

**PENETAPAN HARGA SEWA TANAH MILIK GAMPONG RUSEB
KECAMATAN TRIENGGADENG KABUPATEN PIDIE JAYA SECARA
LELANG MENURUT KONSEP *UJRAH* PADA AKAD *IJÂRAH ALA AL-
MANÂFI'***

SKRIPSI



Diajukan Oleh

ULFITA LADAIYANI
NIM.220102195

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
TAHUN 2026 M / 1448 H**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

PENETAPAN HARGA SEWA TANAH MILIK GAMPONG RUSEB KECAMATAN TRIENGGADENG SECARA LELANG MENURUT KONSEP *UJRAH* PADA AKAD *IJÁRAH ‘ALA AL-MANÁFI’*

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari’ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Program Sarjana (S1)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari’ah

Diajukan Oleh

ULFITA LADAIYANI

NIM.220102195

Mahasiswa Fakultas Syari’ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari’ah

Disetujui untuk diuji/di *munaqasyah* kan oleh:

Pembimbing I,



Muhammad Iqbal, MM
NIP. 197005122014111001

Pembimbing II,



Hajarul Akbar, M. Ag
NIP. 2027098802

**PENETAPAN HARGA SEWA TANAH MILIK GAMPONG RUSEB
KECAMATAN TRIENGGADENG KABUPATEN PIDIE JAYA SECARA
LELANG MENURUT KONSEP *UJRAH* PADA AKAD *IJÁRAH ALA AL-
MANÁFI***

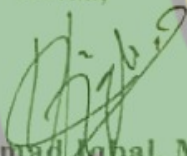
SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

Pada Hari/Tanggal: Kamis, 27 Agustus 2026
13 Rabiul Awwal 1448 H

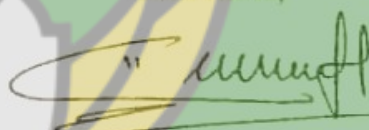
Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi:

Ketua,



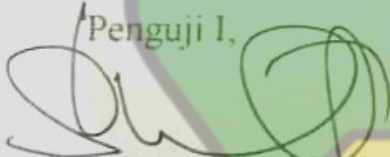
Muhammad Iqbal, M.M.
NIP. 197005122014111001

Sekretaris,



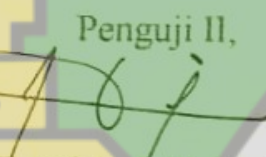
Dr. Safira Mustaqilla, S.Ag., M.A.
NIP. 197511012007012027

Penguji I,



Dr. iur. Chairul Fahmi, M.A.
NIP. 198106012009121007

Penguji II,



Husni A. Jalil, M.A.
NIP. 198312012023211015

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh.
NIP. 197809172009121006



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922

Web: www.library.ar-raniry.ac.id, Email: library@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Ulfita Ladaiyani
Nim : 220102195
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan;**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain;**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya;**
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data;**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 13 Juli 2026
Penulis



Ulfita Ladaivanni
NIM. 220102195

ABSTRAK

Nama : Ulfita Ladaiyani
NIM : 220102195
Fakultas/prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Penetapan Harga Sewa Tanah Milik Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng secara Lelang Menurut Konsep *Ujrah* pada Akad *ijârah ‘ala al-manâfi’*
Tanggal Sidang : 27 Agustus 2026
Tebal Skripsi : 105 Halaman
Pembimbing I : Muhammad Iqbal, MM
Pembimbing II : Hajarul Akbar, M. Ag
Kata Kunci : Harga Sewa, Tanah Gampong, Lelang, *Ujrah*, *Ijârah ‘Ala al-Manâfi’*.

Penyewaan tanah milik Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng dilakukan melalui mekanisme lelang sebagai salah satu cara pemanfaatan aset gampong. Penelitian ini mengkaji proses penetapan harga sewa tanah, dasar pertimbangan aparatur gampong dalam menetapkan harga *limit* lelang, serta meninjau praktik tersebut berdasarkan konsep *ujrah* pada akad *ijârah ‘alâ al-manâfi’*. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan harga sewa dilakukan melalui mekanisme lelang terbuka dengan penawaran tertinggi sebagai pemenang. Harga *limit* ditetapkan melalui musyawarah aparatur gampong dengan mempertimbangkan luas tanah, lokasi, tingkat produktivitas, dan harga sewa sebelumnya. Ditinjau berdasarkan konsep *ujrah*, praktik penyewaan tanah tersebut pada dasarnya telah memenuhi ketentuan akad *ijârah*, namun penetapan harga limit belum sepenuhnya mengacu pada prinsip *al-tsaman al-mitsli*.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini sebagaimana yang diharapkan. Selawat dan salam senantiasa tercurah kepada Nabi Besar Muhammad SAW beserta para sahabatnya, yang melalui beliau Allah SWT menghadirkan cahaya kebenaran, ilmu pengetahuan, serta tuntunan etika dan akhlak mulia, sehingga manusia mampu menjalani kehidupan secara harmonis, dinamis, dan penuh ketenteraman.

Dengan segala keterbatasan dan kekurangan yang dimiliki, penulis akhirnya dapat menyelesaikan karya ilmiah berupa skripsi yang berjudul **“Penetapan Harga Sewa Tanah Milik Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng secara Lelang Menurut Konsep *Ujrah* pada Akad *ijârah ‘ala al-manâfi*”**. Penulisan skripsi ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana (S1) pada Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, dan kerja sama berbagai pihak, sehingga penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dengan penuh rasa hormat dan penghargaan, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Muhammad Iqbal, M.M. selaku Pembimbing I, yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan arahan, bimbingan, masukan, serta motivasi kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada Bapak Hajarul Akbar, M.Ag. selaku Pembimbing II, yang dengan penuh kesabaran telah memberikan koreksi, saran, dan bimbingan yang sangat berharga sehingga

penulis dapat menyelesaikan dan menyempurnakan skripsi ini. Segala ilmu, dedikasi, dan bimbingan yang diberikan oleh kedua pembimbing menjadi bekal yang sangat berarti bagi penulis dalam menyelesaikan karya ilmiah ini.

2. Bapak Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh beserta seluruh jajaran pimpinan dan staf Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah memberikan pelayanan akademik, dukungan administratif, serta berbagai fasilitas yang menunjang proses pendidikan penulis. Berbagai kemudahan yang diberikan selama masa perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini sangat membantu penulis dalam menyelesaikan studi dengan baik.
3. Bapak Dr. Iur. Chairul Fahmi, M.A. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah beserta seluruh staf Program Studi Hukum Ekonomi Syariah yang senantiasa memberikan arahan, pelayanan akademik, serta dukungan selama penulis menempuh pendidikan. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada seluruh dosen dan civitas akademika Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh yang telah membekali penulis dengan ilmu pengetahuan, wawasan, pengalaman akademik, serta nilai-nilai keilmuan yang menjadi bekal berharga dalam proses penyusunan skripsi maupun dalam pengembangan kapasitas akademik penulis.
4. Untuk almarhumah ibuku tercinta Hadijah yang sudah bahagia disana belum sempat penulis berikan kebahagiaan rasa bangga kepadamu, dan juga belum melihat anaknya menyelesaikan Pendidikan terakhir dan tidak bisa menemani sampai wisuda. Terimakasih sudah melahirkan, merawat, dan membesarkan dengan

penuh cinta dan kasih sayang. Terimakasih juga sudah mengantarkan penulis berada di tempat ini, walaupun pada akhirnya penulis harus berjuang sendiri tanpa ibu yang menemani hingga akhir sampai penulis berada di titik ini. Dan terimakasih kepada bunda Jamaliah karna sudah mendukung dan memberikan perhatian lebih layaknya seorang ibu bagi penulis.

5. Ayahnda Muhammad yang sangat saya sayangi dan saya cintai yang selalu mendo'akan, mendukung, memberi nasihat, dan menyemangati, serta selalu mendo'akan kelancaran dalam menjalani pendidikan penulis sampai selesai. Terimakasih atas setiap lelah dan upaya ayah untuk mencari rezeki agar anak-anak ayah bisa mendapatkan pendidikan yang tinggi. Semoga ayah panjang umur dan sehat selalu agar bisa mendampingi setiap proses anak-anak ayah. penulis persembahkan skripsi dan gelar untuk kedua orang tua.
6. Terima kasih yang tulus penulis sampaikan kepada kakak-kakak tersayang, Nazri Mayda Sari, Tia Wirnanda, dan Nadia Ulfa, yang selalu memberikan doa, semangat, perhatian, dan dukungan kepada penulis. Terima kasih telah menjadi tempat berbagi cerita, memberikan motivasi di saat penulis merasa lelah, serta selalu percaya bahwa penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Semoga segala kebaikan, kasih sayang, dan pengorbanan yang telah diberikan mendapat balasan terbaik dari Allah Swt.
7. Penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh teman-teman khususnya sahabat penulis Nia Cahyu dan kawan-kawan kelompok KPM (kuliah kerja nyata) yang setiap saat menemani dan dukungan, menyemangati, serta memotivasi, baik secara langsung maupun tidak langsung, selama proses penyusunan skripsi ini. Kebersamaan, perhatian, dan bantuan yang

diberikan menjadi penyemangat bagi penulis hingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

8. Penulis turut menyampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang terlibat dalam proses wawancara penelitian, khususnya Masyarakat Gampong Ruseb, dan segenap apartur Gampong, yang telah memberikan izin, bantuan, serta informasi yang dibutuhkan sehingga penelitian ini dapat terlaksana dengan baik.
9. Sebagai penutup, penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada diri sendiri, Ulfita Ladaiyani, yang telah berusaha dengan penuh kesabaran, keteguhan, dan semangat dalam menyelesaikan penyusunan skripsi berjudul "*Penetapan Harga Sewa Tanah Milik Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng Secara Lelang Menurut Konsep Ujrah pada Akad Ijârah 'Alâ Al-Manâfi'*". Terima kasih karena tidak pernah menyerah meskipun prosesnya penuh tantangan, tetap memilih untuk bangkit setiap kali merasa lelah, dan terus melangkah hingga akhirnya dapat menyelesaikan perjalanan ini. Semoga setiap usaha yang telah dilakukan menjadi langkah awal menuju masa depan yang lebih baik. *I'm proud of how far you've come, and always remember that every small step has brought you to this meaningful achievement.*

Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan kontribusi yang bermanfaat, baik sebagai tambahan wawasan bagi penulis maupun sebagai sumber informasi bagi pembaca, khususnya dalam pengembangan kajian Hukum Ekonomi Syariah yang berkaitan dengan penetapan harga sewa tanah gampong melalui mekanisme lelang berdasarkan konsep *ujrah* pada akad *ijârah 'alâ al-manâfi'*. Penulis juga berharap penelitian ini dapat menjadi salah satu referensi yang bermanfaat bagi peneliti selanjutnya yang mengkaji tema serupa. Semoga segala doa, dukungan, bantuan, dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini mendapat balasan yang

berlipat ganda dari Allah Swt. Āmīn yā Rabbal ‘ālamīn.

Sebagai penutup, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis membuka diri terhadap segala bentuk kritik, saran, dan masukan yang bersifat membangun sebagai bahan evaluasi dan penyempurnaan karya ilmiah ini. Besar harapan penulis agar skripsi ini dapat memberikan manfaat dan menjadi sumbangsih bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang Hukum Ekonomi Syariah.

Banda Aceh, 13 Juli 2026

Penulis



Ulfita Ladaivani

NIM. 220102195



PEDOMAN TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P Dan K
Nomor: 158 Tahun 1987-Nomor: 0543b/U/1987

1. Konsonan

Fenomena konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda tangan sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	Te	ع	'ain	‘	koma terbalik (di atas)
ث	Śa'	Ś	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	G	Ge
ج	Jūm	J	Je	ف	Fā'	F	Ef

ح	Hā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	Q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El
ذ	Ẓal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)	م	Mūm	M	Em
ر	Rā'	R	Er	ن	Nūn	N	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	W	We
س	Sīn	S	Es	ه	Hā'	H	Ha
ش	Syīn	Sy	es dan ye	ء	Hamzah	'	Apostrof
ص	Ṣād	Ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	Y	Ye
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

Vokal bahasa arab sama dengan bahasa Indonesia, yang mana terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat,

tranliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b) Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ ◌ْ	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌ِ ◌ْ	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف = kaifa, هول = haula

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َ ا	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	Ā
◌ِ ي	<i>Kasrah dan ya</i>	Ī
◌ُ و	<i>Dammah dan wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ = qāla

رَمَى	= <i>ramā</i>
قِيلَ	= <i>qīla</i>
يَقُولُ	= <i>yaqūlu</i>

4. Tā' marbūṭah (ة)

Transliterasi untuk tā' marbūṭah ada dua. Yaitu:

- Tā' marbūṭah (ة) hidup
Tā' marbūṭah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.
- Tā' marbūṭah (ة) mati
Tā' marbūṭah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.
- Kalau pada suatu kata yang akhir huruf tā' marbūṭah (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	- <i>raud' ah al-atfāl</i>
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ	- <i>al-Madīnah al-Munawwarah</i>
طَلْحَةُ	- <i>ṭalḥah</i>

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا	-rabbanā	نَزَّلَ	-nazzala
الْبِرِّ	-al-birr	الْحَجِّ	-al-ḥajj
نُعَم	-nu 'ima		

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال), namun dalam translitrasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

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.

2) Kata sandang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرَّجُلُ	-ar-rajulu	السَّيِّدَةُ	-as-sayyidatu
الشَّمْسُ	-asy-syamsu	الْقَلَمُ	-al-qalamu
الْبَدِيعُ	-al-badī'u	الْجَلَالُ	-al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*

Contoh:

تَأْخُذُونَ	-ta' khuzūna	النَّوْءُ	-an-nau'
شَيْءٌ	-syai'un	إِنَّ	-inna
أُمِرْتُ	-umirtu	أَكَلٌ	-akala

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ	-Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn
فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ	-Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn
إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ	-Fa auf al-kaila wa al-mīzān
	-Fa auful-kaila wal- mīzān
بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا	-Ibrāhīm al-Khalīl
وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ	-Ibrāhīm al-Khalīl
مَنْ أَسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا	-Bismillāhi majrahā wa mursāh
	-Wa lillāhi 'ala an-nāsi hijju al-baiti
	-Man istaṭā'a ilahi sabīla

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ -*Wa mā Muhammadun illā rasul*

إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ -*Inna awwala baitin wuḍ
i ‘a linnāsi*

لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا -*lallaẓī bibakkata mubārakkan*

شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنْزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ -*Syahru Ramaḍān al-laẓi unzila fīh al
Qur’ānu*
-*Syahru Ramaḍ ānal-laẓi unzila fīhil
qur’ānu*

وَلَقَدْ رَآهُ بِالْأُفُقِ الْمُبِينِ -*Wa laqad ra ‘āhu bil-ufuq al-mubīn*

-*Wa laqad ra ‘āhu bil-ufuqil-mubīni -*

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ -*Alhamdu lillāhi rabbi al- ‘ālamīn*

-*Alhamdu lillāhi rabbil ‘ālamīn*

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

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ -*Naṣrun minallāhi wa fathun qarīb*

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا -*Lillāhi al-amru jamī‘an*

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ -*Wallāha bikulli syai ‘in ‘alīm*

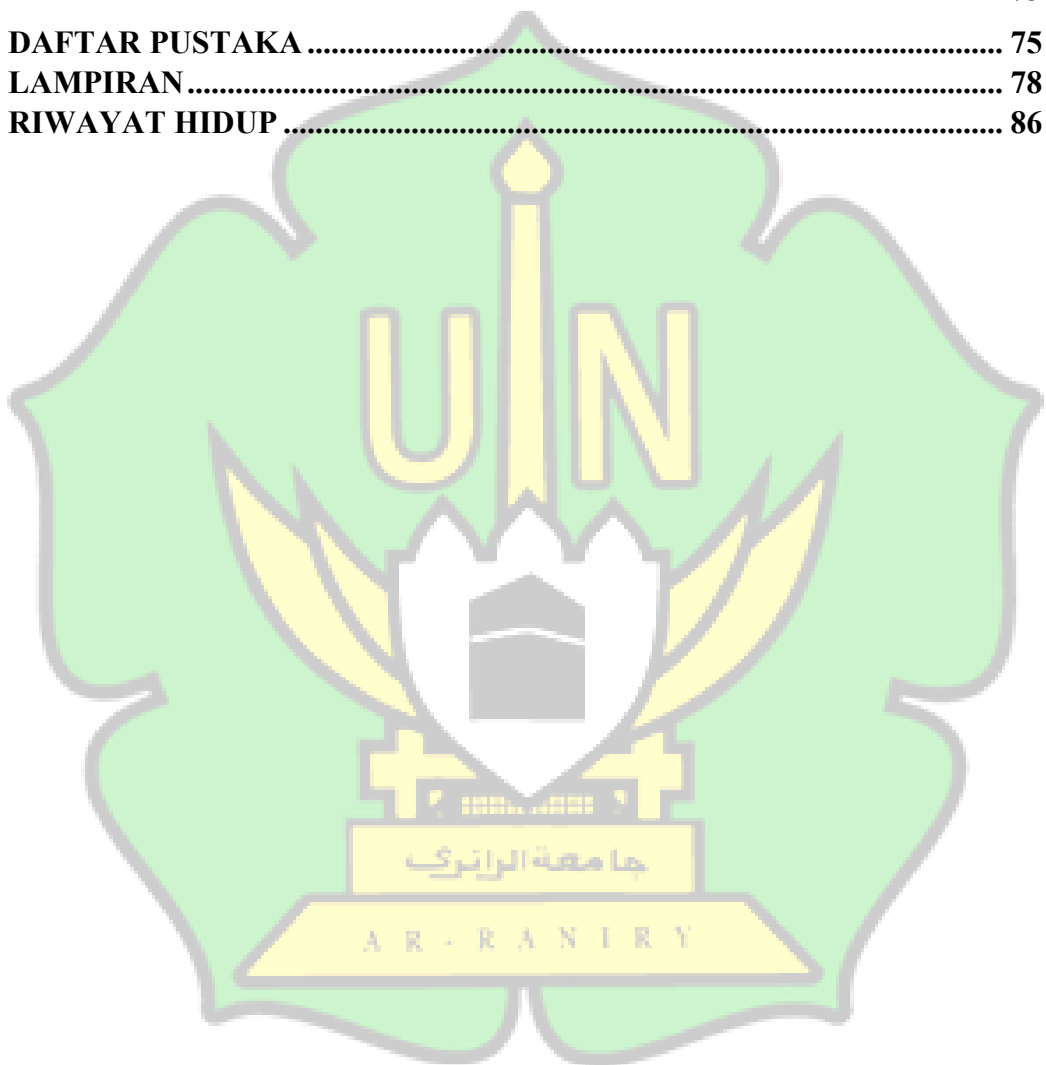
10. Tajwid

Bagi yang menginginkan kefasihan dalam bacaan pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid, karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	xi
DAFTAR ISI.....	xviii
BAB SATU PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Masalah	11
D. Penjelasan Istilah.....	12
E. Kajian Pustaka.....	15
F. Metode Penelitian.....	18
G. Sistematika Penulisan.....	26
BAB DUA KONSEP <i>IJĀRAH</i> DAN PENETAPAN <i>UJRAH</i> DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH.....	28
A. Pengertian dan Dasar Hukum Akad <i>Ijarah</i>	28
B. Rukun dan Syarat Akad <i>Ijārah</i>	38
C. Konsep <i>Ujrah</i> dalam Fikih Muamalah.....	45
D. Bentuk dan Syarat Keabsahan <i>Ujrah</i>	48
E. Prinsip Keadilan dalam Penetapan <i>Ujrah</i>	51
F. Relevansi Akad <i>Ijārah</i> ' <i>Ala al-Manāfi</i> ' dalam Pengelolaan Aset Milik Umum.....	53
BAB TIGA PRAKTIK PENETAPAN HARGA SEWA TANAH MILIK GAMPONG MELALUI LELANG DI GAMPONG RUSEB....	57
A. Deskripsi tentang Objek Sewa Lahan di Gampong Ruseb Kec. Trienggadeng Pidie Jaya	57
B. Penetapan Harga Sewa dengan Sistem Lelang di Gampong Ruseb Kec. Trienggadeng Pidie Jaya pada Penyewaan Tanah Milik Gampong	60
C. Penentuan <i>Limit</i> Harga Sewa dengan Sistem Lelang oleh Aparatur Gampong Ruseb Kec. Trienggadeng Pidie Jaya.....	67

D. Perspektif Konsep <i>Ujrah</i> dalam Akad <i>Ijārah ‘Ala Al-Manāfi’</i> Pada Proses Lelang Harga Sewa Tanah milik Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng Pidie Jaya	69
BAB EMPAT PENUTUP	72
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	75
LAMPIRAN.....	78
RIWAYAT HIDUP	86



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Ijârah ‘ala al-manâfi’ sebagai metode transaksi modern yang sering dilakukan masyarakat untuk berbagai kebutuhan. Pemanfaatan akad sewa dalam beragam situasi adalah cara paling sederhana untuk memenuhi kebutuhan sementara, seperti menyewa kamar hotel atau apartemen, yang menjadi solusi untuk mencari tempat tinggal sementara tanpa harus memiliki properti secara permanen. Hal ini juga berlaku untuk objek sewa lainnya. Beragam pihak menyediakan sistem sewa untuk berbagai objek transaksi, yang merupakan cara yang praktis bagi semua pihak untuk memenuhi kepentingan masing-masing.

Secara prinsip, akad sewa ini dapat dilakukan dengan mudah melalui pemanfaatan objek sewa berdasarkan kesepakatan tanpa mengubah kepemilikan. Dengan adanya perjanjian sewa, setiap pihak akan memenuhi hak dan kewajiban yang harus disepakati. *Ijarah* memiliki kesamaan dengan akad jual beli, tetapi yang dipindahkan bukanlah hak kepemilikan, melainkan hak atas penggunaan atau manfaat suatu aset atau jasa/pekerjaan. Aset yang disewakan sebagai *mu’jir* bisa berupa kendaraan, rumah, peralatan, dan sebagainya, karena yang dialihkan hanya manfaat dari aset tersebut.

