

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Obyek Penelitian

##### 1. Sejarah

Observasi yang dilakukan peneliti bahwa makam pendiri Desa Pecuk (Makam Mbah Suradi) dan sebagai Carik Desa Pecuk, yang juga mempunyai garis keturunan dengan pendiri Desa Pecuk, asal mula Desa Pecuk dimulai dari pelarian sekumpulan orang dari Kerajaan Mataram yang hijrah ke Daerah Pecuk, yang pada saat itu masih berupa hutan, sebagai orang yang babat pecuk (pendiri Desa Pecuk). Setelah membuka hutan terjadi sengketa lahan dengan orang-orang dari daerah Jleper. Kemudian sengketa dibawa ke Kerajaan Demak untuk meminta keadilan dari pihak kerajaan, maka diputuskan untuk melakukan sayembara dengan cara wakil dari masing-masing daerah yang bersengketa harus menyelam melewatisungai. Pada saat itu daerah Demak masih dominan berupa bandaran (sungai). Siapa yang terlebih dahulu sampai dan selamat sampai ke daerah masing-masing, maka dialah yang benar. Wakil dari daerah Jleper meninggal ditengah perjalanan, sedangkan wakil dari daerah Pecuk selamat sampai ke tempat tujuan dan dapat menyelam dengan cepat, seperti Burung Pecuk. Daerah tersebut oleh Kerajaan Demak dinamakan sebagai Desa Pecuk.

Cikal bakal Desa Pecuk di percaya oleh masyarakat berada di Makam Mbah Buyut (Kakek) Surad iyang dianggap sebagai keturunan tertua dari pendiri Desa Pecuk. Kabupaten Demak



Gambar4.1: Makam Pendiri Desa Pecuk Kecamatan Mijen

Pecuk adalah nama sejenis burung yang termasuk dalam *Phalacrocorax* spp. Bentuk badannya seperti itik atau bebek berbulu hitam mulus. Burung ini senang bermain di sekitar rawa atau tambak ikan dan memakan ikan yang ada disitu. Burung pecuk ini juga senang berkelompok di pohon-pohon bakau yang ada, serta pandai menyelam sambil menyambar mangsanya yang berupa ikan atau udang. Oleh karena keahlian menyelam tersebut pada jaman dahulu burung ini dimanfaatkan oleh para nelayan untuk mendapatkan ikan di tengah laut. Para nelayan dengan beberapa ekor burung pecuk yang lehernya yang sudah diberi cincin supaya ikan yang didapat tidak bisa ditelan dan untuk memudahkan mengendalikan burung pecuk ini, maka kaki burung diikat dengan tali panjang. Burung Pecuk ini merupakan ikon atau lambang untuk beberapa kegiatan seperti perkumpulan sepak bola yang ada di Desa Pecuk.

Observasi yang di lakukan peneliti menemukan, latar belakang terbentuknya Desa Pecuk ini yang diyakini mengkaibatkan perbedaan “sifat dan permusuhan” antara penduduk Desa Pecuk dan Desa Jleper. Di Desa Jleper sampai saat ini selalu diadakan sedekah bumi, masyarakat membawa hajat (makanan beserta lauk pauknya yang biasanya disebut sebagai tumpeng), kemudian dikumpulkan dan setelah selesai doa, maka orang-orang yang hadir akan royokan (berebut) makanan yang ada. Makanan juga untuk sawur-sawuran (disebar-sebarkan), kemudian diteruskan dengan wayangan, hal ini dianggap sebagai pelampiasan rasa marah dan jengkel yang terpendam supaya semua dikeluarkan pada saat ini saja. Ini menggambarkan sifat masyarakat Jleper yang mempunyai tingkat emosional tinggi, termasuk dalam mencari penghasilan mempunyai ambisi yang tinggi.

Desa Pecuk digambarkan seperti Ramayana dalam cerita (lakon) pewayangan “Tambak Romo, Romo Tanding” yang selalu dimunculkan pada saat sedekah bumi. Dalam riwayatnya pernah cerita pewayangan yang dimunculkan merupakan lakon lain, yang kemudian berakibat terjadinya keributan di Desa Pecuk, seperti adanya demo yang berkaitan dengan hasil pemilihan kepala desa pada tahun 1998. Sehingga kemudian sampai saat ini lakon yang dipercayai tidak boleh diubah. Hal ini dipercayai menggambarkan sifat masyarakat Desa Pecuk yang (1) selalu menerima keadaan dan banyak bersyukur, serta (2) mempunyai rasa kekeluargaan yang sangat besar, sehingga jarang terjadi keributan-keributan yang berarti, atau jika ada keributan

tidak bersifat lama atau menetap (seperti isi dari lakon “Tambak Romo, Romo Tanding”). Dalam riwayatnya permusuhan antara masyarakat Desa Pecuk dan Jleper bahkan sampai mengakibatkan muda-mudi yang akan melakukan perijodohan tidak diijinkan oleh orang tuanya, atau juga pernah diumpamakan rumput Desa Pecuk pun tak akan mau melewati atau tumbuh di Desa Jleper.

Berdasarkan sejarah singkat Desa Pecuk tersebut dapat disimpulkan bahwa sebagian besar masyarakat Desa Pecuk masih mempunyai ikatan keluarga atau rasa kekeluargaan yang tinggi.

## 2. **Letak geografis Desa Pecuk.**

Secara global Kecamatan Mijen Kabupaten Demak adalah salah satu kecamatan yang tergolong cukup maju. Tidak hanya itu, kemajuan setiap desa pun bisa tertata dengan rapi. Sedikit demi sedikit peningkatan itu selalu muncul bersamaan dengan berjalannya era globalisasi. Kecamatan berkerjasama dengan setiap pemimpin desa yang harus dipandu atau yang masih harus dipantau. Untuk mengembangkan kesejahteraan rakyat, terdapat beberapa program yang diberikan pemerintah untuk setiap warga masyarakat. Karena dengan tersusunnya program yang rapi akan terwujud suatu pekerjaan dan hasil yang memuaskan.

Secara geografis Desa Pecuk terletak di Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak. berbatasan disebelah timur berbatasan dengan Desa Mijen, disebelah barat berbatasan dengan Desa Welahan, disebelah utara berbatasan dengan dengan desa Mijen sedangkan disebelah selatan berbatasan dengan Desa Jleper.

Desa Pecuk memiliki luas wilayah 6,2 KM persegi. Yang terbagi wilayah perkampungan dan persawahan. Desa Pecuk juga memiliki penduduk yang menempati perkampungan sekitar 5.790 jiwa.<sup>1</sup>

## 3. **Keadaan masyarakat desa Pecuk Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak**

Mata pencaharian sebagian besar penduduk desa Pecuk di bidang petani, karyawan swasta, dan wiraswasta. dibidang pertanian banyak masyarakat yang mata pencahariannya sebagai buruh tani mengerjakan sawah miliknya sendiri. Sedangkan karyawan swasta masyarakat banyak yang bekerja di pabrik, dan wiraswasta masyarakat membuka usaha sendiri. Masyarakat desa Pecuk ini menyebar keberbagai wilayah dikota, ada yang bekerja sebagai pegawai negeri sipil (PNS), TNI/POLRI, menjadi petani,

---

<sup>1</sup> Arsip Dokumen Balai Desa, *Profil Desa Mijen Kecamatan Mijen Kabupaten Demak*, di peroleh 28 Februari 2023

karyawan swasta, pedagang dan buruh lepas. Pada umumnya masyarakat desa Pecuk banyak yang bercocok tanam diladang dan sawah.

