

**PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH DENGAN SISTEM “TAON” DI
DESA DADAPAYU KECAMATAN SEMANU KABUPATEN
GUNUNGGKIDUL (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada

Fakultas Syari’ah

Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana Syari’ah



Oleh:

MELSA EKA TUSIANA

NIM. 18.21.1.1.077

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MU’AMALAH)

JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN FILANTROPI

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN MAS SAID

SURAKARTA

2022

**PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH DENGAN SISTEM “TAON” DI
DESA DADAPAYU KECAMATAN SEMANU KABUPATEN
GUNUNGGKIDUL (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Syari’ah
Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Disusun Oleh:

MELSA EKA TUSIANA
NIM. 18.21.1.1.077

Surakarta, 2 September 2022

Disetujui dan disahkan Oleh:
Dosen Pembimbing Skripsi



Nurul Huda, M.Ag.

NIP : 19760829 200501 1 002

SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

NAMA : MELSA EKA TUSIANA
NIM : 18.21.1.1.077
PROGRAM STUDI : HUKUM EKONOMI SYARIAH (MU'AMALAH)

Menyatakan bahwa penelitian skripsi berjudul "**PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH DENGAN SISTEM "TAON" DI DESA DADAPAYU KECAMATAN SEMANU KABUPATEN GUNUNGKIDUL (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah).**"

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

Demikian surat ini dibuat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 2 September 2022



Melsa Eka Tusiana

NOTA DINAS

Hal : Skripsi
Sdri : Melsa Eka Tusiana

Kepada Yang Terhormat
Dekan Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri (UIN)
Raden Mas Said Surakarta
Di Surakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan Hormat,

Dengan ini kami sampaikan bahwa setelah membaca, menelaah dan mengadakan perbaikan seperlunya, kami memutuskan bahwa skripsi saudara Melsa Eka Tusiana, NIM : 182111077 yang berjudul : **“PRAKTIK SEWA MENYEWAWA TANAH DENGAN SISTEM “TAON” DI DESA DADAPAYU KECAMATAN SEMANU KABUPATEN GUNUNGKIDUL (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)”** Sudah dapat dimunaqasyahkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah).


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

Demikian, atas dikabulkannya permohonan ini disampaikan terima kasih.

Wasalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 2 September 2022

Dosen Pembimbing



Nurul Huda, M.Ag.

NIP : 19760829 200501 1 002

PENGESAHAN

PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH DENGAN SISTEM "TAON" DI
DESA DADAPAYU KECAMATAN SEMANU KABUPATEN
GUNUNGKIDUL (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)

Disusun oleh :

MELSA EKA TUSIANA
NIM. 18.21.11.077

Telah dinyatakan Lulus dalam ujian munaqosah

Pada hari Kamis, 29 September 2022

Dan dinyatakan telah memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Penguji I

Dr. Layyin Mahfiana, S.H.,
M.Hum

NIP : 19750805 200003 2 001

Penguji II

Fery Dona, S.H., M.Hum
NIP : 19840202 201503 1 004

Penguji III

Fuad Muhammad Zein, M.UD.
NIP : 19890315 201903 1 012



MOTTO

... فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ...

Artinya:

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

(At-Talaq: 6)

PERSEMBAHAN

Dalam perjuangan yang mengarungi samudera *Ilahi* tanpa batas, dengan keringat dan air mata kupersembahkan karya tulis skripsi ini untuk orang-orang yang selalu hadir dan berharap keindahan-Nya. Kupersembahkan bagi mereka yang tetap setia berada di ruang dan waktu kehidupanku khususnya buat:

- ❖ Kedua orang tuaku, Bapak Ngadiran, S.Sos. dan Ibu Dwi Ani tercinta yang telah membimbing, mengarahkan dan memberiku bekal hidup. Serta tidak henti-hentinya mendoakan setiap langkah kehidupanku, terimakasih untuk semua kasih sayang yang telah diberikan, ridhamu adalah semangatku.
- ❖ Adikku tercinta Dimas Dwi Santoso yang menjadi penyematku semoga Allah SWT selalu memudahkan segala urusan dan semoga selalu dikarunia keberuntungan.
- ❖ Saudaraku semua dan seluruh keluarga besarku yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu terima kasih atas do'a restunya semoga diridhoi Allah SWT.
- ❖ Terimakasih untuk sahabat-sahabatku atas do'a dan semangatnya dalam menyelesaikan skripsi ini.

PEDOMAN TRANSLITERASI

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

1. Konsonan

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

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	Es (dengan titik di atas)
ج	Ja	J	Je
ح	Ḥa	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha

د	Dal	D	De
ذ	Ẓal	Ẓ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sa	S	Es
ش	Sya	SY	Es dan Ye
ص	Ṣa	Ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍat	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	...‘...	Apostrof Terbalik
غ	Ga	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qa	Q	Qi
ك	Ka	K	Ka
ل	La	L	El
م	Ma	M	Em
ن	Na	N	En
و	Wa	W	We

هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

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

a. Vokal Tunggal

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

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	Fathah	A	A
اِ	Kasrah	I	I
اُ	Dammah	U	U

Contoh:

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

b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
أ.....ى	Fathah dan ya	Ai	A dan I
أ.....و	Fathah dan wau	Iu	A dan U

Contoh:

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

3. Maddah

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

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

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	قل	Qāla
2.	قيل	Qīla
3.	يقول	Yaqūlu
4.	رمن	Ramā

4. Ta Marbūṭah

Transliterasi untuk ta marbūṭah ada dua:

- a. Ta Marbūṭah yang hidup atau mendapat harkat fatḥah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah /t/.
- b. Ta Marbūṭah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.
- c. Kalau pada kata yang berakhir dengan ta marbūṭah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang /al/ serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta marbūṭah itu ditransliterasikan dengan ha /h/.

Contoh:

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

5. Syaddah (Tasydid)

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

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	رَبَّنَا	Rabbana
2.	نَزَّلَ	Nazzala

6. Kata Sandang

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

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

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	الرّجل	Ar-rajulu
2.	الجلال	Al-Jalālu

7. Hamzah

Sebagaimana telah di sebutkan di depan bahwa Hamzah ditranslitesaikan denga apostrof, namun itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Apabila terlatak di awal kata maka tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa huruf alif. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

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

8. Huruf Kapital

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

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

Contoh:

No.	Kalimat Arab	Transliterasi
1.	وما محمد إلا رسول	Wa māMuhaamdun illā rasūl
2.	الحمد لله رب العالمين	Al-hamdu lillhi rabbil 'ālamīna

9. Penulisan Kata

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

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	وإن الله لهُ خَيْرُ الرَّاظِقِينَ	Wa innallāha lahuwa khair ar- rāziqīn/Wa innallāha lahuwa khairur-rāziqīn
2.	فأوفوا الكيل والميزان	Fa aufū al-Kaila wa al-mīzāna/ Fa auful-kaila wal mīzāna

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya. Shalawat serta salam selalu tercurahkan kepada Rasulullah SAW keluarga dan sahabat-sahabatnya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan pembuatan tugas akhir ini dengan judul **“PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH DENGAN SISTEM “TAON” DI DESA DADAPAYU KECAMATAN SEMANU KABUPATEN GUNUNGKIDUL (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)”**. Skripsi ini disusun untuk menyelesaikan Studi Jenjang Strata Satu (S1) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syari’ah UIN Raden Mas Said Surakarta.

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

1. Bapak Prof. Dr. H. Mudofir, S.Ag., M.Pd. selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.
2. Bapak Dr. Ismail Yahya, S.Ag., M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah.
3. Bapak Dr. Ah. Kholis Hayatuddin, M.Ag. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syari’ah.
4. Bapak Masjupri, S.Ag., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
5. Bapak H. Sholakhuddin Sirizar, M.A. selaku dosen Pembimbing akademik Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syari’ah.
6. Bapak Nurul Huda, M.Ag. Selaku Pembimbing Skripsi yang telah memberikan banyak perhatian dan bimbingan selama penulis menyelesaikan skripsi.
7. Dewan Penguji, yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk menguji skripsi ini guna membawa kualitas penulisan ke arah yang lebih baik.

