber penghasilan bagi masyarakat desa yang mengikuti lelang tanah kas desa.⁸⁷

Dasar pelaksanaan lelang tanah kas desa sesuai dengan Pasal 2 Bagian Prinsip Lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu “Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah”.⁸⁸

Mekanisme dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa antara lain: Pembentukan panitia lelang tanah kas desa. Panitia lelang ditetapkan oleh kepala desa setiap kali ada lelang tanah kas desa. Adapun panitia lelang tanah kas desa pada tahun 2022 terdiri dari kepala desa, sekretaris desa, bendahara desa, dan perwakilan BPD (Badan Permusyawaratan Desa).⁸⁹

Pengumuman lelang tanah kas desa, berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Bapak Tri Mulyatno Basuki selaku Panitia Lelang, pengumuman akan

⁸⁷ Abdul Aziz, Kepala Desa, *Wawancara Pribadi*, 12 Mei 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

⁸⁸ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016).

⁸⁹ Abdul Aziz, Kepala Desa, *Wawancara Pribadi*, 12 Mei 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

diadakannya lelang tanah kas desa ini ditulis oleh panitia lelang dan sudah dibubuhi tanda tangan kepala desa untuk kemudian disebarluaskan kepada masyarakat desa Karangnom melalui ketua RW dan RT, dan pengumuman yang disampaikan secara langsung oleh Kepala Desa kepada beberapa peserta lelang yang sering mengikuti kegiatan lelang tanah kas desa, khususnya peserta lelang yang sudah lansia. Sedangkan untuk pengumuman pemenang lelang tanah kas desa, diumumkan secara langsung oleh panitia lelang pada saat proses lelang berlangsung.⁹⁰

Tahapan pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karangnom diantaranya: tahap pertama, pemerintah desa membuat daftar tanah desa yang akan dilelangkan. Setelah daftar tanah sudah dibuat, kemudian pemerintah desa menentukan persyaratan dan tata tertib. Persyaratan untuk dapat mengikuti lelang tanah kas desa diantaranya: warga masyarakat desa Karangnom atau orang yang berdomisili di luar desa karanganom, dan memiliki uang. Sedangkan untuk tata tertib lelang tanah kas desa adalah tidak boleh diwakilkan atau harus datang sendiri, lelangan secara tertutup, masa sewa selama satu tahun, pemenang lelang adalah yang melakukan penawaran tertinggi, pemenang lelang menambah 5% dari harga lelang, dan pemenang lelang langsung membayar harga lelang.⁹¹

Dalam proses kegiatan lelang tanah kas desa di desa Karangnom dilakukan dengan cara menulis di “girik” untuk harga yang mendekati atau

⁹⁰ TM Basuki, Sekretaris Desa, *Wawancara Pribadi*, 20 Maret 2023, jam 10:00-11:00 WIB

⁹¹ TM Basuki, Sekretaris Desa, *Wawancara Pribadi*, 20 Maret 2023, jam 10:00-11:00 WIB

melampaui nilai limit. Panitia lelang membacakan setiap satu Persil dan nilai limit tanah kas desa kemudian para peserta menulis harga sewa yang mendekati atau melampaui nilai limit dari satu Persil tanah tersebut. Setelah peserta lelang menulis harga yang diinginkan kemudian kertas tersebut dimasukkan ke dalam kotak kecil, kemudian panitia lelang memilih salah satu kertas yang mendekati atau melampaui nilai limit dan mengumumkan siapa yang menjadi pemenang lelang tanah kas desa.⁹²

Setelah proses lelang tanah kas desa, untuk pemilihan pemenang lelang tanah kas desa dipilih secara langsung oleh panitia lelang melalui penawaran paling tinggi terhadap tanah kas desa yang dilelang. Dan pembayaran uang sewa hasil lelang dibayarkan secara langsung pada saat proses lelang masih berlangsung. Pemerintah desa memberi keringanan bagi peserta lelang yang mengalami kesulitan membayar uang sewa hasil lelang, keringanan tersebut adalah dapat dibayarkan secara bertahap selama masa sewa yaitu satu tahun.⁹³

Setelah proses lelang tanah kas desa berakhir, maka dilakukan penandatanganan surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang berisi hak dan kewajiban dari kedua belah pihak dan ditandatangani oleh keduanya yaitu kepala desa dan pemenang lelang, ditambah ketua Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dibubuhi materai Rp. 10.000.-.⁹⁴

⁹² Muji, Bayan Desa 1, *Wawancara Pribadi*, 31 Mei 2023, jam 10:15 WIB

⁹³ TM Basuki, Sekretaris Desa, *Wawancara Pribadi*, 20 Maret 2023, jam 10:00-11:00 WIB

⁹⁴ TM Basuki, Sekretaris Desa, *Wawancara Pribadi*, 20 Maret 2023, jam 10:00-11:00 WIB

Akan tetapi dalam pelaksanaan kegiatan lelang tanah kas desa di desa Karanganom terdapat beberapa hal yang seharusnya tidak boleh dilakukan diantaranya adalah pada saat kegiatan lelang tertulis dengan jelas bahwa tidak boleh diwakilkan, tetapi terdapat 3 peserta lelang yang melakukan kegiatan lelang dengan cara memerintah orang lain/mencari wakil untuk mengikuti lelang tanah kas desa di desa Karanganom. Diantara para peserta yang mengikuti lelang tetapi diwakilkan oleh orang lain adalah bapak Abdul Aziz selaku kepala desa yang sekaligus memimpin jalannya kegiatan lelang tanah kas desa, bapak Muji selaku bayan desa, dan bapak Sumadi selaku anggota dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD) yang seharusnya mengawasi kegiatan lelang tanah kas desa di desa Karanganom.⁹⁵

Selain hal tersebut, dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa terdapat pemenang lelang tanah kas desa yang memenangkan tanah kas desa lebih dari dua tanah kas desa. Antara lain adalah bapak Sarwoto yang memenangkan 5 tanah kas desa, bapak Abdul Aziz yang memenangkan 2 tanah kas desa, dan bapak Muji yang juga memenangkan 2 tanah kas desa. Selain itu, beberapa peserta lelang yaitu bapak Sarwoto, bapak Tugimin, bapak Slamet Riyadi mendapatkan sejumlah uang sebesar Rp 500.000,- dari bapak Abdul Aziz selaku kepala desa yang tujuannya untuk membantu mereka dalam mengikuti lelang tanah kas desa.⁹⁶

⁹⁵ Abdul Aziz, Kepala Desa, *Wawancara Pribadi*, 12 Mei 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

⁹⁶ Ibid.