Dari penjelasan di atas bahwa masyarakat desa Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak secara umum bisa memiliki mata pencaharian di sector buruh tani dan petani, hal ini berdampak pada praktik terjadinya sewa menyewa tanah dengan sistem bayar panen.

## **B. Data Penelitian Pelaksanaan Sewa-menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen di Desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak.**

Desa Pecuk terletak di kecamatan Mijen, kabupaten Demak, merupakan sebuah desa yang memiliki pertanian lebih luas, sehingga praktik sewa-menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen sering di pakai. Praktik sewa-menyewa ini harus diketahui hukumnya menurut Islam, sehingga masyarakat tidak salah untuk mengaplikasikannya. Secara garis besar bahwa praktik sewa-menyewa harus memiliki kesepakatan kedua belah pihak, baik yang menyewa tanah persawahan ataupun pemilik sawah, tanpa adanya keterpaksaan.

Masyarakat sebagian besar di desa Pecuk terletak di kecamatan Mijen, kabupaten Demak, sudah lama menjalankan praktik sewa-menyewa tanah dengan sistem bayar setelah panen tiba<sup>2</sup>. Hal ini terlihat pada observasi yang dilaksanakan penulis besar di desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, penulis juga menemukan bahwa bagi masyarakat yang tidak mempunyai lahan pertanian maka kemudian mereka melakukan sewa kepada masyarakat yang mempunyai lahan yang tidak digarap atau memang dari pemilik lahan tersebut ingin disewakan kepada orang yang tidak memiliki lahan persawahan.

Sewa tanah yang terjadi di desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak merupakan suatu akad sewa terhadap manfaat suatu tanah untuk diambil manfaatnya dalam beberapa tahun yang telah ditentukan dan dengan imbalan yang tertentu pula. Sewa menyewa ini biasa diadakan antara tiga sampai lima tahun, dimana uang sewa dibayar disetiap panen.

---

<sup>2</sup> Observasi desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, tanggal 27 februari 2023.

Harga sewa biasanya disesuaikan dengan ukuran tanah yang akan digarap oleh penyewa.<sup>3</sup>

Praktik sewa menyewa tanah secara garis besar yang dilakukan masyarakat setempat merupakan praktik yang belum seluruhnya memakai hukum yang jelas sehingga masih terdapat peraturan yang harus di luruskan pembayarannya atau tidak dibayarkan dari awal akad tetapi menunggu hasil panen dari tanah tersebut. berapapun hasil yang diperoleh penyewa pemilik tanah mendapatkan uang 40% dari hasil panen yang telah disepakati pada awal kesepakatan dengan tidak mengganti modal yang telah dikeluarkan oleh penyewa.

Sementara mengenai proses yang terjadi pada masyarakat hanya antara masyarakat pekon setempat saja. Masalah akad yang dilakukan secara lisan saja atau atas dasar suka sama suka dan rela sama rela yaitu dengan cara pemilik tanah atau si penyewa yang mendatangi rumah dan menyampaikan keinginan untuk menyewa tanah tersebut. Akan tetapi cukup antara kedua belah pihak saja dengan kesepakatan yang sudah dibuat dengan cara tertulis yang di tuangkan materai dan kuitansi sebagai bukti transaksi.

Sewa-menyewa tanah dengan sistem bayar panen ini terjadi disebabkan oleh tingginya minat masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya khususnya pada persawahan dengan sistem bayar panen dapat meringankan beban perekonomian.<sup>4</sup> Artinya praktik persewaan ini meringankan masyarakat untuk menopang perekonomian mereka.

Setiap kegiatan sewa-menyewa saling memiliki kesepakatan, hal yang paling penting dalam adalah saling percaya, dengan kepercayaan ini maka terjadi kesepakatan kedua belah pihak.<sup>5</sup> Kedua belah pihak memiliki beban yang sangat berat yaitu saling menjaga kepercayaan yang telah di sepakati kedua belah pihak sehingga tidak akan terjadi hal yang di ingin kan seperti telat membayar tanpa ada perundingan susulan. Jika terjadi sesuatu yang mengakibatkan terjadinya telat membayar maka kedua belah pihak akan merundingkan kembali, terjadinya kemoloran di akibatkan oleh beberapa hal diantaranya adalah

---

<sup>3</sup> Observasi desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, tanggal 27 februari

<sup>4</sup> Jamari, wawancara dengan penyewa tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 23 Februari 20023, 08:00

<sup>5</sup> Jumiayati, wawancara dengan pemilik tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 22 Februari 20023, 16:30

hama wereng yang dapat menyebabkan kegagalan dalam panen, dan sebagainya.<sup>6</sup> Denga adanya perundingan ulang maka akan terjadi kesepakatan baru. Kesepakatan baru menjadi tolak ukur bagaimana kepercayaan antara pemilik tanah dan penyewa tanah, kelonggaran yang berikan pihak penyewa merupakan hal yang sangat membantu penyewa, sehingga penyewa merasa tidak terbebani.

Berikut merupakan hasil penelitian dari wawancara terkait dengan praktik sewa-menyewa tanah dengan sistem bayar panen di desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, sebagai berikut:

1. Pihak yang melakukan perjanjian (*musta'jir* dan *mu'jir*)

Perjanjian dilakukan oleh dua (2) orang untuk membuat kesepakatan dalam sewa menyewa tanah di desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, sangat sering di praktikkan oleh masyarakat setempat, bahkan menjadi primadona masyrakat setempat, sebab masyarakat setempat mayoritas menggantungkan hidupnya pada sector pertanian, sekalipun bekerja sama melakukan untuk praktik sewa-menyewa tanah persawahan dengan sistem bayar ketika panen.

Bentuk perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat di desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, menggunakan sistem kepercayaan, dimana tidak ada buku tertulis yang menjadi bukti, serta lahan persawahan yang disewakan merupakan lahannya sendiri. Jumiati mengungkapkan bahwa sawah yang di sewakan menggunakan sistem bayar panen, karena sawah yang disewakan jauh dari rumah.<sup>7</sup> Hal yang terpenting dalam sistem pesewaan adalah saling percaya dan saling menguntungkan kedua belah pihak, baik yang menyewa ataupun yang memiliki lahan yang diswakan. Hal ini akan menjadi kekuatan untuk saling mempercayai kedua belah pihak. Sajimin mengungkapkan bahwa perjanjian cukup dengan pembicaraan saja tanpa adanya bukti tertulis.<sup>8</sup> Perjnjian ini didasari oleh rasa percaya antara pihak penyewa dan pemilik lahan yang di

---

<sup>6</sup> Jumiati, wawancara dengan pemilik tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 22 Februari 2023, 16:30

<sup>7</sup> Jumiati, wawancara dengan pemilik tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 22 Februari 2023, 16:30

<sup>8</sup> Sajimin, wawancara dengan pemilik tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 02 Maret 2023, 17:00 wib

sewakan, pemilik tanah sawah akan mempercayai penyewa disebabkan oleh beberapa hal, hal yang pertama adalah antara penyewa dan pemilik tanah mereka sudah saling kenal dan sudah terjadi keakraban. Hal yang kedua adalah kedua belah pihak baik penyewa maupun pemilik sudah sering mempraktikkan sehingga kedua belah pihak sudah saling percaya.