8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah, serta seluruh Staf Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta yang telah memberikan banyak sekali ilmu yang bermanfaat bagi penulis, semoga segala ilmu yang telah diberikan dapat bermanfaat di kehidupan yang akan datang.
9. Bapak saya Ngadiran, S.Sos. dan Ibu saya Dwi Ani yang selalu mendoakan, mendukung, memberikan cinta kasih yang tak pernah ada habisnya, serta seluruh pengorbanan yang tiada batasnya yang tidak dapat dinilai oleh apapun.
10. Kakek dan nenek yang mendoakan serta memberi nasihat-nasihat untuk melanjutkan urusan hidup yang memang tidak bisa dihindari ini, serta adik saya Dimas Dwi Santoso yang selalu memberi semangat, dan waktu untuk menemani kakaknya dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Kepada sahabat saya Hernia Nur Hidayah, yang selalu mendukung, memberi semangat, dan menemani suka maupun duka dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Kepada teman seperjuangan, khususnya “*Special Friend*” yaitu Tiara Elviana dan Vira Selvia yang telah berjuang bersama-sama dari pertama awal masuk perkuliahan. Terimakasih atas semangat, canda dan tawa bersama.
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan oleh penulis satu persatu yang telah berjasa dan membantu baik moril maupun spritinya dalam penyusunan skripsi. Tak ketinggalan pada seluruh pembaca yang budiman.

Terhadap semuanya tiada kiranya penulis dapat membalasnya, hanya doa serta puji syukur kepada Allah SWT, semoga memberikan balasan kebaikan kepada semuanya. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 2 September 2022



Melsa Eka Tusiana

NIM. 18.21.1.1.077

ABSTRAK

MELSA EKA TUSIANA, NIM: 182111077, **“PRAKTIK SEWA MENYEWAWA TANAH DENGAN SISTEM “TAON” DI DESA DADAPAYU KECAMATAN SEMANU KABUPATEN GUNUNGKIDUL (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)**. Praktik sewa menyewa tanah sama dengan sistem *taon* adalah sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh seseorang karena membutuhkan uang mendesak sehingga menawarkan tanahnya secara *taon* kepada penyewa yang hanya bisa dimanfaatkan tanpa harus memindahkan hak kepemilikan dan pada praktik sewa menyewa terjadi ketidaksesuaian dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Tujuan penelitian ini adalah mendeskripsikan dan menganalisis praktik sewa menyewa tanah dengan sistem *taon* di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul dan menganalisis tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam sewa menyewa tanah dengan sistem *taon* di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul.

Metode penelitian dalam skripsi ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*). Sumber data dalam skripsi ini ada dua macam, yaitu sumber data primer berupa wawancara dengan penjual dan pembeli, sedangkan sumber data sekunder berupa jurnal, buku, artikel dan skripsi. Metode pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi, yang kemudian dianalisis dengan teknik deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa praktik sewa menyewa tanah dengan sistem *taon* di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul terdapat dua praktik sewa menyewa yaitu murni sewa menyewa tanah sistem *taon* dan sewa menyewa tanah sistem *taon* karena utang piutang. *Pertama*, murni sewa menyewa tanah sistem *taon* pada praktiknya sudah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. *Kedua*, sistem yang digunakan dalam transaksi ini adalah sewa menyewa akan tetapi akad yang dipergunakan adalah akad jual beli, hal ini tidak sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada Pasal 296 ayat 1 mengenai akad harus jelas. *Ketiga*, sewa menyewa tanah sistem *taon* karena utang piutang pada praktiknya ditengah perjanjian sewa menyewa melanggar Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada pasal 310 mengenai larangan penyewaan dan peminjaman barang sewa tanpa izin dari pemilik.

Kata Kunci: Jual Beli, Sewa Menyewa, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

ABSTRACT

MELSA EKA TUSIANA, NIM: 182111077, **“LAN RENTAL PRACTICE WITH “TAON” SYSTEM IN DADAPAYU VILLAGE, SEMANU DISTRICT, GUNUNGKIDUL REGENCY (Perspective of the Compilation of Sharia Economic Law)**. The practice of leasing land is the same as the taon system, which is a land lease that is carried out by someone because they need urgent money so that they offer their land annually to the tenant which can only be used without having to transfer ownership rights and in the practice of leasing there is a discrepancy with the Sharia Economic Law Compilation. The purpose of this study is to describe and analyze the practice of leasing land with a year system in Dadapayu Village, Semanu District, Gunungkidul Regency and to analyze the review of the Sharia Economic Law Compilation in leasing land with a yearly system in Dadapayu Village, Semanu District, Gunungkidul Regency.

The research method in this thesis uses the type of field research (field research). There are two kinds of data sources in this thesis, namely primary data sources in the form of interviews with sellers and buyers, while secondary data sources in the form of journals, books, articles and theses. Methods of collecting data were interviews and documentation, which were then analyzed using qualitative descriptive techniques.

The results of the study concluded that the practice of leasing land with the taon system in Dadapayu village, Semanu district, Gunungkidul regency, there are two leasing practices, namely pure land leasing on the taon system and land leasing on the taon system due to debts. First, the pure land lease on the year system is in practice in accordance with the Sharia Economic Law Compilation. Second, the system used in this transaction is a lease but the contract used is a sale and purchase contract, this is not in accordance with the Sharia Economic Law Compilation in Article 296 paragraph 1 regarding the contract which must be clear. Third, land leases on a year system because debts and receivables are in practice in the middle of a lease agreement violates the Sharia Economic Law Compilation in article 310 regarding the prohibition of leasing and borrowing of leased goods without the permission of the owner.

Keywords: Buying and Selling, Leasing, Compilation of Sharia Economic Law

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI	iii
HALAMAN NOTA DINAS	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN MOTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR	xvi
ABSTRAKSI	xviii
DAFTAR ISI	xx
DAFTAR TABEL	xxii
DAFTAR LAMPIRAN	xxiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Teori	10
F. Tinjauan Pustaka	20
G. Metode Penelitian	25
H. Sistematika Pembahasan	30

BAB II LANDASAN TEORI

A. Jual Beli (<i>Al-Bai'</i>)	32
B. <i>Ijarah</i> (Sewa Menyewa)	42
C. <i>Qard</i> (Hutang Piutang)	52

**BAB III GAMBARAN UMUM PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH
DENGAN SISTEM “TAON”**

A. Gambaran Umum Desa Dadapayu	57
B. Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem “Taon” Di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul	63

**BAB IV ANALISIS PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH DENGAN
SISTEM “TAON”**

A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem “Taon” ...	77
B. Analisis Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem “Taon”	80

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	89
B. Saran	90

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Padukuhan Desa Dadapayu.....	59
Tabel 2 : Jumlah Penduduk di Dusun	61
Tabel 3 : Jumlah Mata Pencaharian	62

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Jadwal Penelitian

Lampiran 2 : Alat Pengumpul Data

Lampiran 3 : Transkrip Wawancara

Lampiran 4 : Data Informan

Lampiran 5 : Dokumentasi Penelitian

Lampiran 6 : Daftar Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Agama Islam dengan petunjuk ajarannya menempatkan Al-Qur'an dan as-Sunnah sebagai sumber hukum utamanya, telah hadir di muka bumi ini sebagai *rahmatan lil 'alamin*. Perkembangan pada ajaran Islam memuat semua dimensi kehidupan manusia, baik hubungan manusia dengan Allah SWT maupun hubungan manusia dengan manusia lainnya.

Bagi manusia yang beragama Islam diwajibkan untuk semua kegiatannya harus sesuai dengan syari'ah Islam. Syari'ah Islam merupakan rangkuman dari seluruh aspek kehidupan, baik ibadah maupun *mu'amalah*. Ibadah sangat diperlukan untuk menjaga keharmonisan hubungan manusia dengan Allah SWT. Adapun *mu'amalah* nantinya akan diturunkan untuk menjadi aturan main manusia dalam kehidupan bermasyarakat.¹

Kehidupan bermasyarakat adalah kehidupan yang selalu menerapkan terjalannya interaksi antara individu satu dengan individu yang lain. Apalagi dalam kehidupan masyarakat desa yang tak pernah lepas dengan hukum adat ataupun kebiasaan baik dalam penerapan tatacara berperilaku atau bermua'malah. Hal tersebut menjadi tolak ukur bahwa manusia tidak dapat menjalani hidup sendiri. Salah satu kebutuhan yang sangat memerlukan interaksi dengan orang lain adalah transaksi jual beli maupun sewa menyewa.

¹ Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 4.

Aktivitas *mu'amalah* yang berada di Desa Dadapayu adalah jual beli tanah dengan sistem *taon* atau bisa juga disebut sebagai sewa menyewa tanah. Jual beli tanah sistem *taon* adalah jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan batasan waktu tanpa harus berpindah kepemilikan objek jual beli dan menggunakan perjanjian yang secara lisan. Artinya objek yang digunakan sebagai jual beli hanya bisa dimanfaatkan secara sementara sesuai dengan waktu yang ditentukan. Karena mayoritas mata pencaharian masyarakat Desa Dadapayu adalah sebagai petani. Ada petani yang menggarap tanahnya sendiri, ada beberapa petani yang menggarap sawah milik orang lain dengan pembagian bagi hasil, dan ada pula yang membeli ataupun menjual tanah dengan sistem *taon* atau tahunan.