Dalam studi fiqh muamalah, kontrak sewa ialah salah satu *al-‘uqūd al-musammā* yang telah diakui secara sah dalam Al-Qur’an dan hadits sebagai rujukan hukumnya. Namun, para ulama fiqh memiliki pandangan yang berbeda mengenai *ijarah* ini. Menurut pandangan para ulama, *ijarah* ialah sebagai berikut yaitu:

Mazhab Hanafiyah, *ijârah ‘ala al-manâfi’* sebagai kesepakatan yang memberikan hak kepada seseorang untuk menggunakan manfaat dari suatu barang atau jasa dengan imbalan yang

disepakati. Fokus utamanya terletak pada kejelasan mengenai manfaat yang diberikan serta kompensasi yang diterima, agar akad berlangsung secara adil dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, tanpa berpindahnya kepemilikan atas barang tersebut.¹

Pandangan yang tidak jauh berbeda juga muncul dalam Mazhab Malikiyah. Yang menekankan bahwa akad *ijârah ‘ala al-manâfi* memberikan hak penggunaan atas manfaat suatu barang yang halal dalam jangka waktu tertentu. Dalam hal ini, penyewa memang tidak memiliki barangnya, tetapi berhak menikmati manfaatnya selama masa sewa. Imbalan yang diberikan bukan berasal dari manfaat barang itu sendiri, melainkan merupakan bentuk pembayaran atas hak penggunaan yang telah disepakati.²

Adapun Mazhab Syafi’iyah lebih menekankan pada aspek kejelasan manfaat dan kepastian imbalan. Selama manfaat yang menjadi objek akad bersifat halal, dapat diberikan secara nyata, dan tidak mengandung unsur ketidakjelasan (*gharar*), maka akad dianggap sah. Pendekatan ini menegaskan pentingnya prinsip keadilan, kejelasan, dan kerelaan bersama dalam menjalankan akad sewa menyewa sesuai dengan nilai-nilai syariat.³

Pandangan Mazhab Syafi’iyah mengenai *ijârah ‘ala al-manâfi* sebagai akad yang menekankan kejelasan manfaat dan imbalan, sejalan dengan pendapat mayoritas ulama. Mayoritas ulama (*jumhur*) sepakat bahwa *ijârah ‘ala al-manâfi* diperbolehkan (*mubah*) dalam Islam.⁴ Mereka memahami bahwa objek utama dalam akad ini bukanlah barangnya, melainkan manfaat atau keuntungan yang dapat diperoleh dari barang atau jasa tersebut. Oleh karena itu, selama manfaat tersebut jelas, halal, dan dapat diserahkan, maka akad *ijârah* dapat dijalankan secara sah menurut syariat.

¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hlm. 316.

² Drs. H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013), hlm. 317.

³ *Ibid*, hlm. 319.

⁴ Abdul Rahman Ghazaly, dkk. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 227.

Sedangkan dalam mazhab Hambaliah, akad *ijârah ‘ala al-manâfi’* dibolehkan selama terpenuhi syarat-syarat pokok yang meliputi kejelasan manfaat, harga sewa (*ujrah*), dan jangka waktu pelaksanaan. Salah satu aspek penting dalam praktik *ijârah* adalah kejujuran dan keterbukaan (*amānah wa bayyinah*) dalam pelaksanaan akad.⁵

Kesepakatan ini tidak hanya didasarkan pada pertimbangan rasional, tetapi juga memiliki dasar yang kuat dalam *Al-Qur’an*, *As-Sunnah*, serta *ijma’* (kesepakatan) para ulama. Namun, agar tetap selaras dengan prinsip-prinsip syariah, pelaksanaan akad *ijârah ‘ala al-manâfi’* harus memenuhi sejumlah rukun dan syarat yang telah ditetapkan dalam hukum Islam. Di antaranya, manfaat yang disewakan harus halal dan dapat ditentukan secara konkret, harga sewa (*ujrah*) harus ditetapkan dengan pasti, dan jangka waktu sewa harus menjadi kesepakatan bersama antara kedua pihak.

Pengaturan pelaksanaan akad ini di Indonesia telah dijelaskan secara rinci dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang pembiayaan *ijarah*.⁶ Fatwa tersebut menegaskan pentingnya kejelasan atas manfaat (*manfa’ah*), transparansi dalam penetapan harga sewa (*ujrah*), serta pemenuhan aspek legalitas syariah dalam seluruh tahapan akad. Prinsip-prinsip ini sejalan dengan kaidah fiqh muamalah, yang menekankan bahwa setiap transaksi harus didasarkan pada kejelasan (*ta’rīf*), keadilan, dan kerelaan (*ridha*) antara pihak-pihak yang terlibat dalam akad.⁷

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, objek dalam akad *ijârah ‘ala al-manâfi’* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa yang halal, dapat dinilai, dan dapat dilaksanakan sesuai dengan prinsip

⁵ Ibnu Qudāmah, *al-Mughnī*, Juz 4, (Beirut: Dār al-Fikr, 1985), hlm. 306.

⁶ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa DSN-MUI*, ed. I, (Jakarta: DSN-MUI & Bank Indonesia, 2003), hlm. 41-43.

⁷ Ghufroon A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 117.

syariah. Manfaat tersebut harus dikenali secara spesifik untuk menghindari *jahalah* yang dapat menimbulkan sengketa, termasuk kejelasan jangka waktu dan sifat fisiknya. Imbalan atau upah sewa merupakan sesuatu yang dijanjikan dan dibayarkan oleh penyewa kepada pihak penyedia, yang dapat berupa uang atau manfaat lain yang sejenis dan sah secara jual beli. Fatwa ini juga memperbolehkan *fleksibilitas* dalam penentuan nilai sewa berdasarkan waktu, tempat, atau jarak sesuai kesepakatan.⁸

Penetapan harga sewa dalam akad *ijârah 'ala al-manâfi* memiliki tujuan utama untuk menciptakan keadilan dalam transaksi antara pihak penyewa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan (*mu'jir*). Konsep harga setara (*al-tsaman al-mitsli*) menjadi landasan penting dalam menentukan nilai *ujrah*, di mana harga tersebut terbentuk melalui kesepakatan terbuka antara pihak penyewa dan penyedia manfaat yang adil dan tidak dipengaruhi oleh kepentingan sepihak.⁹

Dalam perspektif fiqh muamalah, harga setara dianggap sebagai representasi dari nilai yang wajar dan proporsional berdasarkan permintaan dan penawaran yang sehat.¹⁰ Tujuan lainnya adalah untuk memastikan kelancaran pelaksanaan akad dengan menjamin pemenuhan kewajiban moral dan finansial masing-masing pihak, serta menghindari potensi ketimpangan informasi yang dapat merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, penetapan harga *ujrah* dalam *ijârah 'ala al-manâfi* tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga mencerminkan nilai-nilai keadilan dan kepastian hukum sesuai prinsip syariah.¹¹

Ujrah elemen sentral yang menandai adanya kompensasi atas pemanfaatan manfaat barang tanpa memindahkan kepemilikannya. *Ujrah* dalam

⁸ Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah, dalam *Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah*, Edisi Pertama, DSN-MUI dan Bank Indonesia, 2001, hlm. 55.

⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm 117.

¹⁰ Ika Yulia Fauzia dan Abdul Kadir Riyadi, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syari'ah*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm 204.

¹¹ Adiwarman Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2012), hlm 358.

akad *ijârah ‘ala al-manâfi’* sebagai bentuk imbalan yang diberikan oleh penyewa kepada pihak pemilik barang yang dimanfaatkan atas suatu aset. Dalam fiqh muamalah, *ujrah* harus memenuhi unsur kejelasan (*ta’yîn*), baik dari segi jumlah, jenis pembayaran, maupun waktu pelunasannya, guna menghindari unsur *gharar* (ketidakpastian) sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa tersebut juga menegaskan bahwa *ujrah* dapat berupa uang atau manfaat lain yang sah dalam syariat. Dan terdapat dua bentuk *ujrah* yang dikenal dalam praktik fiqh, yaitu *ujrah al-misli* (upah berdasarkan standar umum) dan *ujrah al-musamma* (upah yang telah disebutkan secara eksplisit dalam akad). Dalam penerapannya, *ujrah* wajib disepakati bersama oleh kedua belah pihak melalui prinsip musyawarah, kerelaan (*ridha*), dan keterbukaan. Kejelasan *ujrah* ini menjadi syarat sah dalam akad *ijârah ‘ala al-manâfi’*.¹²

Aparatur Gampong seperti *keuchik*, sekretaris, dan perangkat lainnya memiliki peran strategis dalam menjamin pelaksanaan lelang sewa tanah berjalan sesuai prinsip syari’ah. Mereka tidak hanya bertindak sebagai pengelola administratif, tetapi juga menjadi pengawal transparansi, legalitas, dan keadilan dalam keseluruhan proses lelang. Peran mereka mencakup penyusunan mekanisme lelang berdasarkan musyawarah masyarakat, verifikasi status kepemilikan tanah, serta pengumuman lelang secara terbuka kepada publik. Dalam pelaksanaannya, aparaturnya bertindak sebagai panitia lelang yang mencatat peserta, memimpin penawaran, dan menetapkan pemenang berdasarkan harga tertinggi yang sah menurut syariah.¹³

Setelah proses lelang diselesaikan, tanggung jawab pun beralih kepada aparaturnya untuk melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian, terutama terkait pembayaran *ujrah* dan penggunaan tanah sesuai kesepakatan. Dengan demikian, keterlibatan aparaturnya menjadi kunci

¹² Helmi Karim, *Fiqh Mu’amalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 1997), hlm 29.

¹³ Hasil Wawancara dengan Suhaimi, Penyewa, Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, Tanggal 2 Juli 2025, di Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng.

utama dalam menjaga kesesuaian antara pelaksanaan lelang dan prinsip *ijârah 'ala al-manâfi*'. Hal ini mencerminkan nilai amanah, maslahah, dan keterbukaan dalam pengelolaan aset publik, serta mendukung terwujudnya keadilan dan kepastian hukum dalam masyarakat.¹⁴ Dengan demikian, pengelolaan aset gampong berupa tanah, yang dilakukan melalui sistem lelang, memerlukan perhatian khusus agar tidak hanya efektif secara administratif, tetapi juga sah secara hukum dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Salah satu pendekatan yang relevan dalam kajian ini adalah melalui perspektif akad *ijârah 'ala al-manâfi*', yaitu akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang, yang telah diakui dan diterapkan secara luas dalam tradisi fiqh muamalah.

Dalam hal ini, pelaksanaan lelang sewa tanah oleh Gampong Ruseb kec. Trienggadeng menjadi penting untuk dianalisis keabsahannya, baik dari sisi normatif Islam maupun hukum positif. akad *ijârah 'ala al-manâfi*' yang dilaksanakan melalui sistem lelang pada dasarnya dapat dinyatakan sah apabila memenuhi seluruh rukun dan syarat yang telah ditetapkan dalam hukum Islam. Keabsahan akad ini bergantung pada terpenuhinya empat unsur utama, yakni pelaku akad (*mu'jir* dan *musta'jir*), objek akad (manfaat dari tanah), *ujrah* (harga sewa), dan *sighat* (ijab-qabul). Keempat unsur tersebut tidak hanya merupakan fondasi dari akad *ijârah 'ala al-manâfi*' itu sendiri, melainkan juga menjadi tolak ukur yang menentukan apakah suatu transaksi benar-benar sah (*shahîh*) dan mengikat (*mulzim*).¹⁵

Pertama, pihak Gampong selaku *mu'jir* harus memiliki legalitas dan otoritas penuh atas tanah yang akan disewakan. Dalam kerangka hukum nasional, pengelolaan tanah desa telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Lelang. Kedua regulasi tersebut memberikan

¹⁴ Hasil Wawancara dengan Muhammad, *Tuha Peut* Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, pada Tanggal 31 Maret 2025, di Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng.

¹⁵ Imam Nawawi, *Al-Majmû' Syarh al-Muhadzdzab*, jilid 9 (Beirut: Dar al-Fikr, 2002), hlm. 219.

dasar hukum bagi desa untuk menyewakan asetnya, termasuk melalui sistem lelang yang terbuka dan akuntabel.¹⁶

Kedua, objek akad *ijârah ‘ala al-manâfi’* harus berupa manfaat yang jelas dan dapat diidentifikasi, bukan kepemilikan atas tanah itu sendiri. Dalam konteks ini, tanah hanya menjadi media untuk memperoleh manfaat tertentu (seperti hasil pertanian), dan manfaat tersebut harus dijelaskan secara rinci, termasuk lokasi, luas lahan, durasi sewa, dan tujuan penggunaan. Kejelasan ini penting untuk menghindari unsur *gharar* (ketidakpastian), yang dapat membatalkan akad secara syar’i.¹⁷

Ketiga, *ujrah* atau nilai sewa wajib ditentukan secara transparan dan adil. Dalam pelaksanaan lelang, harga ini diperoleh melalui proses penawaran terbuka, yang secara prinsip sesuai dengan sistem muamalah Islam, selama tidak mengandung unsur manipulatif seperti *najasy* (penawaran palsu), penipuan (*tadlis*), atau ketimpangan informasi yang merugikan salah satu pihak.¹⁸

Keempat, akad harus disempurnakan melalui *sighat* berupa ijab dan qabul yang dilakukan secara sah oleh kedua belah pihak. Dalam praktik lelang, *sighat* ini umumnya dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis setelah pemenang lelang ditetapkan. Sepanjang dilakukan secara ridha (saling setuju) dan tanpa unsur paksaan, maka akad tersebut dianggap sah secara syariah.¹⁹

Dengan mengkaji seluruh unsur di atas secara komprehensif, maka pelaksanaan lelang sewa tanah milik Gampong Ruseb dapat dinyatakan sah menurut fiqh muamalah, sepanjang tetap mengedepankan prinsip-prinsip transparansi, keadilan, dan kebermanfaatan bersama.

¹⁶ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa*, Pasal 76; dan *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Lelang, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020*.

¹⁷ Dhulfaqr Rahmat, *Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Praktik Sewa Secara Lelang* (Banda Aceh: Ar-Raniry Repository, 2020), hlm. 61–62.

¹⁸ Rizka Munawarah, Hasnul Arifin Melayu, dan Nurul Fitria, “Pricing System in Land Leasing in Review of *Ijârah ‘Ala al-Manâfi’* Contract: A Case Study in Aceh Besar,” *JURISTA: Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol. 8, No. 1 (2024), hlm. 396..

¹⁹ Iwandi, Irfan, dan Khairul Anwar, “*Ijarah ‘Ala al-Manafi’*,” *Jurnal UMSU*, Vol. 1, No. 2 (2018): 55.

Dalam konteks akad *ijârah ‘ala al-manâfi’*, pelaksanaan lelang atas aset gampong memiliki kesesuaian dengan prinsip *ujrah*, karena nilai sewa ditentukan secara kompetitif melalui penawaran terbuka. Hal ini memungkinkan tercapainya keadilan dan kerelaan dari kedua belah pihak, di mana penyewa mengetahui manfaat yang akan diperoleh dan harga yang ia bayarkan, sementara pihak gampong sebagai pemilik manfaat memperoleh kompensasi yang layak tanpa rekayasa harga. Dengan demikian, sistem lelang tidak hanya selaras dengan hukum positif, tetapi juga dapat diakui secara fikih sebagai bagian dari akad *ijârah ‘ala al-manâfi’* yang sah.²⁰

Di wilayah Kecamatan Trienggadeng, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh, praktik pemanfaatan tanah milik gampong melalui sistem sewa merupakan bagian dari tradisi pengelolaan aset desa yang telah berlangsung secara turun-temurun. Tanah tersebut umumnya merupakan tanah kas desa, baik yang berasal dari warisan adat, tanah pelungguh, maupun hasil wakaf, yang dikelola oleh aparat Gampong untuk mendukung kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat, serta untuk menambah pendapatan asli Gampong (PAG).

Dalam praktiknya, beberapa gampong di Kecamatan Trienggadeng, termasuk Gampong Ruseb, menerapkan tata cara pemilihan penyewa melalui proses lelang terbuka. Proses ini lazim dikenal masyarakat sebagai bentuk musyawarah ekonomi yang terbuka dan melibatkan banyak orang. Pelaksanaannya dilakukan secara rutin, biasanya satu kali dalam satu hingga dua tahun, tergantung pada masa manfaat dari lahan yang akan disewakan. Informasi terkait lelang, seperti lokasi, luas tanah, dan durasi sewa, diumumkan kepada masyarakat melalui papan informasi desa, pengumuman di masjid, atau musyawarah gampong.²¹

²⁰ Dhulfaqr Rahmat, Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Praktik Sewa secara Lelang pada Depot Air Milik Badan Usaha Milik Gampong (BUMG) (Studi Kasus: Desa Padang Kleng Kecamatan Teunom Kabupaten Aceh Jaya) (*Skripsi*, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2022), hlm. 61–62.

²¹ Hasil Wawancara dengan Muhammad, *Tuha Peut* Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, pada Tanggal 31 Maret 2025, di Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng.

Seluruh alur pelaksanaan dipimpin oleh *Keuchik* (kepala desa), bersama *Tuha Peut* dan panitia Gampong lainnya, serta disaksikan oleh tokoh adat dan perwakilan masyarakat. Penetapan harga sewa tanah milik gampong tidak dilakukan secara sembarangan, melainkan berdasarkan sejumlah faktor pertimbangan, pertimbangan tersebut mencakup luas dan lokasi tanah yang menentukan nilai strategis lahan, jenis serta tujuan pemanfaatan yang memengaruhi besarnya manfaat yang diambil, kondisi fisik dan produktivitas lahan yang mencerminkan kesiapan penggunaan, serta harga pasar setempat sebagai pembanding. Selain itu, potensi keuntungan yang diperoleh penyewa dan kemampuan ekonomi masyarakat juga menjadi pertimbangan, agar harga yang ditetapkan tetap adil dan terjangkau.²² Keseluruhan pertimbangan tersebut dirumuskan melalui musyawarah bersama antara aparat gampong dan tokoh masyarakat guna mencapai kesepakatan yang sah dan berkeadilan.²³

Setelah itu para peserta diberikan kesempatan untuk mengajukan penawaran secara tertulis melalui lembar formulir yang disediakan oleh panitia lelang. Setelah seluruh peserta menuliskan nominal penawaran mereka, kertas tersebut dikumpulkan, lalu dibuka dan dibacakan satu per satu secara terbuka oleh panitia di hadapan peserta lainnya. Penawar tertinggi kemudian ditetapkan sebagai penyewa, dengan ketentuan memenuhi syarat administratif dan kesanggupan membayar. Setelah proses ini selesai, dilakukan penandatanganan perjanjian sewa antara pihak gampong dan penyewa sebagai bentuk pengikatan hukum secara sosial dan administratif.²⁴

Ditinjau dari perspektif fiqh muamalah, praktik ini sejalan dengan konsep akad *ijârah ‘ala al-manâfi*, yaitu akad sewa atas manfaat barang. Dalam

²² Hasil Wawancara dengan Nurdin, Pihak penyewa dari Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, Tanggal 6 April 2025, di Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng.

²³ Hasil Wawancara dengan M. Nasir, *Keuchik* Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, Tanggal 6 April 2025, di Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng.

²⁴ Hasil Wawancara dengan Ibnu Hajar, *Tuha Peut* Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, Tanggal 7 April 2025, di Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng.

hal ini, tanah tidak dijual, melainkan hanya manfaat penggunaannya yang dialihkan kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang disepakati (*ujrah*). Selama seluruh unsur dan syarat akad *ijârah ‘ala al-manâfi* terpenuhi yakni adanya kejelasan manfaat, waktu, nilai sewa, dan kerelaan antara dua pihak maka praktik ini dapat dikategorikan sebagai sah menurut fiqh muamalah. Selain itu, praktik ini juga tidak bertentangan dengan ketentuan hukum positif Indonesia yang mengatur tentang pengelolaan dan pemanfaatan aset desa.²⁵ Namun demikian, meskipun pelaksanaan sewa tanah melalui sistem lelang namun potensi problematika yang perlu dicermati secara kritis. Beberapa persoalan yang kerap muncul dalam penetapan harga sewa secara lelang antara lain berkaitan dengan aspek keabsahan akad, transparansi proses, dan prinsip keadilan, sebagaimana menjadi perhatian ulama dalam fiqh muamalah.

Prinsip keadilan tersebut diimplementasikan secara nyata melalui mekanisme pelaksanaan lelang sewa tanah sebagai aset Gampong Ruseb Kec. Trienggadeng, yang diawali dengan pemeriksaan dan penegasan status tanah sebagai aset gampong yang sah melalui pencatatan dalam buku inventaris, dengan penentuan batas lahan yang jelas, serta konfirmasi bebas sengketa sebagai dasar kepastian hukum objek akad. Pihak aparat gampong harus menetapkan harga awal sebagai limit atas nilai objek sewa yang ditetapkan melalui mekanisme dengan prosedur musyawarah aparat gampong bersama tokoh masyarakat Gampong Ruseb Kec. Trienggadeng dengan mempertimbangkan luas, lokasi, kondisi, produktivitas, dan harga pasar setempat. Realitas keadaan tanah yang akan disewakan mutlak dianalisis dengan prinsip-prinsip ekonomi dan juga prinsip *al-tsaman al-mitsli*. Penetapan limit harus dilakukan untuk memastikan nilai *ujrah* adil.

Setelah nilai limit disepakati maka selanjutnya diumumkan secara terbuka melalui media informasi gampong yang memuat rincian objek, harga

²⁵ Hasil Wawancara dengan Muhammad Awahab, Masyarakat, Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, Tanggal 1 April 2025, di Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng.

awal, syarat peserta, dan jadwal pelaksanaan, lalu proses penawaran dilaksanakan di balai gampong dipimpin keuchik dan disaksikan pihak terkait dengan penawaran tertulis yang dibuka secara terbuka hingga penawar tertinggi yang memenuhi syarat ditetapkan sebagai pemenang.

Permasalahan terkait penetapan nilai harga sewa tanah milik Gampong Ruseb kec. Trienggadeng yang dalam praktiknya melalui mekanisme lelang diindikasikan belum sepenuhnya mencerminkan nilai harga tidak sesuai dengan realitas dan prinsip keadilan. Hal ini dapat terlihat dari kemungkinan adanya harga sewa yang tidak sebanding dengan nilai manfaat tanah, proses lelang yang belum sepenuhnya transparan. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam permasalahan ini melalui penelitian berjudul: **“Penetapan Harga Tanah Milik Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng Secara Lelang Menurut Konsep *Ujrah* Pada Akad *Ijârah ‘Ala Al-Manâfi*.”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penetapan harga sewa yang dilakukan oleh aparatur Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, Kabupaten Pidie Jaya untuk penyewaan tanah menggunakan sistem lelang?
2. Bagaimana penetapan harga awal sebagai limit oleh aparatur Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, Kabupaten Pidie Jaya untuk penyewaan tanah menggunakan sistem lelang?
3. Bagaimana penerapan konsep *ujrah* dalam akad *ijarah ala al-manafi* pada proses lelang harga sewa tanah milik Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, Kabupaten Pidie Jaya?

C. Tujuan Masalah

1. Untuk mengetahui mekanisme penetapan harga sewa yang dilakukan oleh aparatur Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, Kabupaten Pidie Jaya dalam penyewaan tanah melalui sistem lelang.

2. Untuk mengetahui mekanisme penetapan harga awal (*limit*) yang dilakukan oleh aparaturnya Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, Kabupaten Pidie Jaya dalam penyewaan tanah melalui sistem lelang.
3. Untuk menganalisis penerapan konsep *ujrah* dalam akad *ijârah 'ala al-manâfi* pada proses lelang harga sewa tanah milik Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, Kabupaten Pidie Jaya.