Berdasarkan pernyataan dari pihak pemilik sawah tersebut dapat di simpulkan bahwa, para praktikan sewa-menyewa tanah di lakukan oleh kedua belah pihak dengan melakukan perjanjian dan tidak ada bukti tertulis, melainkan hanya bukti saling percaya. Dan juga tanah yang yang disewakan merupakan tanah atau lahan persawahan miliknya sendiri. Jadi tuan tanah adalah orang yang memiliki tanah yang merupakan tanah miliknya sendiri bukan tanah milik orang lain, sehingga menimbulkan rasa kepercayaan kedua belah pihak yaitu penyewa dan pemilik tanah.

Sewa menyewa lahan persawahan banyak dilatar belakangi oleh beberapa faktor seperti faktor usia, dimana usia semakin tua semakin berkurang tenaganya sehingga tidak mampu untuk menggarap sawahnya sendiri, dengan usia yang semakin tua sehingga tenaga akan berkurang, dengan alasan ini para pemilik tanah menyewakan lahannya untuk di kelola oleh orang lain, faktor lain adalah letak lahan persawahan yang jauh dari rumah, alasan ini didasari oleh akses yang jauh sehingga mengeluarkan biaya yang banyak, maka cara untuk mengatasi hal tersebut pemilik tanah menyewakan lahannya untuk di kelola oleh orang yang memiliki akses lebih dekat dengan lahan persawahan, dari alasan itu sehingga pemilik memilih jalan terbaik yaitu dengan menyewakannya, selain faktor yang lahan yang jauh juga terdapat faktor lain yaitu faktor kebutuhan finansial Salah satu tujuan pemilik sawah ada yang menyewakan sawahnya karena adanya kebutuhan finansial yang mendesak untuk bertahan hidup mulai dari kebutuhan pokok hingga kebutuhan-kebutuhan yang lainnya yang dirasa sangat bertambah banyak darihari kehari. Faktor ini menjadi faktor yang sangat berpotensi pemilik sawah menyewakan dan juga yang menyewa juga membutuhkan lahan persawahan untuk meopang finansial mereka, dengan adanya sistem ini memudahkan dan meringankan kedua belah pihak, sehingga kedua belah pihak merasa saling terbantu. Selain finansial adalah faktor hubungan keluarga. Menurut

pihak pemilik sawah, sebagai keluarga yang tergolong memiliki sawah yang banyak dan sudah tidak mampu untuk mengelola/menggarap sawahnya sendiri, maka menyuruh dari keluarganya yang tidak memiliki sawah dan dirasa mampu untuk mengelola/menggarap sawah yang dimilikinya untuk menyewanya sebagai rasa kepedulian terhadap keluarga.

Dengan demikian para praktisi penyewaan memakai ucapan untuk melakukan akad tanpa adanya bukti tertulis. Selain tanpa adanya bukti tertulis yang praktikkan oleh masyarakat desa pecuk, mereka menyewakan tanah disebabkan oleh kebutuhan keuangan yang sangat mendesak, sementara tenaga pemilik tanah sudah tua, sehingga mereka menyewakan tanahnya. Sajimin menegaskan jika masalah keungan menjadi penyebab terjadinya praktik sewa-menyewa dengan sistem bayar panen.<sup>9</sup> Selain dari kebutuhan keungan para praktisi sewa-menyewa didasari oleh strata pendidikan masyarakat setempat. Senangnya pembayaran uang sewanya tidak langsung waktu perjanjian berlangsung, tetapi diberi kelonggaran sampai musim panen tiba, jadi sawahnya tak kelola dulu, nanti pas musim panen tiba baru bayar uang sewanya, sebab modal menggarap/mengelola sawah juga tidak sedikit, dan kalau tidak seperti ini ya tidak memiliki penghasilan lagi, sebab aku pendidikan SMP aja tidak tamat.<sup>10</sup> Jadi strata pendidikan sangat berperan penting terjadinya praktik sewa-menyewa tanah dengan sistem bayar panen. Strata pendidikan merupakan suatu hal yang membuat warga atau masyarakat tertentu akan mempengaruhi pola pikir, sehingga dampak dari pendidikan sendiri sangat mempengaruhi suatu daerah.

Selain pendidikan juga disebabkan pegawai serabutan yang tidak menentu hasilnya sehingga untuk menopang perekonomian mereka dengan menyewa lahan persawahan untuk di olah hal tersebut di perjelas oleh Mastukin, bahwasannya untuk menambah penghasilan juga dengan sewa sawah. Sebab jika hanya sebagai kuli bangunan, maka tidak akan mampu menopang perekonomian keluarga dan bilama

---

<sup>9</sup> Sajimin, wawancara dengan pemilik tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 02 Maret 2023, 17:00 wib

<sup>10</sup> Jamari, wawancara dengan penyewa tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 23 Februari 2023, 08:00



mana jika hanya menggantungkan pada penghasilannya tidak mencukupi untuk kebutuhantiap hari.<sup>11</sup> Kebutuhan pokok merupakan beban yang harus di penuhi semua orang yang di bebaskan oleh keluarga, dengan demikian keluarga harus berfikir keras bagaimana mecukupi kebutuhan pokok tersebut.

Berdasarkan pernyataan dari pihak penyewa di atas dapat disimpulkan bahwa penyewa yang menyewa sawah dengan sistem bayarmusim panen rata-rata telah berusia 30 tahun keatas baik dari kalangan bapak-bapak ataupun ibu-ibu. Tingkat pendidikan yang mereka tempuh tergolong rendah, sebab ada yang tidak tamat SMP. Selain itu juga pelaksanaan sewa sawah dengan sistem bayar musim panen dilatar belakangi oleh beberapa sebab pertama adalah tambahan mata pencaharian, dengan alasan demikian penyewa lahan sawah mereka memiliki harapan memperoleh hasil panen yang banyak dari lahan sawah yang disewa, dimana hal tersebut sebagai tambahan mata pencaharian untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari. Sehingga sebab inilah penyewa baik yang memiliki lahan persawahan sedikit maupun tidak memiliki lahan persawahan untuk mempraktikkan sewa-menyewa sawah dengan sisten bayar musim panen.