Praktik sewa menyewa tanah sistem *taon* yang terjadi di Desa Dadapayu ini ada dua macam yang pertama murni sewa menyewa tanah sistem *taon* dan yang kedua sewa menyewa tanah sistem *taon* atas dasar utang piutang. Murni sewa menyewa tanah sistem *taon* ini, terjadi karena pemilik tanah membutuhkan uang secara mendesak. Kemudian pemilik menawarkan tanahnya kepada penyewa secara tahunan, setelah sepakat tanah akan berpindah kepemilikan sementara kepada penyewa dan akan dimanfaatkan.

Sedangkan untuk sewa menyewa tanah atas dasar hutang piutang ini, terjadi karena pemilik tanah mempunyai hutang kepada penyewa. Pemilik yang memiliki hutang kepada penyewa, akan menawarkan tanahnya sebagai pengganti pembayaran hutang. Setelah kedua belah pihak sepakat maka tanah

akan berpindah kepemilikan sementara kepada penyewa dan akan dimanfaatkan. Pemanfaatan tanah ditentukan oleh penyewa, yang mana penyewa memiliki hak untuk menggarap tanah tersebut ataupun dikelola oleh orang lain.

Pelaksanaan transaksi sewa menyewa tanah sistem *taon* atau tahunan antara pemilik dan penyewa ini dilakukan secara lisan hanya berdasarkan rasa saling percaya satu sama lain, tanpa ada saksi dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah sistem *taon* tersebut. Aktifitas sewa menyewa tanah sistem *taon* ini tidak terjadi perpindahan kepemilikan antara pemilik dan penyewa, serta tidak jelas mengenai aturan mengenai pemanfaatan sawah boleh dilakukan oleh orang lain atau penyewa.

Dalam sebuah transaksi akad merupakan salah satu rukun yang harus ada dalam transaksi sewa menyewa. Begitu pula pada pelaksanaan sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul. *Ijab qabul* dilaksanakan pada saat transaksi akan berlangsung. Baik oleh pemilik maupun penyewa yang bersangkutan. Biasanya sesuai dengan adat atau kebiasaan yang melekat pada masyarakat.

Praktik sewa menyewa yang terjadi pada masyarakat Desa Dadapayu ini, ialah dimana pemilik berkata akan menjual tanah selama sekian tahunan sebesar sekian kepada penyewa. Dan penyewa berkata bahwa akan membeli tanah tersebut *taon* atau tahunan dengan sekian tahun sebesar sesuai apa yang dikatakan oleh pemilik. Jadi penyewa akan menggarap tanah pemilik selama sekian tahun. Akan tetapi hal-hal yang akan dilakukan penyewa dalam

penggarapan tanah pemilik tidak wajib mengetahuinya, misalnya seperti penyewa ingin tanah ini ditanami padi, palawija, singkong ataupun pohon-pohonan dan disewakan kembali kepada orang lain. Karena kepemilikan sementara tanah tersebut sudah berpindah kepada penyewa, jadi penyewa bebas melakukan apa saja selama tanah tersebut tidak dirusak dan tidak diubah-ubah selama kepemilikan sementara ini.²

Jual beli disebut *al-bai'* (البيع) yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain, dan tukar-menukar secara seutuhnya.³ Sedangkan dalam Pasal 2 ayat 20 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), *bai'* adalah jual beli antara benda dan benda atau pertukaran benda dengan uang.⁴

Jual beli adalah suatu aktifitas yang di perbolehkan oleh agama Islam asalkan sesuai dengan syari'ah Islam, hal tersebut dapat ditemukan dalam Al-Qur'an dan Ijma Ulama:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu*

² Paiman, Pembeli Tanah di Desa Dadapayu, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul, Wawancara Pribadi, 23 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

³ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 63.

⁴ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 15.

*membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S An-Nisa: 29)*⁵

Para ulama menyepakati bahwa jual beli diperbolehkan akan tetapi dengan alasan bahwa manusia tidak mampu untuk mencukupi kebutuhan hidupnya, tanpa bantuan dari orang lain.⁶

Adapun rukun jual beli menurut Jumhur Ulama itu ada empat macam, yaitu penjual, pembeli, shighat dan *ma'qud 'alaih* (objek akad).⁷ Jika dalam jual beli tidak terpenuhi rukunnya maka jual beli itu akan batal secara otomatis karena tidak sesuai dengan syari'ah Islam. Rukun jual beli dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat pada pasal 56, yaitu pihak-pihak, objek, dan kesepakatan. Sedangkan syarat objek jual beli dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat dalam pasal 76.⁸

Menurut bahasa *Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* adalah *al-iwadh*, yang artinya yaitu ganti dan upah. Menurut MA. Tihami, *al-Ijarah* (sewa menyewa) adalah sebuah akad (perjanjian) yang berkaitan dengan pemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu) tertentu, sehingga sesuatu itu boleh untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran sewa.⁹

⁵ Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya, (Jakarta: Bintang Indonesia, 2019), hlm. 112.

⁶ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Bandung: Alma'arif, 1988), hlm. 48.

⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2015), hlm. 179-180.

⁸ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum...*, hlm. 30-35.

⁹ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 167.

Sedangkan dalam pasal 20 ayat 9 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *Ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.¹⁰

Adapun menurut Jumhur Ulama landasan hukum *ijarah* (sewa menyewa) yaitu dalam Al-Qur'an dan *Ijma'* ulama.

... فَإِنْ أَرْضَعْنَا لَكُمْ فَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ...

Artinya: "... kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya ..." (Q.S At-Talaq: 6)¹¹

Umat islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ijarah* di perbolehkan sebab mendatangkan manfaat bagi manusia.¹² Sehingga dari zaman dahulu hingga sekarang masyarakat masih melaksanakan aktivitas *ijarah* (sewa menyewa) untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Rukun *ijarah* (sewa menyewa) pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat dalam pasal 295 yaitu, *musta'jir* (pihak yang menyewa), *mu'ajir* (pihak yang menyewakan), *ma'jur* (benda yang disewakan), dan akad (*ijab* dan *qabul*). Sedangkan syarat *ijarah* pada KHES terdapat dalam pasal 301 hingga 318, semua itu memuat hal-hal berhubungan dengan syarat *ijarah*.

¹⁰ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum...*, hlm. 16.

¹¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an ...*, hlm. 824.

¹² Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2020), hlm. 124.

Menurut bahasa *Qard* berasal dari kata *al-Qard* berarti *al-Qat'u* (memotong).¹³ *Qard* secara etimologi adalah potongan, Arti memotong dalam pengertian ini adalah harta yang dipinjamkan kepada seseorang yang sedang membutuhkan. Menurut Hanafiyah, *Al-Qard* diartikan sesuatu yang diberikan atau dipinjamkan seseorang dari harta untuk memenuhi kebutuhannya. Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 ayat 36 *Qard* (Hutang Piutang) adalah penyediaan dana atau tagihan antara lembaga keuangan syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melakukan pembayaran secara tunai atau cicilan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.¹⁴

Adapun dasar hukum *Qard* (hutang piutang) ini tercantum dalam Q.S Al-Baqarah: 245.

مَنْ ذَا الَّذِي يُقرضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضْعِفُهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً ۗ وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْصُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ

Artinya:

*Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan meperlipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan.*¹⁵

¹³ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 178.

¹⁴ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. .

¹⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an ...*, hlm. 53.

Adapun rukun *Qard* (Hutang piutang) dibagi menjadi tiga macam: a) dua orang yang berakad, *muqrid* (yang memberikan hutang) dan *muqtarid* (orang yang berhutang); b) *Qard* (barang yang dipinjamkan); dan *Sighat* ijab qabul.¹⁶

Akad yang digunakan dalam transaksi tersebut sangat berbeda dengan praktik sewa menyewa tanah sistem *taon* yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul. Dalam transaksi tersebut yang digunakan adalah akad jual beli yang mana realitanya tidak terjadi perpindahan kepemilikan dari penjual kepada pembeli, seperti dalam KHES Pasal 91. Karena masyarakat berpendapat bahwa transaksi tersebut adalah sewa menyewa, sehingga akad di awal yang menggunakan akad jual beli dianggap biasa karena sudah menjadi adat kebiasaan masyarakat. Dalam sistem sewa menyewa tanah dalam KHES Pasal 310 tidak boleh disewakan kepada orang lain tanpa izin dari pemilik lahan, karena pembeli memiliki prinsip selama tanah tersebut tidak rusak maka diperbolehkan.

Maraknya praktik sewa menyewa tanah sistem *taon* yang kurang sesuai dengan KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) sehingga perlu adanya informasi bagi pihak yang membutuhkan agar dalam melakukan praktik sewa menyewa tersebut dapat sesuai dengan kaidanya.