D. Penjelasan Istilah

Penjabaran mengenai istilah yang ada dalam rangkaian judul “Penetapan Harga Tanah Milik Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng Secara Lelang Menurut Konsep *Ujrah* Akad *Ijârah 'Ala Al-Manâfi*” skripsi ini untuk menegaskan definisi operasional variabel. Dengan adanya penjelasan operasional variabel maka pembahasan skripsi ini akan lebih terarah dan sesuai dengan inti pembahasan dalam penelitian ini. Berikut adalah istilah-istilah yang penulis jelaskan secara literal:

1. Penetapan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), penetapan adalah “proses, cara, perbuatan menetapkan, penentuan, pengangkatan, pelaksanaan” dan dalam hukum diartikan sebagai tindakan sepihak menentukan kaidah hukum konkret yang berlaku khusus.”²⁶ Penetapan dalam penelitian ini adalah proses yang dilakukan oleh aparaturnya Gampong Ruseb untuk menentukan berapa harga sewa tanah yang akan diberlakukan. Penetapan ini dilakukan melalui musyawarah bersama dan hasilnya menjadi keputusan resmi yang harus dipatuhi. Secara sederhana, penetapan ini penting karena menjadi dasar sahnya perjanjian sewa menurut hukum Islam, yaitu harga sewa (*ujrah*) harus jelas, adil, dan disepakati bersama agar tidak menimbulkan kecurangan atau ketidakjelasan di kemudian hari.

2. Tanah Milik Gampong

²⁶ Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, diakses secara online pada 13 Juli 2025, <https://kbbi.web.id/penetapan>.

Tanah milik Gampong atau sering disebut sebagai tanah kas desa merupakan bagian dari kekayaan milik Gampong yang dikelola secara kolektif dan diperuntukkan bagi kemaslahatan warga desa. Menurut Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa, tanah milik desa termasuk dalam kategori aset desa yang dapat digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui kegiatan ekonomi produktif dan pengembangan usaha desa.²⁷

Dalam penelitian ini, yang dimaksud dengan tanah milik gampong adalah tanah yang merupakan aset Gampong Ruseb yang dikelola oleh pemerintahan gampong untuk kepentingan masyarakat Gampong Ruseb dan kepemilikannya tidak boleh dialihkan secara individu.

3. Lelang

Lelang adalah salah satu metode distribusi hak guna barang yang dilakukan dengan cara menawarkan kepada banyak pihak secara terbuka untuk memperoleh penawaran terbaik. Menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020, lelang adalah “penjualan atau penyewaan secara terbuka kepada umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan.”²⁸ Dalam hukum Islam, proses lelang ini dikenal dengan istilah *muzayadah*. Imam Nawawi menyatakan bahwa lelang diperbolehkan selama tidak terdapat unsur *najasy* (penawaran palsu), penipuan, atau rekayasa harga untuk menyesatkan peserta lelang lainnya.²⁹

Lelang dalam penelitian ini adalah cara yang digunakan oleh aparatur Gampong Ruseb untuk menentukan penyewa tanah melalui sistem penawaran terbuka, aparatur Gampong Ruseb Kec. Trienggadeng mengumumkan harga awal sewa dan calon peserta yang memberikan

²⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Pasal 76, diakses 21 Juni 2025, dari <https://peraturan.bpk.go.id>.

²⁸ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Lelang, *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020*.

²⁹ Imam Nawawi, *Al-Majmū' Syarh al-Muhadzdz* Jilid 9 (Beirut: Dar al-Fikr, 2002), hlm 219.

penawaran tertinggi menjadi pemenang. Lelang juga bertujuan mencegah terjadinya praktik monopoli oleh pihak tertentu dan memastikan bahwa hak guna tanah benar-benar dimanfaatkan oleh pihak yang mampu memberikan kontribusi ekonomi terbesar bagi desa.

4. Konsep *Ujrah*

Ujrah adalah kompensasi atau imbalan yang dibayarkan atas jasa atau manfaat yang diberikan, baik berupa pekerjaan maupun penggunaan suatu benda. Wahbah Az-Zuhaili menjelaskan bahwa *ujrah* adalah kewajiban finansial yang wajib dibayarkan oleh *musta'jir* (penyewa) kepada *mu'jir* (pemilik manfaat) karena telah mengambil manfaat dari suatu barang atau jasa dalam batas waktu tertentu.³⁰

Dalam penelitian ini, yang dimaksud dengan *ujrah* adalah sejumlah uang yang dibayarkan oleh penyewa kepada gampong sebagai imbalan atas pemanfaatan tanah milik gampong. Harga sewa ini mencerminkan nilai manfaat dari tanah yang disewakan, dan harus ditetapkan secara jelas, adil, serta disepakati sejak awal agar akad *ijarah* sah menurut syariah. Jika harga sewa tidak transparan atau ditentukan sepihak, maka akad bisa dianggap cacat karena mengandung unsur *garar* (ketidakjelasan) yang dilarang dalam Islam.

5. Akad *Ijârah 'Ala al-Manâfi'*

Akad *ijârah 'ala al-manâfi'* adalah bentuk akad sewa menyewa atas manfaat dari suatu benda, bukan atas kepemilikannya. Akad ini diperbolehkan oleh seluruh mazhab fiqh dan telah menjadi praktik umum dalam kegiatan ekonomi Islam sejak masa klasik. Dalam akad ini, *mu'jir* tidak menyerahkan barang sebagai milik, tetapi memberikan hak kepada

³⁰ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islâmi wa Adillatuhu Jilid 5* (Beirut: Dar al-Fikr, 2007), hlm. 3531.

penyewa untuk memanfaatkan barang tersebut dalam waktu tertentu dengan imbalan tertentu (*ujrah*).³¹

Dalam penelitian ini akad *ijārah ‘ala al-manāfi*’ dalam penelitian ini adalah akad sewa menyewa antara Gampong Ruseb kecamatan Trienggadeng sebagai pemilik tanah dan masyarakat sebagai penyewa, di mana yang disewakan bukan tanahnya, tetapi manfaat penggunaan tanah (seperti untuk pertanian) dalam waktu tertentu dengan imbalan (*ujrah*).

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka ini bertujuan untuk mengidentifikasi posisi penelitian ini dalam kaitannya dengan studi-studi sebelumnya, guna menghindari duplikasi dan untuk memperkuat orisinalitas serta urgensi topik. Penelitian mengenai penetapan harga sewa tanah milik gampong secara lelang menurut konsep *ujrah* dalam akad *ijārah ‘ala al-manāfi*’ masih sangat terbatas dijumpai, khususnya yang mengkaji keterpaduan antara regulasi gampong (hukum positif) dengan prinsip fikih muamalah. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur tentang praktik pengelolaan aset desa dalam bingkai akad syariah yang sah dan berkeadilan. Adapun beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan, antara lain:

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Syeichu Nabiela Darusman (2022) Mahasiswa Prodi HES Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda

³¹Rizka Munawarah, Hasnul Arifin Melayu, dan Nurul Fitria, “Pricing System in Land Leasing in Review of *Ijārah ‘Ala al-Manāfi*’,” *Jurnal Jurista: Hukum dan Keadilan*”, Vol. 8, No. 1 (Juni 2024), hlm 396–397.

Aceh, berjudul “*Sistem Penetapan Harga Sewa Sawah di Kalangan Masyarakat Tani Kecamatan Pasie Raja dalam Perspektif Akad Ijârah ‘Ala al-Manâfi*.” Penelitian ini mengkaji praktik sewa-menyewa sawah milik pribadi yang dilakukan secara langsung dan informal di kalangan masyarakat petani. Penelitian ini relevan karena meninjau keabsahan akad *Ijârah ‘Ala al-Manâfi* serta unsur *ujrah* dalam sewa lahan.

Persamaan penelitian terdahulu maupun penelitian ini mengacu pada penggunaan konsep akad *ijârah ‘ala al-manâfi* sebagai kerangka teoritis dalam menelaah praktik sewa-menyewa tanah. Fokus utamanya adalah pada pemanfaatan manfaat atas tanah sebagai objek sewa, bukan perpindahan kepemilikan. Selain itu, kedua penelitian ini mengkaji pentingnya kejelasan manfaat, nilai sewa (*ujrah*), serta kesepakatan antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, sesuai dengan prinsip-prinsip fikih muamalah. Namun, perbedaannya terletak pada sistem penetapan harga yang bersifat musyawarah non-administratif dan memakai system lelang, serta objek tanah penelitian sebelumnya dimiliki perorangan, bukan milik desa.³²

Kedua, skripsi karya Kolipatul Muhdi (2013) dari UIN Walisongo Semarang, berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Desa Getasrejo, Kecamatan Grobogan*.” Penelitian ini membahas tentang praktik sewa tradisional yang dilakukan tanpa kejelasan manfaat, waktu, dan harga tetap.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu sama-sama menggunakan akad *ijârah*, serta tantangan kejelasan dalam sistem pembayaran dan hak kedua belah pihak. Adapun perbedaan dalam penelitian penulis lebih

³² Syeichu Nabiela Darusman, *Sistem Penetapan Harga Sewa Sawah di Kalangan Masyarakat Tani Kecamatan Pasie Raja dalam Perspektif Akad Ijârah ‘Ala al-Manâfi*, *Skripsi*, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2022.

fokus pada ketidakpastian hasil panen dalam konteks hukum Islam secara umum, tanpa membahas integrasi dengan kebijakan desa seperti lelang aset desa.³³

Ketiga, skripsi Nur Aisyah (2021) dari UIN Sunan Ampel Surabaya yang berjudul *Pengelolaan Aset Desa Berupa Tanah Kas Desa Ditinjau dari Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*. Penelitian ini sangat berkaitan karena mengulas tentang tanah kas desa dikelola berdasarkan ketentuan negara dan fikih Islam.

Persamaan mendasar antara penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu keduanya terletak pada dualistik (hukum negara dan syariah), dan objek yang sama, yaitu tanah desa. Adapun perbedaannya, penelitian ini tidak secara khusus membahas sistem lelang sebagai mekanisme penetapan harga.³⁴

Keempat, skripsi Zulfikar Ramadhan (2020) dari IAIN Purwokerto berjudul *Pelaksanaan Lelang Tanah Kas Desa Ditinjau dari Hukum Islam (Studi di Desa Kertanegara, Jawa Tengah)*. Penelitian ini relevan secara langsung karena mengkaji lelang tanah milik desa dengan pendekatan akad muzayadah dan *ijârah* dalam Islam.

Persamaan paling kuat terletak pada sistem lelang sebagai metode penetapan *ujrah* dan legalitas akadnya menurut Islam. Namun perbedaannya, penelitian ini tidak mengkaji secara mendalam aspek administratif formal dalam praktik di Aceh yang memiliki struktur adat tersendiri seperti *Keuchik* dan *Tuha peut*.³⁵

Kelima, skripsi Ika Rohmawati (2022) dari UIN Maulana Malik Ibrahim Malang berjudul *Analisis Hukum Islam terhadap Penetapan Harga Lelang*

³³ Kolipatul Muhdi, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Desa Getasrejo, Kecamatan Grobogan, *Skripsi*, (Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2013)

³⁴ Nur Aisyah, *Pengelolaan Aset Desa Berupa Tanah Kas Desa Ditinjau dari Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*, *Skripsi*, (Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2021)

³⁵ Zulfikar Ramadhan, *Pelaksanaan Lelang Tanah Kas Desa Ditinjau dari Hukum Islam (Studi di Desa Kertanegara, Jawa Tengah)*, *Skripsi*, (Purwokerto; Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2020)

Tanah Kas Desa di Desa Pelem Kecamatan Jombang. Skripsi ini membahas tentang harga lelang ditetapkan dalam penyewaan tanah desa serta menganalisisnya dari perspektif keadilan dan prinsip-prinsip fikih muamalah. Penelitian ini sangat sejalan dengan fokus penulis, terutama dalam hal evaluasi keabsahan penetapan harga dan keterbukaan lelang sebagai syarat sahnya akad *ijârah*. Namun, latar sosial budaya yang berbeda antara Jawa dan Aceh menjadikan pendekatan lokal (kearifan gampong) dalam penelitian ini sebagai pembeda utama.³⁶

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada penggunaan konsep *ujrah* sebagai imbalan dalam akad *ijârah* serta rujukan pada Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000. Namun, perbedaannya adalah penelitian ini secara khusus membahas tentang mekanisme penetapan harga sewa melalui sistem lelang di tingkat kelembagaan Gampong, dengan fokus pada penerapan prinsip musyawarah, keterbukaan, dan keadilan dalam konteks sosial masyarakat lokal.

Berdasarkan telaah terhadap penelitian-penelitian sebelumnya, dapat ditegaskan bahwa penelitian ini dengan judul Penetapan Harga Tanah Milik Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng Secara Lelang Menurut Konsep *Ujrah Akad Ijârah 'Ala Al-Manâfi* tidak mengandung unsur plagiarisme maupun duplikasi, karena memiliki fokus dan pendekatan yang berbeda secara substansial, sehingga layak untuk dilanjutkan dalam bentuk riset.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan serangkaian prosedur yang disusun secara sistematis sebagai pedoman bagi penulis dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan penelitian. Dalam penelitian ini, proses penelitian dilaksanakan melalui beberapa tahapan yang saling berkaitan sebagai berikut:

³⁶ Ika Rohmawati, Analisis Hukum Islam terhadap Penetapan Harga Lelang Tanah Kas Desa di Desa Pelem Kecamatan Jombang, *Skripsi*, (Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2022)

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian adalah cara pandang atau kerangka berpikir yang digunakan peneliti dalam melihat, mengkaji, dan menganalisis suatu permasalahan. Dalam konteks penelitian hukum, pendekatan ini menjadi dasar metodologis yang memengaruhi bagaimana data dikumpulkan, dianalisis, dan disimpulkan. Pendekatan dipilih sesuai dengan karakteristik masalah yang diteliti, serta tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian tersebut.

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif sosiologis, yakni gabungan antara kajian teoritis terhadap norma-norma fikih muamalah (aspek normatif), serta pengamatan terhadap realitas sosial yang terjadi di lapangan (aspek sosiologis).

Pendekatan normatif digunakan untuk menelaah dasar hukum akad *ijārah ‘ala al-manāfi* dan prinsip *ujrah* sebagaimana dijelaskan dalam literatur fikih klasik maupun kontemporer, serta berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *ijārah*.

Pendekatan sosiologis diterapkan untuk memahami perilaku aparat gampong bersama masyarakat menjalankan sistem lelang dalam menentukan harga sewa atas tanah milik gampong. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk menganalisis implementasi norma-norma syariah dalam konteks lokal, serta mengkaji sejauh mana nilai-nilai keadilan, transparansi, dan musyawarah diterapkan dalam praktik penyewaan aset publik di tingkat gampong.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini digolongkan sebagai riset kualitatif dengan menggunakan model analisis deskriptif, yang bertujuan untuk menggambarkan proses pelelangan termasuk mekanisme penetapan harga pada objek lelang berupa tanah Gampong Ruseb kecamatan Trienggadeng,

tata cara penyewaan yang diterapkan oleh aparaturnya gampong, serta prinsip *ujrah* dalam praktik akad *ijârah ‘ala al-manâfi*. Penelitian kualitatif dipilih karena dapat menggambarkan dinamika sosial, nilai-nilai adat, serta kebijakan administratif aparaturnya Gampong yang tidak dapat dijelaskan hanya melalui angka atau statistik, tetapi perlu dipahami melalui narasi dan interpretasi konteks sosial keagamaan masyarakat.

Melalui pengumpulan data berupa wawancara dan dokumentasi, penelitian ini berusaha merepresentasikan realitas sosial serta nilai-nilai keadilan yang tercermin dalam mekanisme penetapan harga sewa (*ujrah*) dalam akad *ijârah ‘ala al-manâfi* menurut perspektif fikih muamalah.

3. Sumber Data

Sumber data adalah semua jenis data yang berhubungan secara langsung dengan topik penelitian, meliputi berbagai elemen masalah dan metode untuk mengumpulkan informasi yang dibutuhkan dalam menganalisis serta menyelesaikan isu yang diteliti, baik dengan menggunakan data primer maupun sekunder. Sumber informasi memiliki peranan yang krusial untuk mendapatkan hasil yang akurat dan objektif, sehingga penelitian yang dilaksanakan dapat memenuhi kriteria ilmiah yang berlaku. Berikut ini penulis akan menjelaskan kategori data yang dimaksud, yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber utama melalui proses pengumpulan yang dilakukan oleh peneliti tanpa perantara. Karena berasal dari sumber pertama, data ini belum mengalami pengolahan maupun penafsiran oleh pihak lain, sehingga tingkat keabsahannya sangat dipengaruhi oleh ketepatan teknik pengumpulan data dan kecermatan peneliti dalam menganalisisnya. Dalam penelitian ini, data primer dikumpulkan melalui penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan teknik wawancara serta

dokumentasi yang dilakukan secara langsung di Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng.

Wawancara dilakukan secara tatap muka dengan Informan yang dipilih secara *purposive*, yaitu berdasarkan keterlibatan langsung dalam proses penetapan harga sewa dan pelaksanaan lelang tanah milik gampong Ruseb Kec. Trienggadeng agar data yang diperoleh benar-benar menggambarkan praktik aktual serta mencerminkan sudut pandang dari berbagai pihak terkait secara menyeluruh dan mendalam. Selain itu, teknik dokumentasi diterapkan dengan cara mengkaji dokumen-dokumen milik gampong, peraturan gampong, dan catatan hasil musyawarah, serta arsip internal aparatur gampong yang berkaitan dengan penetapan harga melalui lelang. Adapun responden yang diwawancarai sebanyak 13 Informan, yang terdiri dari 2 aparatur gampong yang menjabat sebagai *Tuah Peut*, 1 *Keuchik* dari Gampong yang sama, dan 1 masyarakat dari Gampong Ruseb kecamatan Trienggadeng, serta 10 orang pihak penyewa yang menggunakan sistem lelang. Untuk memperoleh data yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan, seluruh informasi dicatat secara rinci dan sistematis sebagai dasar dalam proses analisis lebih lanjut dalam penelitian ini.

b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini berperan sebagai data yang digunakan untuk membuat konsep menurut fikih dan memperkuat analisis terhadap praktik penetapan harga sewa tanah milik Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng secara lelang. Data sekunder tersebut diperoleh dari berbagai sumber yang telah ada sebelumnya, seperti ketentuan hukum adat, fatwa DSN-MUI, serta literatur-literatur yang relevan dengan akad *ijârah ‘ala al-manâfi* dan konsep *ujrah* dalam transaksi sewa-menyewa.

Pemanfaatan data sekunder dalam penelitian ini bertujuan untuk memberikan landasan teoritis dan yuridis terhadap temuan lapangan yang diperoleh melalui wawancara. Data sekunder ini dianalisis untuk mengkaji secara mendalam konsep *ijârah ‘ala al-manâfi’*, prinsip-prinsip *ujrah*, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat di mana peneliti melakukan pengumpulan data dan informasi yang relevan dengan fokus kajian. Penelitian ini dilaksanakan di Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh. Pemilihan Gampong Ruseb sebagai lokasi penelitian didasarkan pada pertimbangan bahwa gampong ini secara aktif melaksanakan praktik penyewaan tanah milik gampong melalui mekanisme lelang terbuka, yang menjadi bagian dari tradisi pengelolaan aset desa untuk mendukung kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat.

Selain itu, pelaksanaan lelang sewa tanah di Gampong Ruseb kecamatan Trienggadeng melibatkan aparatur gampong secara langsung dalam proses musyawarah, penetapan harga, serta pengawasan pelaksanaan akad sewa. Hal ini menjadikan Gampong Ruseb kecamatan Trienggadeng sebagai konteks yang relevan untuk dikaji dari perspektif konsep *ujrah* pada akad *ijârah ‘ala al-manâfi’*, khususnya dalam menilai kesesuaian antara praktik lelang yang berlangsung dengan prinsip-prinsip syariah dan ketentuan hukum positif yang berlaku.

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, yaitu wawancara (*interview*), dan dokumentasi dan kata yang objektif dan valid sesuai dengan standar penelitian ilmiah.

a. Wawancara

Wawancara merupakan bentuk komunikasi yang dilakukan guna memperoleh informasi, atau pengalaman seseorang melalui proses tanya

jawab. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan secara tatap muka langsung dengan pihak-pihak yang terlibat dalam proses penetapan harga sewa tanah milik Gampong Ruseb kecamatan Trienggadeng, khususnya yang berhubungan dengan sistem lelang dan penerapan konsep *ujrah* dalam *akad ijārah ‘ala al-manāfi’*, dan wawancara dilakukan dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu sesuai kebutuhan penulis, namun tetap memberikan ruang bagi Informan untuk menjelaskan secara mendalam pengalaman dan pandangannya, Informan dipilih secara purposive, yaitu mereka yang dianggap memiliki pengetahuan dan pengalaman langsung terhadap praktik lelang tanah, termasuk 1 Keuchik Gampong, 2 aparat gampong yang menjabat sebagai *Tuah Peut*, 10 orang penyewa tanah (*mustajir*), serta 1 tokoh masyarakat yang memahami tradisi serta regulasi lokal.

Wawancara ini difokuskan untuk menggali informasi tidak hanya dalam aspek teknis, tetapi juga mencakup pemahaman normatif, sosial, dan etis para pelaku terhadap konsep *ujrah* dan *akad ijārah ‘ala al-manāfi’*. Materi yang digali meliputi pelaksanaan lelang, sistem penetapan harga, dan proses musyawarah dalam menentukan harga awal (*limit*), serta peran aparat Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng dalam menjaga transparansi dan keadilan. Dan seluruh hasil wawancara didokumentasikan melalui catatan lapangan dan rekaman suara untuk menjaga keakuratan data.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan salah satu metode dalam pengumpulan data kualitatif yang dilakukan dengan menelaah, menganalisis, atau mempelajari dokumen-dokumen yang disusun oleh subjek penelitian

maupun pihak lain yang memiliki keterkaitan dengan pelaksanaan lelang penyewaan tanah milik Gampong Ruseb kecamatan Trienggadeng.³⁷

Dokumen yang dikumpulkan mencakup berita acara musyawarah penetapan harga awal (*limit*), catatan pengumuman waktu lelang yang disampaikan melalui pengeras suara gampong, daftar hadir peserta dan panitia lelang, berita acara penetapan pemenang lelang, bukti pembayaran *ujrah* oleh pemenang, serta dokumen akad *ijârah ‘ala al-manâfi* yang digunakan sebagai dasar hukum pemanfaatan tanah. Data ini bertujuan untuk mendukung analisis terhadap kesesuaian proses penetapan harga sewa tanah dengan prinsip-prinsip dalam akad *ijârah ‘ala al-manâfi*, khususnya terkait aspek kejelasan manfaat, keadilan, dan transparansi dalam penetapan *ujrah*.