Kedua, faktor yang membuat praktik sewa-menyewa tanah persawah adalah penundaan waktu pembayaran, hal tersebut menjadi alasan kuat terjadinya praktik sewa-menyewa sawah. Sewamenyewa dengan sistem bayar musim panen ini diminati disebabkan pembayaran uang sewa yang tidak dilakukan pada saat akad perjanjian berlangsung, tetapi diberi kelonggaran waktu untuk membayar pada saat musim panen tiba. Hal ini senada yang di ungkapkan oleh Suroso, bahwa sewa menyewa dengan bayar musim panen iki sangat meringankan bagi aku, soale bayar duwek sewa.e gak langsung pas perjanjian berlangsung tapi perjanjian membayarnya nunggu musim panen. Sewa Menyewa dengan sistem bayar musim panen ini sangat meringankan bagi saya, sebab pembayaran uang sewanya tidak secara langsung waktu perjanjian berlangsung, tetapi perjanjian pembayarannya nunggu sampai musim panen.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Mastukin, wawancara dengan penyewa tanah sawah desa Pecuk, kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 23 Februari 20023, 09:30

<sup>12</sup> Suroso, wawancara dengan Kepala Desa Pecuk, kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 03 Maret 20023, 09:30

Masyarakat sangat terbantu dengan sistem sewa-menyewa dengan sistem bayar panen di desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak.

2. Benda atau barang yang disewakan (*ma'jur*)

Berkaitan dengan pemanfaatan sawah dalam sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen di desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, pemanfaatannya pada musim penghujan untuk menanam padi, dan ketika menjelang musim kemarau sawah tersebut dimanfaatkan untuk menanam palawija seperti jagung dan kacang hijau. Walaupun pada saat perjanjian sewa menyewa tidak dijelaskan jenis tanaman yang akan ditanam, tetapi pihak penyewa beranggapan bahwa ia memiliki hak untuk menanam apa saja di sawah tersebut selama batas waktu masa sewa belum berakhir. Hal ini diperkuat dengan pernyataan Suroso bahwasannya mengungkapkan sawah yang saya sewa itu pada musim penghujan dimanfaatkan untuk menanam padi, tetapi pada saat musim kemarau saya manfaatkan untuk menanam palawija seperti jagung dan kacang hijau. Sebab setelah perjanjian sewa berlangsung, kekuasaan untuk memanfaatkan sawah sudah beralih dari pemilik sawah kepadaku jadi ya terserah tak manfaatkan buat apa saja nantinya<sup>13</sup>. Sewa-menyewa tanah yang di ptaktekkan masyarakat desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, pihak penyewa bebas memakai lahan persawahan selama waktu perjajian sewa masih ada. Artinya masyarakat menggunakan lahan persawahan untuk di tanamai sesuai dengan keadaan dan musim yang berlangsung, semisal dalam satu tahun hanya bisa di pakai menanam padi selama 2 kali panen maka di tanamai padi du musim tersebut, kemudian sisa waktu sewa masih ada maka pihak penyewa akan memanfaatkan lahan persawahan dengan menanam polowijo, seperti menanam jagung, menanam cabai menanam sayuran maupun tanaman yang cepat membuahkan hasil.

Pemanfaatan sawah sebagai objek sewa oleh penyewa ini, jika dalam perjanjian sewa menyewa untuk jangka waktu satu tahun maka ia berhak untuk memanfaatkan sawahnya itu dalam 3 (tiga) kali musim panen. Sebab setiap tahun terjadi tiga kali musim panen. Dengan artian dalam jangka satu

---

<sup>13</sup> Suroso, wawancara dengan Kepala Desa Pecuk, kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 03 Maret 20023, 09:30

tahun penuh pihak menyewa dapat memanfaatkan tanah dengan bebas, sehingga pihak penyewa bisa menanam padi hingga 3 tiga kali panen jika memungkinkan, jika tidak maka bisa 2 dua kali panen padi dan yang sisianya akan di tanami polowija atau sejenisnya.

### 3. Syarat-syarat sahnya perjanjian.

Pasal 1320 KUHPeradata menentukan adanya 4 (empat ) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal.

Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

Dalam hal ini masyarakat desa pecuk kecamatan mijen kab. Demak sudah melaksanakan dengan baik hal ini sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yaitu

#### 1. Sepakat

Kesepakatan merupakan hal paling utama dalam perjanjian sebab terjadinya perjanjian jika tidak ada kesepakatan maka tidak akan terjadi, hal ini di ungkapkan oleh jumiyati “*syarate yo ono omongan*<sup>14</sup>(syaratnya adalah pembicaraan) dari pembicaraan tersebut maka terjadi kesepakatan

---

<sup>14</sup> Jumiyati, wawancara dengan pemilik tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 22 Februari 20023, 16:30

yang menjadi syarat dalam perjanjian di desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak.

2. Kecakapan

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPerdara adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenenis aan te gaan*). Di sini terjadi percampuradukan penggunaan istilah perikatan dan perjanjian. Dari kata “membuat” perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan adanya unsur “niat” (sengaja). Hal yang demikian itu dapat disimpulkan cocok untuk perjanjian yang merupakan tindakan hukum. Apalagi karena unsur tersebut dicantumkan sebagai unsur sahnya perjanjian, maka tidak mungkin tertuju kepada perikatan yang timbul karena undang-undang. Hal ini selaras yang diungkapkan oleh Sajimin “*sawah ku iso panjenengan garap tahun ngarep yo*”<sup>15</sup> (sawahku boleh di garap tahun depan ya). Kemudian pihak penyewa menjawab dengan bahasa jawa juga yaitu “*njeh monggo, mugo-mugo opo seng di karepake kene iso kasil lan iso paneh akeh, ben iso bayar duwek sewane*”<sup>16</sup> (iya silahkan, semoga apa yang kita harapkan berhasil dan panen yang banyak, sehingga bisa membayar uang sewa), dengan adanya kesepakatan tersebut maka perjanjian akan menjadi sah.

3. Suatu hal tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*centainty of terms*),

---

<sup>15</sup> Sajimin, wawancara dengan pemilik tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 02 Maret 20023, 17:00 wib

<sup>16</sup> Mastukin, wawancara dengan penyewa tanah sawah desa Pecuk, kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 23 Februari 20023, 09:30

berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Hal ini sejalan yang di praktekkan oleh masyarakat di desa desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, *Aku sewa sawah bayar musim panen iku sebab ditawari karoseng nduwe sawah*<sup>17</sup>(saya menyewa tanah bayar musim panen itu sebab di tawari dari yang memiliki sawah.

4. Suatu sebab yang halal.

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Dengan pengertian tersebut maka ada hukum tertentu yang membuat perjanjian itu ada. Artinya ada hukum yang menjadi landasan untuk membuat perjanjian itu ada, jumiati mengungkapkansyarate *yo ono omongan, opo neh swahku adoh soko omah, dadine yo tak sewakno wae, seng penting ono podo percoyo lan ora ono seng di rugikno*<sup>18</sup>. (syarat ya ada omongan, oponeh sawah saya jauh dari rumah, yang penting ada rasa percaya). Jadi hukum salaing kepercayaan ini menjadi landaan kuat untuk terjadiya perjanjian di desa desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak.