Kegunaan tanah kas desa hasil lelang adalah untuk tempat jual beli benih padi, menanam padi, menanam tanaman palawija seperti singkong dan jagung, serta digunakan untuk tempat pembuatan batu bata. Sebagian besar peserta lelang memiliki alasan untuk mengikuti lelang tanah kas desa adalah sebagai usaha sampingan dan meningkatkan taraf pendapatan. Usaha sampingan disini adalah para peserta lelang yang berprofesi sebagai pejabat desa yaitu kepala dusun, pedagang angkringan, dan peternak kambing.⁹⁷

B. Analisis Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Praktik Penjualan

Lelang Tanah Kas Desa di Desa Karanganom

1. Analisis Hukum Positif Terhadap Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa

Dilihat dari praktiknya sebagaimana dalam pembahasan pada poin A tersebut diatas, dimana telah dilakukan proses lelang tanah kas desa dengan prosedur mulai dari pembentukan panitia lelang, pengumuman lelang tanah kas desa, pelaksanaan lelang tanah kas desa, pembayaran uang sewa tanah kas desa, dan penandatanganan surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa, maka hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 21 tertulis bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau di hadapan Pejabat Lelang.⁹⁸

⁹⁷ Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Tahun 2022.

⁹⁸ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 213).

Dalam Pasal 53 tertulis bahwa pelaksanaan lelang wajib didahului Pengumuman Lelang, dan Pengumuman Lelang dilakukan oleh Penjual. Pada Pasal 63 yaitu dapat dilakukan dengan cara tiga cara yaitu lisan, tertulis, atau tertulis yang dilanjutkan secara lisan dalam hal penawaran tinggi belum mencapai nilai limit. Penawaran tersebut dilaksanakan secara bersamaan dalam satu pelaksanaan lelang. Dan juga telah sesuai dengan dalam Pasal 77 yaitu hal penetapan Pembeli pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli.⁹⁹

Mengenai perwakilan atau orang yang ditunjuk oleh peserta lelang untuk mewakili dirinya pada saat lelang tanah kas desa sudah sesuai yaitu Peserta Lelang yang bertindak untuk dan atas nama orang lain atau badan hukum atau badan usaha harus menyampaikan surat kuasa bermeterai cukup kepada Pejabat Lelang dengan dilampiri fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) / Surat Izin Mengemudi (SIM)/ Paspur pemberi kuasa dan penenna kuasa dengan menunjukkan aslinya.¹⁰⁰ Dalam praktiknya, peserta lelang yang menjadi wakil sudah mengumpulkan data diri sebagai persyaratan menjadi wakil peserta lelang.

⁹⁹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 213).

¹⁰⁰ Ibid.

2. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa

Dalam jual beli lelang terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi, pertama adalah pihak-pihak yang terlibat dalam kegiatan lelang tanah kas desa.¹⁰¹ Dalam praktiknya, pemerintah desa yang diwakilkan oleh sekretaris desa yang merupakan panitia lelang selaku pihak penjual dan peserta lelang selaku pihak pembeli, melakukan kegiatan muamalah berupa jual beli yang objeknya berupa tanah kas desa.¹⁰²

Selain ketentuan umum terdapat ketentuan terkait *sighat* atau ijab kabul yaitu pernyataan/serah terima dari kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Kriteria ijab dan qabul harus dinyatakan oleh orang yang cakap melakukan tindakan hukum, ijab dan qabul harus tertuju pada suatu objek akad.¹⁰³ Dalam praktiknya, ijab kabul dalam lelang tanah kas desa di Desa Karanganom dilakukan secara tertulis yang kemudian dituangkan ke dalam surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.

Dalam praktik pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom, panitia lelang dan peserta lelang sepakat bahwa waktu sewa tanah kas desa adalah selama satu tahun sejak lelang dilaksanakan. Untuk uang pembayaran disesuaikan dengan tawaran pada saat lelang dan dibayarkan langsung selama proses lelang tanah kas desa berlangsung. Ada pula peserta yang dibayar

¹⁰¹ Muh Agung Saputra, “*Collusive Tendering Pada Akad Bai Muzayadah*” *Skripsi*, tidak diterbitkan, IAIN Metro. Hlm. 18

¹⁰² Muji, Bayan Desa I, *Wawancara Pribadi*, 20 Maret 2023, jam 10:00-11:00 WIB

¹⁰³ Muh Agung Saputra, “*Collusive Tendering Pada Akad Bai Muzayadah*” *Skripsi*, tidak diterbitkan, IAIN Metro. Hlm. 18

secara berangsur-angsur dikarenakan kendala biaya, pihak panitia lelang memberikan keringanan untuk membayarkan uang lelang tanah kas desa selama waktu sewa menyewa tanah kas desa berlangsung.¹⁰⁴

Syarat obyek dalam jual beli atau lelang tanah kas desa di desa Karangnom sudah memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Rukun dan Syarat Jual Beli Lelang Dalam Islam yaitu barang yang dijualbelikan harus sudah ada, barang yang dijualbelikan harus dapat diserahkan, barang yang dijualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai/harga tertentu, barang yang dijualbelikan harus halal, barang yang dijualbelikan harus diketahui oleh pembeli. Dalam praktinya, obyek yang berupa tanah kas desa adalah salah satu asset desa sehingga obyek sudah ada dan nyata bentuknya, serta para peserta lelang telah mengetahui bagaimana wujud dari obyek dari lelang tersebut karena mereka sudah mengikuti lelang setiap tahunnya.¹⁰⁵

Dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karangnom terdapat resiko dari jual beli lelang yaitu terjadi kolusi dalam penambahan harga barang. Maksudnya, kolusi adalah kerjasama antara dua orang pembeli atau lebih untuk tidak menaikkan harga dalam jual beli lelang agar barang tersebut dapat dimiliki oleh salah satu dari pembeli. Hal ini dikonfirmasi secara langsung oleh bapak Abdul Aziz dan bapak Muji terkait salah satu tanah kas desa yang terletak dibarat SMP Negeri 4 Karangnom tersebut tidak

¹⁰⁴ TM Basuki, Sekretaris Desa, *Wawancara Pribadi*, 20 Maret 2023, jam 10:00-11:00 WIB

¹⁰⁵ Abdul Aziz, Kepala Desa, *Wawancara Pribadi*, 12 Mei 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

dilelangkan akan tetapi pada saat pengumuman lelang selesai ternyata tanah kas desa tersebut menjadi hak milik bapak Muji, sedangkan sebelumnya terdapat salah satu peserta yang ingin melelang tanah kas desa tersebut yaitu bapak Muh. Latif, tetapi kata pihak penjual tanah tersebut tidak dilelangkan.¹⁰⁶

Jadi, dalam *muzayadah* arti dari kata bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran. Hal tersebut sesuai dengan praktiknya yaitu dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa para pembeli melakukan tawar menawar dengan harga tertinggi sampai mendekati nilai limit dan penjual menentukan kepada siapa tanah kas desa tersebut dijual atau istilahnya pembeli dengan harga tertinggi adalah pemenang lelang tanah kas desa.¹⁰⁷

¹⁰⁶ TM Basuki, Sekretaris Desa, *Wawancara Pribadi*, 20 Maret 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

¹⁰⁷ Abdul Aziz, Kepala Desa, *Wawancara Pribadi*, 12 Mei 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, sebagai jawaban dari permasalahan maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik penjualan lelang tanah kas desa di desa Karanganom dilakukan secara tertutup. Luas tanah pertanian di desa karanganom adalah 65ha (hektar) dan terdapat 15 tanah kas desa yang disewakan dengan sistem lelang. Mekanisme pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom antara lain: (1) Pemerintah desa membuat daftar tanah yang akan dilelang, (2) Pemerintah desa membuat syarat dan tata tertib lelang tanah kas desa, (3) Tahap pengumuman, (4) Tahap pelaksanaan lelang tanah kas desa, (5) Pemilihan pemenang lelang, (6) Pembayaran uang sewa hasil lelang, (7) Penandatanganan surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.
2. Praktik penjualan lelang tanah kas desa di desa Karanganom berdasarkan hukum positif yaitu dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 21 tertulis bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau di hadapan Pejabat Lelang. Pada pelaksanaan lelang atau penawaran lelang dapat dilakukan dengan cara tertulis dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit. setiap peserta harus melakukan penawaran paling sedikit sama dengan nilai

limit dalam hal lelang dengan nilai limit diumumkan. Dalam hal pembayaran harga lelang harus dilakukan secara tunai pada saat pelaksanaan lelang.

Praktik penjualan lelang tanah kas desa di desa Karangnom berdasarkan hukum Islam untuk rukun dan syarat sudah sesuai dan menjadikan praktik penjualan lelang tanah kas desa terlaksana dengan lancar sesuai peraturan yang berlaku dan bersifat sah untuk dilaksanakan.

B. Saran

Dari beberapa analisis yang dilakukan oleh peneliti dan menghasilkan sebuah kesimpulan, maka peneliti mencoba memberikan saran terkait pihak-pihak yang bersangkutan seperti panitia lelang dan peserta lelang tanah kas desa. Adapun beberapa saran yang akan disampaikan adalah sebagai berikut:

1. Kepada pemerintah desa, untuk lebih mengutamakan kepada buruh harian lepas untuk mengikuti lelang tanah kas desa dengan tujuan supaya dapat menambah penghasilan untuk kehidupan sehari-hari.
2. Kepada peserta lelang, sebaiknya tidak telat dalam melakukan pembayaran uang lelang dan tetap melaksanakan tata tertib lelang sesuai yang sudah dibuat oleh panitia lelang.
3. Kepada peneliti selanjutnya, mengkaji lebih banyak referensi terkait objek yang diteliti yaitu lelang tanah kas desa agar hasil penelitiannya lebih lengkap lagi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdussamad. Zuchri, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Makassar: Syakir Media Press, 2021).
- Huda, Qomarul, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Penerbit Teras, 2011).
- Pangestu H. Lila, *Metode Penelitian (Sebuah Pengantar Disiplin Keilmuan)*, (Malang: Ahlimedia Press, 2021).
- S.H. Sahir, *Metodologi Penelitian*. (Penerbit KBM Indonesia, 2021).
- Usman. R, “Hukum Lelang”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015).
- U. Rachmadi, *Hukum Lelang*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015).

Jurnal

- Abdullah. (2019). Tinjauan Hukum Pemanfaatan Tanah Bengkulu Oleh Mantan Kepala Desa X di Kecamatan Gunung Jati. *Equivalent: Jurnal Ilmiah Sosial Teknik*, 1 (2).
- Fithrotuzzuhroh W., & Kurniawan. (2023). Praktik Lelang di Indonesia Menurut Syariah Islam. *Ulumul Qur'an: Jurnal Ilmu Al-Qur'an dan Tafsir*, 1 (2).
- Hudafi, H & Lakuanine, A.B. (2021). Penerapan Akad Ijarah Dalam Produk Pembiayaan Bank Syariah. *Mutawazin (Jurnal Ekonomi Syariah IAIN Sultan Amai Gorontalo)*, 2 (1).
- Kamal, Husni. (2020). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif Dan Fiqh Muamalah. *Jurnal Al Mashaadir*, 1 (2).
- Khoerunnisa, AS. dan Saefullah, E. (2016). Jual Beli Lelang Perspektif Hukum Islam. *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*, 3 (2).
- Lenaini, I. (2021). Teknik Pengambilan Sampel Purposive dan Snowball Sampling. *Historis: Jurnal Kajian, Penelitian dan Pengembangan Pendidikan Sejarah*, 6 (1).