¹⁶ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 232.

Berdasarkan beberapa hal yang telah di uraikan di atas serta munculnya fenomena-fenomena sewa menyewa yang membuat penulis tertarik untuk mengkaji lebih mendalam praktik sewa menyewa yang terjadi pada masyarakat Dadapayu dengan peraturan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Untuk membahas permasalahan ini peneliti mengambil tema yang berjudul **Praktik Sewa Menyewa Tanah dengan Sistem “Taon” di Desa Dadapayu, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka permasalahan yang akan penulis teliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa menyewa tanah dengan sistem “*taon*” di Desa Dadapayu, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul?
2. Bagaimana tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap sewa menyewa tanah dengan sistem “*taon*” di Desa Dadapayu, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui lebih detail praktik sewa menyewa tanah dengan sistem “*taon*” pada masyarakat Dadapayu, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul.
2. Untuk mengetahui mengenai praktik sewa menyewa tanah dengan sistem “*taon*” di masyarakat Dadapayu, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul, prespektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan pada bidang hukum ekonomi syariah.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan mengenai teori sewa menyewa maupun jual beli yang sesuai dengan syari’ah Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

2. Secara Praktis

- a. Penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi akademisi, masyarakat dan penulis untuk menambah ilmu pengetahuan serta wawasan mengenai praktik jual beli dan sewa menyewa.
- b. Memberikan informasi kepada peneliti-peneliti yang akan datang agar melakukan penelitian seperti yang terkait dengan lebih mendalam.

E. Kerangka Teori

1. Jual Beli (*Al-Bai'*)

a. Pengertian jual beli

Jual beli disebut *al-bai'* (البيع) yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain, dan tukar-menukar secara seutuhnya.¹⁷ Sedangkan dalam Pasal 2 ayat 20 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), *bai'* adalah jual beli antara benda dan benda atau pertukaran benda dengan uang.¹⁸

Sedangkan secara istilah ulama ahli fiqh memiliki perbedaan pendapat mengenai jual beli. Menurut mazhab Hanafiah, jual beli (*al-bay*) yaitu tukar-menukar harta beda atau sesuatu yang ingin dimiliki dengan sesuatu yang sepadan. Sedangkan menurut mazhab Syafi'iyah, Hanabilah, dan Malikiyah, jual beli (*al-bai'*) merupakan tukar menukar harta dengan harta dengan sistem memindahkan hak kepemilikan.¹⁹

b. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli adalah suatu aktifitas yang di perbolehkan oleh agama Islam asalkan sesuai dengan syari'ah Islam. Dasar hukum Jual beli ini tercantum dalam Al-Qur'an, Hadist, dan ijma' para ulama.

1) Al-Qur'an

a) Al-Baqarah: 275

¹⁷ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah ...*, hlm. 63.

¹⁸ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 15.

¹⁹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 101.

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

Artinya:

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.²⁰

2) Hadis

Hadis riwayat dari al-Bazzar dan al-Hakim

عَنْ رِفَا عَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ (رَوَاهُ الْبَرْزَاءُ رُوضَحَهُ الْحَاكِمُ)

Artinya:

Dari Rifā'ah bin Rāfi' r.a, Nabi saw pernah ditannya, "Pekerjaan apakah yang paling baik? Beliau bersabda "Pekerjaan seseorang dengan tanganya dan setiap jual beli yang bersih". (HR. Al-Bazzar, dan disahihkan oleh Al-Hakim).²¹

3) Ijma' ulama

Para ulama telah menyepakati bahwa jual beli itu diperbolehkan akan tetapi dengan alasan bahwa manusia tersebut

²⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an ...*, hlm. 61.

²¹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2020), hlm. 75.

tidak mampu untuk mencukupi kebutuhan hidupnya, tanpa dibantuan oleh orang lain. Namun demikian, nantinya barang milik orang lain yang dipergunakan itu, harus diganti dengan ataupun sesuatu yang sesuai. Ditinjau dari hukum dan sifat jual beli, jumhur ulama membagi jual beli menjadi 2 bagian, yaitu jual beli yang sah adalah jual beli yang memenuhi ketentuan *syara'*, baik rukun maupun syarat jual beli. Dan jual beli yang tidak sah adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun sehingga jual beli tersebut menjadi batal.²²

c. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun dan syarat merupakan dasar dari jual beli yang sangat penting, karena jika tidak ada rukun maupun syarat dalam jual beli tersebut tidak akan sah di mata hukum. Maka dari itu dalam Islam telah menetapkan rukun dan syarat jual beli, antara lain:

1) Rukun Jual Beli

Rukun merupakan salah satu dasar dalam jual beli, ada beberapa perbedaan pendapat atas rukun jual beli. Rukun jual beli menurut pendapat ulama Hanafiah adalah ijab dan qabul yang menunjukkan kegiatan saling tukar menukar, atau saling memberi. Menurut jumhur ulama, rukun jual beli itu ada empat macam, yaitu penjual, pembeli, *sighat* dan *ma'qud 'alaih* (objek akad).²³ Jika

²² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah ...*, hlm. 48.

²³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat ...*, hlm. 179-180.

dalam jual beli tidak terpenuhi rukunnya maka jual beli itu akan batal secara otomatis karena tidak sesuai dengan syari'ah Islam.

2) Syarat Jual Beli

Syarat-syarat dalam jual beli, antara lain:²⁴

- a) Ada orang yang berakad (penjual dan pembeli). Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh orang yang berakad, antara lain: Berakal, menurut jumhur ulama orang yang melakukan jual beli harus telah baligh dan berakal.
- b) Ada *sighat* (lafal ijab qabul).
- c) Ada objek akad (barang yang diperjualbelikan). Barang yang dibeli harus memenuhi syarat, antara lain: Suci, terdapat manfaat, dapat diserahterimakan, diketahui zat, bentuk, kadar, takaran dan sifatnya, barang sepenuhnya milik penjual, tidak membatasi waktu ketika jual beli.²⁵

2. *Ijarah* (sewa menyewa)

a. Pengertian *Ijarah*

Menurut bahasa *ijarah* berasal dari kata *al-ajr* adalah *al-iwadhl*, yang artinya yaitu ganti dan upah. Menurut MA. Tihami, *al-Ijarah* (sewa menyewa) adalah sebuah akad (perjanjian) yang

²⁴ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2010), hlm. 70.

²⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2014), hlm. 73.

berkenaan dengan pemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu) tertentu, sehingga sesuatu itu boleh untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran sewa.²⁶ Sedangkan menurut hukum Islam *ijarah* (sewa menyewa) adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian sementara. Sedangkan dalam pasal 20 ayat 9 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *Ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.²⁷

Jumhur ulama fiqih berpendapat bahwa *ijarah* (sewa menyewa) adalah penjualan manfaat dan yang di perbolehkan untuk disewakan yaitu manfaatnya bukan benda. Oleh karena itu, tidak diperbolehkannya menyewa domba untuk diperas susunya, sumur untuk diambil airnya, dan pohon untuk diambil buahnya, dan lain-lain, sebab semua itu yang diambil adalah bendanya bukan manfaatnya.²⁸

b. Dasar hukum *ijarah* (sewa menyewa)

Ijarah (sewa menyewa) merupakan suatu aktifitas yang diperbolehkan oleh agama Islam dengan syarat harus sesuai syari'ah Islam. Jumhur ulama berpendapat bahwa dasar hukum *Ijarah* (sewa menyewa) ini tercantum dalam.

1) At-Talaq: 6

²⁶ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah ...*, hlm. 167.

²⁷ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 16.

²⁸ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah ...*, hlm. 122.

... فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ...

Artinya:

“... kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya ...”²⁹

2) *Ijma'*

Umat islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa ijarah di perbolehkan sebab mendatangkan manfaat bagi manusia.³⁰ Oleh sebab itu masyarakat terdahulu sudah memulai aktivitas *ijarah* (sewa menyewa), bahkan hingga saat ini masyarakat masih melaksanakan hal tersebut sebagai kegiatan ekonomi.

c. Rukun dan syarat *ijarah*

Rukun dan syarat *Ijarah* (sewa menyewa) merupakan suatu hal yang penting dalam kelangsungan suatu transaksi tersebut. Maka dari itu Islam telah memilih rukun dan syarat *Ijarah* (sewa menyewa), antara lain:

1) Rukun *Ijarah*

Ulama hanafiyah berpendapat, rukun ijarah adalah ijab dan qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-iktira'*, *al-ikra*, dan *al-isti'jar*. Sedangkan jumhur ulama

²⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an ...*, hlm. 824.