4. Ijab Kabul (shigat)

Ijab Kabul (shigat) merupakan hal yang sangat penting dan sangat vital bagi praktikan sewa-menyewa tanah dengan sisten bayar musim panen. Ijab qabul dalam sewa menyewa dengan sistem bayar musim panendi desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, dilaksanakan setelah adanya suatu kesepakatan di antara pemilik sawah dan penyewa (kedua

---

<sup>17</sup> Sajimin, wawancara dengan pemilik tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 02 Maret 20023, 17:00 wib

<sup>18</sup> Jumiwati, wawancara dengan pemilik tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 22 Februari 20023, 16:30

belah pihak yang berakad) untuk menyewa sawah, kemudian kedua belah pihak melangsungkan akadnya untuk membuktikan bahwa sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen tersebut benar-benar terjadi.

Pelaksanaan ijab qabul antara pemilik sawah dan penyewa dilaksanakan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis. Hal ini disebabkan perjanjian kerjasama sewa menyewa sawah ini dilakukan hanya atas dasar kesepakatan dan kepercayaan antara pihak penyewa dan pemilik sawah. Jadi penyewa akan mengucapkan ijab dan yang pemilik akan menerima atau sebaliknya, dengan kala lain desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, mengucapkan ijab itu secara terang-terangan dan hanya di ucapkan di lisan saja tanpa adanya tanda tangan hitam di atas putih.

Dalam wawancara yang penulis lakukan, akad yang dilakukan oleh pemilik sawah dengan penyewa yaitu secara langsung dan lisan. Kaerena sudah jadi kebiasaan dari sejak awal memiliki pemondokan tidak pernah akad secara tertulis. Saat transaksi dan akad sewa menyewa mahasiswa atau orang tua yang akan menyewa pemondokan tersebut diberikan bukti sewa menyewa seperti kwitansi pembayaran sewa-menyewa dan bukti transfer yang difoto copy diserahkan kepada pemilik pemondokan juga disebutkan sebagai bukti pembayaran jika pembayaran melalui via transfer. Pada saat akad yang terjadi selama tidak ada terdapat perjanjian tertulis tetapi hanya perjanjian lisan dengan menyebutkan peraturan secara lisan dan jika dilanggar penyewa akan ditegur.

Bahasa yang digunakan dalam pelaksanaan ijab qabul ialah bahasa sehari-hari yang dapat dipahami oleh masyarakat desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, yakni menggunakan bahasa Jawa dengan menggunakan kata yang jelas dan dapat dipahami oleh kedua belah pihak. Sehingga perkataan tersebut dapat dianggap sebagai persetujuan terkait sewa menyewa sawah. Tempat yang digunakan untuk terjadinya pelaksanaan ijab qabul ialah di rumah pemilik sawah (orang yang menyewakan sawahnya).

Praktik pelaksanaan ijab qabul yang di lakukan oleh kedua belah pihak dengan menggunakan bahasa jawa, sebab wilayah mereka berada jawa dan mereka ras jawa, kedua belah pihak mengucapkan kesepakatan yaitu dengan mengucapkan,

“*sawah ku iso panjenengan garap tahun ngarep yo*”<sup>19</sup> (sawahku boleh di garap tahun depan ya). Kemudian pihak penyewa menjawab dengan bahasa jawa juga yaitu “*njeh monggo, mugo-mugo opo seng di karepake kene iso kasil lan iso paneh akeh, ben iso bayar duwek sewane*”<sup>20</sup> (iya silahkan, semoga apa yang kita harapkan berhasil dan panen yang banyak, sehingga bisa membayar uang sewa).

Dengan kesepakatan kedua pihak maka ijab qobul sudah terlaksana tanpa adanya paksaan dan sah menurut tuntunan agama dan negara.

#### 5. Upah Menyewa

Sistem pembayaran yang digunakan dalam sewa menyewa sawah dengan bayar musim panen di desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak adalah dibayarkan pada saat musim panen tiba bukan pada saat terjadinya akad kerja sama terjadi. Sistem pembayaran ini juga dikenal dikalangan masyarakat desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak dengan sebutan pembayaran kari atau di akhir. Sebab pembayarannya ditangguhkan sampai musim panen tiba. Alat pembayarannya dengan menggunakan uang sesuai dengan yang diperjanjikan pada saat terjadinya akad. Penentuan harga sewa biasanya berbeda-beda tergantung dari luas sawah, kesuburan dari sawah dan letak sawahnya (jauh atau dekat dari pemukiman warga). Pada sewa menyewa sawah dengan sistem ini, pemilik sawah sudah tidak dibebani biaya lagi untuk menggarap sawahnya karena semua biaya diserahkan semuanya kepihak penyewa. “Sawah yang tak sewakan itu pembayaran uang sewanya berbeda-beda, tergantung dari letak sawah, kesuburan sawah, dan luas sawahnya. Biasanya semakin luas sawahnya dan tingkat kesuburannya baik makaharganya juga mahal. Harga sewa sawah bumi 100 nya (kira-kira luasnya 100 m<sup>2</sup>) kalau letaknya dekat dan sawahnya subur itu harganya Rp 2.000.000.-, akan tetapi jika sawahnya terletak jauh dari pemukiman warga maka harga sewanya hanya Rp 1.500.000 tiap bumi 100 (kira-kira luasnya 100 m<sup>2</sup>”<sup>21</sup> Sehingga dapat disimpulkan bahwa

<sup>19</sup> Sajimin, wawancara dengan pemilik tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 02 Maret 2023, 17:00 wib

<sup>20</sup> Mastukin, wawancara dengan penyewa tanah sawah desa Pecuk, kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 23 Februari 2023, 09:30

<sup>21</sup> Jumiayati, wawancara dengan pemilik tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 22 Februari 2023, 16:30

terkait dengan pembayaran uang sewa sawah setiap bumi 100 atau setara dengan 100 m<sup>2</sup> luasnya harga sewanya ada yang Rp 2.000.000,- ini untuk sawah yang letaknya dekat dan sawahnya tergolong subur, sedangkan untuk sawah yang letaknya jauh maka harga sewa bumi 100 nya atau kira-kira luasnya 100 m<sup>2</sup> ialah Rp1.500.000,

Pada saat musim panen juga para penyewa juga masih dibebani dengan memberikan hasil panen biasanya kalau menyewa sawah bumi 100 atau kira-kira luasnya 100 m<sup>2</sup> jika hasil panennya tergolong baik, maka ada dari pihak penyewa ada yang memberikan sebanyak 1 (satu) karung padi dan ada juga yang memberikan sebanyak 2 gantang beras atau setara dengan 8 kg beras. Sedangkan jika panennya kurang berhasil maka pihak penyewa memberikan beras 1 gantang atau setara dengan 4 kg atau bahkan lebih kepada pemilik sawah. Hal ini sebenarnya bukan menjadi keharusan bagi pihak penyewa dan pada saat akad perjanjian sewa menyewa juga tidak dijelaskan tetapi karena sudah menjadi kebiasaan maka menjadi keharusan.