- Marnita, Hendriyadi. dan Elena Agustin. (2019). Prosedur Jual Beli Lelang Barang Sitaan Di Kejaksaan Negeri Bandar Lampung Dalam Kajian Hukum Islam. *Asas: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, 11 (2).
- Nida, Khofiyah & Az Zafi, Ashif. (2020). Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem Lelan. *Jurnal Hukum: Al'Adl*, 12 (2).
- RZ, Musthofa, dan S, Aminah. (2021). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa (Studi Kasus di Desa Margomulyo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro). *Jurnal AL Maqashid: Journal of Economics and Islamic Business*, 1 (1).
- Tista, Adwin. (2013). Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia, *Al 'Adl* 5 (10).

Skripsi

- AA. Intan Khotama, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Dengan Sistem Lelang Di Desa Pabelan Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo”, *Skripsi*, tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.
- Ardi Lestari, Muhammad, “Analisis Hukum Islam Tentang Lelang & *Bookbuilding* dalam Penerbitan Sukuk (Surat Berharga Syariah Negara)”, *Skripsi* Tidak Diterbitkan, UIN Walisongo Semarang, 2015.
- Ardita Dewi, Lavellia, “Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Perangkat Desa (Ex-Tanah Bengkok) (Studi Kasus di Desa Kandangan Kecamatan Ngawi Kabupaten Ngawi)”, *Skripsi*, tidak diterbitkan, Prodi Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.
- H. Anita, “Praktek Arisan Gerakan Petani Dengan Sistem Iuan Berlipat Perspektif Akad Qardh (Studi Kasus di Dusun Salaman Desa Jatikuwung Kecamatan Jatipuro Kabupaten Karanganyar)”, *Skripsi*, tidak diterbitkan. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Surakarta, 2020.

Najah, Dwi Roviatus, “Analisis Akad Sewa Sawah Melalui Lelang Dalam Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 (Studi Kasus di Desa Ngelokulon Kecamatan Mijen Kabupaten Demak)”, *Skripsi*, tidak diterbitkan, IAIN Kudus, 2021.

Rohim, Fajar Grandis Nur Rohim, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Dengan Sistem Lelang di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora”, *Skripsi*, tidak diterbitkan, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.

Romadlon, Nurul Wahid, “Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Dewi, Bayan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah)”, *Skripsi*, tidak diterbitkan. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2013.

Yuliana, Devi, “Praktik Akad Lelang Sewa Sawah Sistem Tahunan Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Desa Kolong Kecamatan Ngasem Kabupaten Bojonegoro)”, *Skripsi*, tidak diterbitkan, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2020

Peraturan Perundang-undangan

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Lajnah Pentasihan Mushaf Al-Qur'an, 2019)

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016).

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 213).

Website

Kanzul Fikri Aminuddin, Muhammad, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hasil Gratifikasi Oleh Kemenkeu RI, dalam <http://digilib.uinsby.ac.id/2241/>, diakses pada tanggal 19 November 2023.

Wawancara

Abdul Aziz, Kepala Desa, *Wawancara Pribadi*, 12 Mei 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

Dwi Maryani, Masyarakat Desa, *Wawancara Pribadi*, 24 Agustus 2023, jam 13:00 WIB.

Muji, Bayan Desa I, *Wawancara Pribadi*, 20 Maret 2023, jam 10:00-11:00 WIB

Tugimin, Peserta Lelang, *Wawancara Pribadi*, 30 Mei 2023, jam 16:30 WIB.

Muhammad Latif, Peserta Lelang, *Wawancara Pribadi*, 30 Mei 2023, jam 17:00 WIB

Ngatini Fajari Y, Bendahara Desa, *Wawancara Pribadi*, 12 Mei 2023, jam 09:00 WIB.

Sarwoto, Peserta Lelang, *Wawancara Pribadi*, 30 Mei 2023, jam 16:30 WIB.

Slamet Riyadi, Peserta Lelang, *Wawancara Pribadi*, 30 Mei 2023, jam 17:15 WIB.

TM Basuki, Sekretaris Desa, *Wawancara Pribadi*, 20 Maret 2023, jam 10:00-11:00 WIB.

LAMPIRAN

Lampiran 1 Catatan Hasil Wawancara

Daftar pertanyaan untuk panitia lelang tanah kas desa mengenai syarat dan pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom:

1. Apa saja persyaratan mengikuti lelang tanah kas desa di desa Karanganom?
2. Bagaimana pembentukan dan siapa saja yang menjadi panitia lelang tanah kas desa di desa Karanganom?
3. Bagaimana pengumuman terkait pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom?
4. Bagaimana tata tertib dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom?
5. Digunakan untuk apa tanah kas desa hasil lelang tersebut?
6. Bagaimana metode pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom?
7. Bagaimana antusias warga masyarakat desa Karanganom tentang diadakan lelang tanah kas desa tersebut?
8. Mengapa bapak melakukan pengumuman lelang kepada beberapa peserta lelang dengan cara memberitahu secara pribadi?

Narasumber 1

Hari, Tanggal : Jum'at, 12 Mei 2023

Waktu : Pukul 10:00-11:00 WIB

Narasumber : Bapak Abdul Aziz (Kepala Desa Karangnom)

Isi

Peneliti : Apa saja persyaratan mengikuti lelang tanah kas desa di desa Karangnom?

Narasumber : Syaratnya adalah warga masyarakat desa Karangnom maupun warga masyarakat di luar desa Karangnom, orang yang memiliki uang.

Peneliti : Bagaimana pembentukan dan siapa saja yang menjadi panitia lelang tanah kas desa di desa Karangnom?

Narasumber : Panitia dibentuk melalui rapat lelang tanah kas desa dan terdiri dari perwakilan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan Pemerintahan Desa yang terdiri dari kepala desa, sekretaris desa, dan bendahara desa.

