

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH TERHADAP
PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH SAWAH DALAM
SISTEM TAHUNAN DAN OYOTAN
(Studi Kasus di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo)**

SKRIPSI



Oleh:
Robiatul Adawiyah
NIM : 211102020027

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
2025**

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH TERHADAP
PRAKTEK SEWA MENYEWAKAN TANAH SAWAH DALAM
SISTEM TAHUNAN DAN OYOTAN**
(Studi Kasus di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo)

SKRIPSI

diajukan kepada Universitas Islam Negeri
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER
Oleh:
Robiatul Adawiyah

NIM : 211102020027

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
2025**

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH TERHADAP
PRAKTEK SEWA MENYEWAKAN TANAH SAWAH DALAM
SISTEM TAHUNAN DAN OYOTAN**
(Studi Kasus di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo)

SKRIPSI

diajukan kepada Universitas Islam Negeri
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

Robiatul Adawiyah
NIM : 211102020027

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ

Dosen Pembimbing :



Dr. H. AHMAD JUNAIDI, S.Pd, M.Ag.
NIP. 197311052002121002

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH SAWAH DALAM
SISTEM TAHUNAN DAN OYOTAN**
(Studi Kasus di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo)

SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu
persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Hari : Senin
Tanggal : 30 Juni 2025

Tim Penguji

Ketua

Sekretaris


Moh. Svifa'ul Hisan, S.E.I., M.S.I
NIP. 199008172023211041


M. Ali Syaifuddin Zuhri, SEI, MM
NIP. 198202072025211004

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Anggota :

1. Dr. Busriyanti, M.Ag.
2. Dr. H. Ahmad Junaidi, S.Pd., M.Ag.

Menyetujui
Dekan Fakultas Syariah



Dr. Yordani Hefni, M.A.
NIP. 199111072018011004

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad (perjanjian-perjanjian) itu (Q.S Al-Maidah(5) : 1)”



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

* Departemen Agama RI, *Alquran Tafsir Per Kata Tajwid Kode Angka*. Tangerang Selatan: PT. Kalim, 2018, 124.

PERSEMBAHAN

Segala puji bagi Allah SWT, yang dengan limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya, memberikan saya kesempatan untuk menyelesaikan tugas akhir ini, meski masih jauh dari sempurna. Rasa syukur yang tak terhingga saya panjatkan kepada-Mu, Ya Allah, karena telah menghadirkan orang-orang yang senantiasa mendukung dan mendoakan di saat langkah saya terasa berat. Karena kehendak-Mu, mereka hadir, dan atas izin-Mu pula karya ini dapat terselesaikan. Dengan penuh kerendahan hati, skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Cinta pertama dan teladanku, Bapak Ahmadi, yang selalu memberi motivasi, dan semangat tanpa henti, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan meraih gelar sarjana.
2. Ibuku yang mulia, Sutina. Terima kasih yang tak terhingga atas doa, semangat, nasihat, dan pengorbanan yang selalu engkau berikan. Terima kasih atas kesabaranmu menghadapi sifat penulis yang mudah terbawa emosi, dan selalu memberikan yang terbaik. Engkaulah penguat dan pengingatku selama ini. Terima kasih ibu, telah menjadi tempat ternyaman untuk berkeluh kesah.
3. Untuk adik tersayang Zahiratul Husna terimakasih atas canda, semangat, dan tawa yang selalu hadir ditengah lelahku. Penulis persembahkan karya ini sebagai bukti bahwa usaha tak pernah mengkhianati hasil. Semoga ini bisa menjadi motivasi untuk kamu terus melangkah mengejar mimpi.
4. Kepada Almamater tercinta, Fakultas Syariah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Kiai Haji Achmad Siddiq Jember dan luput pula juga kepada seluruh pihak sehingga karya ilmiah ini dapat terselesaikan.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena dengan limpahan rahmat dan karunia-Nya, proses penyusunan skripsi ini mulai dari tahap perencanaan hingga pelaksanaannya dapat berjalan dengan baik sebagai bagian dari pemenuhan syarat meraih gelar sarjana.

Keberhasilan ini tentu tidak lepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis dengan sepuh hati menyadari dan mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Hefni Zein, S.Ag., M.M Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah menerima penulis sebagai mahasiswa UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, S.H.I., M.A. Dekan Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Ibu Dr. Busriyanti, M.Ag. Wakil Dekan I Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
4. Bapak Dr. Martoyo, S.H.I., M.H. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
5. Bapak Dr. Ahmadiono, M.E.I. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
6. Bapak Freddy Hidayat, M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

7. Bapak Dr. H. Ahmad Junaidi, S.Pd, M.Ag., selaku dosen pembimbing yang penuh dengan kesabaran memberikan arahan dalam penulisan skripsi ini.
8. Seluruh Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Achmad Siddiq Jember telah memberikan pendidikan dan pengetahuan kepada penulis dengan penuh dedikasi.
9. Para sahabat penulis, Halimatus Sya'diyah, Nur Faizah Badriatun Nufus, Lutfi Aprilia, Miftakhul Hasanah selalu memberikan semangat dan dukungan yang tak terhingga. Terima kasih atas segala bantuan, waktu, dukungan, dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis selama ini.
10. Diri saya sendiri, Saya juga ingin mengucapkan terima kasih yang tulus kepada diri saya sendiri atas kesabaran, ketekunan, dan usaha yang tak henti-hentinya dalam menyelesaikan skripsi ini. Di tengah berbagai keterbatasan, rasa lelah, dan tantangan yang datang silih berganti, saya tetap memilih untuk terus melangkah. Terima kasih telah tidak menyerah, tetap bertahan, dan percaya bahwa setiap proses yang sulit akan bermuara pada hasil yang baik dengan izin Allah SWT.

Proses penyusunan skripsi merupakan perjalanan yang penuh perjuangan. Setiap kritik dan saran akan menjadi bahan berharga untuk pengembangan lebih lanjut. Semoga skripsi ini dapat memberikan kontribusi yang positif. Terima kasih atas penghargaan dan semangat penulis dalam menghadapi tantangan ini

Jember, 24 Februari 2025

Robiatul Adawiyah
NIM.211102020027

ABSTRAK

Robiatul Adawiyah, 2021: *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Sawah Dalam Sistem Tahunan Dan Oyotan Di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo*

Kata Kunci: Akad, Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya praktik sewa menyewa tanah sawah di Desa Demung yang dilakukan tidak langsung oleh pemilik sah, melainkan oleh anak dari pemilik lahan, tanpa kejelasan izin penuh. Dalam salah satu kasus, anak tersebut menyewakan sawah kepada pihak lain selama dua tahun, sementara kepada ibunya selaku pemilik sah hanya disampaikan bahwa penyewaan dilakukan selama satu tahun. Hal ini menimbulkan konflik ketika sang ibu hendak kembali mengelola lahannya setelah satu tahun, namun ditolak oleh penyewa yang berpegang pada akad tertulis dua tahun.

Kasus ini menjadi penting untuk diteliti karena mengandung persoalan hukum mengenai keabsahan pelaku akad, kesesuaian akad dengan prinsip ijarah dalam Islam, serta potensi pelanggaran terhadap asas keadilan dan kerelaan dalam hukum ekonomi syariah. Fokus masalah yang diteliti dalam skripsi ini adalah : 1. Bagaimana Praktek Sewa Menyewa Tanah Sawah Dalam Sistem Tahunan Dan Oyotan Studi Kasus Di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo? 2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syaria'ah dalam Sistem Tahunan dan Oyotan pada Praktek Ijarah (Sewa Menyewa) Tanah Di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo?

Tujuan penelitian ini adalah : 1. Untuk Mengetahui Praktek Sewa Menyewa Tanah Sawah Dalam Sistem Tahunan Dan Oyotan Studi Kasus Di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo 2. Untuk Mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syaria'ah dalam Sistem Tahunan dan Oyotan pada Praktek Ijarah (Sewa Menyewa) Tanah Di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo.

Penelitian ini menggunakan penelitian empiris untuk mempermudah peneliti dalam meneliti objek penelitian, yaitu sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata tertulis atau lisan serta menghasilkan gambaran akurat serta pengetahuan yang dapat digunakan dalam mendeskripsikan tentang suatu gejala atau fenomena yang terjadi di lapangan. Dan untuk jenis penelitian ini adalah field reseach yang artinya penelitian yang langsung dilakukan di lapangan atau langsung pada responden. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi.

Kesimpulan penelitian ini adalah: 1) Praktik akad sewa menyewa yang dilakukan oleh anak tanpa kuasa dari pemilik sah dinilai tidak sah karena melanggar ketentuan pelaku akad dalam ijarah. 2) Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah, akad tersebut mengandung unsur gharar dan tadlis sehingga tidak sesuai dengan prinsip keadilan dan kejelasan dalam muamalah Islam.

DAFTAR ISI

COVER	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Konteks Penelitian	1
B. Fokus Penelitian.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat penelitian	8
E. Definisi Istilah.....	9
F. Sistematika Pembahasan.....	11
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN.....	13
A. Penelitian Terdahulu	13
B. Kajian Teori	19
BAB III METODE PENELITIAN.....	47
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	47
B. Lokasi Penelitian.....	48
C. Subyek Penelitian.....	48
D. Teknik Pengumpulan Data.....	48
E. Analisis Data.....	50
F. Keabsahan Data.....	51
G. Tahap-tahap Penelitian.....	52
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	54
A. Gambaran Objek Penelitian	54
B. Penyajian Data dan Analisis	58

1. Praktek Sewa Menyewa Tanah Sawah Dalam Sistem Tahunan dan Oyotan Studi Kasus Di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo.....	58
2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah dalam Sistem Tahunan dan Oyotan pada Praktek Ijarah di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo.....	62
C. Pembahasan Temuan	63
1. Praktek Sewa Menyewa Tanah Sawah Dalam Sistem Tahunan Dan Oyotan Studi Kasus Di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo.....	64
2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah dalam Sistem Tahunan dan Oyotan pada Praktek Ijarah di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo.....	67
BAB V PENUTUP	72
A. Simpulan	72
B. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA.....	75

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Pernyataan Keaslian Penulisan
2. Matrik Penelitian
3. Pedoman Wawancara
4. Surat Keterangan Izin Penelitian
5. Surat Keterangan Selesai Penelitian
6. Dokumentasi
7. Surat Keterangan (izin penelitian dan lain-lain)
8. Biodata Penulis

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu.....	18
---	----



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Allah SWT menciptakan manusia sebagai makhluk sosial yang saling membutuhkan dalam kehidupan. Islam mengatur hubungan antarmanusia melalui muamalah, yaitu pedoman interaksi sosial dan ekonomi yang berlandaskan keadilan dan keteraturan.¹

Akad merupakan elemen utama dalam transaksi muamalah. Keabsahan suatu transaksi sangat bergantung pada kejelasan akad yang digunakan. Secara sederhana, akad mencerminkan niat pelaku transaksi dan menjadi dasar penetapan dua jenis hukum: hukum wad'i (sah atau batal) dan hukum taklifi.²

Meningkatnya kebutuhan manusia seiring dengan membaiknya kondisi ekonomi mendorong sebagian masyarakat untuk melakukan aktivitas sewa-menyewa. Dalam Hukum Ekonomi Syariah, sebagian aktivitas diperbolehkan, sebagian lainnya dilarang. Sewa-menyewa merupakan akad untuk memperoleh manfaat dari suatu barang dengan imbalan yang disepakati.³ Dalam sewa lahan sawah sistem tahunan dan oyotan di Desa Demung, pemilik tanah tetap sebagai penggarap dan menerima hasil panen. Namun, batas waktu sewa tidak jelas, sehingga perlu dikaji lebih lanjut menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

¹Aditia, R. *Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen* (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung, 2018).

² M. Noor Harisudin, *Ilmu Ushul Fiqih* (Malang: Setara Press, 2021), 30.

³ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah* Jilid 5, (Matraman Dalam III : PT. Tinta Abadi Gemilang 2013), 145

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kerja sama yang lazim dilakukan oleh masyarakat dan dapat menjadi kegiatan yang menguntungkan, termasuk dalam konteks sewa lahan pertanian. Lahan pertanian memiliki nilai guna tinggi bagi kehidupan manusia, terutama sebagai penghasil bahan pangan seperti padi, cabai, singkong, sayuran, dan tanaman lainnya yang menunjang kebutuhan pokok.⁴

Mayoritas masyarakat Indonesia menjalani kehidupan sehari-hari dengan dua kondisi yang berbeda. Sebagian memiliki lahan namun tidak mampu memanfaatkannya, sementara sebagian lainnya memiliki keterampilan untuk mengelola lahan tetapi tidak memiliki akses terhadap tanah. Dalam Islam, terdapat aturan yang mengatur bentuk kerja sama seperti ini. Tanah sendiri memegang peranan penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sumber ekonomi melalui pertanian dan perkebunan. Bagi masyarakat yang tidak memiliki lahan pertanian, menyewa tanah menjadi pilihan untuk menjalankan usaha dan mencukupi kebutuhan hidup.⁵

Menarik untuk dikaji bahwa praktik kerja sama dalam pengelolaan sawah melalui sistem Ijarah dapat menjadi contoh kolaborasi antara petani dan pemilik lahan di Desa Demung. Aktivitas sewa-menyewa memiliki peranan penting dalam kehidupan sosial, karena mampu meringankan beban salah satu

⁴ Zainudin Ali, *Hukum Perdata Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 150

⁵ Burhan Bungin, *Metode Penelitian Sosial dan Ekonomi*, (Jakarta : Kencana Media Group, 2001)

pihak atau bahkan keduanya. Selain itu, kegiatan ini termasuk bentuk tolong-menolong yang dianjurkan dalam ajaran Islam.⁶

Ijarah atau kegiatan sewa-menyewa merupakan praktik umum yang dilakukan masyarakat untuk memenuhi berbagai keperluan, baik harian, bulanan, maupun tahunan. Oleh karena itu, penting bagi setiap orang untuk memahami hukum *Ijarah*. Dalam Islam, segala bentuk kerja sama yang dilakukan manusia pada berbagai waktu dan tempat telah diatur hukumnya demi mewujudkan kemaslahatan dan menghindari kerugian.

Dalam kehidupan bermasyarakat, praktik *Ijarah* telah menjadi kebiasaan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari. Khusus untuk penyewaan lahan, durasi sewa harus ditentukan secara jelas, begitu pula tujuan penggunaannya. Misalnya, jika lahan tersebut akan digunakan untuk bercocok tanam, maka harus dijelaskan jenis tanaman yang akan dibudidayakan. Namun, penyewa juga dapat diberikan kebebasan untuk menanam apa pun sesuai keinginannya, bila disepakati sejak awal.

Pada hakikatnya, aktivitas sewa-menyewa melibatkan beberapa aspek penting, di antaranya adalah:

1. Aqid (penyewa dan orang yang menyewa)
2. Barang yang disewakan
3. Cara melakukan sewa menyewa dan lain-lain.

⁶ Imam Jamaksari, *Sewa Tanah Perspektif Hukum Islam* (Studi Komparatif Imā M Asy-Syāfi'ī).

Dalam ajaran Islam, perjanjian merupakan salah satu sarana sah untuk memperoleh hak milik serta menjadi metode umum dalam proses pemindahan kepemilikan. Ijarah adalah salah satu bentuk akad dalam muamalah yang mengikat dua pihak melalui tawaran dan penerimaan. Secara bahasa, berasal dari kata *ajr* yang berarti imbalan. Dalam syariat, Ijarah adalah akad sewa menyewa atas manfaat suatu barang atau jasa dengan imbalan tertentu, tanpa mengalihkan kepemilikan. Menurut DSN, Ijarah memindahkan hak guna barang/jasa dalam jangka waktu tertentu. Sayyid Sabiq menegaskan, objek Ijarah harus berupa manfaat, bukan hasil seperti buah atau makanan yang habis dikonsumsi.⁷ Menyewa barang-barang yang biasanya ditakar atau ditimbang tidak diperbolehkan dalam syariat, karena barang semacam itu tidak dapat dimanfaatkan tanpa menghabiskannya. Hal yang sama berlaku untuk hewan seperti sapi, kambing, atau unta jika disewa hanya untuk diambil susunya. Ini karena dalam akad sewa menyewa (Ijarah), yang diberikan adalah hak atas manfaat, bukan atas benda itu sendiri. Sementara dalam kasus tersebut, manfaat yang diberikan berupa benda (susu), bukan sekadar penggunaan.

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan, tanpa mengalihkan kepemilikan. Penyewa hanya berhak memanfaatkan barang, sedangkan kepemilikan tetap pada pemilik. Penetapan durasi sewa menjadi syarat sahnya akad ini.⁸

⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah Jilid 5*, (Matraman Dalam III : PT. Tinta Abadi Gemilang 2013), 145

⁸ Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000, *Tentang Pembiayaan Ijarah*. dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, DSN-MUI, BI, 2001, h. 55.

Di Desa Demung, Kecamatan Besuki, praktik sewa lahan sawah dilakukan dengan dua pola. Pertama, sistem oyotan atau satu kali tanam. Kedua, sistem tahunan yang berlaku selama satu tahun dan memungkinkan hingga tiga kali panen.