Permasalahan lain terkait dengan pembayaran uang sewa sawah dengan sistem bayar musim panen ini, yang seringkali terjadi yakni ketika terjadinya kekeringan dan gagal panen yang disebabkan karena terkena hama. Jika gagal panen tersebut dialami oleh semua penggarap sawah yang ada di desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, maka pihak pemilik sawah akan memberikan kelonggaran waktu pembayaran sampai musim panen selanjutnya tiba. Hal ini untuk memberikan keringanan bagi pihak penyewa yang tidak mampu untuk membayar uang sewa sawah tersebut dengan alasan mengalami kerugian atau harga penjualan hasil panen yang murah. Serta ada juga yang beralasan bahwa pada masa musim kemarau yang biasanya dimanfaatkan untuk menanam jagung dan kacang hijau pihak penyewa tidak memanfaatkan lahannya karena dianggap tidak menguntungkan seperti musim panen padi. Akan tetapi, meskipun sudah diberi kelonggaran waktu pembayaran masih ada dari pihak penyewa yang melakukan ingkar janji (wanprestasi) Maka secara otomatis pihak pemilik sawah tidak akan mendapat bayaran Maka secara otomatis pihak pemilik sawah tidak akan mendapat bayaran dari uang sewa sawah miliknya sesuai dengan perjanjian di awal. Bahkan ada yang sampai batas masa sewa sudah selesai tapi masih belum



membayar uang sewanya juga. Padahal pihak penyewa telah memanfaatkan sawahnya (pemilik sawah). Hal ini diperkuat dengan pernyataan dari ibu Jumiyati bahwa jika ada dari penyewayang sampai sekarang belum melunasi uang sewa sawahnya, padahal sudah diberi kelonggaran waktu pembayaran sampai musim panen selanjutnya. Tapi sampai batas waktu sewa sawah selesaipun masih ada yang belum melunasi pembayaran uang sewa”<sup>22</sup>

Sehingga dapat disimpulkan bahwa dari pihak penyewa masih adayang tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan wansprestasi (ingkarjanji) untuk membayar uang sewa sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan pada akad perjanjian yang sudah disepakati dalam melaksanakan transaksi sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen ini. Padahal *musta’jir* (penyewa) sudah memanfaatkan sawah *mu’jir* (yang menyewakan), seharusnya meskipun terjadi kendala baik gagal panen ataupun lainnya penyewa harus memenuhi kewajiban untuk membayar uang sewa yang telah disepakati.

Dengan demikian setelah terjadinya akad tentang sewa tanah timbullah hak dan kewajiban bagi pemilik tanah dan penyewa sesuai dengan kesepakatan dan keseriusan antara kedua belah pihak. *ijarah* atau sewa-menyewa adalah persetujuan guna memkai atau menggunakan suatu benda baik yang benda yang hisa bergerak maupun benda yang matai atau tidak bergerak seperti lahan pertanian dengan sistem pembayaran dengan harga tertentu.<sup>23</sup>Tentang batas waktu sistem praktek sewa tanah adalah sesuai dengan kesepakatan awal dalam suatu akad, dan dalam hal ini kesepakatan yang dihasilkan berkisar tiga sampai 5 tahun

### **C. Analisis Data Penelitian Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa-menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen di Desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak.**

*Ijarah* atau sewa-menyewa adalah persetujuan guna memkai atau menggunakan suatu benda baik yang benda yang hisa bergerak maupun benda yang matai atau tidak bergerak

---

<sup>22</sup> Jumiyati, wawancara dengan pemilik tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 22 Februari 20023, 16:30

<sup>23</sup> Wirjono Projodikoro, *HUKum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*,(Bandung: Sumur, 1981),190.

seperti lahan pertanian dengan sistem pembayaran dengan harga tertentu.<sup>24</sup> Manusia di dunia ini memiliki tiga motto yaitu hablum minallah, hablum minannas, hablum minal alam, dimana hablum minannas ini yang di sebut dengan *muamalah*. Salah satu praktik *muamalah* yang sering kita jumpai adalah sistem sewa-menyewa atau *ijarah*, menjual jasa, kontrak dan lain-lain.

Menurut as-Sayyid Sabiq, secara bahasa sewa (ijarah) berasal dari kata *al ajru* yang berarti *al iwad* (ganti) oleh karena itu *al sawab* (pahala) dinamakan *al ajru*. Menurut pengertian syara', al-ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>25</sup> Artinya sewa merupakan sebuah tindakan yang di dalam nya terdapat rangkaian yang mana dalam tindakan sewa tersebut akan menguntungkan kedua belah pihak.

Menurut M. Yazid Afandi ijarah berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. Sedangkan secara istilah ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>26</sup> Maksud dari manfaat tersebut adalah sesuatu benda yang mempunyai manfaat dan setelah digunakan manfaatnya benda tersebut tidak berkurang sedikitpun atau masih utuh.

Adapun dasar hukum untuk menyewakan tanah jika tidak mampu mengolahnya sebagai berikut rosulullah bersabda

حَدَّثَنَا ابْنُ نُمَيْرٍ حَدَّثَنَا أَبِي حَدَّثَنَا عَبْدُ الْمَلِكِ عَنْ عَطَاءٍ عَنْ جَابِرٍ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزْرَعْهَا فَإِنْ لَمْ يَسْتَطِعْ أَنْ يَزْرَعْهَا وَعَجَزَ عَنْهَا فَلْيَمْنَحْهَا أَخَاهُ الْمُسْلِمَ وَلَا يُؤَاجِرْهَا إِلَّاهُ

Artinya : “Telah menceritakan kepada kami **Ibnu Numamir** telah menceritakan kepada kami **ayahku** telah menceritakan kepada kami **Abdul Malik** dari 'Atha dari Jabir dia berkata; Rasulullah

<sup>24</sup> Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1981), 190.

<sup>25</sup> TM. Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*. (Semarang: Pustaka Rizqi Putra, 1997), 94.

<sup>26</sup> M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, Cetakan I, (Yogyakarta: Logung Pustaka), 179

Shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda: "Barangsiapa yang memiliki tanah, hendaklah dia menanaminya, jika dia tidak mampu menanaminya sendiri, hendaklah diberikan kepada saudaranya sesama muslim, tanpa menyewakan kepadanya" HR Muslim.<sup>27</sup>

Dari hadits tersebut maka dapat di ambil hikmahnya jika kita memiliki sebidang tanah maka kita wajib untuk mengolahnya dan merawatnya, dan bilamana kita tidak mampu untuk mengolahnya maka kita dapat mencari orang untuk mengolahnya, sehingga tanah yang kita miliki tidak akan mati atau tidak terawat.

Adapun dasar hukum ijarah dalam hukum islan yaitu mubah, boleh dilakukan apabila sesuai dengan syari'at Islam yang sesuai dengan rukun dan syarat sahnya ijarah. Diantara dalil tentang ijarah yaitu,

Artinya : *"Telah menceritakan kepada kami Ibrahim bin Musa telah mengabarkan kepada kami Hisyam dari Ma'mar dari Az Zuhriy dari 'Urwah bin Az Zubair dari 'Aisyah radliallahu 'anha: Nabi shallallahu 'alaihi wasallam dan Abu Bakar menyewa seorang dari suku Ad-Dil kemudian dari suku 'Abdi bin 'Adiy sebagai petunjuk jalan dan yang mahir menguasai seluk beluk perjalanan yang sebelumnya dia telah diambil sumpahnya pada keluarga Al 'Ash bin Wa'il dan masih memeluk agama kafir Quraisy. Maka keduanya mempercayakan kepadanya perjalanan keduanya lalu keduanya meminta kepadanya untuk singgah di gua Tsur setelah perjalanan tiga malam. Lalu orang itu meneruskan perjalanan keduanya waktu shubuh malam ketiga, maka keduanya melanjutkan perjalanan dan berangkat pula bersama keduanya 'Amir bin Fuhairah dan petunjuk jalan suku Ad-Diliy tersebut. Maka petunjuk jalan tersebut mengambil*

---

<sup>27</sup>[Http/https://www.hadits.id](http://https://www.hadits.id), Hadits Shahih Muslim No. 2865 - Kitab Jual beli, di akses 15 maret 2022 jam 11:11 wib.