- Peneliti : Bagaimana pengumuman terkait pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom?
- Narasumber : Untuk pengumuman pelaksanaan lelang biasanya ditempel di papan informasi depan kantor kelurahan dan disebarluaskan kepada para ketua RW (Rukun Warga) melalui grup *What'sApp*. Sedangkan untuk pengumuman pemenang lelang diumumkan secara langsung pada saat pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom.
- Peneliti : Bagaimana tata tertib dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom?
- Narasumber : Tata tertib pelaksanaan lelang tanah kas desa adalah pelelang datang sendiri/tidak boleh diwakilkan, lelangan secara tertutup, masa sewa selama 1 tahun, pemenang lelang penawaran yang tertinggi, pemenang lelang menambah 5% dari harga lelang, dan pemenang lelang langsung membayar harga lelang.
- Peneliti : Digunakan untuk apa tanah kas desa hasil lelang tersebut?
- Narasumber : Kegunaan dari tanah kas desa hasil lelang itu bisa bermacam-macam, diantaranya untuk tempat budidaya dan jual beli benih padi, untuk menanam padi, tanaman mentimun, dan untuk tumbuhan palawija.

- Peneliti : Bagaimana metode pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa karanganom?
- Narasumber : Metode pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa karanganom adalah tertutup.
- Peneliti : Bagaimana antusias warga masyarakat desa Karangnom tentang diadakan lelang tanah kas desa tersebut?
- Narasumber : Untuk antusiasme warga masyarakat pada tahun 2022 sangat menurun, berbeda dengan tahun-tahun sebelum pandemi covid-19.
- Peneliti : Mengapa bapak melakukan pengumuman lelang kepada beberapa peserta lelang dengan cara memberitahu secara pribadi?
- Narasumber : Hal tersebut saya lakukan hanya kepada peserta lelang yang setiap tahunnya itu mengikuti lelang tanah kas desa. Karena dengan begitu, sudah dipastikan mereka akan mengikuti lelang tanah kas desa tahun 2022. Dan juga mereka saya bantu untuk membayar uang lelang tanah kas desa sehingga saya harus memberitahukan sendiri kepada peserta tersebut agar mau ikut lelang tanah kas desa.

Narasumber 2

Hari, Tanggal : Senin, 15 Mei 2023

Waktu : Pukul 10:00-11:00 WIB

Narasumber : Bapak Tri Mulyatno Basuki (Sekretaris Desa Karanganom)

Isi

Peneliti : Apa saja persyaratan mengikuti lelang tanah kas desa di desa Karanganom?

Narasumber : Syaratnya adalah warga masyarakat desa Karanganom maupun warga masyarakat di luar desa Karanganom, orang yang memiliki uang.

Peneliti : Bagaimana pembentukan dan siapa saja yang menjadi panitia lelang tanah kas desa di desa Karanganom?

Narasumber : Panitia dibentuk melalui rapat lelang tanah kas desa dan terdiri dari perwakilan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan Pemerintahan Desa yang terdiri dari kepala desa, sekretaris desa, dan bendahara desa.

Peneliti : Bagaimana pengumuman terkait pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom?

Narasumber : Untuk pengumuman pelaksanaan lelang biasanya ditempel di papan informasi depan kantor kelurahan dan

disebarluaskan kepada para ketua RW (Rukun Warga) melalui grup *What'sApp*. Sedangkan untuk pengumuman pemenang lelang diumumkan secara langsung pada saat pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom.

Peneliti : Bagaimana tata tertib dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom?

Narasumber : Tata tertib pelaksanaan lelang tanah kas desa adalah pelelang datang sendiri/tidak boleh diwakilkan, lelangan secara tertutup, masa sewa selama 1 tahun, pemenang lelang penawaran yang tertinggi, pemenang lelang menambah 5% dari harga lelang, dan pemenang lelang langsung membayar harga lelang.

Peneliti : Digunakan untuk apa tanah kas desa hasil lelang tersebut?

Narasumber : Kegunaan dari tanah kas desa hasil lelang itu bisa bermacam-macam, diantaranya untuk tempat budidaya dan jual beli benih padi, untuk menanam padi, tanaman mentimun, dan untuk tumbuhan palawija.

Peneliti : Bagaimana metode pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa karanganom?

Narasumber : Metode pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa karanganom adalah tertutup dan dilakukan tawar menawar

secara tertulis. Tertulis disini adalah peserta menulis harga tawarannya di kertas kemudian dikumpulkan kepada panitia, kemudian panitia mengumumkan harga tawaran yang paling tinggi atau mendekati nilai limit.

Peneliti : Bagaimana antusias warga masyarakat desa Karangnom tentang diadakan lelang tanah kas desa tersebut?

Narasumber : Untuk antusiasme warga masyarakat pada tahun 2022 sangat menurun, berbeda dengan tahun-tahun sebelum pandemi covid-19. Dulu tahun 2018 itu sangat banyak yang mengikuti lelang tanah kas desa, tetapi mengalami penurunan semenjak pandemi covid 19 dan karena itu setiap tahun pesertanya hanya 10 orang termasuk 3 orang pejabat desa.

Daftar pertanyaan untuk peserta lelang tanah kas desa mengenai praktik pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom:

1. Bagaimana anda mendapatkan informasi mengenai pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom?
2. Menurut panitia lelang, pelaksanaan lelang dilakukan secara tertutup dan pemenang lelang tanah kas desa diambil dari tawar menawar dengan harga tertinggi, apakah dalam praktiknya hal tersebut sama?
3. Apa alasan anda mengikuti lelang tanah kas desa di desa Karanganom?
4. Menurut anda, bagaimana harga atau nilai limit dari tanah kas desa yang tercantum dalam daftar tanah kas desa tersebut?
5. Digunakan untuk apa tanah kas desa hasil lelang tersebut?
6. Bagaimana dengan peserta yang mengikuti lelang, berbeda atau tetap sama selama masa sewa dengan sistem lelang ini?

Narasumber 1

Hari, Tanggal : Selasa, 30 Mei 2023

Waktu : Pukul 16:30 WIB

Narasumber : Bapak Sarwoto (Peserta Lelang) 53 Tahun

Isi

Peneliti : Bagaimana anda mendapatkan informasi mengenai pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom?

Narasumber : Dapat informasi dari grup *What'sApp* RW dan diberitahu secara langsung oleh bapak Abdul Aziz.