6. Langkah Analisis Data

- a. Tahap awal dalam proses penelitian dimulai dengan dilakukan dengan mengumpulkan data dari hasil wawancara dan dokumentasi terkait pelaksanaan lelang tanah milik Gampong Ruseb kecamatan Trienggadeng, seperti proses penetapan harga awal (*limit*), kriteria peserta, mekanisme penawaran, serta keterlibatan aparatur gampong dan masyarakat. Semua data yang terkumpul ditelaah kembali untuk memastikan kesesuaiannya dengan fokus penelitian, yaitu penetapan *ujrah* dalam akad *ijârah ‘ala al-manâfi*.
- b. Menyusun dan mengelompokkan berdasarkan tema-tema tertentu seperti dasar penetapan harga, proses musyawarah, sistem lelang, dan digunakan dalam bentuk akad *ijârah ‘ala al-manâfi* yang digunakan. Pengelompokan ini bertujuan untuk memudahkan dalam melihat keterkaitan antar informasi serta menyusun gambaran umum praktik

³⁷ Tojiri, Yusuf, Putra, Hari Setia, Faliza, Nur, *Dasar Metodologi Penelitian: Teori, Desain, dan Analisis Data*, Lab Inovasi Takaza, 2023, hlm. 56.

- lelang yang berlaku di Gampong Ruseb kecamatan Trienggadeng dalam konteks fikih muamalah.
- c. Menganalisis data dengan menghubungkan praktik di lapangan dengan teori-teori yang telah dibahas, terutama konsep *ujrah* dan akad *ijârah ‘ala al-manâfi*. Analisis ini diarahkan untuk melihat apakah praktik lelang di Gampong Ruseb telah memenuhi prinsip kejelasan manfaat, nilai sewa, jangka waktu, serta kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana ditetapkan dalam fiqh muamalah.
 - d. Penyajian data dilakukan secara naratif sebagai bentuk laporan penelitian, dengan penggambaran data secara sistematis dan jelas sesuai format penulisan skripsi. Langkah ini dilakukan berdasarkan hasil yang telah diperoleh, untuk mengetahui jawaban dari rumusan masalah yang dikemukakan dalam penelitian ini.

7. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data merupakan perangkat yang digunakan oleh peneliti sebagai alat bantu dalam mengumpulkan data, sehingga proses pengumpulan data berjalan secara sistematis dan hasilnya lebih mudah dipahami.³⁸ Instrumen yang digunakan peneliti dalam mengumpulkan data melalui teknik wawancara meliputi kertas, pulpen, dan alat perekam suara (*audio recorder*) yang digunakan untuk mencatat serta merekam seluruh yang disampaikan oleh narasumber. Sementara itu, pada teknik dokumentasi, peneliti memanfaatkan kertas dan pulpen untuk mencatat hasil pengamatan langsung di lapangan, serta kamera untuk mendokumentasikan objek atau situasi yang relevan dalam bentuk foto atau video. Selain itu, dokumentasi juga mencakup berbagai sumber tertulis notulen musyawarah, berita acara lelang, daftar hadir, dan salinan akad sewa yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

³⁸ Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif: Komunikasi Ekonomi, dan Kebijakan Publik Serta Ilmu-Ilmu Sosial Lainnya*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 199.

8. Pedoman Penelitian

Pedoman penulisan yang digunakan dalam karya ilmiah ini mengacu pada jurnal dan buku *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Revisi 2019*. Selain itu, peneliti juga menggunakan referensi tambahan seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Arab-Indonesia, serta berbagai sumber lain yang relevan, seperti fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijārah*, skripsi terdahulu, jurnal ilmiah, dan referensi sebagai landasan untuk menyusun karya ilmiah ini dengan cara yang teratur dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis.

Berdasarkan pedoman tersebut, penulis berupaya menyusun hasil penelitian mengenai *Penetapan Harga Sewa Tanah Milik Gampong Ruseb Secara Lelang Menurut Konsep Ujrah Dalam Akad Ijārah 'Ala Al-Manāfi'* menjadi karya ilmiah yang sistematis, akademis, dan mudah dipahami oleh pembaca.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pembaca dalam memahami penelitian ini, penulis menyajikan sistematika pembahasan yang terdiri dari empat bab, masing-masing terbagi dalam sub bab yang saling berkaitan. Sistematika penulisan ini dirinci sebagai berikut:

Bab *satu* adalah pendahuluan yang mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penjelasan istilah-istilah penting, kajian pustaka, metodologi penelitian, serta sistematika penulisan sebagai gambaran awal dari keseluruhan isi skripsi.

Bab *dua* berisi pembahasan mengenai pengertian akad *ijārah*, khususnya *ijārah 'ala al-manāfi'*, rukun dan syarat-syaratnya menurut fikih muamalah, serta prinsip-prinsip *ujrah* sebagai bentuk imbalan atau kompensasi dalam akad

sewa menyewa. Bab ini juga mengulas pendapat para ulama serta fatwa DSN-MUI terkait relevansi konsep tersebut dalam konteks kontemporer.

Bab *ketiga* menguraikan secara deskriptif mengenai praktik lelang tanah milik Gampong Ruseb, mulai dari mekanisme penetapan harga awal (*limit*), proses pelaksanaan lelang, keterlibatan aparat gampong, hingga bentuk akad sewa menyewa yang dilakukan. Di dalamnya juga dibahas peran musyawarah gampong dan kesepakatan bersama dalam menentukan harga sewa tanah secara lelang.

Bab *keempat* menyajikan penutup dan kesimpulan dari hasil penelitian. Pada bagian ini, penulis merangkum poin-poin utama dari keseluruhan pembahasan mengenai praktik penetapan harga sewa tanah milik Gampong Ruseb melalui sistem lelang dan menilainya dari perspektif konsep *ujrah* dalam akad *ijārah ‘ala al-manāfi’*. Selain itu, penulis juga memberikan saran yang relevan bagi aparat gampong, masyarakat, serta pihak-pihak yang terlibat dalam pengelolaan aset desa, agar ke depan pelaksanaan lelang dapat lebih sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang menekankan transparansi, keadilan, dan keabsahan akad. kontemporer, serta berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

Sementara itu, pendekatan sosiologis diterapkan untuk memahami bagaimana aparat gampong bersama masyarakat menjalankan sistem lelang dalam menentukan harga sewa atas tanah milik gampong. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk menganalisis implementasi norma-norma syariah dalam konteks lokal, serta mengkaji sejauh mana nilai-nilai keadilan, transparansi, dan musyawarah diterapkan dalam praktik penyewaan aset publik di tingkat desa.

BAB DUA

KONSEP *IJĀRAH* DAN PENETAPAN *UJRAH* DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH

A. Pengertian dan Dasar Hukum Akad *Ijarah*

1. Pengertian *Ijarah* ‘*Ala Al-Manafi*’

Dalam ekonomi syariah, Sewa menyewa secara etimologis dikenal dengan istilah *ijârah*. *Ijârah* berasal dari kata *al-ajru* yang dalam Bahasa Indonesia berarti imbalan atau kompensasi. Dalam kamus besar Bahasa Arab-Indonesia, istilah *ijârah* ini muncul dalam dua wazan, *ajara-ya’juru-ajran-ijâratan* yang diartikan sebagai memberikan imbalan, sementara *ajara-yu’jiru-ijaran* memiliki arti menyewakan. Menurut syara', definisi *ijârah* adalah perjanjian tentang pemanfaatan yang diperbolehkan, yang berasal dari benda tertentu atau dijelaskan ciri-cirinya, dalam waktu yang ditentukan, atau perjanjian terkait pekerjaan yang jelas dengan imbalan yang jelas. Perjanjian yang melibatkan pemanfaatan harus berdasarkan hal-hal yang jelas, tidak boleh dilakukan perjanjian atas hal yang manfaatnya belum jelas.³⁹

Ada sejumlah pandangan dari para fuqaha mengenai pengertian *ijârah* yang dibahas dalam kitab mu’tabar, yang telah diteliti sebagai analisis terhadap warisan pemikiran hukum dalam Islam. Menurut para ulama dari mazhab Hanafiyah, *ijârah* dipahami sebagai perjanjian yang memberikan hak atas manfaat tertentu dari suatu benda, yang diperoleh dengan imbalan pembayaran yang telah disetujui. Selain definisi tersebut, beberapa fuqaha Hanafiyah memiliki pandangan berbeda tentang *ijârah* dan mendefinisikannya sebagai “transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan”. Dengan demikian, menurut mazhab Hanafiyah, *ijârah* merupakan akad yang berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang

³⁹ Ana Mufidah, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Yogyakarta: Deepublish, 2018), h. 112.

disepakati Bersama antara pemilik objek transaksi dalam posisi sebagai penyewa dan orang yang akan memanfaatkan objek yang disewa.

Menurut Imam Malikiyah, *ijârah* dipahami sebagai suatu tindakan yang memberikan hak atas pemanfaatan sesuatu yang diperbolehkan dalam periode tertentu dengan adanya imbalan. Oleh karena itu, segala hal yang dapat dimanfaatkan dan memiliki bentuk tertentu diperbolehkan untuk dilakukan *ijârah*, sedangkan jika tidak, maka tidak diperbolehkan.

Menurut pandangan ulama Syafi'i, *ijârah* diartikan sebagai bisnis yang berkaitan dengan manfaat yang jelas, bersifat halal, dan dapat digunakan dengan imbalan yang ditentukan. Dengan kata lain, *ijârah* yang dilakukan merupakan kesepakatan dari kedua belah pihak, yaitu pemilik barang dan penyewa, tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Selain itu, objek yang dapat dijadikan perjanjian *ijârah* tidak boleh berupa harta yang dilarang dalam Islam, seperti menyewakan senjata untuk tujuan membunuh orang lain dan hal-hal sejenisnya.

Sementara itu, berdasarkan pandangan ulama Hanabilah, karena akad *ijârah* dianggap sebagai penjualan manfaat, banyak pakar fiqh yang melarang penyewaan pohon untuk mengambil hasil buahnya.⁴⁰ Hal ini disebabkan karena buah termasuk dalam kategori barang, sementara *ijârah* berfokus pada manfaat, bukan pada penjualan barang. Artinya, aset yang dapat disewakan bisa berupa rumah, kendaraan, alat, dan sejenisnya, karena yang dipindahkan adalah manfaat dari suatu aset. Jadi, segala hal yang manfaatnya dapat dialihkan bisa dianggap sebagai objek *ijarah*. Oleh karena itu, barang yang bisa dikonsumsi hingga habis tidak dapat menjadi objek *ijarah*, karena mengambil manfaatnya sama dengan memiliki barang tersebut.

Menurut Wahbah az-Zuhaili, *ijarah* diartikan akad kepemilikan manfaat yang halal dan bernilai guna dalam waktu tertentu dengan imbalan yang

⁴⁰ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid V, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 385-387.

diketahui secara jelas.⁴¹ Menurutny, *ijarah* termasuk dalam akad *mu'āwadhah* (pertukaran) sehingga syarat sah-nya mensyaratkan kejelasan manfaat, waktu, imbalan, serta keridhaan kedua belah pihak. Pendapat ini sangat penting karena memberikan dasar yuridis *ijarah* sebagai akad yang memiliki pengaruh hukum dan ekonomi.

Muhammad Abu Zahrah menjelaskan bahwa *ijarah* merupakan akad pengalihan manfaat (*manfa'ah*) atas tenaga kerja atau barang dalam waktu tertentu dengan imbalan yang jelas, serta tidak boleh mengakibatkan pemindahan kepemilikan barang kepada penyewa.⁴² Pemikiran Abu Zahrah memberi dasar fiqh bagi pengelolaan tanah wakaf, tanah desa (gampong), dan aset publik, karena barang tersebut hanya boleh dimanfaatkan, bukan dimiliki. Konsep ini memberikan landasan yang kuat bagi penerapan *ijarah* dalam kebijakan ekonomi berbasis aset desa dan kelembagaan masyarakat.

Menurut Sayyid Sabiq, *ijârah* adalah suatu bentuk kesepakatan untuk mendapatkan manfaat dengan cara tukar. Jadi, kalau seseorang menyewakan pohon supaya bisa memanfaatkan buahnya, itu tidak sah, karena pohon bukanlah suatu manfaat. Begitu juga jika menyewakan dua jenis mata uang (emas dan perak), makanan untuk dimakan, atau barang yang bisa diukur dan ditimbang, karena barang-barang ini tidak bisa dimanfaatkan kecuali dengan menggunakan barang itu sendiri.⁴³

Menurut Ahmad Ghofur menjelaskan bahwa *ijarah* ialah kesepakatan untuk memindahkan hak penggunaan suatu barang atau jasa dengan imbalan (*ujrah*), tanpa ada transfer kepemilikan atas barang tersebut. Ia berpendapat bahwa *ijarah* adalah salah satu bentuk muamalah yang diperbolehkan dalam Islam karena termasuk dalam transaksi pertukaran keuntungan yang memiliki

⁴¹ Ibid., hlm. 689-690.

⁴² Muhammad Abu Zahrah, *Fiqh al-Mu'amalat*, (Kairo: Dar al-Fikr al-'Arabi, 1996), hlm. 73.

⁴³ Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah*, Jilid III (Beirut: Dār al-Fikr, 1993), hlm. 15.

nilai ekonomi (*ta'āwudh*), selama objek dari manfaat tersebut jelas, halal, dan dapat dinikmati oleh pihak yang melakukan kesepakatan.⁴⁴

Menurut Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) melalui Fatwa Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 juga menegaskan bahwa *ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa melalui pembayaran *ujrah*, tanpa adanya perpindahan kepemilikan barang tersebut. Dengan demikian, *ijarah* dipahami sebagai transaksi pertukaran manfaat yang harus bersifat halal, jelas, dan dapat dinilai secara ekonomi, serta wajib dilaksanakan berdasarkan kesepakatan dan tanggung jawab kedua belah pihak.⁴⁵

Dalam konteks *ijârah 'ala al manafi'*, hanya manfaat dari suatu barang yang dapat diambil selama masa akad tanpa mengurangi kondisi barang itu sendiri. Ini berarti bahwa dalam hubungan sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari barang yang disewakan, sementara kepemilikan tetap berada pada pemiliknya. Sebagai ganti dari pemanfaatan barang, penyewa diwajibkan untuk membayar.

Dalam konteks akad *ijârah 'ala al manafi'*, hanya manfaat dari suatu barang yang dapat diambil selama masa akad tanpa mengurangi kondisi barang itu sendiri. Ini berarti bahwa dalam hubungan sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari barang yang disewakan, sementara kepemilikan tetap berada pada pemiliknya. Sebagai ganti dari pemanfaatan barang, penyewa diwajibkan untuk membayar.

Ijârah merupakan perjanjian untuk mengambil manfaat, sehingga barang yang disewa disiapkan untuk dapat dimanfaatkan seperti halnya menyewa rumah. Bentuk pemanfaatan dari barang yang disewakan tidak harus disebutkan dan ditentukan. Larangan untuk menempatkan barang-barang berbahaya ada karena sifat umum akad yang mengikuti kebiasaan masyarakat. Barang-barang

⁴⁴ Ahmad Ghofur, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Press, 2018), hlm. 120.

⁴⁵ DSN-MUI, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijârah*, Jakarta: DSN-MUI, 2000.

yang dapat membahayakan berpotensi merusak keamanan bangunan, yang mungkin akan menimbulkan kerusakan fisik pada barang yang disewa. Ijârah adalah transaksi terhadap manfaat, bukan transaksi fisik barang. Jika terdapat kerusakan pada barang yang disewa, maka sipemilik (*mu'jir*) bertanggung jawab selama kerusakan itu bukan akibat dari kelalaian atau tindakan sengaja dari penyewa (*musta'jir*). Namun, jika kerusakan disebabkan oleh kelalaian penyewa (*musta'jir*), maka penyewa tersebutlah yang harus bertanggung jawab atas kerusakan itu.

Akad *ijârah 'ala al-manafi'* adalah perjanjian sewa yang hanya mengizinkan mengambil manfaat dari suatu barang tanpa mengurangi barang tersebut. Dengan kata lain, sewa-menyewa hanya melibatkan perpindahan manfaat dari barang yang disewakan, sedangkan kepemilikan tetap berada pada pemilik barang. Maka, bisa disimpulkan bahwa akad *ijârah 'ala al-manafi'* adalah suatu akad yang mengikat antara kedua belah pihak yang menciptakan hak dan kewajiban untuk keduanya. Namun, ada beberapa isu yang perlu dijelaskan lebih rinci berdasarkan akad *ijârah 'ala al-manafi'*, yang rinciannya adalah sebagai berikut.

Ijârah al-'ardh (perjanjian sewa tanah) untuk pembangunan atau penanaman pohon. Perjanjian sewa ini dianggap sah jika diperjelas tujuan penggunaannya. Jika peruntukannya untuk pertanian, jenis tanaman harus dijelaskan, kecuali jika pemilik tanah (*mu'jir*) mengizinkan untuk menanam berbagai jenis tanaman.

Akad *Ijarah* untuk hewan juga harus jelas tentang tujuannya, begitu juga untuk kendaraan dan angkutan bersama dengan masa penggunaannya. Mengingat hewan dapat dimanfaatkan untuk berbagai kebutuhan, untuk mencegah sengketa di kemudian hari, rincian harus disertakan saat perjanjian dibuat.⁴⁶

2. Dasar Hukum Akad *Ijârah 'Ala al-manafi'*,

⁴⁶ Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 85

Dasar hukum dari *ijârah ‘ala al-manafi*’ dapat ditemukan dalam Al-Qur’an, Hadist, serta Ijma’. Ayat-ayat dalam Al-Qur’an yang menjadi landasan bagi akad *ijârah* antara lain :

a. Dalil Al-Qur’an

Dalam surat At-Thalaq ayat 6, Allah berfirman:

اَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَىٰ حِمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتُّوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأُتِمَّرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسَرِّضْ لَهُ أُخْرَىٰ ۗ

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (QS. At-Thalaq: 6)

QS. At-Talâq ayat 6 menegaskan kewajiban suami untuk tetap memenuhi hak istri, termasuk penyediaan tempat tinggal dan nafkah sesuai kemampuan, meskipun telah terjadi perceraian.⁴⁷ Ayat ini juga membenarkan pemberian imbalan (*ujrah*) kepada istri atas jasa menyusui anak, yang menunjukkan pengakuan Islam terhadap nilai manfaat dari suatu jasa. Selanjutnya, apabila timbul perselisihan terkait penyusuan dan imbalannya, penyelesaian diwajibkan melalui musyawarah yang baik, serta dibolehkan

⁴⁷ Wahbah az-Zuhailî, *Tafsîr al-Munîr fî al-‘Aqîdah wa al-Syarî‘ah wa al-Manhaj*, Jilid 28 (Damaskus: Dâr al-Fikr, 1998), hlm. 247.

mencari alternatif dengan melibatkan pihak lain apabila terdapat kesulitan, demi menjaga kemaslahatan anak.⁴⁸

Firman Allah SWT surat Al-Qashash 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ

الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya: salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya." (QS. Qashash: 26).⁴⁹

Berdasarkan ayat di atas, dapat dipahami bahwa ketika seseorang hendak mengupah orang lain, maka ia dituntut untuk memilih pekerja yang memiliki sifat amanah, kuat, dan rajin. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Islam memberikan kedudukan yang terhormat kepada para pekerja yang bekerja secara sungguh-sungguh, jujur, dan memiliki kemampuan yang memadai, baik dalam posisi sebagai pegawai maupun buruh. Lebih lanjut, ayat tersebut juga menegaskan pentingnya pemenuhan hak-hak pekerja, khususnya dalam hal pemberian upah yang wajib dibayarkan dan ditunaikan tepat pada waktunya sebagai bentuk keadilan dan tanggung jawab moral.

b. Hadis

Hadis Riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

"Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering."

⁴⁸ Al-Qurṭubī, *Al-Jāmi' li Ahkām al-Qur'ān*, Jilid 18 (Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 2003), hlm. 165.

⁴⁹ Dwi Suwiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-ayat Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet. I, 2010), hlm. 109–110.

Hadis tersebut menegaskan kewajiban pemberi kerja untuk menyegerakan pembayaran upah kepada pekerja setelah pekerjaan selesai. Ungkapan “sebelum keringatnya kering” merupakan penekanan moral agar upah tidak ditunda, karena penundaan pembayaran dipandang sebagai bentuk ketidakadilan dan kezaliman terhadap pekerja. Dengan demikian, hadis ini menunjukkan bahwa dalam Islam, pemenuhan hak pekerja merupakan kewajiban hukum dan moral yang harus dilaksanakan tepat waktu, khususnya dalam akad *ijārah* yang menuntut kejelasan dan keadilan bagi kedua belah pihak.⁵⁰

Kemudian hadis riwayat hadis riwayat Abu Daud dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

"Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak."

Hadis riwayat Abū Dāwud dari Sa'd bin Abī Waqqāṣ juga menjelaskan prinsip kepastian imbalan dalam akad sewa-menyewa (*ijārah*). Rasulullah melarang praktik penyewaan tanah dengan bayaran berupa hasil pertanian karena nilainya tidak pasti dan bergantung pada faktor alam, yang berpotensi menimbulkan gharar dan sengketa. Oleh karena itu, Nabi Muhammad Saw memerintahkan agar sewa tanah dilakukan dengan imbal balik yang jelas dan terukur, seperti emas atau perak, demi menjamin keadilan serta kepastian hak dan kewajiban para pihak dalam akad.⁵¹

عَنْ عُرْوَةَ بْنِ الزُّبَيْرِ، أَنَّ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا، زَوَّجَ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَتْ: اسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدِّيلِ هَادِيًا خَرِيْتًا، وَهُوَ

⁵⁰ Ibn Mājah, Sunan Ibn Mājah, *Kitāb al-Ruhūn*, Bāb Ajr al-Ajīr, no. 2443.

⁵¹ Abū Dāwud Sulaimān bin al-Asy'as al-Sijistānī, *Sunan Abī Dāwud, Kitāb al-Buyū'*, *Bāb fī Karā' al-Arḍ*, no. 3384, Jilid III (Beirut: Dār al-Fikr, t.t.), hlm. 257.

عَلَى دِينَ كُفَّارٍ قُرَيْشٍ، فَدَفَعَا إِلَيْهِ بَعِيرَيْهِمَا، وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ،
فَجَاءَهُمَا بِبَعِيرَيْهِمَا صُبْحَ ثَالِثَةِ

Artinya: “Dari Urwah bin Zubair bahwa sesungguhnya Aisyah ra. Istri Nabi SAW, beliau berkata: Rasulullah SAW dan Abu Bakar mengupah seorang laki-laki dari Bani al-Dayl sebagai petunjuk jalan, sementara ia adalah salah seorang kafir Quraisy. Nabi dan Abu Bakar menyerahkan kendaraan mereka kepadanya (untuk dibawa) dan berjanji bertemu di gua Tsaur tiga hari kemudian, laki-laki tersebut datang membawa kendaraan keduanya pada shubuh hari ketiga”. (HR. Bukhari).

Dalam hadist ini dijelaskan bahwa Rasulullah SAW telah melakukan praktik *ijārah*, yaitu dengan menyewa seorang untuk menunjukkan jalan ke tempat yang dituju dan Rasulullah SAW membayar orang tersebut dengan menyerahkan kendaraan kepadanya.