*jalan dari belakang kota Makkah yaitu menyusuri jalan laut”<sup>28</sup>*

Sebenarnya masih banyak hadist maupun dalil-dalil yang mengenai ijarah tetapi dari beberapa ayat dan habist diatas telas jelas hukum ijarah itu boleh dilakukan. Dari ayat-ayat al-Quran dan hadist yang telah disebutkan diatas bahwa ijarah tersebut diperbolehkan dalam ajaran Islam, atas beberapa hadits diatas dapat disimpulkan pula bahwa akad ijarah transaksi ijarah dan akad ijarah diakui dalam hukum Islam. Dari hadist diatas dapat dipahami bahwa ketika hendak menyuruh orang lain ataupun ingin memberi upah kepada seseorang yang telah disuruh maka segerakanlah membayarnya atau memberi upahnya ataupun imbalan kepada seseorang yang telah dimanfaatkan tenaganya ataupun kepemilikannya.

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah di laksanakan oleh peneliti, menunnjukakn bahwa tinjuan hukum islam tentang sewa-menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen di Desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, di lakukan oleh pemilik sawah atau *mu'jir* dan pihak penyewa yang disebut dengan *musta'jir*, untuk memanfaatkan lahan sawah dalam jangka waktu tertentu dengan ketentuan batas waktu yang telah ditentukan di kedua belah pihak yaitu pemilik lahan persawahan dan penyewa lahan persawahan, dan pembayaran pada saat panen tiba.

Tinjuan hukum islam tentang sewa-menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen dapat dinyatakan sah atau selesai jika rukun dan syarat dapat dipenuhi. Rukun sewa-menyewa tanah dijelaskan pada pasal 295 yaitu terdiri dari *musta'jir* (pihak penyewa), *mu'jir* (pemilik lahan atau yang menyewakan), *ma'jur* (benda yang disewakan), dan akad.

Berikut ini hasil analisis dari penelittentang islam tentang sewa-menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen di Desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, yang berkaitan dengan rukun dan syarat sewa-menyewa (*ijarah*) sebagai berikut:

1. Pihak yang melakukan akad perjanjian (*Musta'jir* dan *mu'jir*)

Praktiksewa-menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen di Desa Pecuk, Kecamatan Mijen,

---

<sup>28</sup> Diakses dari hadist Bukhari online pada web <http://www.Alimsumarno.com/sunnah/bukhari/id/21/al-ijarah-sewa-menyewa-dan-jasa>. (10 Maret 2023. 16.30)

Kabupaten Demak, dilakukan oleh pemilik tanah dan penyewa yang melakukan perjanjian tanpa adanya paksaan baik dari pihak penyewa maupun yang disewa bahkan dari pihak lain. Para pihak yang terlibat terdiri dari laki-laki dan perempuan yang sudah dewasa sekitar umur 25 tahun keatas dengan tingkat pendidikan yang rendah akan tetapi mampu menghitung hasil panen yang akan diperoleh dan uang sewa yang akan diterima oleh pihak penyewa tanah ketika musim panen tiba, karena kegiatan itu sudah berjalan sejak lama sehingga terbiasa dengan ketentuan yang mereka lakukan.

Para pihak yang terlibat dalam hal sewa-menyewa tanah sudah saling kenal, bahkan memiliki hubungan kekeluargaan. Hukum yang mengatur tentang syarat pihak-pihak yang mempraktikkan akad sewa-menyewa diatur pada pasal 301 yaitu, untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.<sup>29</sup> Pada dasarnya kecakapan harus dimiliki oleh pihak-pihak untuk melakukan akad sewa-menyewa. Hal tersebut sesuai pendapat ulama' safiyah dan Hambaliyah yang mensyaratkan orang yang melakukan sewa-menyewa harus mukalaf, yang dimaksud dengan mukalaf adalah seseorang yang memiliki akal sehat dan sudah baligh, sedangkan anak yang mumayyis belum dapat disebut dengan ahli akad.<sup>30</sup>

Berdasarkan data yang diperoleh bahwa menunjukkan bahwa pihak-pihak yang dapat melaksanakan akad sewa menyewa tanah dengan ketentuan bayar musim panen di Desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak tersebut, telah memenuhi syarat untuk melakukannya dan tidak bertentangan syariat, sebab pihak pemilik sawah dan penyewa sudah pada katagori mukalaf atau sudah dewasa. Disisi lain kedua belah pihak sudah

---

<sup>29</sup> M. Fauzan, *Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*, (Jakarta: Kencana, 2009)88

<sup>30</sup> Rahmat syafi'I, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 125

leakukan kesepakatan tanpa danya paksaan, baik dari pihak penyewa maupun pemilik sawah. Dengan kata lain kedua belah pihak saling bekerja sama dengan sewamenyewa tanpa adanya unsur paksaan sedikitpun. Hal ini sesuai dengan firman Allah Swt pada. QS. An Nisa [3]: 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا  
اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” QS. An Nisa [3]: 29

2. Benda yang disewakan (*ma'jur*)

Sawah yang dijadikan objek sewa-menyewa merupakan milik *Mu'jir* sendiri Ali Hasan mengemukakan bahwa “sewa-menyewa terbagi menjadi dua yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan *ijarah* yang bersifat pekerjaan”, *ijarah* yang bersifat manfaat yaitu pesewaan yang di ambil keuntungannya adalah manfaat dari benda atau barang tersebut semisal sewa-menyewa rumah, pertokoan, kendaraan, pakaian pengantin, tanah (persawahan) dan perhiasan. Allah berfirman dalam surat At Talaq [65] : 6

اَسْكِنُوْهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ ۖ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوْهُنَّ  
لِتُضَيِّقُوْا عَلَيْنَّ ۗ وَاِنْ كُنَّ اَوْلٰتٍ حَمِلٍ فَاَنْفِقُوْا عَلَيْنَّ  
حَتّٰى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۗ فَاِنْ اَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتُوْهُنَّ  
اُجُوْرَهُنَّ ۗ وَاْتِمِرُوْا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوْفٍ ۗ وَاِنْ تَعَاَسَرْتُم  
فَسْتَرْضِعْ لَهُ اٰخْرٰى ۗ ﴿٦﴾

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”. Q.S At Talaq [65] : 6

Ayat tersebut menjelaskan tentang bagaimana benda yang disewakan adalah haknya pribadi, bukan haknya orang lain