Peneliti : Menurut panitia lelang, pelaksanaan lelang dilakukan secara tertutup dan pemenang lelang tanah kas desa diambil dari tawar menawar dengan harga tertinggi, apakah dalam praktiknya hal tersebut sama?

Narasumber : Ya, pelaksanaan lelang tanah kas desa sama dengan prosedur panitia lelang.

Peneliti : Apa alasan anda mengikuti lelang tanah kas desa?

Narasumber : Untuk usaha dan menambah pendapatan.

Peneliti : Menurut anda, bagaimana harga atau nilai limit dari tanah kas desa yang tercantum dalam daftar tanah kas desa tersebut?

Narasumber : Harganya lumayan murah.

- Peneliti : Digunakan untuk apa tanah kas desa hasil lelang tersebut?
- Narasumber : Kalo tanah kas desa yang saya sewa itu untuk menanam padi.
- Peneliti : Bagaimana dengan peserta yang mengikuti lelang, berbeda atau tetap sama selama masa sewa dengan sistem lelang ini?
- Narasumber : Untuk lelang tahun ini pesertanya sama dengan tahun-tahun sebelumnya, tidak ada tambahan malah berkurang.

Narasumber 2

- Hari, Tanggal : Selasa 30 Mei 2023
- Waktu : Pukul 17:05 WIB
- Narasumber : Bapak Tugimin (Pemenang Lelang) 71 Tahun

Isi

- Peneliti : Bagaimana anda mendapatkan informasi mengenai pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom?
- Narasumber : Saya diberitahu secara langsung oleh bapak Abdul Aziz.
- Peneliti : Menurut panitia lelang, pelaksanaan lelang dilakukan secara tertutup dan pemenang lelang tanah kas desa diambil dari tawar menawar dengan harga tertinggi, apakah dalam praktiknya hal tersebut sama?
- Narasumber : Ya, pelaksanaan lelang tanah kas desa sama dengan prosedur panitia lelang.

- Peneliti : Apa alasan anda mengikuti lelang tanah kas desa?
- Narasumber : Untuk usaha dan menambah pendapatan.
- Peneliti : Menurut anda, bagaimana harga atau nilai limit dari tanah kas desa yang tercantum dalam daftar tanah kas desa tersebut?
- Narasumber : Harganya lumayan murah.
- Peneliti : Digunakan untuk apa tanah kas desa hasil lelang tersebut?
- Narasumber : Kalo tanah kas desa yang saya sewa itu untuk menanam padi.
- Peneliti : Bagaimana dengan peserta yang mengikuti lelang, berbeda atau tetap sama selama masa sewa dengan sistem lelang ini?
- Narasumber : Untuk lelang tahun ini pesertanya sama dengan tahun-tahun sebelumnya.

Narasumber 3

- Hari, Tanggal : Selasa 30 Mei 2023
- Waktu : Pukul 17:15 WIB
- Narasumber : Bapak Slamet Riyadi (Pemenang Lelang) 70 Tahun
- Isi
- Peneliti : Bagaimana anda mendapatkan informasi mengenai pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom?

- Narasumber : Saya diberitahu secara langsung oleh bapak Abdul Aziz.
- Peneliti : Menurut panitia lelang, pelaksanaan lelang dilakukan secara tertutup dan pemenang lelang tanah kas desa diambil dari tawar menawar dengan harga tertinggi, apakah dalam praktiknya hal tersebut sama?
- Narasumber : Ya, pelaksanaan lelang tanah kas desa sama dengan prosedur panitia lelang.
- Peneliti : Apa alasan anda mengikuti lelang tanah kas desa?
- Narasumber : Untuk usaha sampingan dan menambah pendapatan.
- Peneliti : Menurut anda, bagaimana harga atau nilai limit dari tanah kas desa yang tercantum dalam daftar tanah kas desa tersebut?
- Narasumber : Harganya lumayan murah.
- Peneliti : Digunakan untuk apa tanah kas desa hasil lelang tersebut?
- Narasumber : Kalo tanah kas desa yang saya sewa itu untuk menanam padi.
- Peneliti : Bagaimana dengan peserta yang mengikuti lelang, berbeda atau tetap sama selama masa sewa dengan sistem lelang ini?
- Narasumber : Untuk lelang tahun ini pesertanya sama dengan tahun-tahun sebelumnya.

Narasumber 4

Hari, Tanggal : Selasa 30 Mei 2023

- Waktu : Pukul 17:25 WIB
- Narasumber : Bapak Muhammad Latif (Pemenang Lelang) 38 Tahun
- Isi
- Peneliti : Bagaimana anda mendapatkan informasi mengenai pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom?
- Narasumber : Dapat informasi dari grup *What'sApp* RW.
- Peneliti : Menurut panitia lelang, pelaksanaan lelang dilakukan secara tertutup dan pemenang lelang tanah kas desa diambil dari tawar menawar dengan harga tertinggi, apakah dalam praktiknya hal tersebut sama?
- Narasumber : Ya, pelaksanaan lelang tanah kas desa sama dengan prosedur panitia lelang.
- Peneliti : Apa alasan anda mengikuti lelang tanah kas desa?
- Narasumber : Untuk usaha sampingan dan menambah pendapatan.
- Peneliti : Menurut anda, bagaimana harga atau nilai limit dari tanah kas desa yang tercantum dalam daftar tanah kas desa tersebut?
- Narasumber : Harganya standar, tidak murah dan tidak mahal karena untuk masa sewa selama 1 tahun.
- Peneliti : Digunakan untuk apa tanah kas desa hasil lelang tersebut?

Narasumber : Kalo tanah kas desa yang saya sewa itu untuk menanam tanaman palawija.

Peneliti : Bagaimana dengan peserta yang mengikuti lelang, berbeda atau tetap sama selama masa sewa dengan sistem lelang ini?

Narasumber : Untuk 2 tahun sekarang pesertanya masih sama.

Narasumber 5

Hari, Tanggal : Rabu, 31 Mei 2023

Waktu : Pukul 10:25 WIB

Narasumber : Bapak Muji (Pemenang Lelang) 59 Tahun

Isi

Peneliti : Bagaimana anda mendapatkan informasi mengenai pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom?