³⁰ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah ...*, hlm. 124.

berpendapat, bahwa rukun ijarah itu ada empat bagian yaitu: *Aqid'* (orang yang akad), *sighat* akad, *ujrah* (upah), dan manfaat.³¹

2) Syarat Ijarah

Syarat-syarat dalam *ijarah* (sewa menyewa), antara lain:

a) *Muta'qidain* (*musta'jir* dan *mu'ajir*): merupakan kedua belah pihak yang melaksanakan akad sewa menyewa. Syarat-syarat yang harus terpenuhi oleh *mu'ajir* dan *musta'jir* yaitu harus cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), *baligh*, berakal, dan saling meridhai.³² Ketentuan tersebut juga terdapat dalam pasal 301 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang menjelaskan bahwa untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.

b) *Sighat* (*ijab* dan *qabul*):

Pelaksanaan *ijarah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dijelaskan dalam beberapa pasal, antara lain:

Pasal 302

Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh.

³¹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah ...*, hlm. 125.

³² Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah ...*, hlm. 170.

Pasal 296

- (1) *Sighat* akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas.
- (2) Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan/atau isyarat.³³
- c) *Ujrah* (upah atau pembayaran sewa): *ujrah* merupakan sesuatu yang wajib diberikan oleh *musta'jir* kepada *mu'ajir* untuk suatu benda atau barang yang manfaatkannya.³⁴
- d) *Ma'jur* (benda yang disewakan): barang yang akan disewakan memiliki beberapa syarat, yaitu barang yang akan menjadi obyek dapat dimanfaatkan.³⁵

Dengan demikian tujuan *ijarah* dari pihak yang menyewa adalah pemanfaatan barang yang dilakukan secara optimal. Sedangkan dari pihak yang menyewakan, *ijarah* ini bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari pembayaran sewa.³⁶

³³ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 88-87.

³⁴ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar dkk, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, Terj. Miftahul Khairi, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014), hlm. 318-319.

³⁵ Atik Abidah, *Fiqih Muamalah*, (Ponorogo: Stain Po Press, 2006), hlm. 91.

³⁶ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 153.

3. *Qard* (Hutang Piutang)

a. Pengertian *Qard* (Hutang Piutang)

Menurut bahasa *Qard* berasal dari kata *al-Qard* berarti *al-Qat'u* (memotong).³⁷ *Qard* secara etimologi adalah potongan, Arti memotong dalam pengertian ini adalah harta yang dipinjamkan kepada seseorang yang sedang membutuhkan.

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 ayat 36 *Qard* (Hutang Piutang) adalah penyediaan dana atau tagihan antara lembaga keuangan syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melakukan pembayaran secara tunai atau cicilan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.³⁸

b. Dasar hukum *Qard* (Hutang Piutang)

Qard (hutang piutang) merupakan suatu aktifitas yang diperbolehkan oleh agama Islam dengan syarat harus sesuai syari'ah Islam. Dasar hukum *Qard* (hutang piutang) ini tercantum dalam.

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضْعِفُهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْصُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ

Artinya:

³⁷ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik ...*, hlm. 178.

³⁸ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 19.

Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan meperlipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan. (Q.S Al-Baqarah: 245)³⁹

c. Rukun *Qard* (Hutang piutang)

- 1) Dua orang yang berakad, *muqrid* (yang memberikan hutang) dan *muqtarid* (orang yang berhutang),
- 2) *Qard* (barang yang dipinjamkan)
- 3) *Sighat* ijab qabul.⁴⁰

F. Tinjauan Pustaka

Untuk menghindari pengulangan dalam penelitian dan agar tidak terjadi adanya pembahasan yang sama dengan penelitian sebelumnya. Penulis menemukan beberapa tulisan yang berkaitan dengan masalah yang akan penulis angkat. Berdasarkan hal tersebut maka sangat diperlukan adanya suatu tinjauan pustaka dalam suatu penelitian, antara lain:

Pertama, skripsi yang diteliti oleh Ifda Faridatul Khiftyani dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Sawah Tahunan Di Desa Ngabar Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo”. Dalam skripsi ini berfokus pada tinjauan hukum Islam terhadap jual beli tanah sawah tahunan di Desa Ngabar. Jenis penelitian kualitatif lapangan, landasan teori yang

³⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an* ..., hlm. 53.

⁴⁰ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* ..., hlm. 232.

digunakan adalah sewa menyewa, hak-hak kewajiban para pihak, perantara jual beli, pengertian harga dan kewajiban pembayaran pajak. Metode pengumpulan data dengan wawancara. Analisis datanya adalah deduktif. Adapun hasil skripsi ini adalah dalam jual beli tanah sawah tahunan dalam hukum adat setempat ialah sah, sedangkan dalam hukum islam tidak sah, kemudian dalam penetapan harga penjualan oleh perantara juga sah karena transaksi yang jelas, dan pembayaran pajak seharusnya dibayarkan oleh pemilik tanah.⁴¹

Penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian peneliti yaitu objek penelitian dan jenis penelitian. Sedangkan perbedaan dengan penelitian penulis yaitu landasan teori. Penelitian tersebut menggunakan landasan teori sewa menyewa, hak-hak kewajiban para pihak, perantara jual beli, pengertian harga dan kewajiban pembayaran pajak. Sedangkan dalam penelitian penulis menggunakan teori jual beli (*Al-Bai'*), sewa menyewa (*Ijarah*), dan hutang piutang (*Qard*), dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Kedua, skripsi yang diteliti oleh M. Herbiansyah Muttaqin dengan judul “Praktik Jual Beli Tanah Dengan Sistem "Taon" di Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)”. Dalam skripsi ini berfokus pada tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik jual beli tanah sistem taon di Desa

⁴¹ Ifda Faridatul Khiftyani, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Sawah Tahunan Di Desa Ngabar Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo*”, (Skripsi-IAIN Ponorogo, Ponorogo, 2016).

Kedungbetik. Jenis penelitian lapangan, landasan teori yang digunakan adalah jual beli. Metode pengumpulan data dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis datanya kualitatif yang bersifat deskriptif. Adapun hasil skripsi ini adalah dalam praktik jual beli tanah tahunan pembeli harus rela menunggu selama satu tahun untuk memanfaatkan tanah, kemudian dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tidak sesuai dengan Pasal 91 dan 92 ayat 1.⁴²

Penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian peneliti yaitu objek penelitian dan jenis penelitian. Sedangkan perbedaan dengan penelitian penulis yaitu landasan teori. Penelitian tersebut menggunakan landasan teori jual beli dan *'Urf*. Sedangkan dalam penelitian penulis menggunakan teori jual beli (*Al-Bai'*), sewa menyewa (*Ijarah*), dan hutang piutang (*Qard*), dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Ketiga, skripsi yang diteliti Zaka Ilmawan Darajat dengan judul "Analisis Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Praktik Jual Beli Tanah yang masih Disewakan Di Wonocolo Surabaya". Dalam skripsi ini berfokus pada analisis hukum Islam dan KUHPer terhadap praktik jual beli tanah yang masih disewakan di Wonocolo. Jenis penelitian kualitatif lapangan, landasan teori yang digunakan adalah. Metode pengumpulan data wawancara dan dokumentasi. Analisis data menggunakan

⁴² M. Herbiansyah Muttaqin, "*Praktik Jual Beli Tanah Dengan Sistem "Taon" di Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)*", (Skripsi-Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2014).

deskriptif kualitatif. Adapun hasil dari skripsi ini adalah dalam praktik jual beli tanah yang masih disewakan jika dianalisis menggunakan akad ijarah sesuai dengan rukun syarat, sedangkan jika di analisis akad jual beli tidak memenuhi rukun dan syarat dan jika di analisis menggunakan KHUPer juga tidak sesuai dengan pasal 1570 dan 1576.⁴³

Penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian peneliti yaitu objek penelitian dan jenis penelitian. Sedangkan perbedaan dengan penelitian penulis yaitu landasan teori. Penelitian tersebut menggunakan landasan teori jual beli, sewa menyewa dalam Islam, dan jual beli, sewa menyewa dalam hukum perdata. Sedangkan dalam penelitian penulis menggunakan teori jual beli (*Al-Bai'*), sewa menyewa (*Ijarah*), dan hutang piutang (*Qard*), dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Keempat, Jurnal yang diteliti oleh Muhammad Ala'uddin dan Mukhtar Syafaat dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Karangdoro Kecamatan Tegalsari Kabupaten Banyuwangi". Dalam jurnal ini berfokus pada tinjauan hukum Islam dalam jual beli tanah di Desa Karangdoro. Jenis penelitian deskriptif kualitatif, landasan teori yang digunakan adalah fiqh muamalah dan jual beli. Metode pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data menggunakan interaktif model. Adapun hasil dari jurnal ini adalah menurut

⁴³ Zaka Ilmawan Darajat, "Analisis Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Yang Masih Disewakan Di Wonocolo Surabaya", (Skripsi-Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, Surabaya, 2020).

hukum Islam jual beli tanah yang dilakukan sah karena sudah sesuai dengan syarat dan rukun, sedangkan dalam penambahan harga oleh makelar adalah sah secara hukum Islam karena atas sepengetahuan pemilik tanah.⁴⁴

Penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian peneliti yaitu objek penelitian dan jenis penelitian. Sedangkan perbedaan dengan penelitian penulis yaitu landasan teori dan analisis data. Penelitian tersebut menggunakan teori fiqh muamalah dan jual beli, kemudian analisis data yang digunakan interaktif model. Sedangkan dalam penelitian penulis menggunakan teori jual beli (*Al-Bai'*), sewa menyewa (*Ijarah*), hutang piutang (*Qard*), dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif.