Penelitian ini bertujuan mengkaji praktik sewa-menyewa lahan sawah di Desa Demung, yang mayoritas warganya bekerja sebagai petani. Sistem ini menjadi strategi pengelolaan lahan berbasis tolong-menolong, umumnya melalui bagi hasil. Setelah membayar sewa, petani diberi hak mengelola hingga panen. Oleh karena itu, penting dilakukan kajian hukum Islam terhadap sistem sewa tahunan dan oyotan di desa tersebut.

Pertanian merupakan sektor utama penopang perekonomian masyarakat di pedesaan, termasuk di Desa Demung, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo. Salah satu aktivitas yang umum terjadi di sektor pertanian adalah praktik sewa menyewa lahan sawah antara pemilik lahan dan penggarap. Sistem yang digunakan pun beragam, di antaranya adalah sistem tahunan, yakni lahan disewakan untuk jangka waktu satu tahun, dan sistem oyotan, yaitu sewa berdasarkan satu kali musim tanam atau panen. Sistem ini sudah menjadi kebiasaan turun-temurun dan dianggap sah secara adat setempat.

Namun, dalam praktiknya, tidak semua akad sewa menyewa dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, terutama terkait kejelasan akad (ijarah), otoritas pihak yang mengakadkan, dan transparansi antara pemilik dan penyewa. Salah satu contoh permasalahan yang terjadi di Desa Demung adalah terjadinya akad sewa menyewa sawah yang dilakukan oleh anak dari pemilik sah sawah,

tanpa kejelasan dan persetujuan penuh dari sang ibu selaku pemilik. Dalam kasus tersebut, anak menyewakan sawah kepada orang lain selama dua tahun, sementara ia hanya menyampaikan kepada ibunya bahwa sewa hanya untuk satu tahun. Ketika ibu ingin kembali mengelola sawah di tahun kedua, penyewa menolak dengan alasan masa sewa masih berlangsung. Hal ini menimbulkan konflik antara pemilik lahan (ibu) dengan penyewa, serta menunjukkan adanya pelanggaran prinsip kejujuran dan kejelasan dalam akad.

Secara hukum ekonomi syariah, praktik seperti ini menyalahi prinsip ijarah karena akad dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki kuasa secara utuh (bukan pemilik atau bukan wakil resmi), serta mengandung unsur gharar (ketidakjelasan) dan tadlis (penipuan dalam akad).

Selain itu, tidak terpenuhinya unsur ridha dari pemilik sah atas durasi dan isi akad membuat perjanjian tersebut cacat hukum secara syariah. Permasalahan ini menjadi penting untuk dikaji karena menunjukkan bahwa masih banyak praktik sewa menyewa di kalangan masyarakat yang belum memahami prinsip-prinsip dasar akad dalam hukum Islam. Jika dibiarkan, praktik ini dapat menimbulkan ketidakadilan, kerugian bagi salah satu pihak, dan berpotensi menjadi sumber konflik sosial dalam masyarakat desa.

Kasus seperti ini menarik untuk dikaji karena mencerminkan praktik nyata masyarakat yang sering kali tidak memahami sepenuhnya prinsip-prinsip syariah dalam muamalah. Masalah ini juga memperlihatkan pentingnya edukasi dan kesadaran hukum Islam dalam transaksi sosial dan ekonomi, khususnya terkait syarat sahnya akad, kejelasan objek sewa, dan otoritas pelaku akad.

Penelitian ini juga memiliki keunikan karena menggabungkan kajian teoritis mengenai hukum ijarah dengan realitas lokal yang berkembang dalam masyarakat pedesaan. Dengan menggunakan pendekatan empiris, penelitian ini berupaya untuk menilai apakah praktik sewa menyewa tanah sawah dalam sistem tahunan dan oyotan di Desa Demung sudah sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah atau justru menyimpang dari ketentuan syariah.

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana Praktek Sewa Menyewa Tanah Sawah Dalam Sistem Tahunan Dan Oyotan Studi Kasus Di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah dalam Sistem Tahunan dan Oyotan pada Praktek *Ijarah* (Sewa Menyewa) Tanah Di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui Praktek Sewa Menyewa Tanah Sawah Dalam Sistem Tahunan Dan Oyotan Studi Kasus Di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo
2. Untuk Mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah dalam Sistem Tahunan dan Oyotan pada Praktek *Ijarah* (Sewa Menyewa) Tanah Di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat bagi penulis dan pembaca, khususnya dalam pengembangan ilmu hukum syariah serta sebagai solusi atas masalah yang dikaji. Adapun manfaat utamanya meliputi:

1. Manfaat Secara Teoritis

Untuk memberikan informasi serta menambah wawasan dalam kajian ilmu muamalah, khususnya terkait pelaksanaan akad Ijarah dalam praktik sewa menyewa lahan sawah dengan sistem tahunan dan oyotan di Desa Demung, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan atau dasar bagi penelitian-penelitian selanjutnya di bidang yang sama.

2. Manfaat Secara Praktis

- a. Selain sebagai salah satu persyaratan akademik untuk meraih gelar Sarjana Hukum, penelitian ini memberikan pengalaman dan pengetahuan baru bagi penulis mengenai konsep Akad Ijarah. Penelitian ini juga menjadi sarana pembelajaran yang bermanfaat, khususnya dalam memperdalam pemahaman tentang Hukum Ekonomi Syariah.
- b. Bagi kalangan akademis, dapat menambah referensi dan wawasan bagi mahasiswa UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, terutama yang berada pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Penelitian ini juga dapat dijadikan bahan kajian ilmiah dalam mendalami persoalan hukum baik dari sisi umum maupun perspektif syariah, serta menjadi referensi tambahan di lingkungan Fakultas Syariah UIN KHAS Jember.

- c. Bagi Masyarakat diharapkan masyarakat memperoleh manfaat berupa tambahan pengetahuan dan pemahaman mengenai mekanisme kerja sama, khususnya dalam praktik sewa menyewa yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam. Temuan dalam penelitian ini juga dapat menjadi acuan, terutama bagi para pelaku usaha pertanian atau pengelola lahan yang menjalankan kegiatan muamalah.

Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi cerminan dasar bagaimana pembagian hasil yang seharusnya, khususnya bagi para pebisnis untuk menerapkan bisnisnya

E. Definisi Istilah

Definisi istilah sangat penting dalam karya ilmiah untuk memastikan pembaca memahami ruang lingkup penelitian secara tepat dan menghindari kesalahpahaman. Penjelasan istilah yang jelas membantu menyamakan persepsi, memperkuat argumen, dan mendukung penyampaian hasil. Oleh karena itu, pemilihan dan penjabaran istilah harus dilakukan secara cermat. Adapun istilah-istilah yang dimaksud meliputi:

1. Hukum Ekonomi Syari'ah.

Hukum ekonomi syariah merujuk pada seluruh aturan atau norma hukum yang mengatur aktivitas ekonomi berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Sementara itu, ekonomi syariah sendiri merupakan sistem ekonomi yang dijalankan sesuai dengan nilai-nilai dan ketentuan syariat Islam. Kata "syariah" berasal dari Al-Qur'an dan bermakna sebagai seperangkat aturan hukum yang tegas, jelas, dan wajib ditaati. Ketika konsep ekonomi

dipadukan dengan prinsip syariah, maka ekonomi syariah mengacu pada kegiatan teoritis maupun praktis dalam bidang ekonomi yang berlandaskan pada ketentuan hukum yang pasti dan mengikat. Implementasi ekonomi syariah dalam kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia turut dipengaruhi oleh faktor-faktor politik, hukum, serta dinamika politik hukum yang berlaku.

2. Sewa menyewa lahan pertanian

Sewa menyewa adalah pemindahan hak guna atas barang atau jasa dengan imbalan uang, tanpa perpindahan kepemilikan. Ini merupakan kesepakatan antara dua pihak, di mana pemilik menyerahkan barang untuk digunakan dalam waktu tertentu, dan penyewa membayar sebagai kompensasi serta bertanggung jawab merawatnya selama masa sewa.⁹

3. Sistem Tahunan dan Oyotan

Sistem oyotan merupakan metode pengelolaan dan perawatan sawah yang dilakukan secara periodik, di mana hanya dilakukan satu kali penanaman padi (tancep) untuk satu kali masa panen. Proses ini biasanya memerlukan waktu sekitar tiga bulan hingga padi siap dipanen. Sementara itu, sistem tahunan adalah pola tanam padi yang berlangsung selama satu tahun penuh, dan umumnya memungkinkan terjadinya tiga kali panen dalam periode tersebut.

⁹ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Depok: Gema Insani, 2001), 58.

F. Sistematika Pembahasan

Penyusunan skripsi ini dilakukan secara terstruktur guna mempermudah penulisan dan memberikan penjelasan rinci terhadap setiap elemen. Adapun tata cara penulisannya adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab awal mencakup latar belakang, fokus, tujuan, manfaat penelitian, serta definisi istilah. Penelitian ini berfokus pada Analisis Pemanfaatan Lahan Sawah dengan Akad Sewa Tahunan dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah di Desa Demung, Besuki, Situbondo.

BAB II : KAJIAN KEPUSTAKAAN

Bab kedua berisi kajian pustaka yang mencakup penelitian terdahulu dan kajian teori sesuai dengan fokus studi. Kajian ini bertujuan menunjukkan keaslian penelitian serta menjadi landasan teoritis yang relevan.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ketiga membahas metode penelitian yang digunakan, meliputi pendekatan, jenis penelitian, lokasi, subjek, teknik pengumpulan dan analisis data, keabsahan data, serta tahapan penelitian.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab keempat memaparkan hasil penelitian, mencakup gambaran umum studi, proses pengumpulan data, dan analisis temuan.

BAB V : PENUTUP

Bab penutup berisi kesimpulan sebagai jawaban atas rumusan masalah serta saran untuk penelitian selanjutnya, berdasarkan temuan yang telah diperoleh.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, penelitian ini melakukan telaah pustaka dengan merujuk pada beberapa studi sebelumnya yang relevan sebagai sumber referensi.

1. Skripsi Fathur Rosyi, *sewa menyewa rendeman sawah dalam persepektif fiqh muamalah dan hukum perikatan studi kasus di Desa Gumelar Krajan Tengah Kecamatan Balung Kabupaten Jember*, Intitut Agana Islam Negeri (IAIN) Jember, pada tahun 2019.¹¹

Penelitian ini mengkaji praktik sewa menyewa lahan pertanian, di mana pemilik (mu'jir) menyewakan kembali sawahnya kepada pihak lain dengan tarif lebih rendah meski masih terikat kontrak satu tahun dengan penyewa awal. Studi ini bersifat empiris dengan pendekatan yuridis-sosiologis, memanfaatkan data primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara menyeluruh.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa menyewa di Desa Gumelar Krajan Tengah, Kecamatan Balung, Kabupaten Jember tidak memenuhi syarat dan rukun fiqh muamalah, serta bertentangan dengan hukum perikatan.

¹¹ Fathur Rosyi, *sewa menyewa rendeman sawah dalam persepektif fiqh muamalah dan hukum perikatan studi kasus di Desa Gumelar Krajan Tengah Kecamatan Balung Kabupaten Jember*; (Skripsi Intitut Agana Islam Negeri (IAIN) Jember, 2019

Meski memiliki kesamaan dengan studi sebelumnya—karena sama-sama memakai metode lapangan dan mengulas akad Ijarah—perbedaan utamanya terletak pada pendekatan hukum, yaitu perpaduan antara fiqh muamalah dan hukum perikatan.

2. Nurul Istirofah, *Praktik Sewa Menyewa Sawah Oyotan dan Tahunan di Dusun Pandes 1, Wonokromo, Pleret, Bantul, Yogyakarta Ditinjau Dari Hukum Islam*, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.¹²

Penelitian ini membahas praktik sewa menyewa lahan sawah dengan sistem oyotan dan tahunan, yang melibatkan hubungan antara pemilik dan penyewa dalam pengelolaan lahan. Metode yang digunakan adalah studi lapangan dengan pendekatan normatif dan analisis kualitatif, berdasarkan data hasil wawancara terpimpin.

Hasil penelitian menunjukkan adanya dua jenis akad yang diterapkan, yaitu akad al-Ijarah dan mukhabarah, yang keduanya dianggap sah menurut hukum Islam karena memenuhi rukun, syarat, serta ketentuan akad yang berlaku.

Penelitian ini memberikan kontribusi dalam memahami praktik sewa menyewa sawah dari sudut pandang hukum Islam, dengan menegaskan kesesuaian kedua akad dengan prinsip syariah. Persamaannya dengan penelitian sebelumnya terletak pada objek yang dikaji, yaitu sawah,

¹² Nurul Istirofah, *“Praktik Sewa Menyewa Sawah Sistem Oyotan dan Tahunan di Dusun Pandes 1, Wonokromo, Pleret, Bantul, Yogyakarta Ditinjau Dari Hukum Islam”* (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2015).

sementara perbedaannya terletak pada fokus pembahasan. Penelitian ini menitikberatkan pada sistem oyotan dan tahunan serta menggunakan pendekatan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), sedangkan studi terdahulu lebih fokus pada sistem pembayaran dan meninjau secara umum dari perspektif hukum Islam.

3. Alya Afifah Saputri, yang berjudul “praktik sewa menyewa lahan pertanian dengan pembayaran hasil panen dalam persepektif hukum ekonomi syariah (Studi kasus Desa Lingsar Kecamatan Lingsar. Kabupaten Lombok Barat)”, Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram, 2022.¹³

Penelitian ini mengulas pandangan ulama terhadap praktik sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem pembayaran hasil panen di Desa Lingsar, Lombok Barat, serta dasar hukum yang digunakan sebagai acuan. Metodenya adalah penelitian lapangan dengan pendekatan deskriptif kualitatif, dengan data diperoleh melalui wawancara bersama 10 ulama di Kabupaten Hulu Sungai Tengah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun praktik ini lazim dilakukan, terdapat unsur ketidakjelasan (gharar) dan potensi perjudian (maisir) karena nilai sewa ditentukan sebelum hasil panen diketahui secara pasti. Tanggapan para ulama beragam—ada yang membolehkan, menolak, dan sebagian menganggapnya makruh.

¹³ Alya Afifah Saputri, yang berjudul “*praktik sewa menyewa lahan pertanian dengan pembayaran hasil panen dalam persepektif hukum ekonomi syariah (Studi kasus Desa Lingsar Kecamatan Lingsar Kabupaten Lombok Barat)*”, (Skripsi Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram, 2022).

Penelitian ini memiliki kesamaan dengan studi sebelumnya dari segi objek, yaitu lahan sawah. Namun, perbedaannya terletak pada dasar hukum yang digunakan; penelitian ini mengacu pada pendapat ulama lokal di Lombok, sedangkan studi sebelumnya menggunakan rujukan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

4. Husnul Zamzami, *Tinjauan Hukum Islam terhadap Pratiik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik (Studi Kasus di Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumunjava Kabupaten Tegal)*, Universitas Islam Negeri Walisomgo, 2018.¹⁴

Penelitian ini mengkaji praktik sewa lahan pertanian di Desa Dukuhbenda yang menggunakan usia plastik sebagai tolok ukur durasi sewa. Penggunaan sistem ini dinilai dapat memicu ketidakpastian dan potensi konflik di masa depan akibat tidak adanya kejelasan waktu sewa.

Penelitian dilakukan melalui studi lapangan dengan teknik wawancara dan dokumentasi, lalu dianalisis menggunakan metode reduksi data, penyajian, dan penarikan kesimpulan.

Hasil menunjukkan bahwa meskipun praktik ini secara umum memenuhi rukun akad sewa menyewa dalam Islam, penggunaan usia plastik sebagai batas waktu sewa mengandung risiko ketidakjelasan (gharar), yang berpotensi merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, dari

¹⁴ Husnul Zamzami, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik* (Studi Kasus di Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumujawa Kabupaten Tegal)” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2018).

perspektif syariah, praktik semacam ini tidak sesuai dengan ketentuan akad Ijarah yang sah.

5. Rahmatul Aisyah, Analisis Pratik Akad dan Sistem Pembayaran Sewa Menyewa Lahan Pertanian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah studi kasus (di Desa Tegal Gede Kabupaten Jember) Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember Fakultas Syari'ah, 2024.¹⁵

Penelitian ini mengkaji akad sewa menyewa lahan pertanian di Desa Tegal Gede, Kabupaten Jember, serta sistem pembayarannya berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Pendekatan yang digunakan adalah hukum empiris dengan perspektif konseptual dan sosiologis. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, lalu dianalisis secara induktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa menyewa di wilayah tersebut telah sesuai dengan ketentuan KHES. Akad dilakukan secara lisan antara pemilik lahan dan petani penggarap, disaksikan oleh pihak lain. Kesepakatan mencakup waktu pembayaran, jenis tanaman yang ditanam (seperti padi dan tembakau), luas lahan, serta pemberian uang muka.