Hadist di atas menjelaskan bahwa Nabi Muhammad SAW dalam hal ini menegaskan pentingnya keadilan dan kepastian dalam pelaksanaan akad *ijārah*. Melalui perintah untuk menyegerakan pembayaran upah, Rasulullah SAW menunjukkan bahwa pemenuhan hak pekerja atau pihak yang memberikan jasa merupakan kewajiban yang tidak boleh ditunda, karena penundaan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakadilan. Dengan demikian, *ujrah* dalam akad *ijārah* dipandang sebagai hak yang harus ditunaikan secara tepat waktu dan bertanggung jawab.

Selain itu, hadis di atas juga menjelaskan bahwa Nabi Muhammad SAW melarang praktik penyewaan tanah dengan imbalan hasil pertanian tertentu karena mengandung unsur ketidakpastian. Larangan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya gharar yang dapat merugikan salah satu pihak dalam akad. Oleh karena itu, Islam mengarahkan agar *ujrah* dalam akad *ijārah* ditetapkan

secara jelas, terukur, dan disepakati sejak awal, sehingga akad berlangsung secara sah, adil, dan sesuai dengan prinsip fiqh muamalah.

c. Ijma Para Ulama

Sejalan dengan dalil Al-Qur'an dan hadis Nabi Muhammad SAW yang telah diuraikan sebelumnya, kebolehan akad *ijārah* juga diperkuat melalui *ijma'* para ulama. Dalam kajian fiqh muamalah, para ulama dari berbagai mazhab sepakat bahwa akad *ijārah* merupakan akad yang sah dan dibolehkan, karena sangat dibutuhkan dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat. Kesepakatan ini lahir dari kesadaran bahwa manusia tidak dapat memenuhi seluruh kebutuhannya sendiri tanpa memanfaatkan jasa maupun manfaat dari pihak lain secara sah dan teratur.⁵²

Dalam konteks akad *ijārah 'alā al-manāfi'*, para ulama menegaskan bahwa objek akad bukanlah zat benda, melainkan manfaat yang dihasilkan dari benda tersebut. Oleh sebab itu, kepemilikan benda tetap berada pada pihak yang menyewakan, sedangkan pihak penyewa hanya memperoleh hak pemanfaatan sesuai dengan batasan dan waktu yang telah disepakati. Pandangan ini menunjukkan bahwa akad *ijārah 'alā al-manāfi'* bertujuan menjaga keseimbangan hak antara para pihak, sekaligus mencegah terjadinya pemindahan kepemilikan secara terselubung.⁵³

Lebih lanjut, *ijma'* para ulama juga menekankan bahwa keabsahan akad *ijārah 'alā al-manāfi'* sangat bergantung pada kejelasan manfaat dan kepastian *ujrah*. Manfaat yang disewakan harus diketahui secara jelas, baik dari segi jenis, ruang lingkup penggunaan, maupun jangka waktu pemanfaatannya. Demikian pula, *ujrah* wajib ditentukan sejak awal akad agar tidak menimbulkan unsur *gharar* yang dapat merusak keabsahan akad. Penegasan ini

⁵² Wahbah az-Zuhailī, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, Jilid 4 (Damaskus: Dār al-Fikr, 1985), hlm. 730.

⁵³ 'Abd al-Raḥmān al-Jazīrī, *Al-Fiqh 'alā al-Mazāhib al-Arba'ah*, Jilid 3 (Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1990), hlm. 88–89.

menunjukkan perhatian para ulama terhadap prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam praktik sewa-menyewa.⁵⁴

Dengan demikian, *ijma'* para ulama tidak hanya menegaskan kebolehan akad *ijārah* secara normatif, tetapi juga memberikan pedoman praktis dalam pelaksanaannya. Selama akad *ijārah 'alā al-manāfi'* dilakukan dengan memperhatikan kejelasan manfaat, kepastian *ujrah*, serta prinsip keadilan, maka akad tersebut dipandang sah dan sejalan dengan tujuan syariat. Prinsip inilah yang menjadi landasan penting dalam menilai praktik penyewaan tanah, termasuk tanah milik gampong, agar tetap berada dalam koridor hukum Islam dan mencerminkan kemaslahatan bersama.⁵⁵

B. Rukun dan Syarat Akad *Ijārah*

Rukun dan syarat adalah komponen yang sangat penting, yang berarti jika rukun tidak dipenuhi atau salah satu di antaranya tidak lengkap atau memiliki cacat, maka kesepakatan tersebut menjadi tidak sah. Para ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun dari *al-ijārah* hanya terdiri dari satu, yaitu ijab dan qabul yang berasal dari kedua pihak yang terlibat dalam transaksi. Para ulama dari mazhab Hanafi menyatakan bahwa hal yang berkaitan dengan akad, sewa/imbalan, serta manfaat, termasuk dalam kriteria *ijārah*, tetapi bukan merupakan rukun.⁵⁶ Adapun menurut jumhur ulama, rukun *ijārah* ada empat, yaitu:

a. *Al-‘Āqidān*

Para pihak yang berakad dalam *ijārah* terdiri dari pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) dan pihak yang menyewa (*musta'jir*). Keberadaan para pihak merupakan rukun utama karena akad pada dasarnya adalah pertemuan kehendak antara dua pihak yang menimbulkan akibat hukum. Oleh sebab itu,

⁵⁴ Sayyid Sābiq, *Fiqh al-Sunnah*, Jilid 3 (Kairo: Dār al-Fath li al-I'lām al-‘Arabī, t.t.), hlm. 197–198.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 732–733.

⁵⁶ Qamarul Huda, *Fiqh Mumalah*, (Yogyakarta: Sukses Offset, 2011), hlm. 77

Islam mensyaratkan agar para pihak yang berakad memiliki kecakapan hukum (*ahliyyah*).⁵⁷ Para ulama mensyaratkan bahwa *mu'ajjir* dan *musta'jir* harus berakal, baligh, dan mampu bertindak hukum secara mandiri. Kecakapan hukum ini dimaksudkan agar para pihak memahami konsekuensi akad yang dilakukan serta mampu melaksanakan hak dan kewajiban yang timbul dari akad *ijārah*. Akad *ijārah* yang dilakukan oleh pihak yang tidak cakap hukum, seperti orang gila atau anak kecil yang belum *mumayyiz*, dinilai tidak sah atau setidaknya tidak sempurna.⁵⁸

Dalam pengelolaan tanah milik gampong, kedudukan *mu'ajjir* memiliki karakteristik khusus. Pihak yang menyewakan tanah gampong bukanlah individu perseorangan, melainkan aparat gampong atau pihak yang diberi kewenangan berdasarkan ketentuan adat dan peraturan yang berlaku. Hal ini penting untuk memastikan bahwa akad *ijārah alā al-manāfi'* atas tanah gampong dilakukan oleh pihak yang sah dan memiliki legitimasi hukum, sehingga tidak terjadi penyalahgunaan aset publik yang dapat merugikan masyarakat gampong secara keseluruhan.

b. *Ṣīghat*

Rukun kedua dalam akad *ijārah* adalah *ṣīghat* akad yang diwujudkan melalui ijab dan qabul. *Ṣīghat* merupakan pernyataan kehendak para pihak yang menunjukkan adanya kesepakatan untuk melakukan akad *ijārah*. Ijab dan qabul dapat dilakukan secara lisan, tulisan, atau perbuatan yang secara 'urf dipahami sebagai bentuk persetujuan.⁵⁹ Para fuqahā' menegaskan bahwa ijab dan qabul harus menunjukkan kejelasan maksud, kesesuaian antara kehendak para pihak, serta dilakukan dalam satu majelis akad. Tujuan dari ketentuan ini adalah untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman dan perselisihan di kemudian hari. Dalam praktik penyewaan tanah milik gampong, *ṣīghat* akad

⁵⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 27

⁵⁸ Sayyid Sābiq, *Fiqh al-Sunnah*, Jilid III (Beirut: Dār al-Fikr, 1997), hlm. 181–182.

⁵⁹ Abd. Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 97.

umumnya diwujudkan dalam bentuk kesepakatan tertulis agar memiliki kekuatan pembuktian dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

c. *Al-Ma'qūd 'Alaih*

Objek akad dalam *ijārah* adalah manfaat (*al-manfa'ah*), bukan zat benda yang disewakan. Oleh karena itu, manfaat yang menjadi objek akad harus jelas, dapat diserahkan, serta bersifat mubah menurut syariat Islam. Para ulama sepakat bahwa manfaat yang tidak jelas atau tidak dapat dimanfaatkan secara nyata dapat menyebabkan akad *ijārah* menjadi batal karena mengandung unsur *gharar*.⁶⁰

Dalam penyewaan tanah milik gampong, objek akad berupa manfaat penggunaan tanah, seperti untuk kegiatan pertanian atau usaha produktif lainnya dalam jangka waktu tertentu. Tanah sebagai objek sewa memenuhi kriteria *ijārah* karena manfaatnya dapat diambil tanpa menghilangkan zat tanah itu sendiri. Kejelasan manfaat ini menjadi faktor penting dalam menentukan sah atau tidaknya akad *ijārah* serta dalam menetapkan *ujrah* yang adil dan sebanding.

d. *Ujrah*

Ujrah ialah imbalan yang diberikan oleh *musta'jir* kepada *mu'ajjir* sebagai kompensasi atas manfaat yang diperoleh. Keberadaan *ujrah* merupakan ciri utama akad *ijārah* sebagai akad pertukaran (*mu'āwadah*). Oleh sebab itu, *ujrah* harus ditentukan secara jelas, baik dari segi jumlah, bentuk, maupun waktu pembayarannya.⁶¹ Para ulama menegaskan bahwa *ujrah* yang tidak jelas dapat menimbulkan *gharar* dan berimplikasi pada rusaknya akad *ijārah*. Dalam praktik penyewaan tanah milik gampong, penetapan *ujrah* sering kali dilakukan melalui mekanisme lelang. Mekanisme ini dipandang mampu mencerminkan nilai manfaat tanah secara lebih objektif, selama dilaksanakan

⁶⁰ Ibn Qudāmah, *Al-Mughnī*, Jilid V (Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1997), hlm. 309–310.

⁶¹ Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 109–110.

secara transparan, adil, dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Para ahli hukum Islam menetapkan tiga hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan ijab dan qabul agar dapat menghasilkan konsekuensi hukum, yaitu:

1. *Jala'ul Ma'na*, adalah tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
2. *Tawafuq*, merupakan adanya kesesuaian antara ijab dan qabul.
3. *Jazmul Iradataini*, yaitu antara ijab dan qabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa.⁶²

Namun, dengan kemajuan zaman, umumnya perjanjian *ijârah* kini dibuat dalam format tertulis. Jadi, ijab dan qabul tidak diucapkan lagi, melainkan dituliskan dalam dokumen perjanjian. Tanda tangan simbolis. Di samping rukun yang telah dijelaskan sebelumnya, *ijârah* juga memiliki beberapa syarat. Jika syarat-syarat ini tidak dipenuhi, maka *ijârah 'ala al-manafi'* akan menjadi tidak sah. Dalam akad *ijârah* terdapat empat jenis syarat yang serupa dengan yang ada dalam akad jual beli, yaitu:

1. *Syarth al-In'iqād* (Syarat Terjadinya Akad/Wujud Akad)

Syarth al-in'iqād merupakan syarat yang menentukan lahir atau terbentuknya suatu akad. Syarat ini terbagi menjadi dua, yaitu syarat yang berkaitan dengan akad itu sendiri dan syarat yang berkaitan dengan tempat berlangsungnya akad. Adapun syarat wujud yang berhubungan dengan pelaku akad adalah adanya akal. Oleh karena itu, sebagaimana halnya dalam akad jual beli, akad *ijârah* yang dilakukan oleh orang yang tidak berakal atau oleh anak kecil yang belum *mumayyiz* dinilai tidak sah. Menurut ulama Hanafiyah, baligh tidak termasuk ke dalam syarat wujud maupun syarat berlakunya akad. Dengan demikian, apabila seorang anak kecil yang telah *mumayyiz* melakukan akad *ijârah*, baik dengan menyewakan harta miliknya maupun jasanya, maka akad

⁶²Gemala Dewa, Dkk. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 63

tersebut dapat dianggap sah sepanjang mendapat izin dari walinya dan apabila ia dibatasi hak membelanjakan hartanya, maka tergantung pada izin walinya.⁶³

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa kemampuan *mumayyiz* merupakan syarat sah dalam akad *ijārah* maupun jual beli, sedangkan baligh dipandang sebagai syarat berlakunya akad. Oleh karena itu, apabila seorang anak yang telah *mumayyiz* menyewakan dirinya atau hartanya, maka akad tersebut dinilai sah, namun keberlakuannya bergantung pada persetujuan walinya. Sementara itu, ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa syarat taklif, yaitu baligh dan berakal, merupakan syarat wujud bagi akad *ijārah*. Dengan demikian, akad *ijārah* hanya dianggap sah apabila dilakukan oleh orang yang telah baligh dan memiliki akal sehat.

2. *Syarth an-Nafādz* (Syarat Berlakunya Akad)

Syarat berlakunya akad *ijārah* adalah adanya hak kepemilikan atau kewenangan (*al-wilāyah*) atas objek akad. Artinya, akad hanya berlaku jika dilakukan oleh pemilik barang/manfaat atau orang yang mendapat izin darinya. Karena itu, akad *ijārah* yang dilakukan oleh *fudhūlī* (orang yang bertindak atas harta orang lain tanpa izin) pada dasarnya tidak sah. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, akad yang dilakukan oleh *fudhūlī* tidak langsung batal, tetapi digantungkan pada persetujuan pemilik. Jika pemilik menyetujuinya, maka akad menjadi sah.

Berbeda dengan itu, ulama Syafi'iyah dan Hanabilah mensyaratkan bahwa persetujuan pemilik hanya dapat mengesahkan akad jika manfaat barang belum digunakan. Jika izin diberikan sebelum barang dimanfaatkan, maka akad sah dan pemilik berhak atas *ujrah*. Namun, jika izin baru diberikan setelah manfaat digunakan, maka akad tidak sah karena objek akad telah hilang. Dalam keadaan terakhir ini, tindakan *fudhūlī* dipandang sebagai perbuatan ghasab, sehingga ia wajib mengembalikan barang kepada pemiliknya.⁶⁴

⁶³ Ahmad Wardi Muchlis, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 322.

⁶⁴ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Terj. Abdul Hayyie Al-Kattani, Dkk).

3. Syarth ash-Shihhah (Syarat Sah Akad)

Syarat sah dalam akad *ijārah* berkaitan dengan para pihak yang melakukan akad (*‘āqidān*), objek akad (*ma‘qūd ‘alaih*), upah (*ujrah*), serta bentuk akad itu sendiri. Artinya, agar akad *ijārah* dinilai sah, semua unsur tersebut harus memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan. Adapun syarat sah akad *ijārah* meliputi:⁶⁵

a. Adanya kerelaan dari kedua belah pihak

Akad *ijārah* harus dilaksanakan atas dasar suka sama suka. Tidak dibenarkan adanya unsur paksaan dalam perjanjian sewa-menyewa. Dengan demikian, masing-masing pihak harus ridha terhadap isi akad yang disepakati, karena akad tersebut merupakan kehendak bebas dari kedua belah pihak.

b. Objek akad memiliki manfaat yang jelas

Objek *ijārah* (*ma‘qūd ‘alaih*) harus diketahui secara jelas agar tidak menimbulkan perselisihan antara pihak yang berakad. Kejelasan tersebut dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaat yang diambil, jangka waktu pemanfaatan, atau jenis pekerjaan apabila *ijārah* dilakukan atas jasa seseorang. Selain itu, objek akad juga harus dapat dikuasai atau diserahkan kepada pihak penyewa.

c. Manfaat objek sesuai dengan realitas dan dibolehkan syara‘

Manfaat yang menjadi objek akad harus benar-benar dapat diwujudkan secara nyata serta tidak bertentangan dengan ketentuan syariat Islam. Dengan kata lain, objek *ijārah* tidak boleh digunakan untuk hal-hal yang dilarang oleh agama.

Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani), hlm. 390.

⁶⁵ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Terj. Kamaluddin A. Marzuki). Jilid 3, (Bandung: Al-Ma’arif, 1997), hlm. 19-20

4. *Syarth al-Luzūm* (Syarat Mengikatnya Akad)

Syarat kelaziman bertujuan agar akad *ijārah* bersifat mengikat bagi para pihak dan tidak mudah dibatalkan. Agar akad *ijārah* menjadi mengikat, diperlukan beberapa ketentuan berikut:⁶⁶

- a. Objek yang disewakan tidak boleh memiliki cacat (*'aib*) yang menyebabkan manfaatnya tidak dapat digunakan. Jika terdapat cacat yang menghalangi pemanfaatan tersebut, maka penyewa (*musta'jir*) diberi hak untuk memilih, apakah tetap melanjutkan akad dengan pengurangan ujah atau membatalkan akad (*fasakh*). Misalnya, apabila seorang pengemudi ojek online mengalami kecelakaan sehingga tidak mampu melanjutkan pekerjaannya, maka akad *ijārah* dapat dibatalkan karena prestasi tidak dapat dipenuhi.
- b. Dalam hal adanya uzur, terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama. Menurut ulama Hanafiyah, akad *ijārah* dapat batal apabila muncul uzur, karena dengan adanya uzur tersebut kebutuhan terhadap manfaat menjadi hilang. Uzur yang dapat menyebabkan fasakh antara lain:⁶⁷
 - 1) uzur dari pihak pemilik barang, misalnya barang sewaan harus dijual untuk melunasi utang;
 - 2) uzur dari pihak penyewa, seperti kondisi yang membuat pekerjaan menjadi sia-sia atau tidak dapat dilanjutkan;
 - 3) uzur pada objek sewaan, misalnya menyewa kamar mandi di suatu kampung, tetapi kemudian penduduknya pergi sehingga manfaatnya hilang.

Sementara itu, menurut ulama Syafi'iyah, apabila terdapat uzur tetapi manfaat masih dapat digantikan atau tetap mungkin diperoleh, maka akad *ijārah* tidak

⁶⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 327.

⁶⁷ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, (Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, dkk), Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani), hlm. 409.

batal. Akad baru dianggap batal apabila manfaat benar-benar hilang, seperti rusaknya rumah yang disewakan.

C. Konsep *Ujrah* dalam Fikih Muamalah

Setelah menguraikan pengertian, dasar hukum, serta rukun dan syarat akad *ijârah ‘ala al-manâfi*, maka pembahasan selanjutnya beralih pada konsep *ujrah* sebagai unsur esensial dalam akad tersebut. Hal ini penting karena *ujrah* merupakan bentuk kompensasi atas manfaat yang diterima oleh pihak penyewa, sehingga keberadaannya tidak dapat dipisahkan dari keabsahan akad *ijârah* dalam perspektif fikih muamalah.

Secara terminologis, *ujrah* diartikan sebagai imbalan atau upah yang diberikan oleh pihak penyewa (*musta’jir*) kepada pihak yang menyewakan (*mu’jir*) atas manfaat suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu. Dalam akad *ijârah ‘ala al-manâfi*, objek utama yang menjadi fokus bukanlah barang itu sendiri, melainkan manfaat yang dihasilkan dari barang tersebut. Oleh karena itu, *ujrah* merupakan kompensasi atas pemindahan hak guna (manfaat), bukan pemindahan hak kepemilikan.⁶⁸ Lebih lanjut, para ulama fikih menegaskan bahwa *ujrah* harus memiliki kejelasan dan kepastian agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Kejelasan ini mencakup jumlah, bentuk, serta waktu pembayaran. Jika *ujrah* tidak ditentukan secara jelas, maka akad *ijârah* dapat mengandung unsur *gharar* (ketidakpastian) yang dilarang dalam Islam.⁶⁹ Dengan demikian, transparansi dalam penetapan *ujrah* menjadi syarat utama dalam menjaga keabsahan akad.

Selain itu, dalam perspektif fikih muamalah, *ujrah* tidak hanya dipahami sebagai nilai ekonomi semata, tetapi juga mengandung nilai-nilai keadilan (*al-‘adl*), keseimbangan, dan kerelaan antara para pihak (*an-tarāḍin*). Prinsip ini sejalan dengan kaidah umum dalam muamalah yang menyatakan bahwa setiap

⁶⁸ Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 121.

⁶⁹ Ghufon A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 186.

transaksi harus dilakukan atas dasar suka sama suka tanpa adanya paksaan.⁷⁰ Oleh karena itu, penetapan *ujrah* harus dilakukan secara adil dan tidak boleh merugikan salah satu pihak.

Dalam kaitannya dengan keadilan, para ulama juga mengenal konsep *al-tsaman al-mitsli*, yaitu harga yang setara atau wajar berdasarkan kondisi pasar. Konsep ini menekankan bahwa *ujrah* harus disesuaikan dengan nilai manfaat yang diperoleh serta kondisi sosial ekonomi yang berlaku. Dengan kata lain, penetapan *ujrah* tidak boleh dilakukan secara sepihak, melainkan harus mempertimbangkan standar harga umum agar tidak terjadi eksploitasi.⁷¹

Selain itu, dalam literatur fikih muamalah dikenal dua bentuk *ujrah*, yaitu *ujrah al-musamma* dan *ujrah al-mitsli*. *Ujrah al-musamma* adalah upah yang telah ditentukan secara eksplisit dalam akad sejak awal, sedangkan *ujrah al-mitsli* adalah upah yang ditentukan berdasarkan kebiasaan atau harga pasar yang berlaku.⁷² Kedua bentuk ini menunjukkan fleksibilitas dalam penentuan *ujrah*, selama tetap memenuhi prinsip kejelasan dan keadilan.

Di samping itu, Islam juga menekankan pentingnya pembayaran *ujrah* secara tepat waktu sebagai bentuk penghormatan terhadap hak pihak lain. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam hadis Nabi Muhammad SAW:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

Artinya: "Berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering."

Hadis ini menunjukkan bahwa *ujrah* tidak hanya berkaitan dengan jumlah, tetapi juga dengan etika dalam pelaksanaannya, yaitu harus dibayarkan secara tepat waktu dan tanpa penundaan. Apabila dikaitkan dengan penelitian ini, yaitu penetapan harga sewa tanah milik Gampong Ruseb melalui sistem lelang,

⁷⁰ Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 150.

⁷¹ Wahbah az-Zuhailī, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, Jilid V (Damaskus: Dār al-Fikr, 1985), hlm. 3839.

⁷² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid III (Kairo: Dār al-Fath), hlm. 198.

maka konsep *ujrah* memiliki relevansi yang sangat kuat. Sistem lelang pada dasarnya merupakan mekanisme untuk menentukan harga secara terbuka melalui proses penawaran. Dengan demikian, nilai *ujrah* yang dihasilkan dari lelang cenderung mendekati *al-tsaman al-mitsli*, karena terbentuk melalui interaksi langsung antara penawaran dan permintaan.