Sedangkan *ijarah* yang bersifat pekerjaan yaitu sewa-menyewa dengan mengambil tenaga atau jasa dari seseorang semisal, buruh bangunan, tukang kayu, tukang menyembelih kurban, ojek dan sebagainya disini bisa bersifat serikat atau kelompok dan juga personal atau sendiri.<sup>31</sup> Jadi sawah yang disewakan harus miliknya sendiri bukan milik orang lain ataupun bukan miliknya akan tetapi menjadi wakil dari pemilikinya. Hal ini senada yang diungkapkan oleh pihak pemilik sawah ibu Jumiyati

“Saya menyewakan tanah saya ya tanah saya sendiri bukan lahan persawahan milik orang, lahan persawahan yang saya sewakan dengan sistem ketika sudah waktu panen mas, karena saya sudah tua sudah tidak kuat lagi seperti jaman saya masih muda dahulu, semuanya saya kerjakan, apalagi sayah yang saya miliki jauh dari rumah, jadinya ya saya sewakan, yang terpenting adalah ada rasa percaya dan tidak ada yang di rugikan”<sup>32</sup> maka dalam

---

<sup>31</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004), 236.

<sup>32</sup> Jumiyati, wawancara dengan pemilik tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 22 Februari 20023, 16:30

menyewakan harus hak milik sendiri hal ini di pertegas sabda rasulullah beliau bersabda:

كنا نكرى الأرض بما على السواقي من الزرع فنهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن ذلك وامرنا ان نكرى بها بذهب او فض

Artinya; “Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dengan hasil tanaman yang tumbuh di sana. Rasulullah lalu melarang cara yang demikian dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak” (Imam Muslim, Shahih Muslim, Juz V, Bab Akad, hal. [530](#)).

Sawah yang dijadikan sebagai objek sewa menyewakan sudah dibenarkan menurut syara', karena termasuk benda yang halal dan pemanfaatannya juga sudah jelas yakni untuk menanam tanaman pertanian yang diperbolehkan oleh ajaran agama Islam. Menurut kebiasaan masyarakat Desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, sawah dimanfaatkan untuk menanam padi dan tanaman palawija.

### 3. Akad (Ijab kabul)

Akad merupakan titik kesepakatan kedua belah pihak dalam sebuah perjanjian baik itu di praktikkan oleh dua (2) orang ataupun lebih untuk mempraktikkan huku tertentu.<sup>33</sup> Perjanjian pada dasarnya harus memiliki kesepakatan diantara dua (2) belah pihak. Tempat terjadinya pelaksanaan ijab qabul ialah di rumah pemilik sawah (orang yang menyewakan sawahnya). Ini menunjukkan bahwa akad ijarah dilaksanakan dengan cara tatap muka secara langsung antara pemilik sawah dengan penyewa. Masyarakat desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak telah melaksanakan akad tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku berikut

<sup>33</sup> M. Fauzan, *Hukum Keluarga Ekonomi Syariah*, (Depok: Kencana, 2017), 26



akad yang di pakai masyarakat desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak:

“*sawah ku iso panjenengan garap tahun ngarep yo*”<sup>34</sup> (sawahku boleh di garap tahun depan ya). Kemudian pihak penyewa menjawab dengan bahasa jawa juga yaitu “*njeh monggo, mugo-mugo opo seng di karepake kene iso kasil lan iso paneh akeh, ben iso bayar duwek sewane*”<sup>35</sup> (iya silahkan, semoga apa yang kita harapkan berhasil dan panen yang banyak, sehingga bisa membayar uang sewa).

Hal ini menunjukkan bahwa dalam akad sewa menyewa sawah dengansistem bayar musim panen di Desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, telah sesuai juga dengan sara’ dalam Al-Quran Surah Al-Baqarah[1]:282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۗ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُعْمَلَ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيُهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ

<sup>34</sup> Sajimin, wawancara dengan pemilik tanah sawah desa Pecuk terletak kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 02 Maret 20023, 17:00 wib

<sup>35</sup> Mastukin, wawancara dengan penyewa tanah sawah desa Pecuk, kecamatan Mijen, kabupaten Demak, Demak 23 Februari 20023, 09:30

أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهَدُوا ۗ إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۗ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِن تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ۗ ٢٨٢

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah,

Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

Ayat tersebut menjelaskan bahwa akad harus memiliki saksi dan tidak ada unsur paksaan. Hal ini praktik yang dilakukan masyarakat Desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak sudah sesuai dengan ketentuan. Sedangkan untuk yang berkaitan dengan tambahan yang harus diberikan oleh pihak penyewa berupa beras atau padi pada saat musim panen itu merupakan suatu kebiasaan masyarakat-masyarakat Desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak sebagai ungkapan rasa terima kasih kepada pemilik sawah karena sudah diberikan kesempatan untuk menyewa sawahnya. Sehingga ini sudah menjadi suatu keharusan bagi penyewa tiap musim panen selain membayar uang sewa juga harus memberikan tambahan kepada pemilik sawah berupa beras atau padi. Adat kebiasaan ini dapat dijadikan sebagai hukum, dengan syarat adat tersebut diakui dan tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan syara'.

Perjanjian merupakan suatu tindakan yang harus dipenuhi, dan harus dilaksanakan dalam kondisi apapun. Maka pelaksanaan sewa-menyewa tanah dengan sistem bayar panen itu harus dilaksanakan supaya tidak ada pihak yang dirugikan terutama pemilik lahan persawahan.

Pemenuhan perjanjian harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian yakni pihak penyewa dan pemilik sawah untuk menunjukkan i'tikad baiknya. Hal ini bertujuan agar nantinya hak dan kewajiban dari penyewa dan pemilik sawah dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya dan hal ini juga untuk menghindari adanya konflik dan timbulnya perselisihan diantara keduanya. Allah berfirman dalam surat Al-Baqarah [1] : 233

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضَعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۚ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ

تَسْتَرْضِعُونَ أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْعُرْفِ وَأَنْتُمْ قَوَّامُونَ  
 اللَّهُ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (233)

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan” Al-Baqarah [1] : 233.<sup>36</sup>

Ayat tersebut menerangkan bahwa seseorang harus memenuhi janjinya, maka dalam sistem bayar panen ini penyewa harus menepati janjinya untuk membayar sewanya. Pemenuhan perjanjian harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian yakni pihak penyewa dan pemilik sawah untuk menunjukkan i'tikad baiknya. Dengan demikian perjanjian akan selesai dan membawa ke maslahatan bagi orang yang melaksanakannya.

Masyarakat-masyarakat Desa Pecuk, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, tidak ada yang namnya mengingkari janji sehingga praktik sewa-menyewa tanah persawahan dengan sisten bayar panen sudah sesuai dengan aturan yang berlaku, dan tidak ada yang dirugikan sama-sekali, melainkan saling menguntungkan. Dengan praktek demikian masyarakat terbiasa memakai sewa-mwnyewa tanah dengan sistem bayar panen dan masyarakat terbantu untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya.

<sup>36</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al- Quran Terjemahan*, (Jakarta: CV Pustaka Jaya Ilmu, 2014), 37