Sistem pembayaran yang diterapkan adalah berdasarkan musim panen, disepakati oleh kedua pihak. Besarnya sewa tergantung pada luas

¹⁵Rahmatul Aisyah 2024 “*Analisis Pratik Akad dan Sistem Pembayaran Sewa Menyewa Lahan Pertanian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*” studi kasus (di Desa Tegal Gede Kabupaten Jember), (Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember Fakultas Syari'ah, 2024.)

dan kesuburan lahan, serta hasil panen. Jika terjadi gagal panen, pembayaran dapat ditunda hingga panen berikutnya, dan dapat dilakukan dalam bentuk padi. Praktik ini dianggap sah menurut Pasal 307 ayat 1 KHES.

Tabel 2.1 Perbandingan Dengan Penelitian terdahulu

No	Peneliti	Judul Peneliti	Persamaan	Perbedaan
01	Skripsi Fathur Rosyi, Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Syariah di Institut Agama Islam Negeri Jember (IAIN Jember).	Sewa menyewa rendeman sawah dalam persepektif fiqh muamalah dan hukum perikatan studi kasus di Desa Gumelar Krajan Tengah Kecamatan Balung Kabupaten Jember	Membahas tentang sewa menyewa sawah	Berbeda dengan penelitian terdahulu yang berfokus pada padangan fiqh muamalah media pelaksanaan sewa menyewa sawah, penelitian ini fokus pada akad sewa menyewa dan sistem pembayaran sewa menyewa lahan pertanian
02	Nurul Istirofah Program Studi Muamalah, Fakultas syariah Dan hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015	Praktik Sewa Menyewa Sawah Sistem Oyotan Dan Tahunan Di Dusun Pandes 1, Wonokromo	Segi objek yang dijadikan barang sewaan	
03	Alya Afifah Saputri, Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram, 2022	Yang berjudul “praktik sewa menyewa lahan pertanian dengan pembayaran hasil panen dalam	Segi objek yang dijadikan barang sewaan.	Menggunakan pendapat hukum ekonomi syariah Desa Lingsar Kecamatan Lingsar

		persepektif hukum ekonomi syariah (Studi kasus Desa Lingsar Kecamatan Lingsar Kabupaten Lombok Barat)”,		kabupaten Lombok barat tentang praktik sewa menyewa lahan pertanian dalam perspektif hukum ekonomi syariah
04	Husnul Zamzami, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2018	Hukum Islam Terhadap Tinjauan Praktik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik (Studi Kasus di Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumujawa Kabupaten Tegal)	Segi objek yang dijadikan barang sewaan	Membahas tentang waktu lamanya sewa menyewa Tinjauan yang digunakan Hukum Islam
05	Rahmatul Aisyah Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Syariah di Universitas Islam Negeri Jember (UIN Jember), 2024	Analisis Pratik Akad dan Sistem Pembayaran Sewa Menyewa Lahan Pertanian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah studi kasus (di Desa Tegal Gede Kabupaten Jember)	Membahas tentang sewa menyewa sawah	

B. Kajian Teori

1. Ijarah

a. Pengertian Ijarah

Secara etimologis, *Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti imbalan, upah, atau pahala. Istilah lain yang digunakan adalah *al-ujrah*, yang bermakna sewa atau bayaran. Secara bahasa, *al-ajru* mencakup

makna kompensasi, baik melalui perjanjian formal maupun tidak.¹⁶

Dalam perkembangan bahasa, Ijarah dipahami sebagai akad kepemilikan manfaat atas suatu barang atau jasa dengan imbalan tertentu (al-‘aqdu ‘alal manafi’ bil ‘iwadh). Secara linguistik, Ijarah berarti hak untuk memanfaatkan sesuatu dalam jangka waktu tertentu. Para ulama sepakat bahwa inti dari definisi Ijarah adalah pengambilan manfaat atas benda atau jasa dengan kompensasi yang disepakati, meskipun sebagian menekankan aspek waktu penggunaan.

Secara syar’i, *Ijarah* adalah akad untuk mendapatkan manfaat dari suatu barang atau jasa dengan imbalan tertentu, tanpa mengalihkan kepemilikannya. Menurut Labib Mz, *Ijarah* merupakan pemberian hak guna kepada pihak lain berdasarkan kesepakatan, dengan kewajiban memberi imbalan sesuai syarat dan rukun yang ditetapkan.¹⁷

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, *Ijarah* merupakan akad untuk memindahkan hak guna atas barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan sewa, tanpa disertai perpindahan kepemilikan barang tersebut.¹⁸ *Ijarah* merupakan akad sewa antara *mu’jir* (pemberi sewa) dan *musta’jir* (penyewa) untuk pertukaran manfaat (*manfa’ah*) dengan imbalan (*ujrah*), baik atas barang maupun jasa. Akad ini harus disampaikan secara jelas dan dipahami oleh kedua belah pihak. Pelaksanaannya dapat dilakukan

¹⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2014), 114.

¹⁷ Lbib Mz, *Etika Bisnis Islam*, (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), 39.

¹⁸ Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000, Tentang Pembiayaan Ijarah. dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, DSN-MUI, BI, 2001), 55.

secara lisan, tulisan, isyarat, tindakan, bahkan melalui media elektronik, selama sesuai dengan prinsip syariah dan hukum yang berlaku.

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/2000, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dengan imbalan sewa, tanpa memindahkan kepemilikan. Dalam hukum positif, Pasal 1548 KUH Perdata menyatakan bahwa sewa menyewa adalah perjanjian pemberian hak pakai suatu barang untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran yang disepakati.¹⁹

Sewa-menyewa termasuk bentuk perjanjian, sehingga tunduk pada asas kebebasan berkontrak sesuai Pasal 1338 KUH Perdata. Artinya, seluruh hak dan kewajiban dalam perjanjian harus disepakati bersama oleh para pihak sejak awal.²⁰

b. Ketentuan Objek *Ijarah*

- 1) Objek *Ijarah* berupa manfaat dari barang atau jasa.
- 2) Manfaat tersebut harus dapat diukur dan diwujudkan dalam kontrak.
- 3) Manfaat yang diberikan harus halal atau tidak bertentangan dengan syariat.
- 4) Pihak penyewa wajib benar-benar mampu menyediakan manfaat tersebut secara nyata dan sesuai prinsip syariah.
- 5) Manfaat harus dijelaskan secara spesifik untuk menghindari ketidakjelasan yang bisa menimbulkan perselisihan.

¹⁹ R.Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT.Pradaya Paramita. 2002).Cet. 32., 381

²⁰ http://www.hukumonline.pengetahuan_dapoerglagah.blogspot.com di post minggu 18 mei2015 di unduh 28 november 2017

- 6) Spesifikasi manfaat, termasuk durasi penggunaannya, harus dijabarkan dengan jelas atau dikenali melalui ciri fisik.
- 7) Besaran sewa atau upah harus disepakati sejak awal dan wajib dibayarkan kepada pihak pemberi sewa/jasa. Segala hal yang sah menjadi harga dalam jual beli, dapat pula menjadi imbalan dalam Ijarah.
- 8) Upah atau sewa juga dapat diberikan dalam bentuk manfaat lain yang sejenis.
- 9) Penentuan nilai sewa dapat disesuaikan secara fleksibel berdasarkan waktu, lokasi, atau jarak.

c. Rukun *Ijarah*

Dalam literatur fikih, *Ijarah* memiliki beberapa rukun, yaitu pihak penyewa (musta'jir), pihak penyewaan (mu'jir), ijab dan kabul (sighat), manfaat dari barang yang disewakan, serta upah. Rukun ini menjadi unsur pokok yang menentukan keabsahan akad dalam Islam. Ijab kabul dapat dinyatakan melalui lafaz yang secara jelas menunjukkan adanya kesepakatan sewa.

Mazhab Hanafi menyebut bahwa rukun *Ijarah* hanya terdiri dari ijab dan kabul, karena dianggap sebagai inti akad, sementara pelaku dan objek termasuk syarat sah. Artinya, akad sah jika ada kesepakatan kedua pihak. Sementara itu, Pasal 251 KHES merinci rukun *Ijarah* secara sistematis sebagai dasar keabsahan akad sewa menurut hukum Islam.

- 1) Pihak yang menyewakan
- 2) Benda yang di *Ijarah*kan
- 3) Akad

Adapun menurut Jumhur Ulama mengatakan , rukun *Ijarah* ada terdiri dari *mu"jir, masta"jir, ajir, manfaat dan shighah (ijab-qabul)*.²¹

1. *Mu"jir* dan *musta"jir* yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu"jir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta"jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu"jir* dan *musta"jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.²² Kedua pelaku transaksi disyaratkan berakal dan mumayyiz (mengerti harga, takaran, dan timbangan). Seandainya salah satu dari keduanya merupakan orang gila atau anak kecil yang belum mumayyiz, maka transaksi *ijarah* dianggap tidak sah dan batal.²³ Meskipun demikian, orang kafir sah melakukan akad *ijarah* dengan seorang muslim, seperti yang dipraktikkan oleh Ali tentang *ijarah* dalam bentuk tanggungan dengan kata lain *ijarah* hanya sah dilakukan oleh orang yang diperkenankan membelanjakan hartanya karena *ijarah* merupakan akad yang

²¹ Qomarul Huda, *Fiqh Mu"amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 80.

²² Hendi Suhendi, (Jakarta: Grafindo Persada, 2010), 117-118

²³ Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009), 803

berorientasi pada keuntungan seperti halnya jual beli.

Persyaratan berikutnya adalah mu'jir mampu menyerahkan manfaat barang, karena itu tidak sah hukumnya menyewakan barang ghasaban kepada orang yang tidak mampu mengambil alih barang tersebut setelah kesepakatan akad. Begitu pula, tidak sah menyewakan tanah gersang untuk bercocok tanam, yaitu tanah yang tidak bisa menyerap air, baik air hujan musiman atau lelehan salju dari bukit.²⁴

2. *Shighat ijab qabul* antara mu'jir dan musta'jir, *ijab qabul* sewa-menyewa dan upah-mengupah, yaitu ijab qabul sebagai manifestasi dari perasaan suka sama suka, dengan catatan keduanya terdapat kecocokan atau kesesuaian. Qabul diucapkan selesai pernyataan ijab tanpa jeda, seperti halnya dalam jual beli.

Contoh pernyataan ijab dan qabul, misalnya mu'jir mengucapkan, "Aku sewakan sawah ini kepadamu selama setahun dengan uang sewa sekian," lalu penyewa berkata, "Aku terima," atau "Aku sewa." Menurut pendapat *ashah*, ijarah sah dengan ucapan, "Aku menyewakan manfaat barang ini kepadamu," dan tidak sah dengan redaksi, "Aku jual manfaat barang ini kepadamu," karena istilah "jual beli" digunakan untuk mengalihkan hak kepemilikan atas barang, tidak berlaku dalam

²⁴ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i* 2, (Jakarta: Almahira, 2008), 40

pengalihan manfaat. Sebaliknya jual beli pun tidak sah dengan redaksi ijarah.²⁵

Barang yang disewakan. Syarat barang yang disewakan dalam penyewaan barang yang telah tersedia ada lima yaitu: *Pertama*, barang yang disewakan harus jelas. Menyewakan salah satu dari dua barang yang tersedia hukumnya tidak sah. *Kedua*, barang berikut manfaatnya dapat diserahkan. Artinya barang dapat diterima sehingga manfaat yang diinginkan langsung dapat dinikmati begitu terjadi kesepakatan akad. *Ketiga*, manfaat dapat dinikmati langsung begitu akad sewa disepakati. *Keempat*, pemanfaatan barang tidak sampai menghabiskan barang tersebut. *Kelima*, *mu"jir* menyewakan barang sampai jangka waktu yang pada umunya barang tersebut masih dalam kondisi baik walaupun sampai seratus tahun.²⁶

3. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah.²⁷ Upah atau sewa tidak boleh sama dengan jenis manfaat ma'qud alaih. Apabila upah atau sewa sama dengan jenis manfaat barang yang disewa, maka ijarah tidak sah.²⁸

Dalam hal sewa menyewa barang yang berwujud (penyewaan barang), disyaratkan upah harus diketahui jenis, kadar dan

²⁵ Wahbah Zuhaili, (Jakarta: Almahira, 2008), 40

²⁶ Wahbah Zuhaili, (Jakarta: Almahira, 2008), 40

²⁷ Hendi Suhendi, (Jakarta: Grafindo Persada, 2010), 117-118.

²⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 327.

sifatnya, layaknya harga dalam akad jual beli, karena ijarah merupakan akad yang berorientasi keuntungan, yaitu tidak sah tanpa menyebutkan nilai kompensasi layaknya jual beli. Uang sewa menjadi hak milik *mu''jir* yang dilindungi hukum dan sepanjang waktu, begitu akad ijarah disepakati. Artinya ketika masa penyewaan telah habis, kompensasi tersebut tetap menjadi haknya, jadi kepemilikan *mu''jir* atas uang tersebut sebagai hasil penyewaan barang telah berkekuatan hukum tetap.²⁹

Lebih jelas lagi pengertian akad yang berisi *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah permulaan penjelasan yang menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad, siapa saja yang memulainya. Sedangkan *qabul* adalah sesuatu yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* untuk menerangkan persetujuannya.³⁰

Dalam *ijarah* dibuat suatu ketentuan bahwa akad bisa dilakukan secara lisan, tulisan dan syarat, namun harus ada kata sepakat (*sighat akad*) dengan menggunakan kalimat yang jelas.³¹

Untuk syarat-syarat *al-ijarah* sebagai berikut:

1. Syarat terjadinya akad (*syarat in''iqad*)

Syarat terjadinya akad (*syarat in''iqad*) berkaitan dengan aqid, akad dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan aqid adalah

²⁹ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi''i* 2, (Jakarta: Almahira, 2008), 42

³⁰ TM. Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Bandung: Bulan Bintang, 1974), 22

³¹ Irma Devita P, Suswinarno, Kiat-Kiat Cerdas, *Mudah Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*, (Bandung: Mizan Pustaka, 2011), 110.

berakal, dan mumayyiz.³² Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabalah disyaratkan telah balig dan berakal.³³

2. Syarat kelangsungan akad (*nafadz*)

Untuk kelangsungan (*nafadz*) akad *ijarah* disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah. Apabila si pelaku (*aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan dan menurut Hanafiah dan Malikiyah statusnya *maufuq* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Akan tetapi, menurut Syafi'iyah dan Hanabalah hukumnya batal seperti halnya jual beli.

3. Syarat sahnya *ijarah*

Syarat sahnya *ijarah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *aqid* (pelaku), *ma'qud alaih* (objek), *ujrah* (sewa atau upah) dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

a. Persetujuan kedua belah pihak seperti dalam jual beli.

Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *al ijarah*. Apabila salah seorang di antaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *al ijarah*

³² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 321.

³³ Abdur Rahman I. Doi, *Muamalah (Syari'ah III)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), 279.

nya tidak sah.

- b. Adanya kejelasan pada *ma''qad alaih* (barang) menghilangkan pertentangan di antara *aqid*. Di antara cara untuk mengetahui *ma'ud 'alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.³⁴ Apabila objek akad (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad *ijarah* tidak sah, karena dengan demikian, manfaat tersebut tidak bisa diserahkan dan tujuan akad tidak tercapai. Kejelasan tentang objek akad *ijarah* bisa dilakukan dengan menjelaskan:

1) Objek manfaat. Penjelasan objek manfaat bisa dengan menjelaskan benda yang disewakan.

2) Masa manfaat. Penjelasan tentang masa manfaat diperlukan dalam kontrak rumah tinggal beberapa bulan atau tahun, kios, atau kendaraan, misalnya beberapa hari disewa.

3) Jenis pekerjaan yang harus dilakukan oleh tukang dan pekerja. Penjelasan ini diperlukan agar antara kedua belah pihak tidak terjadi perselisihan.

³⁴ Ahmad Wardi Muslich, (Jakarta: Amzah, 2010), 322

d. Syarat dari *Ijarah* adalah:

- 1) Persetujuan suka-rela: Akad hanya sah bila kedua belah pihak menyetujui transaksi tanpa paksaan.
- 2) Kecakapan hukum penuh: Para pihak harus cakap bertindak secara hukum; akad tidak sah jika dilakukan oleh orang gila, anak di bawah tamyiz, atau individu yang dalam perwalian karena pemborosan dan sejenisnya.
- 3) Manfaat, mutu, dan durasi jelas: Kedua pihak harus memahami secara rinci manfaat yang disewa—meliputi kondisi barang atau jasa, mutu, serta jangka waktu (mis. sebulan, setahun). Kejelasan ini mencegah sengketa akibat hal-hal yang samar.³⁵
- 4) Objek sewa harus bisa diserahkan dan dipenuhi. Tidak sah menyewa orang bisu sebagai juru bicara, karena tidak mampu menjalankan tugas. Objek juga harus sah secara syar'i, sehingga menyewa orang haid untuk menyapu masjid atau menyewa jasa sihir tidak dibenarkan.
- 5) Jasa yang disewa bukan kewajiban pribadi. Tidak sah menyewa seseorang untuk melakukan kewajiban seperti salat, karena hal itu sudah menjadi tanggung jawab masing-masing individu.
- 6) Manfaat yang disewakan harus halal, seperti menyewa buku untuk belajar atau rumah untuk tempat tinggal. Misalnya, sewa lahan

³⁵ Ghufuran a. Mas'adi, *Fiqh Mu'amalah Konstektual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 186.

diperbolehkan jika digunakan untuk menanam yang bermanfaat.