Namun demikian, agar sesuai dengan prinsip fikih muamalah, pelaksanaan lelang (*al-muzayadah*) harus memenuhi beberapa ketentuan, yaitu adanya pihak yang menawarkan objek dan peserta lelang, objek yang jelas dan halal, serta proses penawaran yang dilakukan secara terbuka dan adil. Penawaran tidak boleh mengandung unsur *najasy* (penawaran palsu), penipuan, atau rekayasa harga, dan pemenang ditetapkan berdasarkan penawaran tertinggi yang sah. Ketentuan tersebut berkaitan dengan penelitian ini karena proses penyewaan tanah milik Gampong Ruseb dilakukan melalui lelang, sehingga kejelasan objek tanah, keterbukaan penawaran, dan penetapan harga secara adil menjadi bagian penting dalam menilai kesesuaian praktik lelang dengan prinsip syariah..⁷³ Lebih lanjut, dalam praktik di Gampong Ruseb, penetapan harga sewa tanah tidak hanya ditentukan melalui lelang, tetapi juga mempertimbangkan faktor-faktor seperti luas lahan, lokasi, kondisi tanah, serta harga pasar setempat. Hal ini menunjukkan adanya upaya untuk menyesuaikan *ujrah* dengan nilai manfaat yang diperoleh, sehingga mendekati prinsip keadilan dalam fikih muamalah.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa konsep *ujrah* dalam akad *ijârah 'ala al-manâfi'* tidak hanya berfungsi sebagai alat pembayaran, tetapi juga sebagai instrumen untuk mewujudkan keadilan, transparansi, dan keseimbangan dalam transaksi. Oleh karena itu, dalam konteks penetapan harga sewa tanah melalui sistem lelang, *ujrah* harus ditentukan secara jelas, adil, dan sesuai dengan nilai manfaat yang diberikan, agar akad yang dilakukan tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga selaras dengan prinsip-prinsip syariah.

⁷³ Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Jilid V, hlm. 3845.

D. Bentuk dan Syarat Keabsahan *Ujrah*

Berdasarkan pembahasan sebelumnya mengenai konsep *ujrah* dalam fikih muamalah, dapat dipahami bahwa *ujrah* merupakan unsur penting dalam akad *ijārah* yang berfungsi sebagai imbalan atas manfaat yang diperoleh. Oleh karena itu, untuk memperkuat pemahaman tersebut, pembahasan selanjutnya diarahkan pada penjelasan mengenai bentuk serta syarat keabsahan *ujrah* dalam akad *ijārah*. Dalam kajian fikih muamalah, *ujrah* sebagai imbalan dalam akad *ijārah* tidak hanya dipahami secara sederhana sebagai pembayaran, tetapi juga memiliki ketentuan-ketentuan tertentu yang harus dipenuhi agar akad tersebut sah menurut syariat. Para ulama membagi *ujrah* ke dalam dua bentuk utama, yaitu *ujrah al-musamma* dan *ujrah al-mitsli*. Pembagian ini penting karena berkaitan dengan cara penentuan imbalan serta tingkat kejelasan dalam suatu akad.⁷⁴

Pertama, *ujrah al-musamma* merupakan imbalan yang telah ditentukan secara jelas sejak awal akad berlangsung. Kejelasan tersebut mencakup jumlah, jenis, serta waktu pembayarannya yang disepakati oleh para pihak. Dalam praktiknya, bentuk ini menjadi yang paling umum digunakan karena memberikan kepastian hukum serta menghindari kemungkinan terjadinya perselisihan di kemudian hari. Dengan adanya penetapan yang jelas, para pihak dapat memahami hak dan kewajibannya masing-masing secara terbuka, sehingga transaksi berlangsung secara transparan dan sesuai dengan prinsip keadilan dalam Islam.

Selain itu, penetapan *ujrah al-musamma* juga mencerminkan adanya kesepakatan dan kerelaan (*ridha*) antara para pihak. Hal ini menjadi dasar

⁷⁴ Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5 (Damaskus: Dar al-Fikr, 1985), hlm. 3837

penting dalam setiap akad muamalah, karena suatu transaksi hanya dianggap sah apabila dilakukan tanpa adanya paksaan.⁷⁵ Dengan demikian, kejelasan *ujrah* dalam bentuk ini tidak hanya berfungsi sebagai syarat sah akad, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan terhadap kemungkinan terjadinya ketidakadilan. Kedua, *ujrah al-mitsli* adalah imbalan yang ditentukan berdasarkan nilai atau harga yang berlaku di masyarakat terhadap manfaat yang sejenis. Bentuk ini biasanya digunakan apabila *ujrah* tidak disebutkan secara jelas dalam akad atau terjadi ketidaksesuaian dalam penetapan *ujrah* sebelumnya.⁷⁶ Dalam kondisi tersebut, penentuan *ujrah* dikembalikan kepada kebiasaan yang berlaku (*'urf*) serta standar harga pasar yang dianggap wajar.

Melalui konsep *ujrah al-mitsli*, Islam memberikan fleksibilitas dalam praktik muamalah, terutama ketika terjadi ketidakjelasan dalam akad. Penentuan berdasarkan harga pasar bertujuan untuk menjaga keseimbangan dan keadilan antara para pihak, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Dengan demikian, *ujrah* yang ditetapkan tetap mencerminkan nilai yang proporsional sesuai dengan manfaat yang diberikan. Dalam praktik yang lebih luas, termasuk dalam penetapan harga melalui sistem lelang, nilai *ujrah* pada awalnya terbentuk melalui proses penawaran terbuka. Kondisi ini menunjukkan bahwa nilai yang dihasilkan lebih mendekati konsep *ujrah al-mitsli*, karena mengikuti mekanisme pasar dan tingkat permintaan terhadap objek sewa.⁷⁷ Namun, setelah harga tersebut disepakati oleh para pihak, maka kedudukannya berubah menjadi *ujrah al-musamma* karena telah ditentukan secara jelas dalam akad.

Selain bentuknya, *ujrah* juga harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar akad *ijārah* dapat dinyatakan sah. Salah satu syarat utama adalah *ujrah* harus diketahui secara jelas (*ma'lūm*), baik dari segi jumlah, jenis, maupun cara pembayarannya. Kejelasan ini penting untuk menghindari adanya unsur *gharar*

⁷⁵ 5. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 332.

⁷⁶ Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, hlm. 3839.

⁷⁷ Muhammad Rizki, "Konsep *Ujrah* dalam Akad *Ijarah* dan Implementasinya," *Skripsi* (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2020), hlm. 72.

(ketidakpastian) yang dilarang dalam Islam. Tidak kalah penting, dalam penetapan *ujrah* harus terdapat unsur kerelaan (*ridha*) dari kedua belah pihak. Prinsip ini menegaskan bahwa setiap transaksi muamalah harus dilakukan secara sukarela dan tanpa paksaan.⁷⁸ Dengan terpenuhinya syarat-syarat tersebut, maka akad *ijārah* dapat dinyatakan sah serta sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Dengan demikian, kejelasan bentuk serta terpenuhinya syarat-syarat *ujrah* memiliki peranan yang sangat penting dalam menjaga keabsahan akad *ijārah*. Hal ini juga relevan dengan praktik penetapan harga sewa tanah milik gampong melalui sistem lelang, di mana nilai *ujrah* harus ditentukan secara transparan, adil, dan sesuai dengan prinsip syariah agar tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari.⁷⁹

Berdasarkan hasil perbandingan antara harga lelang dengan harga pasar di wilayah Gampong Ruseb, diketahui bahwa harga sewa yang ditetapkan melalui mekanisme lelang berada dalam kisaran yang relatif lebih murah dari harga pasar, yaitu sekitar Rp600.000 hingga Rp1.200.000 per tahun, sedangkan harga pasar dalam penyewaan tanah pribadi atau tanah milik warga berkisaran Rp2000.000 hingga Rp3.000.000 per tahun. Tapi harga sewa tanah pakai sistem lelang pada praktiknya tidak bersifat tetap, melainkan biasanya ditentukan oleh kondisi dan karakteristik tanah yang disewakan, seperti luas lahan, tingkat kesuburan, serta letak atau tingkat strategisnya. Semakin luas dan strategis suatu lahan, maka harga sewanya cenderung lebih tinggi dibandingkan lahan yang kurang produktif atau kurang strategis.⁸⁰ Dengan demikian, harga lelang tersebut dapat dikategorikan adil karena masih sesuai dengan konsep *al-tsaman al-mitsli* dalam fikih muamalah. Meskipun dalam beberapa kondisi

⁷⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, hlm. 332.

⁷⁹ Siti Rahmawati, "Analisis Penetapan *Ujrah* dalam Akad *Ijarah* Perspektif Hukum Islam," *Skripsi* (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2019), hlm. 65.

⁸⁰ Hasil Wawancara dengan Ibnu Hajar, *Tuha Peut* Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, pada Tanggal 14 April 2026, di Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng.

harga lelang dapat sedikit lebih tinggi akibat adanya persaingan antar peserta, hal tersebut masih dianggap wajar selama tidak menyimpang secara signifikan dari harga pasar yang berlaku.

Sejalan dengan kondisi tersebut, dalam perspektif konsep *ujrah* dalam akad *ijārah ‘ala al-manāfi’* dapat dipahami secara lebih komprehensif. Kesesuaian harga lelang dengan harga pasar menunjukkan bahwa nilai *ujrah* yang terbentuk dalam praktik lelang sewa tanah di Gampong Ruseb pada dasarnya telah memenuhi prinsip keadilan dalam fikih muamalah. Hal ini karena *ujrah* tidak ditentukan secara sepihak oleh aparaturnya gampong, melainkan terbentuk melalui mekanisme penawaran terbuka yang melibatkan partisipasi masyarakat, sehingga mencerminkan nilai keseimbangan yang wajar.

E. Prinsip Keadilan dalam Penetapan *Ujrah*

Sejalan dengan pembahasan mengenai kesesuaian harga lelang dengan harga pasar, hal tersebut menunjukkan adanya keterkaitan yang erat dengan prinsip keadilan dalam penetapan *ujrah* dalam akad *ijārah ‘ala al-manāfi’*. Dalam fikih muamalah, keadilan (*al-‘adl*) merupakan prinsip fundamental yang harus diwujudkan dalam setiap transaksi, di mana *ujrah* sebagai imbalan atas suatu manfaat harus ditetapkan secara proporsional, jelas, dan tidak merugikan salah satu pihak.⁸¹ Prinsip ini sejalan dengan firman Allah Swt. dalam QS. An-Nisā’ ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya; ”Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah

⁸¹ Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 89.

kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”(An-Nisā: 29)

Pada ayat di atas, Allah Swt menegaskan bahwa setiap transaksi harus dilakukan secara sah, adil, dan dilandasi kerelaan para pihak. Dan makna ayat ini juga menunjukkan bahwa penetapan *ujrah* dalam akad *ijārah* harus jelas, wajar, dan tidak mengandung unsur penipuan atau pemaksaan. Jika dikaitkan dengan praktik lelang sewa tanah di Gampong Ruseb, prinsip tersebut tercermin dalam mekanisme penawaran terbuka yang memungkinkan harga terbentuk secara sukarela dan mendekati nilai pasar, meskipun terdapat persaingan antar peserta. Selama proses tersebut tidak mengandung unsur yang dilarang seperti manipulasi harga, maka penetapan *ujrah* dapat dinilai telah sesuai dengan prinsip keadilan dalam fikih muamalah.

Dalam pelaksanaannya, prinsip keadilan dalam penetapan *ujrah* juga berkaitan erat dengan larangan praktik-praktik yang dapat merusak mekanisme harga yang wajar, seperti *najasy* (penawaran palsu), *tadlīs* (penipuan), dan bentuk manipulasi lainnya. Dalam fiqh muamalah, praktik-praktik tersebut dilarang karena dapat menciptakan harga yang tidak mencerminkan nilai sebenarnya dari manfaat objek sewa, sehingga berpotensi merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, penetapan *ujrah* harus dilakukan secara jujur dan terbuka agar harga yang terbentuk benar-benar sesuai dengan nilai manfaat yang sesungguhnya.⁸² Hal ini sejalan dengan sabda Rasulullah SAW:

مَنْ عَشَّ فَلَيْسَ مِنَّا

Artinya: “Barang siapa menipu, maka ia bukan termasuk golongan kami”
(HR.Muslim no. 102)

Hadis tersebut menunjukkan bahwa kejujuran menjadi bagian penting dalam mewujudkan keadilan dalam setiap transaksi, termasuk dalam penetapan *ujrah* pada akad *ijārah ‘ala al-manāfi*. Selain itu, keadilan dalam penetapan

⁸² Ibid., hlm. 3531.

ujrah juga perlu memperhatikan kepentingan bersama, terutama jika objek yang disewakan merupakan aset publik seperti tanah milik gampong. Dalam hal ini, penetapan harga tidak hanya bertujuan untuk memperoleh keuntungan, tetapi juga harus mempertimbangkan kemaslahatan masyarakat agar tidak terjadi ketimpangan atau penguasaan oleh pihak tertentu saja.⁸³

Demikian, bahwa prinsip keadilan dalam penetapan *ujrah* tidak hanya menekankan pada kesesuaian nilai manfaat dengan harga sewa, tetapi juga mencakup kejujuran dalam proses penetapan, keterbukaan informasi, serta perlindungan terhadap kepentingan bersama. Dengan demikian, penerapan prinsip ini menjadi dasar penting dalam menjaga keabsahan akad *ijārah ‘ala al-manāfi’* sekaligus mewujudkan praktik muamalah yang adil, transparan, dan sesuai dengan nilai-nilai syariah.

F. Relevansi Akad *Ijārah ‘Ala al-Manāfi’* dalam Pengelolaan Aset Milik Umum

Pembahasan sebelumnya yang menitikberatkan pada prinsip keadilan dalam penetapan *ujrah*, maka pembahasan ini diarahkan pada relevansi akad *ijārah ‘ala al-manāfi’* dalam pengelolaan aset milik umum. Hal ini penting karena pengelolaan aset publik tidak hanya menyangkut aspek ekonomi, tetapi juga berkaitan dengan keadilan distribusi, efisiensi pemanfaatan sumber daya, serta tanggung jawab sosial dalam menjaga keberlanjutan aset tersebut. Aset milik umum seperti tanah gampong pada dasarnya merupakan kekayaan kolektif yang tidak dapat dimiliki secara pribadi. Oleh karena itu, pengelolaannya harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian agar tidak menghilangkan hak masyarakat secara keseluruhan. Dalam konteks ini, akad *ijārah ‘ala al-manāfi’* menjadi sangat relevan karena hanya memberikan hak pemanfaatan tanpa memindahkan kepemilikan. Dengan demikian, aset tetap berada dalam kontrol

⁸³ 3. Ika Yunia Fauzia dan Abdul Kadir Riyadi, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqāṣid al-Syarī‘ah* (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 204.

masyarakat, sementara manfaatnya dapat dialihkan secara sementara kepada pihak lain melalui mekanisme yang sah.⁸⁴

Dalam perspektif fiqh muamalah, konsep *ijārah* memberikan fleksibilitas dalam pemanfaatan aset tanpa harus menjualnya. Hal ini menjadi solusi penting dalam pengelolaan aset publik, karena memungkinkan aset tetap terjaga keberadaannya sekaligus tetap produktif. Dengan kata lain, akad *ijārah* mampu menjembatani antara kebutuhan ekonomi dan prinsip perlindungan terhadap kepemilikan kolektif.⁸⁵ Lebih jauh, relevansi akad ini juga terlihat dari kemampuannya dalam meningkatkan produktivitas aset. Dalam banyak kasus, aset milik umum seringkali tidak dimanfaatkan secara optimal akibat keterbatasan pengelolaan.

Melalui akad *ijārah ‘ala al-manāfi’* aset tersebut dapat disewakan kepada pihak yang memiliki kemampuan dan sumber daya untuk mengelolanya secara lebih efektif. Dampaknya, aset yang sebelumnya tidak produktif dapat menghasilkan pendapatan yang kemudian dapat digunakan untuk kepentingan masyarakat, seperti pembangunan fasilitas umum atau kegiatan sosial. Selain itu, *akad ijārah ‘ala al-manāfi’* juga memiliki peran penting dalam menciptakan sistem pengelolaan yang berbasis keadilan dan keterbukaan. Hal ini terutama terlihat dalam penerapan sistem lelang sebagai mekanisme penentuan penyewa. Melalui lelang, setiap pihak memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak pemanfaatan aset, sehingga mengurangi potensi diskriminasi atau monopoli. Harga yang terbentuk dalam proses tersebut juga lebih mencerminkan nilai pasar yang wajar, sehingga sesuai dengan prinsip *al-tsaman al-mitsli* dalam fiqh muamalah.⁸⁶

⁸⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, Jilid 5 (Beirut: Dār al-Fikr, 2007), hlm. 383.

⁸⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 115.

⁸⁶ Yusuf Al-Qaradawi, *Fiqh al-Zakah*, Jilid 1 (Beirut: Muassasah al-Risalah, 1999), hlm. 345.

Namun demikian, jika dianalisis secara lebih kritis, keberhasilan penerapan akad *ijārah* dalam pengelolaan aset milik umum tidak hanya bergantung pada bentuk akad itu sendiri, tetapi juga pada kualitas pelaksanaannya. Dalam praktiknya, masih terdapat berbagai potensi penyimpangan yang dapat mengurangi nilai keadilan dalam akad tersebut. Misalnya, penentuan harga awal yang tidak berdasarkan data pasar yang akurat, kurangnya transparansi dalam proses lelang, atau terbatasnya akses informasi bagi masyarakat. Kondisi ini dapat menyebabkan ketimpangan dan mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem pengelolaan aset. Selain itu, persoalan lain yang tidak kalah penting adalah aspek tata kelola (*governance*). Pengelolaan aset milik umum menuntut adanya sistem yang terstruktur, mulai dari perencanaan, pelaksanaan, hingga pengawasan. Tanpa adanya sistem yang jelas, maka potensi penyalahgunaan wewenang akan semakin besar. Dalam konteks ini, aparaturnya gampong tidak hanya berperan sebagai pengelola administratif, tetapi juga sebagai pihak yang memegang amanah untuk menjaga kepentingan masyarakat secara keseluruhan.⁸⁷

Lebih lanjut, dalam analisis yang lebih mendalam, relevansi akad *ijārah* juga harus dilihat dari kesesuaian antara jenis akad dengan objek yang dikelola. Dalam fiqh muamalah ditegaskan bahwa objek *ijārah* adalah manfaat yang jelas dan dapat diukur. Namun, dalam praktik tertentu, sering terjadi ketidaktepatan dalam penggunaan akad, di mana yang diperjanjikan bukan lagi manfaat, melainkan hasil atau keuntungan dari aset tersebut. Hal ini menunjukkan adanya kekeliruan dalam memahami konsep akad, yang pada akhirnya dapat mempengaruhi keabsahan transaksi secara syariah. Oleh karena itu, pemahaman yang tepat mengenai konsep *ijārah* menjadi hal yang sangat penting dalam memastikan bahwa praktik yang dilakukan benar-benar sesuai dengan prinsip syariah.

⁸⁷ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 117.

Di sisi lain, relevansi akad *ijārah* '*ala al-manāfi*' juga dapat dilihat dari kemampuannya dalam mendukung pembangunan ekonomi berbasis masyarakat. Pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan aset dapat digunakan untuk membiayai berbagai program pembangunan, sehingga mengurangi ketergantungan pada sumber dana eksternal. Hal ini menunjukkan bahwa akad *ijārah* tidak hanya memiliki dimensi hukum, tetapi juga memiliki kontribusi nyata dalam meningkatkan kemandirian ekonomi masyarakat. Selain itu, jika dikaitkan dengan sistem hukum di Indonesia, pengelolaan aset desa melalui mekanisme sewa juga telah memiliki landasan hukum yang jelas. Hal ini memperkuat posisi akad *ijārah* sebagai instrumen yang tidak hanya sesuai dengan prinsip syariah, tetapi juga relevan dengan kebutuhan praktis dalam sistem pemerintahan modern. Dengan adanya kesesuaian antara hukum Islam dan hukum positif, maka penerapan akad ini menjadi lebih mudah untuk diimplementasikan secara luas.⁸⁸

⁸⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5495.

BAB TIGA

PRAKTIK PENETAPAN HARGA SEWA TANAH MILIK GAMpong MELALUI LELANG DI GAMpong RUSEB

A. Deskripsi tentang Objek Sewa Lahan di Gampong Ruseb Kec. Trienggadeng Pidie Jaya

Praktik sewa-menyewa tanah di Gampong Reuseb, Kabupaten Pidie Jaya telah berlangsung sejak lama dan menjadi bagian dari tradisi ekonomi masyarakat setempat. Mayoritas penduduk Gampong Reuseb berprofesi sebagai petani, sehingga kebutuhan terhadap lahan pertanian sangat tinggi. Namun, tidak semua petani memiliki tanah yang cukup untuk diolah, sehingga menyewa lahan milik Gampong menjadi solusi ekonomi yang paling realistis dalam menunjang keberlanjutan usaha tani dan peningkatan kesejahteraan mereka.

Di wilayah Kecamatan Trienggadeng, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh, praktik pemanfaatan tanah milik gampong melalui sistem sewa merupakan bagian dari tradisi pengelolaan aset desa yang telah berlangsung secara turun-temurun. Tanah tersebut umumnya merupakan tanah kas desa, baik yang berasal dari warisan adat, tanah pelungguh, maupun hasil wakaf, yang dikelola oleh aparat Gampong untuk mendukung kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat, serta untuk menambah pendapatan asli Gampong (PAG). Secara keseluruhan, tanah milik Gampong Ruseb tersebut memiliki luas sekitar 3,75 hektar, sedangkan lahan ladang yang terdapat di wilayah gampong memiliki luas sekitar 4 hektar. Tanah dan lahan tersebut pada umumnya dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, khususnya penanaman padi dan tanaman lainnya. Dalam pelaksanaan penyewaan, tanah milik gampong yang menjadi objek lelang ditawarkan kepada masyarakat dengan mempertimbangkan luas, lokasi, kondisi, dan tingkat produktivitas tanah.

gampong yang dikelola oleh aparat desa untuk kepentingan masyarakat dan peningkatan pendapatan asli gampong. Tanah tersebut pada umumnya

dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, terutama penanaman padi dan tanaman musiman lainnya. Dalam praktiknya, masyarakat yang diprioritaskan untuk mengikuti lelang adalah masyarakat yang belum memiliki lahan garapan atau masyarakat yang tergolong kurang mampu secara ekonomi. Kebijakan tersebut dilakukan sebagai bentuk pemerataan manfaat tanah gampong agar keberadaan tanah tersebut benar-benar dapat membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang membutuhkan. Namun, pendataan penerima atau penyewa dilakukan setiap tahun sehingga penerima hak sewa tidak selalu diberikan kepada orang yang sama secara terus-menerus. Hal ini dimaksudkan agar kesempatan pengelolaan tanah dapat dirasakan secara adil dan merata oleh masyarakat gampong lainnya.⁸⁹

Selain itu, apabila kebutuhan masyarakat gampong terhadap tanah garapan telah terpenuhi atau tidak ada lagi masyarakat yang berminat untuk mengelola tanah tersebut, maka aparat gampong dapat memberikan kesempatan kepada masyarakat dari luar gampong untuk mengikuti lelang penyewaan tanah. Dengan demikian, pengelolaan tanah gampong tidak hanya berorientasi pada peningkatan pendapatan gampong, tetapi juga memperhatikan prinsip keadilan sosial, pemerataan, dan kemaslahatan masyarakat setempat. tanah yang disewakan bukan berpindah kepemilikannya kepada penyewa, melainkan hanya hak pemanfaatannya saja dalam jangka waktu tertentu sesuai akad yang telah disepakati. Dengan demikian, sistem ini termasuk ke dalam bentuk akad *ijārah ‘ala al-manāfi*, yaitu akad sewa atas manfaat suatu barang.