Kelima, Jurnal yang diteliti oleh Nur Risca, Zaini Abdul Malik, dan Siska Lis Sulistiani dengan judul “Analisis Fiqh Muamalah terhadap Praktek Jual Beli Tanah dengan Sistem Tahunan di Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit Kabupaten Belitung Timur”. Dalam jurnal ini berfokus pada analisis fiqh muamalah terhadap praktek jual beli tanah dengan sistem tahunan di Desa Senyubuk. Jenis penelitian yuridis normatif, landasan teori yang digunakan adalah fiqh muamalah dan jual beli. Metode pengumpulan data menggunakan wawancara. Adapun hasil dari jurnal ini adalah praktek jual beli tanah tahunan

⁴⁴ Muhammad Ala'uddin dan Mukhtar Syafaat, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Karangdoro Kecamatan Tegalsari Kabupaten Banyuwangi*”, *Jurnal Ekonomi Syariah Darussalam*, (Banyuwangi), Vol I No. I Agustus 2020.

jika dianalisis dalam fiqh muamalah ialah bathil (rusak) akadnya, karena terdapat tenggang waktu yang tidak dibenarkan.⁴⁵

Penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian peneliti yaitu objek penelitian dan metode pengumpulan data. Sedangkan perbedaan dengan penelitian penulis yaitu landasan teori. Penelitian tersebut menggunakan subjek penelitian hukum Islam, landasan teori yang digunakan fiqh muamalah dan jual beli. Sedangkan dalam penelitian penulis menggunakan teori jual beli (*Al-Bai'*), sewa menyewa (*Ijarah*), hutang piutang (*Qard*), dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dalam penelitian ini. Penelitian lapangan merupakan penelitian yang memiliki tujuan untuk menelaah secara *insentif* latar belakang dengan keadaan sekarang dan hubungan yang terjadi pada suatu keadaan sosial.⁴⁶ Tujuan penelitian lapangan adalah untuk menelaah secara sungguh-sungguh tentang latar belakang keadaan saat ini dan interaksi lingkungan

⁴⁵ Nur Risca, Zaini Abdul Malik, dan Siska Lis Sulistiani, "*Analisis Fiqh Muamalah terhadap Praktek Jual Beli Tanah dengan Sistem Tahunan di Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit Kabupaten Belitung Timur*", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung), Volume 6, No. 2, 2020.

⁴⁶ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Rajawali Press, 2011), hlm. 76.

dalam suatu kondisi sosial, individu, kelompok, maupun lembaga, atau masyarakat.⁴⁷

Penelitian ini dilaksanakan dengan mendeskripsikan secara mendalam fenomena sosial yang terjadi pada responden. Dalam penelitian ini penulis hanya akan mendeskripsikan data yang didapat dari responden. Kemudian penyusunan penelitian ini dilakukan dengan wawancara langsung kepada pihak penjual dan pembeli, tentang bagaimana praktik sewa menyewa tanah sistem *taon* dalam hal ini akan diarahkan guna memperoleh data yang sebenar-benarnya.

2. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber pertama melalui tahapan dan cara pengambilan data yang dapat berupa wawancara, observasi maupun penggunaan alat pengukuran yang khusus dirancang sesuai dengan tujuan penulisan tersebut.⁴⁸

Data primer dari penelitian ini yaitu berupa data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul dalam bentuk berupa opini atau pendapat pada

⁴⁷ Cholid Narboko dan Abdul Achmadi, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2007), hlm. 46.

⁴⁸ Saifuddin Azwar, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 36.

wawancara yang terhadap masyarakat yang melaksanakan akad sewa menyewa tanah dengan sistem *taon*.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah bahan ataupun data-data yang merupakan pelengkap dari sumber data primer. Adapun bahan sekunder adalah hasil pengumpulan data-data oleh orang lain dengan maksud untuk mempunyai kategori dan klasifikasi menurut keperluan mereka.⁴⁹ Dalam hal ini data yang diperoleh peneliti akan diolah dari buku, skripsi, jurnal, artikel, internet, dan yang paling penting adalah data tentang teori fiqh muamalah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

3. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul, dimana daerah tersebut terjadi praktik sewa menyewa tanah dengan sistem *taon*. Alasan penulis memilih lokasi tersebut adalah karena sewa menyewa tanah sistem *taon* yang terjadi di Desa Dadapayu terdapat dua praktik yaitu murni sewa menyewa tanah sistem *taon* dan sewa menyewa sistem *taon* karena utang piutang. Waktu penelitian dilaksanakan pada bulan Februari hingga September 2022.

⁴⁹ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan D&R*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 156.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah semua proses komunikasi yang dilakukan setidaknya oleh dua orang, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang menjawab pertanyaan.⁵⁰ Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara secara langsung dengan para penjual dan pembeli tanah. Dalam mengambil data, peneliti menggunakan teknik *purposive random sampling*. *Purposive random sampling* adalah suatu cara pengambilan sampel yang berdasarkan pada pertimbangan tertentu yang sudah diketahui sebelumnya.⁵¹

Pada penelitian ini penulis akan melakukan wawancara secara langsung dengan pelaku penjual dan pembeli tanah, dengan menggunakan 8 narasumber yaitu 4 penjual tanah dan 4 pembeli tanah untuk mengetahui praktik sewa menyewa tanah.

b. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah mencari data yang sesuai dan nantinya akan di olah untuk melangkapi hasil dari datanya yang diperoleh berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti,

⁵⁰ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakrya, 2009), hlm. 248.

⁵¹ Sandu Siyoto dan Muhammad Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), hlm. 65.

notulen rapat, agenda dan lain sebagainya.⁵² Metode dokumentasi dilakukan untuk memperkuat gambaran peristiwa yang terjadi di lapangan.

Pada penelitian ini penulis melakukan pengambilan data melalui segala sesuatu berupa gambar ataupun dokumen yang berkaitan dengan sewa menyewa tanah di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul.

5. Teknik Analisis Data

Analisa data adalah memaparkan dan mengolah data mentah menjadi data yang dapat dijelaskan dan dipahami secara lebih mendetail.⁵³ Dalam penelitian ini peneliti menganalisa data yang diperoleh dengan cara *deskriptif kualitatif* yang mana peneliti menggambarkan keadaan dengan kata-kata atau kalimat yang sesuai dengan keadaan. Metode *kualitatif* merupakan suatu pernyataan yang sistematis dan saling berhubungan dengan rancangan-rancangan yang berasal dari data dan nantinya akan diuji kembali secara empiris.⁵⁴

⁵² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktek)*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1998), hlm. 237.

⁵³ Haris Herdiansyah, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-ilmu Sosial*, (Jakarta: Salemba Humanika, 2010), hlm. 158.

⁵⁴ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian ...*, hlm. 8.

Dalam metode analisis ini peneliti berusaha untuk menggambarkan sekaligus menganalisa secara *deskriptif* dari hasil penelitian yang dilakukan, yaitu mendiskriptifkan tentang bagaimana Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem “Taon” Di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul (Prespektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah). Penganalisisan ini menggunakan metode-metode fiqh muamalah yang sesuai dengan syari’ah Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

H. Sistematika Pembahasan

Mengenai sistematika pembahasan skripsi ini, penulis membagi lima bab, yang masing-masing bab mempunyai sub bab dengan perincian sebagai berikut:

BAB I : Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan skripsi yang berjudul “Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem “Taon” di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)” yang pada intinya pada bagian ini diuraikan gambaran yang melatar belakangi penelitian ini.

Bab II : Pada Bab ini penulis menyajikan landasan teori yang akan dibahas. Penulis akan membahas mengenai pengertian jual beli, dasar hukum jual beli (*al-bai'*), rukun dan syarat jual beli (*al-bai'*), persyaratan dalam jual

beli (*al-bai'*), pengertian *ijarah* (sewa menyewa), dasar hukum *ijarah*, rukun dan syarat *ijarah*, serta pembatalan dan berakhirnya *ijarah*, pengertian *qard* (utang piutang), dasar hukum *qard*, serta rukun dan syarat *qard* (utang piutang).