- 7) Pemanfaatan harus sesuai aturan atau kebiasaan masyarakat, artinya penggunaan barang atau jasa sewa dilakukan sebagaimana mestinya.
- 8) Barang sewa harus bisa diserahkan saat akad, terutama jika barang tersebut adalah benda bergerak. Barang dalam akad ini bukan untuk dimiliki, tapi untuk dinikmati manfaatnya. Mengacu pada Pasal 499 KUH Perdata, barang mencakup benda atau hak yang dapat dimiliki.
- 9) Upah harus memiliki nilai dan jelas ukurannya, baik dalam bentuk jumlah maupun satuan yang disepakati.³⁶

e. **Macam-macam *Ijarah***

- 1) *Ijarah al-manfa'ah* adalah sewa atas manfaat barang mencakup rumah, kendaraan, pakaian, atau perhiasan. Sementara *Ijarah immah* adalah sewa jasa yang tanggung jawabnya ada pada pemilik, seperti menyewa mobil dengan sopir untuk tujuan tertentu. Dalam mazhab Syafi'i, akad ini menyerupai akad salam, dengan syarat upah dibayar di awal.³⁷
- 2) Manfaat objek harus jelas, bisa melalui pemeriksaan langsung atau penjelasan terbuka dari pemilik mengenai kualitas manfaat barang.
- 3) Barang sewa harus dapat diserahkan secara langsung dan

³⁶ Imam Mustofa, *Fiqh Kontemporer*, (yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2015). 90

³⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007). 236

bebas dari cacat yang menghambat fungsi. Tidak sah menyewakan barang yang masih dikuasai pihak ketiga.

- 4) Manfaat dan objek tidak boleh bertentangan dengan syariat, seperti menyewakan rumah untuk maksiat atau VCD berisi konten terlarang.
- 5) Objek sewa harus berupa manfaat langsung dari barang, seperti rumah untuk tempat tinggal atau mobil untuk dikendarai. Menyewakan barang demi hasilnya, seperti pohon untuk buahnya atau sapi untuk susunya, tidak diperbolehkan.
- 6) Barang harus bersifat *isti'maliy*, yaitu bisa digunakan berulang kali tanpa merusak wujud atau mengurangi nilainya.

Ijarah atas pekerjaan (*al-Ijarah 'ala al-a'mal*) adalah akad untuk mempekerjakan seseorang guna menyelesaikan suatu tugas. Jenis *Ijarah* ini terbagi menjadi dua bentuk.³⁸

- a. *Ijarah Khusus* adalah sewa jasa yang dilakukan oleh satu pekerja, di mana pekerja hanya boleh melayani pihak yang memberinya upah.
- b. *Ijarah Musytarik* adalah bentuk *Ijarah* yang melibatkan kerja sama antar beberapa orang, yang diperbolehkan secara syariat.
- c. *Ijarah* jenis ini diperbolehkan dengan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi.

- 1) Dalam *Ijarah* pekerjaan, jangka waktu dan jenis pekerjaan harus

³⁸ Ibn Tamiyah, Ibn Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akal dan Hikmah*, (Jakarta, Pustaka Azzam, 1975), 57

jelas, misalnya menjaga rumah selama sehari, seminggu, atau sebulan. Tidak diperbolehkan mempekerjakan tanpa penjelasan tugas yang pasti.

- 2) Pekerjaan yang disewakan tidak boleh berupa kewajiban pribadi penyewa, seperti membayar hutang atau mengembalikan pinjaman. Hal ini juga berlaku untuk pekerjaan seperti mu'adzin, imam, atau guru Al-Qur'an.

Menurut mazhab Hanafi dan Hanbali, akad Ijarah untuk aktivitas tertentu dianggap tidak sah karena termasuk ibadah yang tidak dapat diperjualbelikan. Sementara Imam Malik dan Imam Syafi'i membolehkannya jika pekerjaan tersebut jelas dan bukan kewajiban pribadi. Hanafi menyatakan bahwa akad Ijarah bersifat mengikat, namun bisa dibatalkan jika ada uzur seperti wafat atau hilangnya kemampuan hukum. Jumhur ulama berpendapat akad tetap mengikat kecuali ada cacat atau manfaat sewa tidak bisa digunakan. Terkait warisan manfaat, Hanafi menyebut akad batal saat pihak wafat karena manfaat tidak diwariskan, sedangkan jumhur menganggap manfaat dapat diwariskan sehingga akad tetap berlaku.³⁹

f. Resiko *Ijarah*

Dalam perjanjian sewa-menyewa, risiko atas barang yang disewakan ditanggung oleh pemiliknya. Penyewa hanya berhak

³⁹ Fakhir Ghofur, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, (Jakarta: PT Mizan Publik, 2009), 164

menggunakan dan menikmati manfaat barang tersebut, sementara kepemilikan tetap berada pada pihak yang menyewakan.⁴⁰

Jika terjadi kerusakan pada barang yang disewa, tanggung jawab sepenuhnya ada pada pemilik. Penyewa tidak wajib memperbaiki kecuali kerusakan tersebut disengaja atau terjadi karena cara pemakaian yang salah oleh penyewa.

g. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah

Perjanjian sewa-menyewa pada dasarnya bersifat biasa dan saling mengikat, sehingga kedua pihak tidak memiliki hak untuk membatalkannya secara sepihak (tidak ada hak pasakh). Jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian tetap berlaku selama objek sewa masih ada, karena posisi pihak yang meninggal digantikan oleh ahli waris, baik sebagai penyewa maupun pemberi sewa. Begitu pula, penjualan objek sewa tidak membatalkan perjanjian yang sudah ada. Namun, pembatalan perjanjian tetap memungkinkan jika ada alasan kuat yang mendasarinya.⁴¹

Beberapa hal yang dapat menyebabkan pembatalan perjanjian sewa-menyewa antara lain adalah sebagai berikut:⁴²

- 1) Munculnya cacat atau kerusakan pada barang sewaan
- 2) Barang yang disewa mengalami kerusakan

158 ⁴⁰ Suwardi K. Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta : Sinar Grafika .2012).

⁴¹ Chairuman Pasaribu, Suwardi K lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafiaka.2004)., h.56

⁴² Chairuman Pasaribu, (Jakarta : Sinar Grafiaka.2004)., h.57

- 3) Kerusakan pada barang yang menjadi objek jasa (ma'jur a'laih)
- 4) Manfaat yang dijanjikan dalam akad telah terpenuhi

Akad Ijarah bisa berakhir karena beberapa alasan, seperti salah satu pihak meninggal (menghapus akad), kerusakan pada barang sewaan, atau berakhirnya masa sewa. Berikut penjelasan dari masing-masing penyebab tersebut:⁴³

- 1) Cacat pada barang sewaan saat di tangan penyewa: Kerusakan yang terjadi karena kelalaian penyewa, seperti penggunaan yang salah atau penyalahgunaan barang. Dalam kasus ini, pemilik berhak membatalkan perjanjian.
- 2) Kerusakan total pada barang sewaan: Barang menjadi rusak parah atau tidak bisa digunakan lagi sesuai kesepakatan awal.
- 3) Berakhirnya masa sewa: Ketika waktu sewa yang disepakati habis, otomatis perjanjian juga berakhir.
- 4) Adanya uzur: Halangan yang membuat pelaksanaan perjanjian tidak mungkin dilakukan, misalnya jika penyewa kehilangan barang dagangannya karena kebakaran, pencurian, atau kebangkrutan sebelum menggunakan tempat sewa.

2. Muzara'ah

a. Pengertian Muzara'ah

Secara bahasa, al-Muzara'ah berarti *tharh al-zur'ah* atau menanam tanaman. Istilah ini memiliki dua makna: pertama sebagai

⁴³ Hendi Suhendi, *Fiqih mumalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2002), 322

kiasan untuk modal (*al-budzar*), dan kedua makna sebenarnya yaitu proses menumbuhkan tanaman.⁴⁴ Menurut istilah Hanafiyah, muzara'ah adalah akad bertani dengan pembagian hasil dari tanaman yang tumbuh di tanah tersebut.⁴⁵ Menurut mazhab Hanabilah, muzara'ah adalah akad di mana pemilik tanah menyerahkan lahannya untuk ditanami, dan pihak yang mengelola diberikan bibit sebagai bagiannya.⁴⁶

Dalam *Al-Umm*, Imam Syafi'i menjelaskan dua hal terkait *muzara'ah* menurut sunnah. Pertama, dibolehkan bekerja sama merawat pohon kurma yang sudah ada dengan kesepakatan bagi hasil. Kedua, tidak diperbolehkan menyerahkan tanah kosong untuk ditanami dari awal oleh penggarap.⁴⁷

Muzara'ah adalah akad kerja sama pertanian antara pemilik tanah dan penggarap, di mana pemilik menyediakan lahan dan bibit, sedangkan penggarap menanam dan merawat tanaman dengan imbalan pembagian hasil panen sesuai kesepakatan.⁴⁸ Beberapa ulama menyatakan bahwa *muzara'ah* dan *mukhabarah* hampir serupa. Menurut Hanafiyah, perbedaannya hanya pada istilah: *muzara'ah* memakai *bi ba'd al-kharij min al-ard*, sedangkan *mukhabarah* *bi ba'd*

⁴⁴ Hadi Suhendi, (Jakarta: PT, Raja Grofindo Persada, 2013), hlm.153

⁴⁵ Hadi Suhendi, (PT, Raja Grofindo Persada, Jakarta, 2013), hlm.154

⁴⁶ Hadi Suhendi, (PT, Raja Grofindo Persada, Jakarta, 2013), 54

⁴⁷ Imam Abi Abdillah Muhammad bin Idris Asy-Safi'I, *al-Umm*, Juz III, (Mesir: Dar al-Fikr), 12

⁴⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Jln. Tambara Raya, No. 23, Rawa Manggung, 2012), 240

ma yakhruju min al-ard, namun perbedaan ini dianggap belum tegas. Sementara itu, Dharin Nas menyebut Imam Syafi'i mendefinisikan *mukhabarah* sebagai kerja sama penggarapan tanah dengan sistem bagi hasil dari hasil panen.⁴⁹ *Muzara'ah* adalah kerja sama pertanian di mana pekerja mengelola tanah milik orang lain dengan sistem bagi hasil. Menurut Syaikh Ibrahim Al-Bajuri, perbedaan utamanya dengan *mukhabarah* terletak pada sumber modal: *mukhabarah* memakai modal dari penggarap, sedangkan *muzara'ah* dari pemilik tanah. Imam Mawardi menyebut keduanya serupa, hanya berbeda istilah, sementara Imam Taqiyuddin menjelaskan bahwa *muzara'ah* adalah menyewa pekerja untuk menanam dengan imbalan sebagian hasil, dan *mukhabarah* adalah pengelolaan tanah dengan bagi hasil dari modal pengelola. Jadi, perbedaan utama ada pada asal modalnya.⁵⁰

Dalam Hadist

Adapun dalam hadis Rasulullah SAW menyebutkan :

مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزْرِعْهَا فَإِنْ لَمْ يَزْرِعْهَا فَلْيَزْرِعْهَا أَخَاهُ

Artinya: "Barang siapa yang mempunyai tanah, hendaklah ia menanaminya atau hendaklah ia menyuruh saudaranya untuk menanaminya." (Hadits Riwayat Bukhari)

Dari Ibnu Umar R.A., Rasulullah Saw. pernah melakukan perdagangan dengan penduduk Khaibar, di mana tanah mereka digarap dengan sistem bagi hasil berupa hasil buah atau tanaman (Hadis riwayat

⁴⁹ Rachmad Syafe'I, *Fiqih Mu'amalah*, (CV. Pustaka setia, Bandung, 2001), 205

⁵⁰ Imam Taqiyudddin, *Kifayatul Ahyar*, Juz I, (Surabaya Indonesia: Dar al-Ihya'), 314

Bukhari).⁵¹

Dalam hadis lain, Thawus r.a diketahui melakukan *mukhabarah*, namun Umar r.a menasihatinya agar meninggalkannya karena dikhawatirkan dilarang Nabi. Thawus menjawab bahwa menurut Ibnu Abbas, Nabi tidak melarang *mukhabarah*, melainkan menganjurkan untuk lebih mengutamakan memberi manfaat daripada sekadar mengambil untung (HR. Muslim).⁵²

Dalil Al-Qur'an dan hadis menjadi landasan hukum bagi ulama yang membolehkan akad *muzara'ah* atau *mukhabarah*. Akad ini bertujuan saling membantu—pemilik yang tidak bisa mengelola lahannya dan petani yang tak memiliki tanah.⁵³

b. Syarat-syarat *Muzara'ah*

Menurut jumhur ulama, syarat *muzara'ah* meliputi aspek pihak yang berakad, benih yang digunakan, lahan yang dikelola, hasil panen, serta durasi berlakunya akad.

- 1) Syarat pihak yang berakad harus baligh dan berakal agar bertanggung jawab secara hukum. Mazhab Hanafi menambahkan syarat bukan murtad, meski Abu Yusuf dan Muhammad Hasan Asy-Syaibani membolehkan akad antara muslim dan non-muslim.
- 2) Benih yang ditanam harus jelas jenisnya dan mampu menghasilkan.

⁵¹ Muhammad faud Abdul Baqi, AL-Lu'lu' Wal Marjan, mutiara hadits Sahih Bukhari dan Muslim, Ummul Qura, (Jln. Malaka Raya, kelapa dua waten ciracas Timur, 2013), 687

⁵² Abi Abdillah Muhammad Bin Ismail Al-Bukhari, Shahih Bukhari Juz: II, diterjemahkan oleh Ahmad Sunarto, (Surabaya: Al-Hidayah) 989

⁵³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: cet. Ke 2, Gaya Media Pratama 2007), 277

- 3) Syarat terkait lahan pertanian meliputi:
 - a) Lahan harus dapat diolah dan menghasilkan, karena tidak semua tanaman cocok di setiap wilayah.
 - b) Batas-batas lahan harus jelas dan terdefinisi dengan baik.
 - c) Pengelolaan lahan sepenuhnya diserahkan kepada petani tanpa campurtangan dari pemilik.
- 4) Syarat yang berkaitan dengan hasil sebagai berikut
 - a) Pembagian hasil panen harus jelas dan terperinci.
 - b) Hasil panen menjadi milik bersama para pihak tanpa pemisahan terlebih dahulu.
 - c) Bagian amil dan malik berasal dari jenis hasil yang sama.
 - d) Besaran bagian masing-masing pihak sudah diketahui sejak awal.
 - e) Tidak diwajibkan adanya tambahan yang disepakati secara umum bagi salah satu pihak.
- 5) Syarat waktu dalam akad harus tegas agar pengelola terlindungi dari pembatalan sepihak.
 - a) Waktu pelaksanaan akad harus sudah ditetapkan.
 - b) Durasi tersebut cukup untuk menanam tanaman yang dimaksud.
 - c) Kedua pihak diperkirakan masih hidup selama periode akad berdasarkan kebiasaan.
- 6) Alat-alat yang digunakan dalam muzara'ah, seperti hewan atau

lainnya, menjadi tanggung jawab pemilik tanah.⁵⁴

c. Rukun *Muzara'ah*

Jumhur ulama memperbolehkan akad muzara'ah dengan syarat adanya rukun-rukun tertentu agar akad dianggap sah.

1) Penggarap dan pemilik tanah (akid)

Akid adalah pihak yang terlibat dalam akad, baik pemilik tanah maupun penggarap. Para ulama sepakat akad *muzara'ah* atau *mukhabarah* sah jika dilakukan oleh orang dewasa, berakal, dan sadar. Akad tidak sah jika dilakukan oleh anak kecil atau orang gila, kecuali atas izin wali. Artinya, kedua pihak harus memiliki kecakapan hukum.⁵⁵

Orang yang berakal sempurna adalah yang sudah dapat bertanggung jawab secara hukum, mampu membedakan antara baik dan buruk, serta mampu mengelola harta bendanya dengan baik.

2) Obyek *muzara'ah* dan *mukhabarah* (*ma'qud ilaih*)

Ma'qud 'alaih adalah objek akad berupa barang yang menjadi fokus perjanjian. Barang ini menjadi rukun akad karena kedua pihak mengetahui keberadaan, sifat, harga, dan manfaat yang diambil dari barang tersebut.⁵⁶ Akad muzara'ah atau mukhabarah

⁵⁴ M. Ali Hasa, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (,Raja Grapido, Persada, Jakarta,2003), 276-277

⁵⁵ Sayyid Sabiq, (Matraman Dalam III : PT. Tinta Abadi Gemilang 2013), hlm.115

⁵⁶ Tengku Muhammad Hasbi As-Shididieqy, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1998,), 23

hanya boleh dilakukan pada tanah yang telah diketahui kondisinya. Jika tanah belum jelas, seperti pekarangan, harus dilihat terlebih dahulu sebelum akad dilakukan. Tanah yang disewakan harus subur dan bermanfaat, yang bisa dilihat dari penggunaan sebelumnya atau pengukuran kualitas tanah, guna menghindari kerugian bagi kedua pihak.