Keberadaan tanah gampong memiliki nilai ekonomi yang cukup penting bagi masyarakat Gampong Ruseb. Selain menjadi sumber pendapatan bagi gampong, tanah tersebut juga menjadi sarana bagi masyarakat untuk memperoleh lahan garapan. Oleh karena itu, pengelolaannya harus dilakukan secara hati-hati, transparan, dan berdasarkan prinsip keadilan agar tidak

⁸⁹ Hasil Wawancara dengan Suhaimi, Pihak penyewa dari Gampong Ruseb Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, 6 April 2025.

menimbulkan perselisihan di tengah masyarakat. Dalam pelaksanaannya, aparatur gampong seperti keuchik, tuha peut dan bendara gampong memiliki peran utama dalam menentukan tata kelola penyewaan tanah, mulai dari pendataan lahan, penetapan jadwal lelang, hingga penentuan penyewa yang berhak mengelola tanah tersebut.

Objek tanah yang disewakan memiliki kondisi dan karakteristik yang berbeda-beda. Ada tanah yang berada di lokasi strategis dengan tingkat kesuburan yang baik sehingga memiliki nilai sewa lebih tinggi, sementara sebagian lainnya berada di lokasi yang kurang produktif sehingga harga sewanya lebih rendah. Perbedaan kondisi ini menjadi salah satu faktor yang memunculkan persoalan dalam proses penetapan harga sewa melalui sistem lelang. Sebab, masyarakat sering menilai bahwa tidak semua harga yang muncul dalam lelang benar-benar mencerminkan nilai manfaat tanah yang sebenarnya.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, masyarakat Gampong Ruseb pada umumnya menerima dan memahami praktik penyewaan tanah melalui sistem lelang sebagai bagian dari kebiasaan yang telah berlangsung dalam pengelolaan aset gampong. Namun demikian, dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa hal yang menjadi perhatian masyarakat, terutama berkaitan dengan keterbukaan informasi mengenai penetapan harga awal dan pertimbangan yang digunakan oleh aparatur gampong dalam menentukan nilai sewa tanah.⁹⁰

Ditinjau dari perspektif fiqh muamalah, tanah milik gampong dalam penelitian ini termasuk objek yang dapat dijadikan akad *ijârah 'ala al-manâfi'*, karena yang menjadi objek akad bukanlah tanah sebagai benda, melainkan manfaat dari penggunaan tanah tersebut. Dalam akad *ijârah 'ala al-manâfi'*, pemilik tanah hanya memberikan hak pemanfaatan kepada pihak penyewa

⁹⁰ Hasil Wawancara dengan Muhammad Awahab, Pihak penyewa dari Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, 1 April 2025

dalam waktu tertentu dengan imbalan berupa *ujrah* atau harga sewa yang telah disepakati bersama.⁹¹

Kejelasan mengenai objek manfaat menjadi unsur penting dalam akad *ijârah ‘ala al-manâfi*. Dalam praktik penyewaan tanah di Gampong Ruseb, manfaat tanah yang disewakan telah dijelaskan kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan akad dilakukan. Penjelasan tersebut meliputi luas tanah, lokasi tanah, masa penggunaan, serta tujuan pemanfaatan tanah. Kejelasan tersebut menunjukkan bahwa praktik penyewaan tanah telah mengarah pada pemenuhan syarat akad *ijârah* menurut fiqh muamalah, khususnya berkaitan dengan kejelasan manfaat (*manfa‘ah*), jangka waktu, dan nilai *ujrah*.⁹²

Dengan demikian, tanah milik Gampong Ruseb yang disewakan kepada masyarakat melalui sistem lelang pada dasarnya merupakan bentuk pemanfaatan aset gampong yang dilakukan untuk kepentingan bersama. Selain memberikan manfaat ekonomi kepada masyarakat, praktik tersebut juga menjadi salah satu sumber pendapatan bagi gampong. Akan tetapi, agar pelaksanaannya benar-benar sesuai dengan prinsip syariah, maka aspek keadilan, keterbukaan, dan kejelasan dalam pelaksanaan penyewaan harus tetap dijaga oleh aparatur gampong sebagai pihak pengelola aset masyarakat.

B. Penetapan Harga Sewa dengan Sistem Lelang di Gampong Ruseb Kec. Trienggadeng Pidie Jaya pada Penyewaan Tanah Milik Gampong

Penetapan harga awal (*limit*) dalam penyewaan tanah milik Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng Kabupaten Pidie Jaya dilakukan melalui musyawarah aparatur gampong bersama tokoh masyarakat sebelum pelaksanaan lelang berlangsung. Musyawarah tersebut bertujuan untuk menentukan harga dasar sewa yang dianggap layak dan sesuai dengan kondisi tanah yang akan disewakan. Dalam praktiknya, aparatur gampong memiliki peranan penting dalam menetapkan harga awal agar tidak terlalu rendah maupun terlalu tinggi,

⁹¹ Ibid., hlm. 3834.

⁹² Abdul Rahman Ghazaly dkk., *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 278.

sehingga tetap memberikan manfaat bagi pendapatan gampong dan tidak memberatkan masyarakat yang mengikuti lelang.

Selain itu, penetapan harga awal dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa faktor. Pertama, luas lahan yang akan disewakan, karena semakin luas tanah maka semakin tinggi nilai sewanya. Kedua, kondisi dan tingkat produktivitas tanah, seperti kesuburan tanah, ketersediaan irigasi, dan hasil panen yang biasanya diperoleh masyarakat dari lahan tersebut. Ketiga, harga pasar atau harga sewa tanah di wilayah sekitar juga menjadi pertimbangan aparatur gampong agar harga yang ditetapkan tetap sesuai dengan kondisi ekonomi masyarakat. Selain itu, jenis pemanfaatan tanah juga diperhatikan, meskipun pada umumnya tanah yang disewakan di Gampong Ruseb digunakan untuk pertanian padi.

Berdasarkan hasil wawancara, mekanisme musyawarah telah diterima oleh masyarakat sebagai cara menentukan harga *limit* karena melibatkan aparatur gampong dan tokoh masyarakat. Namun demikian, penelitian ini menunjukkan bahwa musyawarah tersebut belum didukung oleh penggunaan indikator ekonomi yang terdokumentasi secara sistematis, seperti data harga pasar tanah sejenis, tingkat produktivitas lahan, maupun estimasi hasil panen. Akibatnya, dasar penetapan harga *limit* masih bergantung pada pertimbangan subjektif para peserta musyawarah. Kondisi ini menunjukkan bahwa prinsip *al-tsaman al-mitsli* belum diterapkan secara optimal sebagai dasar penentuan nilai *ujrah*, meskipun mekanisme lelang selanjutnya mampu membentuk harga melalui persaingan penawaran.

Untuk mengetahui proses penetapan harga sewa tanah milik Gampong Ruseb melalui sistem lelang, penulis melakukan wawancara dengan beberapa responden yang terlibat dalam pelaksanaan lelang tanah gampong. Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa aparatur gampong terlebih dahulu menetapkan harga awal (*limit*) dengan mempertimbangkan luas lahan, tingkat kesuburan tanah, lokasi lahan, serta potensi hasil pertanian. Setelah itu, peserta lelang

mengajukan penawaran harga, dan peserta dengan penawaran tertinggi ditetapkan sebagai pemenang lelang. Adapun data hasil penelitian tersebut dapat dilihat pada tabel 3.4 berikut:

No	Nama Responden/Pemenang Lelang	Luas Tahan (Pernaleh)	Jenis Pemanfaatan	Harga Awal (<i>Limit</i>)	Harga Pemenang Lelang	Jangka Waktu
1	Suhaimi	0,12 Ha	Padi	600.0000	800.000	Satu Tahun
2	Nurdin	0,25 Ha	Padi	1.200.000	1.500,000	Satu Tahun
3	Muhammad	0,25 Ha	Padi	1.200.000	1.500.000	Satu Tahun
4	Nurdin Gadeng	0,12 Ha	Padi	600.0000	900.000	Satu Tahun
5	Awahab	0,25 Ha	Padi	1.200.000	1.450.000	Satu Tahun
6	Hamdani	0,25 Ha	Padi	1.250.000	1.500.000	Satu Tahun
7	Marni	0,12 Ha	Padi	600.0000	900.000	Satu Tahun
8	Jamaliah	0,25 Ha	Padi	1.100.000	1.350.000	Satu Tahun
9	M. Iqbal	0,25 Ha	Padi	1.200.000	1.450.000	Satu Tahun
10	Ridha	0,12 Ha	Padi	600.0000	900.000	Satu Tahun

Berdasarkan Tabel 3.4 diketahui bahwa terdapat 10 responden yang menjadi pemenang lelang tanah milik Gampong Ruseb. Tanah yang disewakan memiliki luas 0,12 Ha dan 0,25 Ha, dengan seluruhnya dimanfaatkan untuk budidaya padi selama satu tahun. Harga limit yang ditetapkan oleh aparat gampong berkisar antara Rp600.000 hingga Rp1.250.000, sedangkan harga akhir hasil lelang berkisar antara Rp800.000 hingga Rp1.500.000. Data tersebut menunjukkan bahwa seluruh objek lelang mengalami kenaikan harga dari harga limit yang telah ditetapkan. Hal ini menunjukkan bahwa mekanisme lelang memberikan kesempatan kepada peserta untuk menentukan harga sewa melalui proses penawaran. Meskipun terdapat tanah dengan luas yang sama, harga limit

maupun harga akhir yang diperoleh tidak selalu sama. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa penetapan harga tidak hanya dipengaruhi oleh luas tanah, tetapi juga mempertimbangkan kondisi tanah, tingkat persaingan peserta lelang, dan hasil musyawarah aparaturnya gampong.

Berdasarkan temuan tersebut, data pada Tabel 3.4 perlu dianalisis lebih lanjut agar dapat diketahui rata-rata kenaikan harga, pola kenaikan harga, serta bagaimana penetapan harga tersebut ditinjau berdasarkan konsep *ujrah* dalam akad *ijârah 'ala al-manâfi'*. Oleh karena itu, analisis tersebut disajikan pada Tabel dibawah ini:

Tabel 3.5 Analisis Penetapan Harga Sewa Tanah Melalui Sistem Lelang

Aspek Analisis	Hasil Penelitian
Jumlah Informan Pemenang Lelang	10 Orang
Total harga limit	Rp9.550.000
Total harga akhir lelang	Rp12.250.000
Rata-rata harga limit	Rp955.000
Rata-rata harga akhir lelang	Rp1.225.000
Rata-rata kenaikan harga	Rp270.000
Persentase kenaikan rata-rata	28,27%

Berdasarkan Tabel 3.5 diketahui bahwa rata-rata harga limit tanah yang disewakan sebesar Rp955.000, sedangkan rata-rata harga akhir hasil lelang mencapai Rp1.225.000. Dengan demikian, terjadi rata-rata kenaikan harga sebesar Rp270.000 atau sekitar 28,27%. Kenaikan tersebut menunjukkan bahwa mekanisme lelang memberikan kesempatan kepada peserta untuk menentukan harga sewa melalui proses penawaran sehingga harga akhir yang terbentuk lebih tinggi dibandingkan harga limit yang telah ditetapkan.

Temuan tersebut menunjukkan bahwa harga limit berfungsi sebagai harga dasar dan bukan sebagai harga akhir transaksi. Kenaikan rata-rata sebesar 28,27% membuktikan bahwa mekanisme lelang memberikan ruang bagi terbentuknya harga melalui persaingan penawaran antarpeserta. Dengan demikian, nilai *ujrah* yang disepakati merupakan hasil interaksi para peserta lelang, bukan ditentukan secara sepihak oleh aparaturnya gampong. Hal ini mencerminkan adanya prinsip kerelaan (*tarāḍin*) dalam akad, karena peserta secara sukarela mengajukan penawaran sesuai kemampuan dan penilaiannya terhadap manfaat tanah yang disewa.

Berdasarkan hasil analisis, seluruh objek lelang mengalami kenaikan harga, namun besarnya kenaikan berbeda pada setiap objek. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa harga akhir tidak hanya dipengaruhi oleh luas tanah, tetapi juga oleh tingkat persaingan peserta selama proses lelang. Dengan demikian, mekanisme lelang membentuk harga berdasarkan interaksi penawaran sehingga nilai *ujrah* yang dihasilkan lebih mencerminkan kesediaan para peserta dalam membayar manfaat tanah yang disewa.

Hasil tersebut juga menunjukkan bahwa mekanisme lelang yang diterapkan di Gampong Ruseb telah memberikan ruang bagi terbentuknya harga melalui proses persaingan yang terbuka. Setiap peserta memiliki kesempatan yang sama untuk mengajukan penawaran tanpa adanya pembatasan selain ketentuan yang telah ditetapkan oleh aparaturnya gampong. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa harga akhir yang terbentuk merupakan hasil dari kesediaan peserta untuk membayar sesuai dengan manfaat yang mereka harapkan dari tanah yang disewa. Oleh karena itu, mekanisme lelang tidak hanya berfungsi sebagai cara menentukan pemenang, tetapi juga sebagai mekanisme untuk memperoleh nilai sewa yang dianggap layak oleh para peserta.

Berdasarkan hasil wawancara, penetapan harga *limit* dilakukan melalui musyawarah antara aparaturnya gampong dan tokoh masyarakat. Cara tersebut menunjukkan adanya upaya untuk melibatkan berbagai pihak dalam

menentukan harga dasar sebelum pelaksanaan lelang. Musyawarah juga menjadi salah satu bentuk transparansi dalam pengelolaan aset gampong karena keputusan tidak ditetapkan oleh satu pihak saja. Namun demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan harga *limit* masih lebih banyak didasarkan pada kesepakatan bersama dan pengalaman pelaksanaan lelang sebelumnya. Mekanisme tersebut berpotensi menghasilkan penilaian yang bersifat subjektif apabila tidak didukung oleh indikator yang lebih objektif, seperti produktivitas tanah, lokasi lahan, maupun perkembangan harga sewa tanah di wilayah sekitar. Oleh karena itu, penetapan harga *limit* sebaiknya disertai dengan dasar penilaian yang lebih terukur agar harga yang ditetapkan benar-benar mencerminkan nilai manfaat tanah yang disewakan. Selain itu, apabila dikaitkan dengan prinsip keadilan dalam penetapan harga, penggunaan indikator yang objektif juga dapat mengurangi potensi terjadinya perbedaan penilaian antara aparatur gampong dan masyarakat. Dengan adanya dasar penilaian yang jelas, proses penetapan harga *limit* akan lebih mudah dipahami oleh peserta lelang sehingga dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap pelaksanaan lelang tanah milik gampong. Hal ini juga sejalan dengan tujuan pengelolaan aset desa yang mengedepankan prinsip transparansi, akuntabilitas, dan keadilan bagi seluruh masyarakat. Dengan demikian, penggunaan indikator yang lebih objektif dalam penetapan harga limit perlu dipertimbangkan agar nilai sewa yang ditetapkan tidak hanya disepakati melalui musyawarah, tetapi juga mencerminkan manfaat ekonomi tanah sesuai dengan prinsip *al-tsaman al-mitsli*.

Ditinjau dari konsep *ujrah* dalam akad *ijârah 'ala al-manâfi'*, pelaksanaan lelang tanah di Gampong Ruseb pada dasarnya telah memenuhi beberapa prinsip yang menjadi syarat sah akad *ijarah*. Dari aspek kejelasan manfaat (*ma'lūmiyyah al-manfa'ah*), objek sewa, luas tanah, jenis pemanfaatan, dan jangka waktu sewa telah dijelaskan kepada peserta sebelum pelaksanaan lelang sehingga manfaat yang diperoleh penyewa dapat diketahui secara jelas.

Dari aspek kejelasan harga (*ma'lūmiyyah al-ujrah*), aparaturnya gampong telah menetapkan harga limit sebagai dasar penawaran, sedangkan harga akhir ditentukan berdasarkan hasil penawaran peserta lelang sehingga nilai *ujrah* diketahui oleh para pihak sebelum akad dilaksanakan. Selanjutnya, dari aspek kerelaan para pihak (*al-ridhā*), proses lelang berlangsung atas dasar kesediaan masing-masing peserta tanpa adanya unsur paksaan. Seluruh peserta memiliki kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang maupun mengajukan penawaran sesuai dengan kemampuan masing-masing. Adapun dari aspek keadilan (*al-'adl*), mekanisme penawaran yang dilakukan secara terbuka telah memberikan kesempatan yang sama kepada seluruh peserta untuk memperoleh hak sewa tanah. Namun demikian, agar nilai *ujrah* yang dihasilkan benar-benar mencerminkan nilai manfaat tanah, penetapan harga *limit* sebaiknya tidak hanya didasarkan pada musyawarah, tetapi juga mempertimbangkan indikator yang objektif, seperti kondisi tanah, produktivitas lahan, serta perkembangan harga sewa tanah di wilayah sekitar. Dengan demikian, nilai *ujrah* yang ditetapkan akan lebih mencerminkan prinsip keadilan sebagaimana yang diajarkan dalam akad *ijârah*.

Berdasarkan keempat indikator tersebut, praktik penyewaan tanah milik Gampong Ruseb telah memenuhi rukun dan syarat akad *ijârah 'ala al-manâfi'*, terutama dari aspek kejelasan manfaat, kejelasan nilai *ujrah*, kerelaan para pihak, dan keadilan dalam mekanisme lelang. Namun demikian, penyempurnaan terhadap penetapan harga limit tetap diperlukan agar nilai *ujrah* yang dihasilkan semakin mencerminkan prinsip *al-tsaman al-mitsli* dalam hukum ekonomi syariah.

Dari sisi ekonomi, mekanisme lelang telah membentuk harga yang lebih kompetitif dibandingkan apabila harga hanya ditentukan melalui musyawarah aparaturnya gampong. Meskipun demikian, pelaksanaan lelang pada periode berikutnya perlu tetap memperhatikan keseimbangan antara optimalisasi Pendapatan Asli Gampong dan akses masyarakat terhadap pemanfaatan tanah

gampong. Dengan demikian, fungsi sosial tanah gampong sebagai aset publik tetap terjaga sejalan dengan prinsip keadilan dalam hukum ekonomi syariah.

C. Penentuan *Limit* Harga Sewa dengan Sistem Lelang oleh Aparatur Gampong Ruseb Kec. Trienggadeng Pidie Jaya

Penentuan limit harga sewa dalam sistem lelang tanah milik Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng Kabupaten Pidie Jaya merupakan tahap awal yang sangat penting dalam pelaksanaan penyewaan tanah gampong. Limit harga sewa tersebut berfungsi sebagai batas minimal penawaran yang harus dipenuhi oleh peserta lelang agar nilai sewa yang diperoleh tetap sesuai dengan manfaat tanah yang disewakan serta tidak merugikan pihak gampong sebagai pemilik aset. Dalam praktiknya, penetapan limit harga dilakukan melalui musyawarah antara aparatur gampong, seperti keuchik, tuha peut, dan bendara gampong serta tokoh masyarakat sebelum pelaksanaan lelang diumumkan kepada masyarakat.⁹³

Penentuan harga limit tidak dilakukan secara sembarangan, melainkan mempertimbangkan beberapa faktor yang berkaitan dengan nilai manfaat tanah. faktor tersebut meliputi luas tanah, tingkat kesuburan lahan, lokasi tanah, akses pengairan, kondisi fisik tanah, hasil panen sebelumnya, serta harga sewa tanah di wilayah sekitar. Selain itu, aparatur gampong juga mempertimbangkan kemampuan ekonomi masyarakat agar harga yang ditetapkan tetap dapat dijangkau oleh masyarakat setempat dan tidak menimbulkan ketimpangan sosial dalam proses lelang. Dengan demikian, penetapan limit harga bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan gampong dalam memperoleh pendapatan dan kepentingan masyarakat dalam memperoleh hak pemanfaatan tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan aparatur Gampong Ruseb, sebelum lelang dilaksanakan biasanya dilakukan musyawarah terlebih dahulu untuk menentukan harga awal atau *limit* sewa tanah. Musyawarah tersebut dilakukan

⁹³ Imam Nawawi, *Al-Majmū' Syarh al-Muhadzdzab*, Jilid 9 (Beirut: Dār al-Fikr, 2002), hlm. 219.

dengan melihat kondisi tanah serta membandingkan harga sewa tahun sebelumnya agar harga yang ditetapkan dianggap wajar dan tidak terlalu rendah maupun terlalu tinggi. Setelah harga limit disepakati, barulah diumumkan kepada masyarakat sebagai dasar pelaksanaan penawaran dalam sistem lelang. Dalam pelaksanaan lelang, harga limit memiliki fungsi penting untuk mencegah terjadinya penawaran di bawah nilai manfaat tanah yang sebenarnya. Peserta lelang hanya dapat mengajukan penawaran di atas harga yang telah ditentukan oleh aparat gampong. Sistem ini dinilai lebih terbuka karena seluruh peserta mengetahui harga awal yang menjadi dasar penawaran. Dengan adanya *limit* harga tersebut, aparat gampong berupaya menciptakan proses lelang yang transparan dan adil sehingga tidak terjadi manipulasi harga ataupun praktik yang merugikan salah satu pihak.

Ditinjau dari perspektif fikih muamalah, penentuan limit harga dalam akad *ijārah ‘alā al-manāfi* diperbolehkan selama dilakukan berdasarkan prinsip keadilan, keterbukaan, dan kerelaan para pihak. Penetapan limit harga juga dapat dikaitkan dengan konsep *al-tsaman al-mitsli*, yaitu penentuan harga yang sebanding dengan nilai manfaat suatu objek. Dalam konteks ini, aparat gampong tidak menetapkan harga secara sepihak, melainkan melalui pertimbangan kondisi riil tanah dan musyawarah bersama masyarakat. Oleh karena itu, limit harga yang ditetapkan dapat dipandang sebagai bentuk upaya menjaga kejelasan ujah agar tidak mengandung unsur *gharar* (ketidakjelasan) dalam akad sewa-menyewa. Selain itu, penetapan limit harga dalam sistem lelang juga memiliki relevansi dengan prinsip masalah dalam pengelolaan aset gampong. Dengan adanya batas harga minimal, tanah gampong dapat memberikan manfaat ekonomi yang optimal bagi pendapatan gampong, sekaligus tetap membuka kesempatan bagi masyarakat untuk memperoleh hak sewa secara adil melalui mekanisme persaingan terbuka. Hal ini menunjukkan bahwa penentuan *limit* harga bukan hanya bersifat administratif, tetapi juga

merupakan bentuk perlindungan terhadap nilai manfaat aset gampong agar tetap sesuai dengan prinsip syariah dan kepentingan bersama masyarakat.