Bab III : Bab ini merupakan obyek pembahasan yang di dalamnya menyajikan gambaran umum Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul. Penulis menyajikan sejarah desa, kondisi geografis, karakteristik wilayah, jumlah penduduk desa Dadapayu, mata pencaharian penduduk, dan pelaksanaan prakti sewa menyewa tanah dengan sistem “taon” yang terjadi di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul.

Bab IV : bab ini merupakan inti dari pembahasan skripsi yang meliputi analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah Sistem “Taon” di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul, dengan menggunakan teori-teori jual beli, *ijarah* dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Bab V : merupakan bagian akhir dari skripsi ini yang berisikan tentang kesimpulan dari penelitian yang dilakukan dan merupakan jawaban rumusan masalah, juga berisi saran-saran yang diberikan berdasarkan hasil pembahasan terhadap masalah yang dibahas. Kemudian dilengkapi dengan daftar pustaka serat lampiran-lampiran yang berkaitan dengan penelitian.

BAB II

LANDASAN TEORI JUAL BELI, IJARAH, DAN HUTANG PIUTANG

A. Jual Beli (*Al-Bai'*)

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli disebut *al-bai'* (البيع) yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain, dan tukar-menukar secara seutuhnya.¹ Sedangkan dalam Pasal 2 ayat 20 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), *bai'* adalah jual beli antara benda dan benda atau pertukaran benda dengan uang.²

Sedangkan secara istilah ulama ahli fiqh memiliki perbedaan pendapat mengenai jual beli. Menurut mazhab Hanafiah, jual beli (*al-bai'*) yaitu tukar-menukar harta beda atau sesuatu yang ingin dimiliki dengan sesuatu yang sepadan. Sedangkan menurut mazhab Syafi'iyah, Hanabilah, dan Malikiyah, jual beli (*al-bai'*) merupakan tukar menukar harta dengan harta dengan sistem memindahkan hak kepemilikan.³ Dan menurut Hasbi Ash-Shiddiqie, jual beli adalah akad yang lurus ke atas, berdasar pertukaran harta dengan harta dan nantinya jadilah harta penukaran itu milik seutuhnya.⁴

¹ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip...*, hlm. 63.

² Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 15.

³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah ...*, hlm. 101.

⁴ Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqih ...*, hlm. 97.

Berdasarkan definisi di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa jual beli adalah suatu kegiatan ekonomi yang terikat perjanjian untuk saling menukarkan barang ataupun benda yang memiliki nilai dan didasari dengan kerelaan antara kedua belah pihak yang harus sesuai dengan syari'ah Islam.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli adalah suatu aktifitas yang di perbolehkan oleh agama Islam asalkan sesuai dengan syari'ah Islam. Dasar hukum Jual beli ini tercantum dalam Al-Qur'an, Hadist, dan ijma' para ulama.

a. Al-Qur'an

1) Al-Baqarah: 275

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

Artinya:

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

*maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.*⁵

Ayat diatas menjelaskan bahwa Allah SWT. membolehkan atau menghalalkan jual beli dengan syarat barang yang akan digunakan sebagai objek penjualan tersebut tidak bertentangan dengan hukum syara', dan Allah SWT. menegaskan agar kita selalu menghindari riba riba karena riba dapat mendatangkan kemudharatan.

2) An-Nisa: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*⁶

Ayat diatas menjelaskan bahwa Allah SWT. memperbolehkan mencari harta dengan cara jual beli asalkan dengan dasar kerelaan antara kedua belah pihak tanpa ada paksaan. Kemudian untuk mendapatkan hartanya tidak diperbolehkan ada unsur zalim kepada orang lain, baik kepada masyarakat maupun individu. Allah SWT. juga melarang kita untuk melakukan bunuh diri, karena hal tersebut tidak percaya terhadap rahmat dan pertolongan Allah SWT.

⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an ...*, hlm. 61.

⁶ Ibid., hlm. 112.

b. Hadis

Hadis riwayat dari al-Bazzar dan al-Hakim

عَنْ عَبَّاسِ بْنِ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ عَنْ جَدِّهِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ قِيلَ يَا رَسُولَ اللَّهِ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ فَقَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ جُلِّ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ (رَوَاهُ الْبَرْقِيُّ رُؤُوسَ صَحَّحَهُ الْحَاكِمُ)

Artinya:

“Diriwayatkan dari Abayah ibn Rafi’ ibn Khadij dari kakeknya, Rafi’ ibn Khadij berkata, Rasulullah ditanya seorang: Apakah usaha yang paling baik? Nabi menjawab: “ Perbuatan seseorang dengan tangannya sendiri dan jual beli yang mabrur. (HR. Al-Bazzar, dan disahihkan oleh Al-Hakim).⁷

Dalil diatas menjelaskan bahwa Rasulullah SAW. memperbolehkan jual beli asalkan menggunakan tangannya sendiri dan *mabrur*. Maksud *mabrur* dalam hadits di atas adalah jual beli yang terhindar dari usaha tipu-menipu dan merugikan orang lain.

c. *Ijma’* ulama

Para ulama telah menyepakati bahwa jual beli itu diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tersebut tidak akan mampu untuk mencukupi kebutuhan hidupnya, tanpa bantuan dari orang lain. Namun demikian, nantinya barang milik orang lain yang dipergunakan itu, harus diganti dengan ataupun sesuatu yang sesuai. Ditinjau dari hukum dan sifat jual beli, jumhur ulama membagi jual beli menjadi 2 bagian, yaitu jual beli yang sah adalah jual beli yang memenuhi ketentuan syara’, baik rukun maupun syarat jual beli. Dan

⁷ Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah ...*, hlm. 75.

jual beli yang tidak sah adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun sehingga jual beli tersebut menjadi batal.⁸

Kaidah di atas dapat dijadikan sebagai dasar dalam penetapan hukum untuk berbagai masalah berkenaan dengan keuangan syariah. Artinya jual beli itu diperbolehkan asalkan harus sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat dalam jual beli berdasarkan hukum Islam.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun dan syarat merupakan dasar dari jual beli yang sangat penting, karena jika tidak ada rukun maupun syarat dalam jual beli tersebut tidak akan sah di mata hukum. Maka dari itu dalam Islam telah menetapkan rukun dan syarat jual beli, antara lain:

a. Rukun Jual Beli

Rukun merupakan salah satu dasar dalam jual beli, ada beberapa perbedaan pendapat atas rukun jual beli. Rukun jual beli menurut pendapat ulama Hanafiah adalah ijab dan qabul yang menunjukkan kegiatan saling tukar menukar, atau saling memberi. Ijab qabul adalah perbuatan yang menunjukkan kerelaan kebelah dua pihak untuk menyerahkan milik masing-masing kepada pihak lain dengan menggunakan perkataan atau perbuatan. Menurut jumhur ulama, rukun jual beli itu ada empat macam, yaitu penjual, pembeli, shighat dan

⁸ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* ..., hlm. 48.

ma'qud 'alaih (objek akad).⁹ Jika dalam jual beli tidak terpenuhi rukunnya maka jual beli itu akan batal secara otomatis karena tidak sesuai dengan syari'ah Islam.

b. Syarat Jual Beli

Syarat-syarat dalam jual beli, antara lain:¹⁰

- 1) Ada orang yang berakad (penjual dan pembeli). Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh orang yang berakad, antara lain: Berakal, menurut jumhur ulama orang yang melakukan jual beli harus telah baligh dan berakal. Dan orang yang melakukan akad merupakan orang yang berbeda, artinya tidak mungkin orang tersebut bisa secara bersamaan menjadi penjual maupun pembeli.
- 2) Ada sighthat (lafal ijab dan qabul). Menurut para ulama fiqh syarat ijab dan qabul, antara lain: Orang yang berakad wajib baligh dan berakal. Qabul harus sesuai dengan ijabnya. Dan ijab dan qabul harus dilakukan dalam satu majelis.
- 3) Ada objek akad (barang yang diperjualbelikan). Barang yang dibeli harus memenuhi syarat, antara lain: Suci, disini maksudnya barang tersebut harus terhindar dari najis dan bukan merupakan barang yang diharamkan oleh agama. Kemudian terdapat manfaat dan dibenarkan oleh syara', tidak boleh memperjual belikan barang yang tidak bisa dimanfaatkan. Selanjutnya dapat diserahterimakan,

⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat ...*, hlm. 179-180.