Dalam perjanjian kerja sama, harus dijelaskan untuk apa tanah tersebut digunakan. Jika untuk pertanian, jenis tanaman yang akan ditanam harus disebutkan karena memengaruhi jangka waktu sewa dan besaran uang sewa. Ketidakjelasan penggunaan bisa menyebabkan perbedaan persepsi antara pemilik dan penggarap, yang berpotensi menimbulkan konflik.⁵⁷

3) Harus ada ketentuan bagi hasil

Dalam akad muzara'ah atau mukhabarah, pembagian hasil harus disepakati, bisa berupa setengah, sepertiga, seperempat, atau proporsi lain sesuai kesepakatan.⁵⁸ Pembagian hasil dan waktu pembayaran harus disepakati dan dipahami bersama, karena masalah dalam akad sering timbul akibat ketidakjelasan pada dua hal ini. Kesepakatan bersama menjadi kunci kejelasan.

4) Ijab dan Qabul.

Akad terjadi ketika ada ijab dan qabul, baik secara lisan

⁵⁷ Suhwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, (Jakarta, 2000), 148

⁵⁸ Syekh Muhammad Yusuf Qardawi, *Halal Dan Haram Dalam Islam*, (PT. Bina Ilmu, Jakarta, 2001), 384

maupun melalui persyaratan yang menunjukkan kesepakatan kedua pihak. Ijab dan qabul merupakan ikatan antara pemilik tanah dan penggarap. Baik akad munajjaz (dengan batasan yang jelas) maupun qhairu munajjaz (tanpa batasan) berlaku tanpa syarat khusus.⁵⁹

Akad dalam fiqh mu'amalah berasal dari kata Arab **'aqd** yang berarti membangun, mengikat, menyatukan, atau membuat perjanjian.⁶⁰ Menurut beberapa ulama, termasuk al-Sayyid Sabiq, akad diartikan sebagai ikatan atau kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat.⁶¹ Menurut Basri, akad secara bahasa berarti ikatan (al-rabthu), hubungan (al-'akadah), atau janji (al-'ahdu).⁶² Menurut M. Ali Hasan, akad dalam bahasa Arab berarti pernyataan, perjanjian, dan kesepakatan. Ijab merupakan ungkapan penerimaan yang sesuai dengan syariat dan mempengaruhi objek perikatan.⁶³

Ijab adalah pernyataan atau ungkapan kehendak dari pihak pertama untuk mengadakan akad, sementara qabul adalah penerimaan atau persetujuan dari pihak kedua terhadap ijab tersebut.⁶⁴

⁵⁹ Tengku Muhammad Hasbi As-Shididieqy, (Jakarta: Bulan Bintang, 1998,), hlm. 75

⁶⁰ .Warson Al-Munawir, *Kamus Arab Indonesia al-Munawir*, (Yogyakarta: Ponpes Al-Munawir, 1997), hlm. 1023

⁶¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, Jilid 3, Cet. Ke-3, Dar Al-Fikr, Beirut, 1993 hlm. 127

⁶² Hasan Basri, *Kontekstualisasi Transaksi Jual Beli Dalam Sistem Ekonomi Islam*, Dalam Aiyub Ahmad, *Transaksi Ekonomi : Perspektif Hukum Perdata Dan Hukum Islam*, (Jakarta: Kiswah, 2004), hlm. 24

⁶³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 101

⁶⁴ Ghufron A. mas'adi, *Fiqh Mu'amalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 77

3. Hukum Ekonomi Syariah

a. Pengertian Hukum Ekonomi Syariah

Hukum ekonomi Islam terdiri dari tiga kata kunci: hukum, ekonomi, dan syariah Islam. Untuk memahami frasa ini, perlu dijelaskan terlebih dahulu makna masing-masing. Kata "hukum" sendiri belum memiliki definisi tunggal yang disepakati, karena tergantung pada pandangan para ahli hukum dan mazhab yang dianut, seperti hukum alam, sejarah, atau positivisme. Mochtar Kusumaatmadja, seorang ahli hukum Indonesia, mendefinisikan hukum sebagai kumpulan kaidah dan prinsip yang mengatur kehidupan sosial dengan tujuan menjaga ketertiban, meliputi lembaga dan proses yang mewujudkan penerapan kaidah tersebut dalam masyarakat.⁶⁵

Kata ekonomi berasal dari bahasa Yunani, *oikos* (rumah tangga) dan *nomos* (aturan), yang berarti aturan rumah tangga. Menurut KBBI, ekonomi adalah ilmu yang mempelajari produksi, distribusi, dan penggunaan kekayaan, serta pengelolaan sumber daya seperti uang, tenaga, waktu, baik dalam skala negara maupun rumah tangga.⁶⁶ Istilah ekonomi berasal dari bahasa Yunani, *oikos* (rumah tangga) dan *nomos* (aturan), yang berarti aturan rumah tangga. Secara istilah, KBBI mendefinisikannya sebagai ilmu yang mengkaji

⁶⁵ Nina Pane, *Rekam Jejak Kebangsaan Mochtar Kusuma-atmadja*, (Jakarta: Kompas, 2015), 157.

⁶⁶ KBBI, "Kamus Besar Bahasa Indonesia", KBBI, Kamus Versi Online/daring (dalam jaringan), <https://kbbi.we.id/ekonomi>, diakses 19 Oktober 2024

produksi, distribusi, dan pemanfaatan kekayaan, serta pengelolaan sumber daya seperti uang, tenaga, dan waktu dalam lingkup rumah tangga maupun negara.⁶⁷ Meski memiliki perbedaan makna, istilah ekonomi syariah dan ekonomi Islam kerap digunakan secara bergantian. Dalam bahasa Arab, ekonomi disebut *al-mu'amalah al-madiyah* (aturan interaksi dalam pemenuhan kebutuhan) dan *al-iqtishad* (pengelolaan hidup secara hemat). Secara istilah, definisi hukum ekonomi Islam bervariasi tergantung pandangan para ahli.⁶⁸

Berikut adalah definisi hukum ekonomi syariah menurut beberapa pakar:

- 1) Menurut M. Umer Chapra, hukum ekonomi syariah adalah ilmu yang mengatur alokasi dan distribusi sumber daya terbatas sesuai ajaran Islam, untuk mewujudkan kesejahteraan tanpa kebebasan mutlak dan menghindari ketimpangan ekonomi maupun lingkungan.
- 2) M.A. Manan menyebut ekonomi syariah sebagai ilmu sosial yang membahas persoalan ekonomi masyarakat berdasarkan nilai-nilai Islam.
- 3) Prof. Dr. Zainuddin Ali mendefinisikannya sebagai norma hukum dalam Al-Qur'an dan Hadis yang mengatur aktivitas ekonomi umat.

⁶⁷ Mohamad Daud Ali, *Hukum Islam, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali pers, 2001), 41.

⁶⁸ Idri, *Hadis Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*. (Jakarta: Kencana, 2015), 02.

- 4) Dr. Mardani menjelaskan ekonomi syariah sebagai aktivitas ekonomi individu atau lembaga, baik berbadan hukum maupun tidak, yang dijalankan sesuai prinsip syariah untuk memenuhi kebutuhan komersial dan non-komersial.⁶⁹

Definisi hukum ekonomi syariah dari para ahli menyoroti sifat menyeluruh perilaku pelaku ekonomi yang berlandaskan nilai moral syariah, dengan tujuan mencapai kesejahteraan manusia melalui pengelolaan sumber daya alam secara kooperatif dan partisipatif.⁷⁰

Hukum ekonomi syariah dapat didefinisikan sebagai kaidah atau aturan yang mengatur aktivitas manusia dalam ranah ekonomi, seperti produksi, distribusi, dan konsumsi. Prinsip-prinsip ini bersumber dari ketetapan Allah dan ketentuan Rasul-Nya, seperti yang tertulis dalam Al-Qur'an dan Hadis. Dalam konteks muamalah, yang mencakup transaksi ekonomi dan urusan sehari-hari, prinsip dasar adalah perbolehan (ibahah), kecuali jika ada dalil yang tegas melarangnya. Dalam hukum Islam, pendekatan terhadap muamalah memang umumnya lebih terbuka dan memperbolehkan berbagai jenis aktivitas, selama tidak ada dalil yang secara tegas melarangnya. Prinsip ini memungkinkan masyarakat muslim untuk beradaptasi dengan perubahan zaman dan kondisi lokal, asalkan prinsip-prinsip

⁶⁹ Aan Ansori, "DIGITALISASI EKONOMI SYARIAH," *ISLAMICONOMIC: Jurnal Ekonomi Islam* 7, no. 1 (March 11, 2016), <https://doi.org/10.32678/ije.v7i1.33>.

⁷⁰ Yoyok Prasetyo, *Ekonomi Islam*. (Bandung: Aria Mandiri Group, 2018), 03

etika dan keadilan tetap dijaga.⁷¹

b. Prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah

Secara umum, Prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah / Hukum Ekonomi Islam adalah sebagai berikut :

- 1) Prinsip al-tauhid, yang berarti segala sesuatu harus bersumber pada Allah Yang Maha Esa. Prinsip ini mengilustrasikan bahwa segala sesuatu yang diciptakan memiliki tujuan, termasuk dalam persoalan muamalah yang nilai-nilainya bertalian erat dengan hubungannya dengan Tuhan.
- 2) Prinsip al-adl, yang merupakan sifat Allah yang bermakna adil. Dari sifat ini, tercermin bahwa manusia dalam menjalankan roda perekonomian haruslah bersifat adil yang mana pada hakikatnya diarahkan untuk kesejahteraan manusia.
- 3) Prinsip al-ma'ad, yang berarti hasil atau kembali bahwa apa yang dilakukan di dunia akan didapatkan di akhirat sebagai balasannya. Dengan prinsip ini, aktivitas ekonomi yang digeluti haruslah berasal pada nilai akhir yang berujung pada Allah dan akhirat kelak.
- 4) Prinsip al-Ukhuwwah, bahwa dalam bermuamalah haruslah dilandasi dengan penuh persaudaraan. Baik secara al-ukhuwwah al islamiyyah, al-ukhuwwah al-wathoniyyah, dan al-ukhuwwah

⁷¹ Veri Antoni Jaih Mubarak, *Ekonomi Syariah*, Bagi Perguruan Tinggi Hukum Strata 1, 2018.: 3

al-basyariyah.

- 5) Prinsip al-Mas'uliyah, bahwa setiap orang adalah pemimpin dan akan dimintai pertanggung jawabannya. Untuk itu, dalam kehidupan muamalah haruslah senantiasa bertanggung jawab memegang teguh amanah, akad, dan tugas serta kewajiban.
- 6) Prinsip al-hurriyyat al-aqdi (Kebebasan berkontrak), bahwa umat Islam diberikan kebebasan dalam berusaha dalam koridor Islam. Tidak ada paksaan dalam aktivitas muamalah sehingga bila terjadi pemaksaan dalam kontrak batal demi hukum.
- 7) Prinsip al-wasatiyyah (Pertengahan), bahwa dalam aktivitas apapun senantiasa memegang prinsip tengah, tidak ekstrem kanan ataupun kiri.
- 8) Prinsip al-faidah (manfaat), bahwa aktivitas muamalah harus memberikan faedah dan manfaat bagi kehidupan umat manusia. Islam melarang adanya sifat mubazzir, dan kerusakan di muka bumi.⁷²

⁷² Ahmad Hasan, "*Prinsip Prinsip Hukum Ekonomi Islam Dalam Konstitusi* (Studi UU Zakat, Wakaf Dan Perbankan Syariah)," Tesis, 2020. H.92-93.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif, penelitian empiris yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.⁷³

Penelitian hukum empiris adalah studi yang mempelajari bagaimana hukum berfungsi dalam masyarakat dengan mengamati penerapannya secara nyata.⁷⁴ Menurut Abdulkadir Muhammad, penelitian hukum empiris tidak bertentangan dengan hukum positif tertulis sebagai sumber data sekunder, melainkan fokus pada perilaku nyata di lapangan sebagai data primer. Perilaku ini berkembang sesuai kebutuhan masyarakat dan bisa berupa putusan pengadilan maupun adat istiadat.⁷⁵

Dalam hal ini peneliti menggunakan pendekatan penelitian bersifat deskriptif kualitatif yaitu metode penelitian yang digunakan untuk mendeskripsikan atau menguraikan sebuah fenomena atau kejadian secara rinci dan mendetail, dengan tujuan utama dari metode deskriptif adalah

⁷³ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), 83

⁷⁴ Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, 150

⁷⁵ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1981), 8

untuk menjelaskan dan memahami fenomena yang sedang diamati atau dipelajari.⁷⁶ Penelitian ini dilakukan dengan mendeskripsikan keadaan atau fakta sebenarnya di lapangan dengan melihat praktik praktek sewa menyewa tanah sawah dalam sistem tahunan dan oyotan studi kasus di desa demung kecamatan besuki kabupaten situbondo.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Demung, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, karena permasalahan yang dikaji benar-benar terjadi di lokasi tersebut, sesuai dengan latar belakang, rumusan masalah, dan tujuan penelitian.

C. Subyek Penelitian

Penelitian ini menggunakan dua jenis data: primer dan sekunder. Data primer diperoleh langsung dari pelaku sewa tanah sawah sistem tahunan dan oyotan, seperti narasumber dan responden. Sementara data sekunder berasal dari literatur pendukung, seperti buku, jurnal, artikel, berita, dan sumber online terkait.

D. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Ghony dan Almansyur, data dikumpulkan melalui observasi dan wawancara kualitatif. Observasi digunakan untuk memahami perilaku subjek dalam konteks tertentu, meski tidak semua temuan selalu relevan.

⁷⁶ Mohammad Wasil, *Metododologi Penelitian Kualitatif* (Sumatera Barat: PT Global Eksekutif Teknologi, 2022), 88.

Sementara wawancara kualitatif dilakukan dengan menggali informasi langsung dari informan melalui percakapan.⁷⁷ Adapun teknik yang dipakai peneliti dalam mengumpulkan data antara lain yakni :

1. Wawancara

Wawancara adalah proses komunikasi antara dua pihak, yakni pencari dan pengumpul informasi. Keberhasilan wawancara bergantung pada beberapa faktor yang saling terkait, seperti kondisi saat wawancara, daftar pertanyaan, dan kualitas narasumber.⁷⁸ Peneliti mewawancarai pihak terkait guna memperoleh data dan informasi yang relevan. Esterberg menyebut wawancara sebagai interaksi dua pihak melalui tanya jawab untuk menggali informasi penting. Dalam studi ini, masyarakat pelaku akad Ijarah memberikan pemahaman mendalam terkait praktik sewa sawah tahunan dan oyotan.

Metode ini menggunakan wawancara bebas terpimpin, di mana peneliti dapat mengajukan pertanyaan sesuai kebutuhan, dan responden bebas menjawab berdasarkan pemikiran mereka.⁷⁹ Dengan metode ini, peneliti mendapatkan pemahaman lebih mendalam mengenai Tinjauan Hukum Ekonomi Islam terhadap sewa menyewa tanah tahunan dan oyotan di Desa Demung, Kecamatan Besuki. Wawancara terpimpin berarti fokus pembahasan tetap terkait aspek-aspek penelitian.

⁷⁷ M. Djunaedi Ghony, *Metodelogi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Ar-Ruzz Media, 2012), 165-176

⁷⁸ Muhaimin, (Mataram: Mataram University Press, 2020), 96

⁷⁹ S. Nasution, *Metode Rescarch Penelitian Ilmiah*, (Jakarta: Bumi Akasara, 2012), h.119.

2. Observasi

Observasi adalah pengumpulan data langsung di lokasi penelitian dengan menggunakan alat yang telah ditentukan. Proses penyempurnaan alat ini dilakukan secara cermat untuk memastikan persyaratan pengumpulan data terpenuhi.⁸⁰ Peneliti melakukan studi jangka panjang dengan secara resmi melibatkan sumber data dalam pengumpulan informasi, sehingga narasumber memahami seluruh proses penelitian. Metode pengamatan dilakukan secara perlahan dan sistematis untuk mempelajari praktik sewa menyewa tanah sawah tahunan dan oyotan. Dokumentasi berperan sebagai rekaman kejadian masa lalu, berupa tulisan, gambar, atau jurnal pribadi, termasuk biografi, dokumen hukum, cerita, sejarah keluarga, dan kebijakan. Dokumen ini melengkapi metode observasi dan penelitian kualitatif.

E. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menyusun hasil wawancara, dokumentasi, dan catatan lapangan secara sistematis. Proses ini mencakup pengelompokan, pemecahan data, identifikasi pola, penyaringan informasi penting, hingga penyimpulan. Analisis kualitatif bersifat induktif, dimulai dari data untuk membentuk hipotesis yang diuji berulang. Jika hasilnya konsisten dan didukung triangulasi, hipotesis tersebut dapat berkembang menjadi teori.⁸¹

⁸⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Ke Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta 2014), 274.

⁸¹ Hardani, *Metode penelitian Kualitatif Dan Normatif*, (Yogyakarta, CV. Pustaka Ilmu, 2020), 171

Peneliti mengumpulkan data primer melalui wawancara dan observasi, serta data sekunder dari dokumentasi. Data ini diperoleh langsung dari sumber utama. Selanjutnya, dibentuk kelompok fokus untuk memperjelas objek kajian. Jika data telah memenuhi kriteria, dapat dilakukan analisis regresi, lalu disimpulkan berdasarkan hasil yang terkumpul.

F. Keabsahan Data

Tahap uji keabsahan data bertujuan memastikan data yang diperoleh sesuai dengan realitas di lapangan. Dalam penelitian ini, validitas diuji melalui teknik triangulasi, dengan menggunakan beberapa metode berikut:⁸²

1. Triangulasi Sumber

Peneliti mengumpulkan data dari berbagai sumber menggunakan teknik yang sama untuk menguji keandalan data. Data dari sumber berbeda dicek silang melalui wawancara dengan informan yang berbeda agar informasi saling melengkapi dan validitas data terjamin hingga mencapai titik kejenuhan.

2. Triangulasi Teknik

Triangulasi teknik data di pahami pengumpulan data dengan sumber data yang sama namun dilakukan dengan teknik yang berbeda yaitu untuk menguji kredibilitas data yang dilakukan dengan cara mengkroscek data yang sama dari sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Misalnya data yang diperoleh dengan wawancara lalu di cek dengan observasi,

⁸² Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004), 178.

wawancara dan dokumentasi. Bila dengan tiga teknik pengujian kreadibilitas data tersebut menghasilkan data yang berbeda-beda, maka peneliti melakukan diskusi lebih lanjut kepada sumber data yang bersangkutan atau yang lain untuk memastikan data mana yang dianggap benar.

G. Tahap-tahap Penelitian

Sebelum memulai penelitian, peneliti perlu memahami tahapan-tahapan yang harus dijalani, yaitu sebagai berikut:

1. Tahap persiapan
 - a. Menyusun desain penelitian, meliputi penentuan judul, konteks, fokus, tujuan, manfaat, dan metode pengumpulan data.
 - b. Menetapkan objek penelitian.
 - c. Mengurus surat izin penelitian.
 - d. Melakukan survei lapangan.
 - e. Mempersiapkan peralatan penelitian.
2. Tahap Pelaksanaan
 - a. Memahami dan memasuki lapangan.
 - b. Konsultasi bersama pihak terkait dengan lapangan.
 - c. Aktif dalam pengumpulan data yang digali dari informan.
3. Tahap pengolahan data
 - a. Peneliti menganalisis data dan menarik kesimpulan.

- b. Peneliti memastikan keabsahan data dengan memperpanjang pengamatan, termasuk kembali ke lapangan untuk wawancara ulang dengan narasumber lama maupun baru.
- c. Peneliti menyusun laporan penelitian dalam bentuk skripsi sesuai pedoman penulisan ilmiah di Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Shiddiq Jember.



BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Objek Penelitian

1. Gambaran Umum Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo

a. Sejarah Desa Demung

Sejarah Desa Demung di Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, bermula pada tahun 1743 M ketika Kyai Abdurrahman Wirobroto, seorang ulama asal Madura, melakukan hijrah dari Desa Tanjung, Pamekasan yang mengalami kekeringan. Ia mencari lahan subur dan menemukan wilayah yang sekarang disebut Demung, sebelumnya dikenal sebagai Nambekor yang berasal dari kata "nambeg" berarti "berlabuh". Saat ini, Demung adalah salah satu desa di Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo.⁸³

Kyai Abdurrahman membuka lahan hutan belantara dan mengembangkan pertanian. Setelah menetap, ia mengajak keluarganya dan sekitar 20 keluarga lainnya untuk bergabung. Wilayah itu kemudian berubah nama menjadi Kedemangan, dengan Kyai Abdurrahman sebagai demang pertama. Setelah ia menua, jabatan demang dilanjutkan

⁸³ Pemerintahan Desa Demung Kabupaten Situbondo, 2020.1

oleh anaknya, Raden Bagus Kasim. Kyai Abdurrahman kembali ke kampung halamannya dan meninggal pada tahun 1760.⁸⁴

b. Keadaan Geografis Desa Demung

Kelurahan Demung terletak di Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, dan berjarak sekitar 4,2 km dari Besuki Wilayah ini berbatasan dengan beberapa wilayah sekitarnya.⁸⁵

Batas Wilayah Desa Demung Kecamatan

Utara	Selat Madura
Selatan	Desa Ketah
Timur	Desa Jetis
Barat	Desa Besuki dan Pesisir

Pada tahun 2022, jumlah penduduk Kelurahan Demung mencapai 4.728 jiwa, terdiri dari 2.310 laki-laki dan 2.418 perempuan. Luas wilayahnya 358,255 hektar, dengan rincian tanah teknis 263,388 hektar, perkarangan 45,430 hektar, tegalan 10,873 hektar, tambak 34,400 hektar, dan kuburan 5,000 hektar.

⁸⁴ Pemerintahan Desa Demung Kabupaten Situbondo, 2020.2.

⁸⁵ Badan Pemberdayaan Masyarakat Dan Pemerintahan Desa Kabupaten Situbondor, Profil Desa Demung, 2024,1.

Kelurahan Demungterbagi menjadi empat dusun, yaitu watuketu, semiring, ketah, dan demung barat. Lingkungan semiring menjadi wilayah yang paling padat pemukiman.⁸⁶

- a. Lurah : Aguk Prayugi
- b. Sekretaris Lurah : Ridaf Fukron A
- c. Kepala Seksi Pemerintah : Feky Fendi
- d. Kepala Seksi Kesejahteraan : Randi Nurdiansyah
- e. Kepala Seksi Pelayanan : Rahmad Suhadiono
- f. Kepala Urusan Tata Usaha : Sahiruddin
- g. Kepala Urusan Keuangan : Imam Muhtadi
- h. Kepala Urusan Perencanaan : Salam Riyadi

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
Jember

Visi Dan Misi Desa Demung Kecamatan Besuki.⁸⁷

Visi :

Terwujudnya masyarakat Demung yang beriman, jujur, adil, sejahtera dan berbudaya.

Misi :

⁸⁶ Badan Pemberdayaan Masyarakat Dan Pemerintahan Desa Kabupaten Situbondor, Profil Desa Demung, 2024,2.

⁸⁷ Badan Pemberdayaan Masyarakat Dan Pemerintahan Desa Kabupaten Situbondor, Profil Desa Demung, 2024,3.

- a. Mewujudkan sumber daya manusia (SDM) beriman, bertaqwa, berbudi pekerti luhur, bugar dan berbudaya
- b. Mewujudkan pemerintahan desa yang jujur dan berwibawa
- c. Mewujudkan sarana dan prasarana di desa yang memadai
- d. Mewujudkan perekonomian melalui pembangunan pertanian, perikanan, peternakan, pariwisata/ budaya dan pengembangan industry kecil
- e. Meningkatkan kualitas pelayanan kesehatan masyarakat desa
- f. . Meningkatkan kualitas pendidikan non formal dan pendidikan formal
- g. Meningkatkan tata kelola yang baik dalam memberikan pelayanan pada masyarakat desa
- h. Mewujudkan keamanan masyarakat desa Demung.

c. Pendidikan

Di Desa Demung, fasilitas pendidikan sudah lengkap, mulai dari PAUD, TK, SDN, Madrasah Diniyah, Madrasah Tsanawiyah, hingga SMA, SMK, dan Pondok Pesantren. Banyak warga yang telah menempuh pendidikan hingga jenjang S1 dan S2, menunjukkan kemajuan dan kesadaran masyarakat akan pentingnya pendidikan.

d. Pertanian Dan Peternakan

Warga Desa Demung aktif mengelola sumber daya alam dan tanaman pangan. Komoditas pertanian mencakup padi, kacang, bawang

merah, ubi, tomat, dan jagung. Buah yang dibudidayakan meliputi jambu air, blewah, semangka, pisang, dan melon. Sedangkan ternak yang dikembangkan mencakup lele, sapi, ayam, burung, dan kambing.

B. Penyajian Dan Analisis Data

Sebelum membahas lebih jauh tentang sewa menyewa tanah sawah di Desa Demung, perlu diketahui bahwa praktik ini melibatkan kesepakatan tahunan antara pemilik tanah sawah dan penyewa di masyarakat Desa Demung.

1. Praktek Sewa Menyewa Lahan Tanah Sawah Dalam Sistem Tahunan Dan Oyotan Di Desa Demung Kecamatan Besuki

Penelitian menunjukkan bahwa sebelum akad sewa lahan dilakukan, penyewa dan pemilik terlebih dahulu berunding untuk menyepakati permintaan penyewa. Proses perjanjiannya berlangsung langsung antara kedua pihak tanpa perantara.

Berikut adalah kutipan dari wawancara dengan pelaku yang merupakan pemilik lahan, Ibu Novi

“ Saya menyewakan tanah sawah tersebut sejak bulan februari 2025. Saya menawarkan kepada Bapak Ahmadi untuk menyewakan tanah sawahnya di karenakan saya tidak memiliki modal untuk menggarap lahan tanah sawah tersebut. Tanah sawah yang disewakan adalah seluas $\frac{1}{2}$ Ha, dengan pengelola lahan tanah sawah tersebut adalah tetap pemilik lahan yaitu bapak Ahmadi Jumlah uang sewa yang diterima oleh saya senilai Rp.9.000.000 untuk jangka waktu 1 tahun sewa dan pembayaran sewa tersebut dilakukan di awal akad. Dalam satu tahun

biasanya ada tiga kali tanam. Perjanjian sewa menyewa ini dilakukab secara tertulis. Dan tidak pernah terjadi konflik.”⁸⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Sanima, yang juga merupakan pemilik lahan, ia menyatakan:

“Saya menyewakan sawah sejak bulan Juli 2024. Saya menawarkan kepada ibu sutina untuk menyewakan tanah sawah alasannya karna saya memerlukan biaya untuk membeli sepeda motor anak dan luas sawah yang disewakan adalah $\frac{1}{2}$ Ha. Pengelola dari lahan tanah sawah tersebut adalah tetap pemilik lahan yaitu ibu sanima dan saya menerima uang sewa sebesar Rp.9.000.000 yang di bayarkan di awal akad untuk masa sewa satu kali tanam. Perjanjian ini dilakukn secara tertulis, dan tidak pernah terjadi komflik. Jika telah selesai akad sewa menyewa maka akan langsung diserahkan kembali kepada saya sebagai pemilik lahan tersebut.”⁸⁹

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Husnati yang juga merupakan pemilik lahan, ia menyatakan:

“Saya menyewakan sawah sejak awal Maret 2025 kepada Ibu hosanah karena saya membutuhkan uang untuk membayar hutang. Lahan sawah yang di sewakan seluas $\frac{1}{2}$ Ha selama satu tahun untuk tiga k dan Bapak Sukri mendapat uang sewa sebesar Rp. 3000.000 untuk masa sewa selama 3 bulan satu kali tanam dan penentuan masa sewa dilakukan pada awal akad dan perjanjian sewa menyewa ini hanya dilakukan secara lisan atas dasar kepercayaan dan juga ada yakni ibu saya sendiri. Jika telah selesai akad sewa menyewa maka akan langsung diserahkan kembali kepada saya sebagai pemilik lahan tersebut.”⁹⁰

Di Desa Demung, biaya sewa (ujroh) tanah sawah dibayarkan langsung oleh penyewa kepada pemilik secara tunai setelah kedua belah pihak menyepakati semua ketentuan dalam transaksi sewa menyewa lahan sawah.

⁸⁸ Ibu Novi, diwawancari oleh penulis, Demung-Besuki-Situbondo, 27 Maret 2025

⁸⁹ Ibu Sanima, diwawancari oleh penulis, Demung-Besuki-Situbondo, 27 Maret 2025

⁹⁰ Ibu Husnati, diwawancari oleh penulis, Demung-Besuki-Situbondo, 27 Maret 2025

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ahmadi, yang juga merupakan penyewa lahan, ia menyatakan:

“Saya selaku penyewa tanah sawah dari Ibu Novi, adalah untuk membantu sekaligus untuk menambah penghasilan Bapak Ahmadi Tanah sawah yang disewakan adalah seluas $\frac{1}{2}$ Ha, Jumlah uang sewa yang saya berikan kepada ibu sumina senilai Rp.9.000.000 untuk jangka waktu 1 tahun sewa dengan 3 kali tanam dan pembayaran sewa tersebut dilakukan di awal akad. Perjanjian ini dilakukab secara tertulis. Dan tidak pernah terjadi konflik. Jika masa kontrak sudah habis maka saya serahkan kembali kepada pemilik lahan yakni Ibu Novi.”⁹¹

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Sutina, yang juga merupakan penyewa lahan, ia menyatakan:

“Saya selaku penyewa tanah sawah milik Ibu sanima dengan alasan ingin membantu ibu sanima yang memerlukan biaya untuk membeli sepeda motor anaknya dan luas sawah yang disewakan adalah $\frac{1}{2}$ Ha. Pengelola dari lahan tanah sawah tersebut adalah tetap pemilik lahan yaitu ibu sanima dan saya memberikam uang sewa sebesar Rp.9.000.000 yang di bayarkan di awal akad untuk masa sewa satu kali tanam. Perjanjian ini dilakukn secara tertulis, dan tidak pernah terjadi komflik. Saya pernah merasa rugi saat padi terkena hama. Jika telah selesai akad sewa menyewa maka akan langsung diserahkan kembali kepada ibu sanima sebagai pemilik lahan tersebut.”⁹²

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Hosanah, yang juga merupakan penyewa lahan, ia menyatakan:

“Saya menyewa tanah sawah milik ibu husnati karna saya ingin membantu ibu husnati yang sedang memerlukan biaya karena saya membutuhkan uang untuk membayar hutang. Lahan sawah yang di sewakan seluas $\frac{1}{2}$ Ha selama satu tahun untuk tiga k dan Bapak Sukri mendapat uang sewa sebesar Rp. 3000.000 untuk masa sewa selama 3 bulan satu kali tanam dan penentuan masa sewa dilakukan pada awal akad dan perjanjian sewa menyewa ini hanya dilakukan secara lisan atas dasar kepercayaan dan juga tada saksi yakni ibu dari ibu husnati. Perihal kerugian yang saya alami jikalau sawahnya terkena

⁹¹ Bapak Ahmadi, diwawancari oleh penulis, Demung-Besuki-Situbondo, 27 Maret 2025

⁹² Ibu Sutina, diwawancari oleh penulis, Demung-Besuki-Situbondo, 27 Maret 2025

hama. Jika telah selesai akad sewa menyewa maka akan langsung diserahkan kembali kepada ibu husnati sebagai pemilik lahan tersebut.”⁹³

Dari wawancara di atas bawah sewa menyewa lahan pertanian harus secara tunai dalam kesepakatan bersama menggunakan tulis dan dasar kepercayaan juga ada saksi dari pihak pemilik.

Dalam praktik sewa lahan di Desa Demung, kesepakatan biasanya dilakukan secara lisan atau tertulis berdasarkan saling percaya dan durasi sewa. Meski sering hanya lisan, kehadiran saksi tetap dianggap penting untuk memperkuat dan memastikan keabsahan hukum. Dari enam informan yang diwawancarai, hanya dua pihak yang melibatkan saksi saat membuat perjanjian. Saksi berperan sebagai bukti tambahan jika terjadi perselisihan di kemudian hari. Namun, beberapa informan mengandalkan perjanjian tertulis tanpa saksi, yang tetap penting untuk mencegah wanprestasi dan memperkuat pembuktian hubungan hukum.

Para informan juga menjelaskan detail proses perjanjian, termasuk perhitungan luas sawah dan frekuensi tanam berdasarkan estimasi pribadi demi efisiensi. Seiring perkembangan masyarakat, perjanjian tertulis mulai lebih dominan meskipun perjanjian lisan masih digunakan dan masih memungkinkan musyawarah jika terjadi masalah. Tidak adanya bukti pembayaran uang muka sewa menjadi perhatian penting jika perjanjian masuk ke ranah hukum.

⁹³ Ibu Husnati, diwawancarai oleh penulis, Demung-Besuki-Situbondo, 27 Maret 2025

Dokumen kontrak tertulis sangat penting karena memuat detail kesepakatan dan konsekuensi wanprestasi, menjadi bukti kuat dalam perselisihan serta menunjukkan pengesahan negara sebagai saksi. Kesepakatan sewa biasanya dibuat bersama dan tidak dapat diubah sepihak saat perpanjangan. Dalam perjanjian lisan, biasanya disepakati jumlah uang sewa dan durasi sewa dengan jelas.