Meskipun demikian, penulis menilai bahwa penetapan limit harga tidak cukup hanya didasarkan pada musyawarah dan pengalaman pelaksanaan lelang tahun-tahun sebelumnya. Dalam perspektif fiqh muamalah, nilai *ujrah* seharusnya juga mencerminkan manfaat ekonomi yang diperoleh dari objek yang disewakan. Oleh karena itu, aparat gampong perlu melakukan evaluasi secara berkala terhadap *limit* harga yang ditetapkan dengan memperhatikan perkembangan produktivitas lahan, perubahan harga sewa tanah di wilayah sekitar, serta kondisi ekonomi masyarakat. Langkah ini penting agar nilai *ujrah* yang ditetapkan tetap proporsional, tidak merugikan masyarakat sebagai penyewa, dan pada saat yang sama mampu mengoptimalkan pendapatan gampong sebagai aset publik yang dikelola untuk kemaslahatan bersama.

D. Perspektif Konsep *Ujrah* dalam Akad *Ijārah ‘Ala Al-Manāfi’* Pada Proses Lelang Harga Sewa Tanah milik Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng Pidie Jaya

Berdasarkan hasil penelitian, penetapan harga sewa tanah milik Gampong Ruseb melalui sistem lelang pada dasarnya telah memenuhi unsur-unsur akad *ijārah ‘ala al-manāfi* sebagaimana dijelaskan dalam fiqh muamalah. Hal ini terlihat dari adanya pihak yang berakad, yaitu aparat gampong sebagai pihak yang menyewakan (*mu’jir*) dan masyarakat sebagai penyewa (*musta’jir*), adanya objek manfaat yang jelas berupa hak pemanfaatan tanah, adanya jangka waktu pemanfaatan yang telah ditentukan, serta adanya nilai *ujrah* yang diketahui dan disepakati oleh para pihak sebelum akad dilaksanakan. Dengan

terpenuhinya unsur tersebut, maka akad penyewaan tanah gampong yang dilakukan melalui sistem lelang dapat dinilai sah menurut ketentuan syariah.⁹⁴

Selain memenuhi rukun dan syarat akad, mekanisme lelang yang diterapkan juga menunjukkan adanya upaya untuk mewujudkan prinsip keterbukaan dan keadilan dalam pengelolaan aset gampong. Melalui sistem lelang, masyarakat diberikan kesempatan yang sama untuk memperoleh hak pemanfaatan tanah tanpa adanya penunjukan secara langsung kepada pihak tertentu. Dari sudut pandang fiqh muamalah, mekanisme seperti ini sejalan dengan prinsip kerelaan para pihak (*an-tarâdhin*) dan dapat meminimalkan potensi perselisihan dalam penentuan penyewa tanah gampong.

Meskipun demikian, penulis menilai bahwa kesesuaian suatu praktik dengan prinsip syariah tidak hanya diukur dari terpenuhinya rukun dan syarat akad semata. Dalam konsep *ujrah*, nilai sewa yang ditetapkan seharusnya juga mencerminkan manfaat yang diperoleh dari objek yang disewakan. Berdasarkan hasil wawancara, penetapan harga awal (*limit*) dilakukan melalui musyawarah aparatur gampong dengan mempertimbangkan kondisi masyarakat serta pengalaman pelaksanaan lelang sebelumnya. Mekanisme tersebut menunjukkan adanya penerapan prinsip *syura* yang menjadi salah satu nilai penting dalam pengambilan keputusan. Namun, penetapan harga berdasarkan musyawarah saja berpotensi menghasilkan nilai *ujrah* yang kurang mencerminkan manfaat ekonomi tanah apabila tidak disertai dengan ukuran yang lebih objektif, seperti luas tanah, tingkat produktivitas lahan, lokasi tanah, maupun perkembangan harga sewa tanah di wilayah sekitar.⁹⁵

Di samping itu, fungsi sosial tanah gampong juga perlu diperhatikan dalam menilai kesesuaian penetapan *ujrah*. Tanah gampong pada dasarnya tidak hanya dimaksudkan sebagai sumber pendapatan bagi gampong, tetapi juga sebagai sarana untuk membantu masyarakat memperoleh akses terhadap lahan

⁹⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islâmî wa Adillatuhu*, Jilid 5 (Beirut: Dār al-Fikr, 2007), hlm. 3833.

⁹⁵ Ibid., hlm. 3834.

yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian dan peningkatan kesejahteraan ekonomi keluarga. Oleh karena itu, apabila harga sewa yang ditetapkan lebih rendah dibandingkan harga sewa tanah komersial pada umumnya, kondisi tersebut masih dapat dipahami sebagai bentuk pelaksanaan fungsi sosial aset gampong. Akan tetapi, penetapan harga yang terlalu rendah juga perlu dihindari karena dapat mengurangi potensi pendapatan gampong yang seharusnya dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat secara lebih luas.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis berpendapat bahwa praktik penetapan harga sewa tanah milik Gampong Ruseb secara lelang pada prinsipnya telah sesuai dengan konsep *ujrah* dalam akad *ijârah ‘ala al-manâfi*. Namun demikian, masih diperlukan evaluasi berkala terhadap mekanisme penetapan harga awal dan transparansi pelaksanaan lelang agar nilai *ujrah* yang ditetapkan tidak hanya memenuhi aspek keabsahan akad, tetapi juga mampu mencerminkan prinsip keadilan, kemaslahatan, dan keseimbangan antara fungsi sosial serta fungsi ekonomi tanah gampong. Dengan demikian, tujuan pengelolaan aset gampong untuk memberikan manfaat bagi masyarakat dan meningkatkan pendapatan gampong dapat tercapai secara lebih optimal.⁹⁶

⁹⁶ Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Penetapan Harga Sewa Tanah Milik Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng Secara Lelang Menurut Konsep Ujrah pada Akad *Ijârah 'Ala al-Manâfi'*, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Penetapan harga sewa tanah milik Gampong Ruseb dilaksanakan melalui mekanisme lelang yang diawali dengan penetapan harga limit, pengumuman kepada masyarakat, penyampaian penawaran oleh peserta, dan penetapan pemenang berdasarkan penawaran tertinggi. Mekanisme tersebut telah memberikan kesempatan yang sama kepada masyarakat untuk mengikuti lelang secara terbuka sehingga mencerminkan prinsip transparansi, musyawarah, dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset gampong. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa harga akhir lelang mengalami kenaikan dibandingkan harga limit dengan rata-rata kenaikan sebesar 28,27%, yang menunjukkan bahwa harga terbentuk melalui persaingan penawaran antarpeserta dan bukan ditentukan secara sepihak oleh aparatur gampong.
2. Penetapan harga limit dilakukan melalui musyawarah antara aparatur gampong dan tokoh masyarakat dengan mempertimbangkan luas tanah, lokasi, kondisi lahan, pengalaman pelaksanaan lelang sebelumnya, serta kondisi sosial masyarakat. Namun demikian, penelitian ini menemukan bahwa penetapan harga limit belum didukung oleh penggunaan indikator ekonomi yang terdokumentasi secara sistematis, seperti data harga pasar tanah sejenis, produktivitas lahan, dan potensi manfaat ekonomi tanah. Akibatnya, penetapan harga limit masih lebih banyak bertumpu pada

pertimbangan musyawarah sehingga penerapan prinsip *al-tsaman al-mitsli* belum sepenuhnya optimal sebagai dasar penentuan nilai *ujrah*. Meskipun demikian, mekanisme lelang mampu membentuk harga yang lebih kompetitif sehingga harga akhir lebih mendekati nilai manfaat tanah dibandingkan harga limit yang ditetapkan sebelumnya.

3. Ditinjau dari konsep *ujrah* dalam akad *ijârah 'ala al-manâfi'*, praktik penyewaan tanah milik Gampong Ruseb telah memenuhi rukun dan syarat akad karena terdapat pihak yang berakad, objek manfaat yang jelas, jangka waktu sewa yang ditentukan, nilai *ujrah* yang diketahui sebelum akad, serta adanya kerelaan para pihak dalam proses lelang. Dari aspek keadilan, mekanisme penawaran yang terbuka telah memberikan kesempatan yang sama kepada seluruh peserta untuk memperoleh hak sewa. Akan tetapi, keadilan substantif dalam penetapan nilai *ujrah* masih perlu ditingkatkan melalui penyempurnaan mekanisme penetapan harga limit yang didasarkan pada indikator ekonomi yang objektif. Dengan demikian, praktik lelang tanah milik Gampong Ruseb pada prinsipnya telah sesuai dengan konsep *ujrah* dalam akad *ijârah 'ala al-manâfi'*, namun masih memerlukan perbaikan pada tahap penetapan harga limit agar nilai *ujrah* yang terbentuk semakin mencerminkan prinsip *al-tsaman al-mitsli* dan keadilan dalam hukum ekonomi syariah.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah diuraikan, penulis memberikan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pihak-pihak yang berkaitan dengan pengelolaan tanah milik gampong, khususnya di Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng.

1. Kepada Pemerintah Gampong Ruseb, disarankan agar penetapan harga limit lelang tidak hanya didasarkan pada hasil musyawarah, tetapi juga

menggunakan indikator yang objektif dan terukur, seperti luas tanah, tingkat produktivitas lahan, lokasi, kondisi fisik tanah, serta data harga sewa tanah di wilayah sekitar. Penggunaan indikator tersebut akan membantu menghasilkan nilai *ujrah* yang lebih mencerminkan manfaat ekonomi tanah sesuai dengan prinsip *al-tsaman al-mitsli*.

2. Pemerintah Gampong Ruseb juga perlu menyusun pedoman atau peraturan tertulis mengenai mekanisme pelaksanaan lelang tanah gampong, khususnya mengenai tata cara penetapan harga limit, kriteria peserta lelang, prosedur penawaran, penetapan pemenang, dan mekanisme penyelesaian apabila terjadi keberatan atau sengketa. Pedoman tersebut dapat menjadi acuan bersama sehingga pelaksanaan lelang lebih transparan, akuntabel, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak.
3. Kepada masyarakat Gampong Ruseb, diharapkan tetap berpartisipasi secara aktif dalam pelaksanaan lelang dengan menjunjung tinggi prinsip kejujuran, keterbukaan, dan persaingan yang sehat. Selain itu, masyarakat juga diharapkan turut melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan lelang agar pengelolaan tanah milik gampong tetap berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta memberikan manfaat bagi kepentingan bersama.
4. Untuk peneliti selanjutnya, disarankan untuk mengembangkan penelitian mengenai pengelolaan tanah milik gampong melalui pendekatan komparatif dengan membandingkan praktik penetapan harga sewa di beberapa gampong. Penelitian selanjutnya juga dapat mengkaji model penetapan harga limit berbasis indikator ekonomi dan penilaian aset sehingga dapat menghasilkan formulasi penentuan *ujrah* yang lebih objektif, adil, dan sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman Ghazaly, dkk. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Abū Dāwud Sulaimān bin al-Asy‘aš al-Sijistānī. *Sunan Abī Dāwud*, Jilid III. Beirut: Dār al-Fikr, t.t.
- Abd. Rahman Ghazaly. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.
- ‘Abd al-Raḥmān al-Jazīrī. *Al-Fiqh ‘alā al-Mazāhib al-Arba‘ah*, Jilid III. Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1990.
- Adiwarman Azwar Karim. *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*. Jakarta: PT RajaGrafindo, 2012.
- Ahmad Ghofur. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Press, 2018.
- Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2010.
- Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2013.
- Al-Qurṭubī. *Al-Jāmi‘ li Ahkām al-Qur‘ān*, Jilid XVIII. Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 2003.
- Ana Mufidah. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Yogyakarta: Deepublish, 2018.
- Burhan Bungin. *Metode Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, dan Kebijakan Publik serta Ilmu-Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. *Himpunan Fatwa DSN-MUI*. Jakarta: DSN-MUI dan Bank Indonesia, 2003.
- Dewi, Gemala, dkk. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2005.

Dhulfaqar Rahmat. *Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Praktik Sewa Secara Lelang*. Skripsi. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2020.

Dhulfaqar Rahmat. *Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Praktik Sewa secara Lelang pada Depot Air Milik Badan Usaha Milik Gampong (BUMG) Studi Kasus: Desa Padang Kleng Kecamatan Teunom Kabupaten Aceh Jaya*, Skripsi. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2022.

Dwi Swiknyo. *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

Fauzia, Ika Yunia dan Abdul Kadir Riyadi. *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqāṣid al-Syarī'ah*. Jakarta: Kencana, 2014.

Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2010.

Ghufron A. Mas'adi. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002.

Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002.

Helmi Karim. *Fiqh Mu'amalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 1997.

Ibn Mājah. *Sunan Ibn Mājah*, Kitāb al-Ruhūn, Bāb Ajr al-Ajīr, No. 2443.

Ibn Qudāmah. *Al-Mughnī*, Juz IV. Beirut: Dār al-Fikr, 1985.

Ibn Qudāmah. *Al-Mughnī*, Jilid V. Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1997.

Ika Rohmawati. *Analisis Hukum Islam terhadap Penetapan Harga Lelang Tanah Kas Desa di Desa Pelem Kecamatan Jombang*. Skripsi. Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2022.

Ika Yunia Fauzia dan Abdul Kadir Riyadi. *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqāṣid al-Syarī'ah*. Jakarta: Kencana, 2014.

Imam Nawawi. *Al-Majmū' Syarh al-Muhadzdzab*, Jilid IX. Beirut: Dār al-Fikr, 2002.

Iwandi, Irfan, dan Khairul Anwar. “*Ijarah 'Ala al-Manafi'.*” *Jurnal UMSU*, Vol. 1, No. 2, 2018.

Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*.

Kolipatul Muhdi. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Desa Getasrejo, Kecamatan Grobogan*. Skripsi. Semarang: UIN Walisongo Semarang, 2013.

Muhammad Abu Zahrah. *Fiqh al-Mu'āmalāt*. Kairo: Dār al-Fikr al-‘Arabī, 1996.

Muhammad Rizki. “Konsep Ujrah dalam Akad Ijarah dan Implementasinya.” Skripsi. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2020.

Nur Aisyah. *Pengelolaan Aset Desa Berupa Tanah Kas Desa Ditinjau dari Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*. Skripsi. Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2021.

Qamarul Huda. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.

Qamarul Huda. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Sukses Offset, 2011.

Rachmat Syafe'i. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Rizka Munawarah, Hasnul Arifin Melayu, dan Nurul Fitria. “Pricing System in Land Leasing in Review of Ijārah ‘Ala al-Manāfi’ Contract: A Case Study in Aceh Besar.” *JURISTA: Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol. 8,

LAMPIRAN

Lampiran 1: SK Penetapan Pembimbing Skripsi



SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 4941/Un.08/FSH/PP.00.9/11/2025

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING TUGAS AKHIR MAHASISWA

Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjuk pembimbing KKU Tugas Akhir tersebut;

b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Tugas Akhir;

c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Mengingat : 1. Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;

2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;

3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;

4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;

5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;

6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;

7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;

8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;

9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;

10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH TENTANG BIMBINGAN TUGAS AKHIR**

KESATU : Menunjuk Saudara (i);

a. Muhammad Iqbal, MM Sebagai Pembimbing I

b. Hajarul Akbar, M. Ag. Sebagai Pembimbing II

untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i);

Nama : Ulfiya Ladalyani

NIM : 220102195

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Penetapan Harga Sewa Tanah Milik Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng Secara Lelang Menurut Konsep Ujrah Pada Akad Ijarah 'Ala Al-Manafi'

KEDUA : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

KETIGA : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2025;

KEEMPAT : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal 3 November 2025
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM,


KAMARUZZAMAN

Tembusan:

1. Rektor UIN Ar-Raniry;

2. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah;

3. Mahasiswa yang bersangkutan;

4. Arsip.

Lampiran 2: Surat Permohonan Melakukan Penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh Telp/Fax. : 0651-752921

Nomor : 1707/Un.08/FSHL/PP.00.9/05/2026

Lamp : -

Hal : *Penelitian Ilmiah Mahasiswa*

Kepada Yth,

Gampong Ruseb, Kecamatan Trienggadeng, Kabupaten Pidie Jaya

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

NIM : 220102195

Nama : ULFITA LADAIYANI

Program Studi/Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

Alamat : desa Reuseb

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Tbu pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul ***PENETAPAN HARGA SEWA TANAH MILIK GAMPONG RUSEB KECAMATAN TRIENGGADENG SECARA LELANG MENURUT KONSEP UJRAH PADA AKAD IJ'RAH 'ALA AL-MAN'FI'***

Banda Aceh, 18 Mei 2026

An. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan



Hasnul Arifin Melayu, M.A., Ph.D.

NIP. 197111251997031002

Berlaku sampai : 30 Juni 2026

Lampiran 3: Protokol Wawancara

Judul Skripsi: Penetapan Harga Sewa Tanah Milik Gampong Ruseb Kecamatan Trienggadeng Secara Lelang Menurut Konsep *Ujrah* pada Akad *Ijârah ‘Ala al-Manâfi’*

Narasumber: M. Nasir selaku *Keuchik Gampong*, Muhammad selaku anggota *Tuha Peut Gampong*, Ibnu Hajar selaku anggota *Tuha Peut Gampong*, Suhaimi selaku penyewa tanah milik *gampong*, Nurdin selaku penyewa tanah milik *Gampong*, Muhammad Awahab selaku tokoh masyarakat *Gampong*, Awahab selaku penyewa tanah milik *Gampong Ruseb*, Hamdani selaku penyewa tanah milik *Gampong*, Marni selaku penyewa tanah milik *Gampong*, Jamaliah selaku penyewa tanah milik *Gampong*, M. Iqbal selaku penyewa tanah milik *Gampong*, dan Ridha selaku penyewa tanah milik *Gampong Ruseb* Kecamatan Trienggadeng Kabupaten Pidie Jaya.

No	Daftar Pertanyaan Wawancara
1.	Bagaimana mekanisme pelaksanaan penyewaan tanah milik Gampong Ruseb melalui sistem lelang yang dilakukan oleh aparatur gampong?
2.	Bagaimana proses penentuan harga awal (<i>limit</i>) tanah yang akan disewakan melalui sistem lelang?
3.	Siapa yang berwenang menentukan harga awal (<i>limit</i>) dalam pelaksanaan lelang tanah milik gampong?
4.	Faktor-faktor apa saja yang menjadi pertimbangan dalam menetapkan harga awal sewa tanah milik Gampong Ruseb?

5.	Apakah luas tanah yang disewakan mempengaruhi penetapan harga awal lelang? Jika iya, bagaimana pengaruhnya?
6.	Apakah lokasi dan tingkat produktivitas tanah menjadi pertimbangan dalam menentukan harga sewa tanah?
7.	Bagaimana proses penawaran harga dilakukan oleh peserta lelang hingga ditetapkan pemenang lelang?
8.	Apakah peserta lelang diberikan kebebasan dalam menentukan harga penawaran yang diajukan?
9.	Bagaimana cara aparat gampong menetapkan pemenang dalam pelaksanaan lelang tanah tersebut?
10.	Apakah seluruh informasi mengenai tanah yang dilelang, seperti luas tanah, lokasi tanah, dan jangka waktu sewa telah dijelaskan kepada peserta sebelum lelang dilaksanakan?
11.	Bagaimana mekanisme pembayaran harga sewa yang dilakukan oleh pemenang lelang setelah hasil lelang ditetapkan?
12.	Berapa lama jangka waktu penyewaan tanah milik Gampong Ruseb yang diberikan kepada pemenang lelang?
13.	Menurut Bapak/Ibu, apakah harga sewa yang diperoleh melalui sistem lelang telah sesuai dengan manfaat yang diperoleh dari tanah yang disewa?
14.	Apakah pernah terjadi permasalahan atau keberatan dari masyarakat terkait penetapan harga sewa tanah melalui sistem lelang?
15.	Bagaimana pemanfaatan hasil penyewaan tanah milik gampong bagi kepentingan dan pembangunan Gampong Ruseb?
16.	Menurut Bapak/Ibu, apakah penetapan harga sewa tanah melalui sistem lelang dilakukan berdasarkan kesepakatan dan kerelaan para pihak yang terlibat?
17.	Menurut Bapak/Ibu, apakah praktik penetapan harga sewa tanah milik Gampong Ruseb melalui sistem lelang telah sesuai dengan konsep <i>ujrah</i>

	dalam akad <i>ijârah 'ala al-manâfi'</i> , khususnya terkait kejelasan manfaat, kejelasan harga sewa, dan adanya kerelaan antara para pihak?
--	--

Lambiran 4: Dokumentasi



Wawancara dengan M. Nasir Selaku *Keuchik Gampong Ruseb*, Kecamatan Trienggadeng.



Wawancara dengan Ibnu Hajar selaku *Tuha Peut Gampong Ruseb*, Kecamatan Trienggadeng



Wawancara dengan Muhammad Awahab Selaku warga *Gampong Ruseb*, Kecamatan Trienggadeng.



Wawancara dengan Yanti Selaku Penyewa Lahan *Gampong* Ruseb, Kecamatan Trienggadeng.



Wawancara dengan Marni Penyewa Lahan *Gampong* Ruseb, Kecamatan Trienggadeng.



Wawancara dengan Aminah Penyewa Lahan *Gampong* Ruseb, Kecamatan Trienggadeng.



Wawancara dengan Ridha Penyewa Lahan *Gampong* Ruseb, Kecamatan Trienggadeng.



Wawancara dengan Muhammad Iqbal Penyewa Lahan *Gampong* Ruseb, Kecamatan Trienggadeng.

RIWAYAT HIDUP

Nama : Ulfita Ladaiyani
 NIM : 220102195
 Tempat/Tanggal Lahir : Desa Ruseb,
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Agama : Islam
 Status : Belum Menikah
 Kebangsaan/Suku : Indonesia
 E-Mail : ulfitayani11@gmail.com
 Alamat : Desa Ruseb, Kec. Trienggadeng, Kab. Pidie Jaya

Orang Tua
 Nama Ayah : Muhammad
 Pekerjaan : Petani
 Nama Ibu : Hadijah (Alm)
 Pekerjaan : -
 Alamat : Desa Ruseb, Kec. Trienggadeng, Kab. Pidie Jaya

Pendidikan
 SD/MI : SD Negeri Peuduek
 SMP/MTs : SMP Negeri 1 Trienggadeng
 SMA/MA : SMA Negeri 1 Trienggadeng
 Perguruan Tinggi : Universitas Islam Negeri Ar- Raniry Banda Aceh

Demikian riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banda Aceh, 21 Juni 2026

Penulis



Ulfita Ladaiyani

220102184