Narasumber : Dapat informasi dari grup *What'sApp* RW dan diberitahu secara langsung oleh bapak Abdul Aziz.

Peneliti : Menurut panitia lelang, pelaksanaan lelang dilakukan secara tertutup dan pemenang lelang tanah kas desa diambil dari tawar menawar dengan harga tertinggi, apakah dalam praktiknya hal tersebut sama?

- Narasumber : Ya, pelaksanaan lelang tanah kas desa sama dengan prosedur panitia lelang.
- Peneliti : Apa alasan anda mengikuti lelang tanah kas desa?
- Narasumber : Untuk menambah pendapatan.
- Peneliti : Menurut anda, bagaimana harga atau nilai limit dari tanah kas desa yang tercantum dalam daftar tanah kas desa tersebut?
- Narasumber : Harganya standar, tidak murah dan tidak mahal.
- Peneliti : Digunakan untuk apa tanah kas desa hasil lelang tersebut?
- Narasumber : Kalo tanah kas desa yang saya sewa itu untuk menanam padi dan ada juga yang digunakan untuk usaha pembuatan batu bata.
- Peneliti : Bagaimana dengan peserta yang mengikuti lelang, berbeda atau tetap sama selama masa sewa dengan sistem lelang ini?
- Narasumber : Untuk pesertanya berubah, tetapi di tahun 2021 dan 2022 mengalami penurunan dan pesertanya sama.

Narasumber 6

- Hari, Tanggal : Rabu, 31 Mei 2023
- Waktu : Pukul 10:40 WIB
- Narasumber : Bapak Sumadi (Pemenang Lelang) 57 Tahun

Isi

Peneliti : Bagaimana anda mendapatkan informasi mengenai pelaksanaan lelang tanah kas desa di desa Karanganom?

Narasumber : Saya diberitahu secara langsung oleh bapak Abdul Aziz.

Peneliti : Menurut panitia lelang, pelaksanaan lelang dilakukan secara tertutup dan pemenang lelang tanah kas desa diambil dari tawar menawar dengan harga tertinggi, apakah dalam praktiknya hal tersebut sama?

Narasumber : Ya, pelaksanaan lelang tanah kas desa sama dengan prosedur panitia lelang.

Peneliti : Apa alasan anda mengikuti lelang tanah kas desa?

Narasumber : Sebenarnya saya hanya mewakili tetangga saya, tetapi untuk nama peserta lelang yang didata menggunakan nama saya jadi saya pasrah saja. Kemudian tanah tersebut akhirnya saya juga yang mengurus, sedangkan tetangga saya tidak jadi menyewanya.

Peneliti : Menurut anda, bagaimana harga atau nilai limit dari tanah kas desa yang tercantum dalam daftar tanah kas desa tersebut?

Narasumber : Harganya lumayan murah.

Peneliti : Digunakan untuk apa tanah kas desa hasil lelang tersebut?


- Narasumber : Kalo tanah kas desa yang saya sewa itu untuk usaha pembuatan batu bata.
- Peneliti : Bagaimana dengan peserta yang mengikuti lelang, berbeda atau tetap sama selama masa sewa dengan sistem lelang ini?
- Narasumber : Untuk lelang tahun ini pesertanya rata-rata sama dengan tahun-tahun sebelumnya.

Lampiran 2 Dokumentasi Dokumen Lelang Tanah Kas Desa

DAFTAR TANAH KAS DESA YANG AKAN DILELANG								
NO	NO BONDO	PEKUL	LETAK SAWAH	LUAS	LIMIT	LAKU	KETERANGAN	PEMENANG LELANG
1	1	29b	KOVIANG	0,1865			GAJATI BERHUKU KADES	
2	3	43c	TELAN SENTONO	0,0655	200.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	SARWOTO
3	6,7,8	80c,81,82,83	LOHAR NISLOKOS	0,2700	2.500.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	SARWOTO
4	9,10	147,148	UTARA KARANGANOM	0,7060	4.500.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	ABUL
5	10	69b	BARAT KRETEG /ITRIS	0,3875	4.500.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	SARWOTO
6	11	92	UTARA KRETEG/GONGGONG	0,2260				
7	12	63	UTARA KRETEG/GONGGONG	0,0695			UNTUK TPS 3 R	
8	14	103a	GONGGONG BARAT MAKAM	0,2740	3.000.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	MUJI LATIF
9	15	103b	GONGGONG TIMUR MAKAM	0,0875	3.000.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	DOOK INDIRA S
10	18	147c	UTARA KARANGANOM	0,0400	400.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	TUDAMIN
11	19	43	SELATAN SENTONO	0,3150	5.000.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	SARWOTO
12	23	87	ITRIS	0,2240			PERIKANAN	
13	24	112	UTARA ITRIS	0,3000	5.000.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	SARWOTO
14	27	86	ITRIS	0,4525	2.000.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	UDAK LARU
15	28	3	UTARA BABADAN	0,1355	200.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	ABDUL AZIZ
16	35	59	BAJANG	0,0660	5.500.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	MUSI
17	40	59	GONGGONG	0,2680	2.500.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	ABDUL AZIZ
18	41	147b	UTARA KARANGANOM	0,2650	2.500.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	ILAKHET PRANJO
19	42	84	ITRIS	0,0225	300.000		HABIS SEWA 28 Februari 2023	SUMADI
20			BABADAN BARAT KRETEG		41.200.000			