2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah dalam Sistem Tahunan dan Oyotan pada Praktek Ijarah di Desa Demung Kab. Situbondo

Di desa Demung sistem pembayaran sewa menyewa lahan pertanian terdapat dua yakni tahunan dan oyotan, pembayaran ini sesuai berapa lama mereka menyewa lahan tanah sawah tersebut.

Berikut adalah kutipan dari wawancara dengan pelaku yang merupakan Kepala Desa Demung, Bapak Aguk Prayugi:

“Di Desa Demung dalam praktek sewa menyewa yang sering yakni sewa menyewa sawah ditanami padi dan orang wringin yang menyewa sawah ditanami tembakau, orang sini saat melakukan akad melakukan secara saling percaya dan ada saksi jika sewa menyewanya sebentar misal hanya 3 bulan, tapi jika sewa menyewa jangka panjang misal satu tahun maka mereka membuat perjanjian secara tertulis.”⁹⁴

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Hasan, yang merupakan Ustad, ia menyatakan:

“akad ijarah adalah suatu perjanjian sewa-menyewa antara dua pihak, di mana salah satu pihak yakni pemberi sewa, memberikan hak untuk memanfaatkan suatu barang atau jasa kepada pihak lain atau penyewa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran tertentu harga sewa.

⁹⁴ Bapak Aguk Prayugi, diwawancari oleh penulis, Demung-Besuki-Situbondo, 23 Maret 2025

Menurut saya, di desa demung ini sesuai dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah, karena kejelasan objek, manfaat, harga sewa, kesepakatan kedua belah pihak, kepemilikan manfaatnya saja bukan zat bendanya."⁹⁵

Secara umum, hukum ekonomi syariah tidak secara spesifik menolak atau menerima sistem "tahunan" atau "oyotan" secara keseluruhan. Penilaiannya didasarkan pada sejauh mana praktik-praktik dalam sistem tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip syariah seperti keadilan, kemaslahatan, larangan riba, kejelasan, kepastian, kerja sama, pengakuan terhadap 'urf shahih, keadilan distributif, larangan eksploitasi, dan pelestarian lingkungan.

Jika sistem tahunan atau oyotan dijalankan dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah, maka dapat dianggap sebagai bagian dari praktik ekonomi yang diperbolehkan. Namun, jika dalam implementasinya terdapat pelanggaran terhadap prinsip-prinsip syariah, maka praktik tersebut menjadi tidak diperbolehkan dalam hukum ekonomi syariah.

C. Pembahasan Temuan J E M B E R

Pembahasan hasil dilakukan dengan mengolah data dari wawancara, observasi, dan studi pustaka. Analisis data digunakan untuk merumuskan kesimpulan secara ringkas dan jelas. Adapun hasil pembahasannya sebagai berikut:

⁹⁵ Bapak Hasan, diwawancari oleh penulis, Demung-Besuki-Situbondo, 27 Maret 2025

1. Pratik Akad Sewa Menyewa Lahan Pertanian dalam sistem Tahunan dan Oyotan

Dalam akad sewa lahan di wilayah Demung, perjanjian dilakukan antara penyewa (musta'jir) dan pemilik (mu'jir) berdasarkan kesepakatan bersama. Penyewa memperoleh hak memanfaatkan lahan dan hasilnya sesuai dengan perjanjian, termasuk besaran sewa dan jangka waktunya. Sesuai Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa untuk waktu tertentu dengan imbalan sewa, tanpa mengalihkan kepemilikan.⁹⁶

Menurut Labib Mz, *Ijarah* adalah penyerahan barang kepada pihak lain untuk dimanfaatkan, berdasarkan kesepakatan antara penyewa dan pemilik, dengan kewajiban memberikan imbalan sesuai syarat dan rukun yang berlaku.⁹⁷

Rukun sewa-menyewa, atau *Ijarah*, merupakan unsur dasar dalam Islam yang menentukan keabsahan suatu transaksi, meliputi ijab, qabul, lafaz sewa, dan ungkapan lain yang menunjukkan kesepakatan tersebut. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 295 dijelaskan mengenai rukun *Ijarah*⁹⁸ di desa demung yaitu:

- a. Penyewa lahan (musta'jir)
- b. Pemilik Lahan (mu'ajir)

⁹⁶ Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000, Tentang Pembiayaan *Ijarah*. dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, DSN-MUI, BI, 2001, h. 55.

⁹⁷ Lbib Mz, *Etika Bisnis Islam*, (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), h. 39

⁹⁸ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 *tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta, 2008, hlm. 80

c. Benda yang di Ijarahkan (ma'jur) yaitu sawah

d. Akad

Rukun berarti unsur yang menjadi inti akad, yang menentukan keabsahan perjanjian sewa-menyewa, seperti pelaku akad dan objek akad. Unsur ini merupakan syarat utama agar akad sewa-menyewa dapat berlaku sah.

Pasal 296 ayat (2) menyatakan bahwa akad ijarah bisa dilakukan secara lisan, tertulis, maupun melalui isyarat.⁹⁹ Di Demung, masyarakat umumnya membuat perjanjian sewa lahan pertanian secara lisan dengan dasar kepercayaan, meski ada pula yang melibatkan saksi sebagai penguat kesepakatan. Kesepakatan bersama sangat penting untuk mencegah perselisihan, dengan rincian jelas mengenai objek sewa, durasi, dan jumlah uang sewa. Aturan pembayaran ijarah diatur dalam Kitab Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 308 ayat (1)–(3).¹⁰⁰ Dalam sewa lahan pertanian di Desa Demung, durasi dan nilai sewa dijelaskan secara rinci, terutama untuk tanaman musiman seperti padi dan tembakau. Berdasarkan Pasal 302 KHES, akad ijarah dapat dilakukan langsung, dan jika bersifat mutlak, penyewa bebas menggunakan objek sewa. Namun, jika terbatas, penggunaannya harus sesuai kesepakatan.¹⁰¹

⁹⁹ Wahyu Widiana, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Buku II* (Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia di Rektor Jenderal Badan Pengadilan Agama, 2011), 80

¹⁰⁰ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta, 2008, hlm. 82

¹⁰¹ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta, 2008, hlm. 81

Dalam sewa lahan pertanian, objek sewa harus diserahkan sesuai kesepakatan dan merupakan milik sah pihak yang menyewakan (mu'jir), bukan milik orang lain. Berdasarkan Pasal 303 KHES, penyewa (mustajir) harus memiliki hak atas objek tersebut, baik berupa kepemilikan, kuasa, maupun pengawasan. Di Desa Demung, sawah umumnya menjadi objek sewa, yang menentukan nilai dan hasil sewa dalam akad ijarah.

Dalam studi kasus di Desa Demung, Kecamatan Besuki, ditemukan bahwa praktik akad ijarah (sewa menyewa) lahan sawah secara umum dilakukan secara lisan, dengan kesepakatan yang didasarkan pada kepercayaan antara pihak penyewa dan yang dianggap sebagai pemilik lahan. Namun, dalam kasus tertentu yang diteliti, terdapat penyimpangan serius dalam pelaksanaan akad:

Akad ijarah dilakukan oleh anak dari pemilik sah lahan sawah, bukan oleh pemilik langsung, yaitu ibunya. Tidak ada surat kuasa atau pernyataan tertulis yang menunjukkan bahwa sang anak berwenang penuh menyewakan sawah tersebut atas nama ibunya. Anak menyampaikan kepada ibunya bahwa sawah disewa selama 1 tahun, namun dalam kenyataannya, akad tertulis dengan penyewa menyebutkan jangka waktu 2 tahun. Setelah 1 tahun berlalu, si ibu sebagai pemilik sah lahan ingin menanam kembali di sawahnya, namun ditolak oleh penyewa karena masih memegang akad tertulis yang berlaku hingga 2 tahun.

2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tahunan Dan Oyotan Di Desa Demung Kecamatan Besuki

Berdasarkan wawancara dengan pemilik dan penyewa lahan sawah tahunan dan oyotan, peneliti menganalisis praktik sewa lahan tersebut sesuai prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000, Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa, tanpa memindahkan kepemilikan barang.¹⁰²

Konsep sewa menyewa lahan sawah tahunan dan oyotan memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian dianggap sah. Rukun tersebut meliputi pihak penyewa (musta'jir), pihak penyewa (mu'ajir), objek sewa (ma'jur), dan akad.¹⁰³ Para pihak yang mengadakan akad harus memiliki kemampuan hukum untuk melakukannya.¹⁰⁴ Perbuatan hukum adalah tindakan yang menimbulkan akibat hukum. Akad ijarah dapat dilakukan secara langsung maupun jarak jauh, dan objek sewa (ma'jur) harus dimiliki oleh pemilik, wakil, atau pengampu. Penggunaan objek sewa

¹⁰² Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000, Tentang Pembiayaan Ijarah. dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, DSN-MUI, BI, 2000, h. 03.

¹⁰³ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 *tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta, 2008, hlm. 80

¹⁰⁴ Ghufuran a. Mas'adi, *Fiqh Mu'amalah Konstektual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 186

harus dijelaskan dalam akad; jika tidak, penggunaannya mengikuti aturan dan kebiasaan umum.¹⁰⁵

Berdasarkan rukun dan syarat yang diterapkan dalam praktik sewa lahan sawah tahunan dan oyotan di Desa Demung, prosedur tersebut sesuai dengan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Namun, dalam praktiknya, pengelolaan lahan tetap dilakukan oleh pemilik, bukan penyewa. Masa sewa juga telah ditentukan secara tertulis, sehingga mengurangi potensi perselisihan akibat perbedaan persepsi antara pemilik dan penyewa. Pasal 297 KHES menyatakan bahwa akad ijarah dapat diubah, diperpanjang, atau dibatalkan melalui kesepakatan bersama.¹⁰⁶ Jika kedua pihak setuju bahwa pengelolaan lahan tetap di tangan pemilik dan masa sewa tahunan tidak jelas, maka sewa menyewa tetap berlaku sesuai kesepakatan. Bahkan jika salah satu pihak meninggal, perjanjian tidak batal selama objek sewa masih ada, karena posisi yang meninggal digantikan ahli waris. Penjualan objek sewa juga tidak membatalkan perjanjian. Namun, pembatalan perjanjian masih mungkin terjadi jika ada alasan kuat dari salah satu pihak.¹⁰⁷

Ijarah adalah akad yang bertujuan memberikan imbalan atas pemanfaatan barang atau jasa.¹⁰⁸ Berdasarkan definisi tersebut, objek

¹⁰⁵ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 *tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta, 2008, hlm. 81

¹⁰⁶ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 *tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta, 2008, hlm. 80.

¹⁰⁷ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafiaka.2004)., h.56-57

¹⁰⁸ Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 121

ijarah biasanya dikelola penyewa. Namun, dalam praktik sebelumnya, lahan tetap dikelola pemilik, sehingga terjadi dua akad sekaligus: *ijarah* dan *muzara'ah*. *Muzara'ah* adalah kerja sama antara pemilik dan penggarap, di mana pemilik menyediakan lahan dan penggarap menanaminya, lalu hasil panen dibagi sesuai kesepakatan.¹⁰⁹ Akad muzaraah berlangsung setelah akad *ijarah* disepakati, karena setelah itu objek sewa menjadi hak penyewa selama masa sewa. Dalam praktik sewa tanah sawah tahunan dan oyotan, akad muzaraah digunakan, di mana setelah penyewa membayar uang sewa, hak pengelolaan lahan berpindah kepada penyewa selama periode akad berjalan.¹¹⁰

Selain itu antara kedua belah pihak harus adanya prinsip tanggung jawab¹¹¹, Tanggung jawab adalah prinsip utama dalam kerjasama sewa-menyewa, karena sikap ini menjaga kelangsungan praktik tersebut. Selain itu, kejujuran juga penting agar tidak timbul kerugian atau perselisihan antar pihak. Hukum ekonomi syariah tidak secara tegas menolak atau menerima sistem tahunan atau oyotan, melainkan menilai berdasarkan kesesuaian dengan prinsip syariah dan rukun akad *ijarah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Adapun prinsip prinsip Hukum Ekonomi syariah

¹⁰⁹ Hadi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, (Jakarta: PT, Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 54

¹¹⁰ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Jln. Tambara Raya, No. 23, Rawa Manggung, 2012), Hlm. 240

¹¹¹ Sayyid Sabiq, (Matraman Dalam III : PT. Tinta Abadi Gemilang 2013). hlm. 115

- a. Prinsip al-tauhid, yang berarti segala sesuatu harus bersumber pada Allah Yang Maha Esa. Prinsip ini mengilustrasikan bahwa segala sesuatu yang diciptakan memiliki tujuan, termasuk dalam persoalan muamalah yang nilai-nilainya bertalian erat dengan hubungannya dengan Tuhan.
- b. Prinsip al-adl, yang merupakan sifat Allah yang bermakna adil. Dari sifat ini, tercermin bahwa manusia dalam menjalankan roda perekonomian haruslah bersifat adil yang mana pada hakikatnya diarahkan untuk kesejahteraan manusia.
- c. Prinsip al-ma'ad, yang berarti hasil atau kembali bahwa apa yang dilakukan di dunia akan didapatkan di akhirat sebagai balasannya. Dengan prinsip ini, aktivitas ekonomi yang digeluti haruslah berasal pada nilai akhir yang berujung pada Allah dan akhirat kelak.
- d. Prinsip al-Ukhuwwah, bahwa dalam bermuamalah haruslah dilandasi dengan penuh persaudaraan. Baik secara al-ukhuwwah al islamiyyah, al-ukhuwwah al-wathoniyyah, dan al-ukhuwwah al-basyariyah.
- e. Prinsip al-Mas'uliyah, bahwa setiap orang adalah pemimpin dan akan dimintai pertanggung jawabannya. Untuk itu, dalam kehidupan muamalah haruslah senantiasa bertanggung jawab memegang teguh amanah, akad, dan tugas serta kewajiban.
- f. Prinsip al-hurriyyat al-aqdi (Kebebasan berkontrak), bahwa umat Islam diberikan kebebasan dalam berusaha dalam koridor Islam. Tidak ada paksaan dalam aktivitas muamalah sehingga bila terjadi pemaksaan

dalam kontrak batal demi hukum.

- g. Prinsip al-wasatiyyah (Pertengahan), bahwa dalam aktivitas apapun senantiasa memegang prinsip tengah, tidak ekstrem kanan ataupun kiri.
- h. Prinsip al-faidah (manfaat), bahwa aktivitas muamalah harus memberikan faedah dan manfaat bagi kehidupan umat manusia. Islam melarang adanya sifat mubazzir, dan kerusakan di muka bumi¹¹²

Jika ditinjau dari prinsip hukum ekonomi syariah, praktik ijarah dalam kasus ini tidak memenuhi syarat sahnya akad. Adapun pelanggaran prinsip syariah yang ditemukan antara lain:

Rukun ijarah tidak terpenuhi secara sempurna, khususnya pada unsur “pihak yang berakad” (akad harus dilakukan oleh pemilik atau wakil sah). Anak bukan pemilik sah dan tidak memiliki kuasa penuh dari ibunya. Tidak ada kerelaan (ridha) dari pemilik sah lahan, sebab ia tidak mengetahui bahwa akad dilakukan untuk jangka waktu 2 tahun.

Akad mengandung unsur gharar karena adanya ketidakjelasan mengenai durasi sewa menurut sudut pandang masing-masing pihak. Tindakan anak menyampaikan informasi tidak sesuai kepada ibunya mengindikasikan tadlis, yang secara syariah menyebabkan akad menjadi fasid (rusak).

¹¹² Ahmad Hasan, Tesis, 2020. H.92-93.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Setelah melakukan penelitian mengenai “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah atas Praktik Sewa Menyewa Tanah Sawah Tahunan dan Oyotan di Desa Demung, Kabupaten Situbondo,” penulis menyimpulkan hal-hal berikut:

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan terhadap praktik sewa menyewa tanah sawah dalam sistem tahunan dan oyotan di Desa Demung, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, ditemukan bahwa sebagian masyarakat masih melakukan akad sewa menyewa secara sederhana, dan dalam beberapa kasus tertentu, terdapat penyimpangan terhadap prinsip-prinsip syariah.

Dari praktik ini dapat disimpulkan bahwa:

1. Praktik akad ijarah yang terjadi dalam kasus ini tidak sah secara sempurna menurut fiqh muamalah karena tidak dilakukan oleh pihak yang memiliki hak kepemilikan sah, dan tidak didasarkan pada kejelasan serta kejujuran informasi. Akad yang dilakukan oleh anak tanpa kuasa resmi dari pemilik, serta tanpa kejelasan durasi yang disampaikan secara jujur, menunjukkan adanya cacat dalam pelaksanaan akad, terutama dari sisi pelaku akad (*‘āqidan*) dan rukun-rukunnya.
2. Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap kasus ini menunjukkan bahwa akad tersebut mengandung unsur gharar (ketidakjelasan) dan

tadlis (penyembunyian atau penipuan informasi). Selain itu, tidak adanya ridha dari pemilik sah (ibu) terhadap jangka waktu yang sebenarnya disepakati menunjukkan bahwa akad tersebut tidak memenuhi asas keadilan, transparansi, dan saling ridha yang menjadi prinsip utama dalam transaksi ekonomi Islam. Oleh karena itu, secara syariah, akad ini tergolong sebagai akad fasid (rusak), dan pemanfaatan lahan oleh penyewa pada tahun kedua termasuk dalam kategori ghasab (pengambilan hak tanpa izin).