KEPALA DESA KARANGANOM
ABDUL AZIZ

Daftar Tanah Kas Desa Yang Akan Dilelang



PEMERINTAH KABUPATEN KLATEN
KECAMATAN KARANGANOM
DESA KARANGANOM

PENGUMUMAN

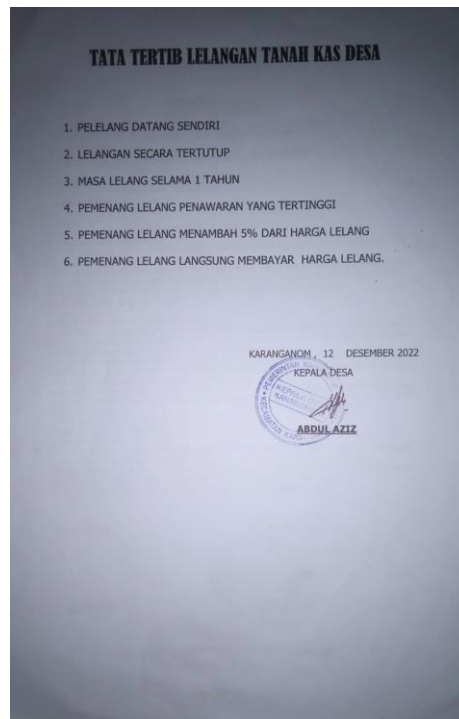
BERSAMA INI KAMI BERITAHUKAN KEPADA SEMUA
MASYARAKAT DI DESA KARANGANOM BAHWA BESUK
PADA :

HARI : SELASA
TANGGAL : 20 DESEMBER 2022
JAM : 09.00 WIB
TEMPAT : BALAI DESA KARANGANOM

AKAN DIADAKAN LELANGAN / PERSEWAAN TANAH
KAS DESA
DEMIKIAN PENGUMUMAN INI KAMI BUAT UNTUK
MENJADIKAN PERIKSA

KARANGANOM, 12 DESEMBER 2022
KEPALA DESA

ABDUL AZIZ

Pengumuman Lelang Tanah Kas Desa



Tata Tertib Pelaksanaan Lelang Tanah Kas Desa

PEMERINTAH KABUPATEN KLATEN
KECAMATAN KARANGANOM
DESA KARANGANOM

SURAT PERJANJIAN
NOMOR : 141/01/2023
TENTANG
SEWA MENYEWYA TANAH KAS DESA

Pada hari ini Rabu tanggal 14 Desember 2022 bertanda tangan di bawah ini :

I. Nama : ABDUL AZIZ
Pekerjaan/Jabatan : KEPALA DESA KARANGANOM
Alamat : Karanganom , Karanganom

Yang selanjutnya disebut pihak pertama

II. Nama : SARWOTO
Pekerjaan : TANI
Alamat : Jebagan , Karanganom , Karanganom.

Yang selanjutnya disebut pihak kedua

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang selanjutnya kedua belah pihak menyinkani :

- Pihak pertama menyerahkan tanah kas desa Persil no 42c Klas I luas 855 M2 kepada pihak kedua untuk disewa selama 2 tahun terhitung mulai tanggal 1 Maret 2023 sampai dengan 28 Pebruari 2024.
- Pihak kedua berkewajiban untuk membayar uang sewa kepada pihak pertama sebesar Rp 200.000,- (Dua ratus ribu Rupiah)
Dengan ketentuan :
a. 5% tambahan operasional dari harga lelang
b. Pembayaran dilakukan terhitung sejak pelaksanaan lelang ditanda tangani oleh kedua belah pihak
- Pihak kedua bertanggung jawab atas kerusakan tanah kas desa selama masa persewaan berlangsung dan dilarang untuk mengubah fungsi tanah kas desa yang disewa tersebut.
- Apabila pihak kedua tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut pada diktum kedua dan ketiga tersebut diatas , maka tanah kas desa tersebut dapat ditarik kembali oleh pihak pertama dan uang yang telah masuk tidak dapat diminta kembali oleh pihak kedua.
- Setelah masa persewaan tanah kas desa berakhir pihak kedua wajib menyerahkan kepada pihak pertama.
- Surat perjanjian sewa menyewa ini dibuat rangkap tiga dan yang asli dibubuhi materai Rp. 10.000,- dan dipergunakan untuk :
a. Satu lembar asli untuk Pihak Pertama.
b. Satu lembar untuk Pihak Kedua.
c. Satu lembar untuk Kema BPD.
- Hal – hal yang belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan diatur kemudian dan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini akan dibetulkan sebagaimana mestinya.
- Selanjutnya kedua belah pihak menyatakan saling mengikatkan diri secara hukum untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa sebagaimana tersebut diktum satu sampai tujuh.

Demikian perjanjian ini dibuat dengan kesadaran tanpa paksaan dari pihak manapun.

Karanganom, 4 – 1 - 2023
PIHAK PERTAMA
Kepala Desa
Karanganom
Karanganom
ABDUL AZIZ

PIHAK KEDUA
SARWOTO

MENGUNTAHUI
KEPALA BPD KARANGANOM
DESA
KARANGANOM
REHMATUNNISA S Ag MA

Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa

Lampiran 3 Dokumentasi Wawancara



Wawancara Kepala Desa Karangnom
(Bapak Abdul Aziz)



Wawancara pemenang lelang tanah kas
desa (Bapak Sarwoto)



Wawancara pemenang lelang tanah kas
desa (Bapak Tugimin)



Wawancara pemenang lelang tanah kas
desa (Bapak Slamet Riyadi)



Wawancara pemenang lelang tanah kas desa (Bapak Muh. Latif)



Wawancara Kepala Dusun (Kadus) sekaligus pemenang lelang tanah kas desa (Bapak Muji)



Wawancara anggota Badan Permusyawaratan Desa (BPD) sekaligus pemenang lelang tanah kas desa (Bapak Sumadi)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama : Aisyah Nurul Hidayati
2. NIM : 192111180
3. Tempat, Tanggal Lahir : Klaten, 19 Juni 2001
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Alamat : Karanganom RT 02/RW 07,
Karanganom, Karanganom, Klaten
6. Nama Ayah : Muhammad Nur Hidayat
7. Nama ibu : Hati Yatmi
8. Riwayat Pendidikan :
 - a. TK ABA (Aisyiyah Bustanul Athfal) Karanganom, Lulus Tahun 2007
 - b. MI Negeri 1 Klaten, Lulus Tahun 2013
 - c. SMPIT Smart Cendekia Karanganom, Lulus Tahun 2016
 - d. SMA Negeri 1 Jatinom, Lulus Tahun 2019
 - e. UIN Raden Mas Said Surakarta, Masuk Tahun 2019