B. Saran

Berdasarkan temuan penelitian di atas, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Masyarakat dan Pemilik Lahan

Diharapkan masyarakat, khususnya para pemilik lahan sawah di Desa Demung, memahami pentingnya akad sewa menyewa yang sah secara syariah. Pemilik sah lahan harus terlibat langsung dalam akad atau memberikan kuasa tertulis yang sah kepada pihak lain yang mewakili. Selain itu, segala bentuk kesepakatan mengenai durasi sewa, besaran pembayaran, dan hak serta kewajiban masing-masing pihak hendaknya ditulis dan disepakati bersama secara transparan agar tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari.

2. Bagi Pihak Penyewa

Pihak penyewa hendaknya meneliti dan memastikan bahwa pihak yang menyewakan lahan benar-benar memiliki hak dan wewenang atas tanah tersebut. Apabila akad dilakukan oleh anak atau kerabat pemilik tanah, maka penyewa perlu memastikan ada bukti kuasa atau izin yang sah agar tidak terjadi sengketa yang dapat merugikan kedua belah pihak.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran

Departemen Agama RI, *Alquran Tafsir Per Kata Tajwid Kode Angka*. Tangerang Selatan: PT. Kalim, 2018.

BUKU

Ali, Zainudin, *Hukum Perdata Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006)

Harisudin, M, N, *Ilmu Ushul Fiqih* (Malang: Setara Press, 2021).

Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Depok: Gema Insani, 2001)

Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007).

Bungin, Burhan, *Metode Penelitian Sosial dan Ekonomi*, Jakarta : Kencana Media Group, 2001

Chairuman Pasaribu, Suhwardi K lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : SinarGrafiaka, 2004)

Fakhir Ghofur, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, Jakarta: PT Mizan Publik, (2009).

Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000, *Tentang Pembiayaan Ijarah. dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama*, DSN-MUI, BI, 2001

Ghufran a. Mas'adi, *Fiqh Mu'amalah Konstektual*, (PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002)

Hendi Suhendi, *Fiqh mumalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2002)

Ibn Tamiyah dan Ibn Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akal dan Hikmah*, (Jakarta, Pustaka Azzam, 1975)

Imam Mustofa, *Fiqh Kontemporer*, (yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2015)

Jamaksari Imam, *Sewa Tanah Perspektif Hukum Islam* (Studi Komparatif Imā M Asy- Syāfi'ī)

Jonaedi Efendi, Jhonny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, 150

- R, Aditia. (2018). *Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen* (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampungss
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003)
- M. Djunaidi Ghony dan Fauzan Almanshur, *Metodelogi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Ar-Ruzz Media, 2012)
- M. Ichwan Sam, Hasanudin, dkk, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Jakarta : Erlangga, 2014)
- Marzuki, *Metodelogi Riset* (Jogjakarta: PT Prasetia Widya Utama, 2002)
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020)
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Emperis* (Yogyakarta: Pustaka pelajar, 2010)
- Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011)
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2010).
- Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009).
- Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*, (Jakarta: Almahira, 2008).
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2010).
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010).
- Mz Lbib, *Etika Bisnis Islam*, (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006).
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007).
- R. Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Pradaya Paramita. 2002).
- Rendi Aditia, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen* (Uin Raden Intan Lampung, 2018).
- S. Nasution, *Metode Rescarch Penelitian Ilmiah*, (Jakarta: Bumi Akasara, 2012),
- Santika Hawa, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Tanah Pembuatan Batu Bata Merah* (Studi Kasus di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen

Kabupaten Banyumas), Fakultas Syari'ah Progam Studi Hukum
Ekonomi Syari'ah IAIN Purwokerto, 2015

Soerjono Soekanto, *“Pengantar Penelitian Hukum”*8

Imam Abi Abdillah Muhammad bin Idris Asy-Safi'I, *al-Umm, Juz III, Dar al-Fikr*,
Mesir.

Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2014).,

Suhwardi K. Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta : Sinar Grafika
.2012).

Syadri Andi, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Persawahan Di Desa
Sungai Upih Kuala Kampar Kabupaten Pelalawan Menurut Perspektif
Fiqh Muamalah*, (Program Study Muamalah Universitas Islam Negri
Sultan Syarif Kasim Riau, 2015)

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad Dalam Fikih
Muamalat*, (PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007).

Wijaya Pulya Rachman, *Perjanjian Sewa Tanah Pertanian di Desa Sugihan
Kecamatan Tenganan Kabupaten Semarang*, Fakultas Hukum Jurusan
Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang, 2015.

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, Kencana Prenada Media Group, Jln. Tambara
Raya, No. 23, Rawa Manggung, Jakarta, 2012.

Rachmad Syafe'I, *Fiqh Mu'amalah*, CV. Pustaka setia, Bandung, 2001.

Imam Taqiyuddin, *Kifayatul Ahyar, Juz I, Dar al-Ihya'*, Surabaya Indonesia.

Muhammad faud Abdul Baqi, AL-Lu'lu' Wal Marjan, *mutiara hadits Sahih Bukhari
dan Muslim, Ummul Qura*, Jln. Malaka Raya, kelapa dua waten ciracas
Timur, 2013.

Abi Abdillah Muhammad Bin Ismail Al-Bukhari, *Shahih Bukhari Juz: II*,
diterjemahkan oleh Ahmad Sunarto, Al-Hidayah, Surabaya.

Tengku Muhammad Hasbi As-Shididieqy, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Bulan
Bintang, Jakarta, 1998.

Syekh Muhammad Yusuf Qardawi, *Halal Dan Haram Dalam Islam*, PT. Bina Ilmu,
Jakarta, 2001.

Warson Al-Munawir, *Kamus Arab Indonesia al-Munawir*, Ponpes Al-Munawir,
Yogyakarta, 1997.

- Hasan Basri, *Kontekstualisasi Transaksi Jual Beli Dalam Sistem Ekonomi Islam*, Dalam Aiyub Ahmad, *Transaksi Ekonomi : Perspektif Hukum Perdata Dan Hukum Islam*, Kiswah, Jakarta, 2004.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Ghufron A. mas'adi, *Fiqh Mu'amalah kontekstual*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Nina Pane, *Rekam Jejak Kebangsaan Mochtar Kusuma-atmadja*, penerbit buku Kompas, Jakarta 2015.
- Mohamad Daud Ali, *Hukum Islam, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Rajawali pers, jakarta 2001.
- Idri, *Hadis Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Yoyok Prasetyo, *Ekonomi Islam*. (Bandung: Aria Mandiri Group, 2018).
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020).
- Jonaedi Efendi, Jhonny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*.
- Hardani, *Metode penelitian Kualitatif Dan Normatif*, (Yogyakarta, CV. Pustaka Ilmu, 2020).
- Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004).
- Jamaksari, Imam, *Sewa Tanah Perspektif Hukum Islam* (Studi Komparatif Imā M Asy- Syāfi'ī).
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Ke Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta 2014).
- Syekh Muhammad Yusuf Qardawi, *Halal Dan Haram Dalam Islam*, PT. Bina Ilmu, Jakarta, 2001.
- Pemerintahan Desa Demung Kabupaten Situbondo, 2020.1
- Pemerintahan Desa Demung Kabupaten Situbondo, 2020.2.
- Badan Pemberdayaan Masyarakat Dan Pemerintahan Desa Kabupaten Situbondor, *Profil Desa Demung*, 2024.
- Badan Pemberdayaan Masyarakat Dan Pemerintahan Desa Kabupaten Situbondor, *Profil Desa Demung*, 2024.

Badan Pemberdayaan Masyarakat Dan Pemerintahan Desa Kabupaten Situbondor,
Profil Desa Demung, 2024.

JURNAL

Sabiq, S, Fiqh Sunah Jilid 5, (Matraman Dalam III : PT. Tinta Abadi Gemilang 2013).

Sabiq, S, Fiqh Al-Sunnah, Jilid 3, Cet. Ke-3, Dar Al-Fikr, Beirut, 1993 hlm. 127

Aan Anshori, Digitalisasi Ekonomi Syariah. *Jurnal Ekonomi Keuangan dan Bisnis Islam* Vol.7 No.1, 2016, 4.

SKRIPSI

Rosyi, F, Sewa Menyewa Rendeman Sawah Dalam Persepektif Fiqh Muamalah Dan Hukum Perikatan Studi Kasus Di Desa Gumelar Krajan Tengah Kecamatan Balung Kabupaten Jember, (Skripsi Intitut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember, 2019

Istirofah, N, “Praktik Sewa Menyewa Sawah Sistem Oyotan dan Tahunan di Dusun Pandes 1, Wonokromo, Pleret, Bantul, Yogyakarta Ditinjau Dari Hukum Islam” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2015).

Saputri, A, A, “Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Pembayaran Hasil Panen Dalam Persepektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi kasus Desa Lingsar Kecamatan Lingsar Kabupaten Lombok Barat)”, (Skripsi Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram, 2022).

Zamzami, H, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik (Studi Kasus di Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumujawa Kabupaten Tegal)” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2018).

Aisyah, R, “Analisis Pratik Akad dan Sistem Pembayaran Sewa Menyewa Lahan Pertanian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah” studi kasus (di Desa Tegal Gede Kabupaten Jember), (Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember Fakultas Syari’ah, 2024).

Wawancara dan Observasi

Novi, diwawancara oleh penulis, Demung -Besuki-Situbondo 27 Maret 2025

Sanima, diwawancara oleh penulis, Demung -Besuki-Situbondo 27 Maret 2025

Husnati, diwawancara oleh penulis, Demung -Besuki-Situbondo 27 Maret 2025

Hosanah, diwawancara oleh penulis, Demung -Besuki-Situbondo 27 Maret 2025

Novi, diwawancara oleh penulis, Demung -Besuki-Situbondo 27 Maret 2025

Ahmadi, diwawancara oleh penulis, Demung -Besuki-Situbondo 27 Maret 2025

Sutina, diwawancara oleh penulis, Demung -Besuki-Situbondo 27 Maret 2025

Aguk Prayugi, diwawancara oleh penulis, Demung -Besuki-Situbondo 27 Maret 2025

Hasan, diwawancara oleh penulis, Demung -Besuki-Situbondo 27 Maret 2025



PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Robiatul Adawiyah
 NIM : 211102020027
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
 Fakultas : Syariah
 Institusi : Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
 KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
 JEMBER

Jember, 08 Mei 2025

Saya yang menyatakan



Robiatul Adawiyah
 NIM. 211102020027



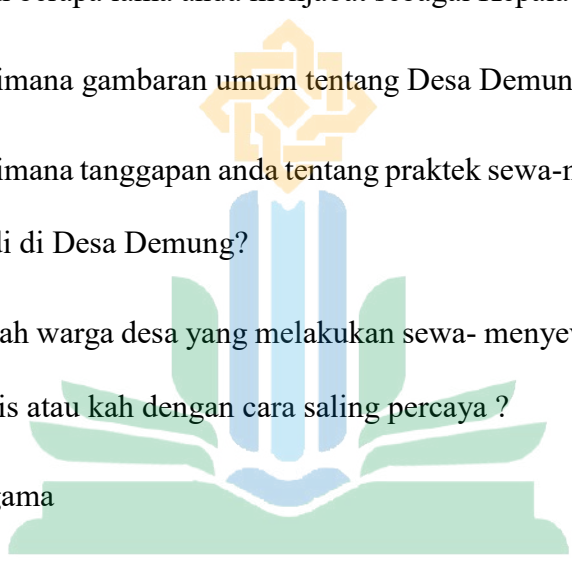
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

**PEDOMAN WAWANCARA TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH
TERHADAP PRAKTEK SEWA MENYEWAWA TANAH SAWAH DALAM
SISTEM TAHUNAN DAN OYOTAN**

(Studi Kasus di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo)

1. Pemilik/Penyewa Lahan
 - a. Siapa nama Bapak/Ibu ?
 - b. Sudah berapa lama anda melakukan praktek sewa- menyewa lahan sawah ?
 - c. Siapa yang menawarkan perjanjian sewa-menyewa tersebut, apakah pemilik atau penyewa ?
 - d. Apa alasan anda melakukan praktek sewa-menyewa lahan sawah ?
 - e. Sistem apa yang anda gunakan dalam menyewa lahan tersebut? apakah oyotan atau tahunan ?
 - f. Bagaimana cara anda menentukan besaran uang sewa ?
 - g. Berapa luas lahan sawah yang anda sewa ?
 - h. Berapa kali tanam yang telah diperjanjikan dengan pemilik ?
 - i. Apakah dalam perjanjian akad sewa-menyewa lahan sawah tersebut dilakukan secara tertulis atau akad saling percaya ?
 - j. Selama masa perjanjian sewa- menyewa apakah anda pernah merasa rugi ?
 - k. Apakah pernah terjadi konflik selama perjanjian sewa-menyewa berlangsung ? apabila pernah bagaimana cara menyelesaikan konflik tersebut ?

- l. Bagaimana cara pengembalian lahan setelah akad berakhir ?
 - m. Apakah tidak ada serah terima ?
2. Kepala Desa Demung Kecamatan Besuki
- a. Siapa nama Bapak ?
 - b. Sudah berapa lama anda menjabat sebagai Kepala Desa Demung ?
 - c. Bagaimana gambaran umum tentang Desa Demung ?
 - d. Bagaimana tanggapan anda tentang praktek sewa-menyewa sawah yang terjadi di Desa Demung?
 - e. Apakah warga desa yang melakukan sewa- menyewa sawah dengan cara tertulis atau kah dengan cara saling percaya ?
3. Tokoh Agama
- a. Siapa nama anda ?
 - b. Apakah yang dimaksud dengan akad Ijarah menurut anda ?
 - c. Apakah menurut Anda praktek Sewa Menyewa Tanah Sawah Dalam Sistem Tahunan Dan Oyotan Di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo sudah sesuai dengan Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah ?



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005
e-mail: syariah@uinkhas.ac.id Website: www.fsyariah.uinkhas.ac.id



08 Februari 2025

No : B- 746/ Un.22/ D.2/ KM.00.10.C/ 2/ 2025

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Yth : Kepala Desa Demung

di

Tempat

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan penelitian lapangan kepada mahasiswa berikut :

Nama : Robiatul Adawiyah
NIM : 211102020027
Semester : 8
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Sawah Dalam Sistem Tahunan Dan Oyotan Studi Kasus Di Desa Demung Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo.

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.



Dekan,

Wildani Hefni





**PEMERINTAH KABUPATEN SITUBONDO
KECAMATAN BESUKI
DESA DEMUNG**

Jl. Semiring No 015 Demung Kecamatan Besuki Kode Pos 68356

SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN

Nomor : 470 / 096 / 431.502.2.10/2025

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Lengkap : **AGUK PRAYUGI**
Jabatan/ Pangkat : **Kepala Desa Demung Kecamatan Besuki
Kabupaten Situbondo**

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : **ROBIATUL ADAWIYAH**
NIK : **3512024412030001**
NIM : **211102020027**
Prodi : **Hukum Ekonomi Syariah**
Fakultas : **Syariah**
Jenis Kelamin : **Perempuan**
Tempat/ Tgl Lahir : **Situbondo, 04-12-2003**
Kewarganegaraan : **Indonesia**
Agama : **Islam**
Status Perkawinan : **Belum Kawin**
Pekerjaan : **Pelajar/Mahasiswa**
Alamat : **Kp. Watuketu RT 001 / RW 002 Desa Demung
Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo**

Yang bersangkutan benar-benar telah melakukan penelitian dengan judul " TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTEK SEWA MENYEWAN TANAH SAWAH DALAM SISTEM TAHUNAN DAN OYOTAN DI DESA DEMUNG KECAMATAN BESUKI KABUPATEN SITUBONDO " Penelitian tersebut dilaksanakan selama 6 hari terhitung dari tanggal 23 Maret 2025 sampai dengan 28 Maret 2025.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya, Sebagai persyaratan kelengkapan administrasi dan harap dijadikan maklum.

Demung, 29 Maret 2025
Kepala Desa Demung

AGUK PRAYUGI

Dokumentasi Wawancara



(Wawancara bersama Ibu Novi selaku pemilik sawah)



(Wawancara bersama Ibu sanima selaku pemilik sawah)



(Wawancara bersama Ibu husnati selaku pemilik sawah)



(Wawancara bersama Ibu hosanah selaku penyewa sawah)



(Wawancara bersama Bapak Ahmadi selaku penyewa sawah)



(Wawancara bersama Ibu sutina selaku penyewa sawah)



(Wawancara bersama Kepala Desa Demung)



(Wawancara bersama Bapak Hasan selaku ustad)