¹⁰ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat ...*, hlm. 70.

barang harus diketahui baik itu zat, bentuk, kadar dan sifatnya, jika barang tidak dapat diserahterimakan kepada pembeli maka jual beli tersebut tidak sah. Keadaan barang dimiliki sepenuhnya oleh penjual. Kemudian tidak membatasi waktu ketika jual beli. Dan barang harus diketahui berapa banyak barang tersebut, beratnya, takaran, maupun ukuran yang lainnya.¹¹

Adapun rukun jual beli menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang terdapat dalam **Pasal 56**, yang diringkas menjadi tiga bagian saja, yaitu:¹²

- a) Pihak-pihak. Dalam pasal 57, Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.
- b) Objek. Dalam pasal 58, Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud, yang bergerak maupun benda tidak bergerak, dan juga yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.
- c) Kesepakatan. Dalam pasal 59 ayat 1 dan 2, Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan isyarat, ketiganya mempunyai hukum yang sama.

¹¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah ...*, hlm. 73.

¹² Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 30.

Pasal 91

Jual beli yang sah dan mengikat berakibat berpindahnya kepemilikan objek jual beli.

Pasal 95

Jual beli yang memenuhi syarat dan rukunnya adalah sah.

Pasal 96

Jual beli yang sah tidak dapat dibatalkan.

Pasal 98

Jual beli yang dilakukan oleh pihak yang tidak cakap hukum adalah sah apabila mendapatkan izin dari pemilik barang atau wakilnya.¹³

4. Persyaratan dalam jual beli

Persyaratan jual beli dan syarat jual beli memiliki perbedaan. Persyaratan dalam jual beli ditetapkan oleh salah satu pihak pelaku transaksi, sedangkan syarat sah jual beli itu ditentukan oleh agama. Jika syarat sah jual beli dilanggar, maka akad yang dilakukan akan menjadi tidak sah, sedangkan jika nanti persyaratan dalam jual beli yang dilanggar, maka akadnya tetap sah akan tetapi pihak yang memberikan persyaratan

¹³ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 40-41.

berhak *khiyar* (pilih) untuk melanjutkan ataupun membatalkan akad jual beli.

Hukum asal memberikan persyaratan dalam jual beli adalah sah dan mengikat, maka diperbolehkan bagi kedua belah pihak untuk menambahkan persyaratan di awal akad. Hal ini berdasarkan kepada hadis. Adapun persyaratan yang dibenarkan agama, misalnya:¹⁴

- a. Persyaratan yang sesuai dengan tuntunan akad. Misalnya: seseorang membeli hp dan memberikan syarat kepada penjual agar menanggung cacatnya.
- b. Persyaratan *tausiqiyah*, yaitu penjual memberikan syarat kepada pembeli untuk mengajukan jaminan berupa barang ataupun yang lainnya. Biasanya yang melakukan persyaratan ini adalah jual beli tidak tunai (kredit). Jika nantinya pembeli terlambat memenuhi angsuran, maka penjual berhak menuntut penjamin untuk membayar atau mempunyai hak untuk menjual barang jaminan.
- c. Persyaratan *washfiyah*, yaitu pembeli mengajukan persyaratan dengan ketentuan terhadap barang atau pembayarannya. Misalnya: pembeli memberika syarat tipe hp yang diinginkan bermerk Samsung.
- d. Persyaratan manfaat pada barang. Misalnya: penjual hp memberi syarat menggunkan hp tersebut 1x24 jam sejak akad.
- e. Persyaratan *taqyidiyyah*, yaitu salah satu pihak memberikan persyaratan yang tidak sesuai dengan kekuasaan kepemilikan.

¹⁴ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah ...*, hlm. 110.

- f. Persyaratan *akad fi akad*, yaitu menyatukan dua akad dalam satu akad sekaligus.
- g. Syarat *Jaza'i* (persyaratan denda), yaitu persyaratan yang terdapat dalam suatu akad mengenai perolehan denda apabila ketentuan akad tidak terpenuhi.
- h. Syarat *Takliyyah*. Misalnya, penjual berkata: “Saya jual motor ini kepadamu dengan harga Rp 12.000.000,- jika orangtuaku setuju. Lalu pembeli berkata, “saya terima”. Dan jika orangtuanya setuju maka akad menjadi sah.

Adapun persyaratan yang dilarang agama, misalnya:¹⁵

- 1) Persyaratan yang menggabungkan akad qardh dan ba'i, misalnya: Pak Maman meminjamkan uang kepada Bu Tini sebanyak Rp 50.000.000,- dan akan mengembalikan dalam jumlah yang sama dengan syarat Bu Tini menjual mobilnya kepada Pak Maman dengan syarat Rp 30.000.000,-. Persyaratan ini hukumnya haram karena merupakan media menuju riba, karena harga mobil Pak Maman mungkin lebih mahal daripada tawaran pak Maman, akan tetapi ia merasa sungkan untuk menaikkan harga karena pinjaman yang diberikannya.
- 2) Persyaratan yang bertentangan dengan tujuan akad. Misalnya seseorang menjual tanah dengan syarat kepemilikannya tidak berpindah kepada pembeli. Persyaratan ini sangat bertentangan

¹⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah ...*, hlm. 112.

dengan tujuan akad, karena tujuan akad *ba'i* adalah berpindahnya kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli dengan adanya persyaratan ini maka akad *ba'i* menjadi semu.

B. *Ijarah* (Sewa Menyewa)

1. Pengertian *Ijarah*

Menurut bahasa *ijarah* berasal dari kata *al-ajru* adalah *al-iwadh*, yang artinya yaitu ganti dan upah. Menurut MA. Tihami, *al-Ijarah* (sewa menyewa) adalah sebuah akad (perjanjian) yang berkenaan dengan pemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu) tertentu, sehingga sesuatu itu boleh untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran sewa.¹⁶ Sedangkan menurut hukum Islam *ijarah* (sewa menyewa) adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian sementara. Sedangkan dalam pasal 20 ayat 9 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *Ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.¹⁷

Jumhur ulama fiqih berpendapat bahwa *ijarah* (sewa menyewa) adalah penjualan manfaat dan yang di perbolehkan untuk disewakan yaitu manfaatnya bukan benda. Oleh karena itu, tidak diperbolehkannya menyewa domba untuk diperas susunya, sumur untuk diambil airnya, dan

¹⁶ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah ...*, hlm. 167.

¹⁷ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 16.

pohon untuk diambil buahnya, dan lain-lain, sebab semua itu yang diambil adalah bendanya bukan manfaatnya.¹⁸

Dari pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa *ijarah* atau sewa menyewa adalah pengambilam manfaat suatu benda tanpa mengurangi keutuhan benda tersebut dengan memberikan biaya dalam jumlah tertentu.

2. Dasar Hukum *Ijarah* (Sewa menyewa)

Ijarah (sewa menyewa) merupakan suatu aktifitas yang diperbolehkan oleh agama Islam dengan syarat harus sesuai syari'ah Islam. Jumhur ulama berpendapat bahwa dasar hukum *Ijarah* (sewa menyewa) ini tercantum dalam.

a. At-Talaq: 6

... فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ...

Artinya:

“...kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya...”¹⁹

Ayat diatas menjelaskan bahwa Allah SWT. menyuruh kita untuk memberikan imbalan atas apa yang telah mereka berikan. Hal tersebut bisa diibaratkan bahwa *Ijarah* itu kita menerima manfaat atas

¹⁸ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* ..., hlm. 122.

¹⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an* ..., hlm. 824.

suatu barang, kemudian membayarnya atau memberikan imbalan kepada pemilik barang.

b. Al-Qasas: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ أَلْقَوَى الْأَمِينُ

Artinya:

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".²⁰

Ayat diatas menjelaskan bahwa seseorang yang kelebihan dalam bentuk benda dapat memberikan manfaat dan seorang yang memiliki kelebihan dapat memberikan upah atas manfaat yang telah diperoleh. Sewa menyewa sebagaimana yang telah diuraikan di atas adalah salah satu bentuk kerjasama saling membantu dalam kebaikan.

c. *Ijma'* Ulama

Umat islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ijarah* di perbolehkan sebab mendatangkan manfaat bagi manusia.²¹ Oleh sebab itu masyarakat terdahulu sudah memulai aktivitas *ijarah* (sewa menyewa), bahkan hingga saat ini masyarakat masih melaksanakan hal tersebut sebagai kegiatan ekonomi.

²⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an ...*, hlm. 559.

²¹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah ...*, hlm. 124.

3. Rukun dan Syarat Ijarah

Rukun dan syarat *Ijarah* (sewa menyewa) merupakan suatu hal yang penting dalam kelangsungan suatu transaksi tersebut. Maka dari itu Islam telah memilih rukun dan syarat *Ijarah* (sewa menyewa), antara lain:

a. Rukun *Ijarah*

Ulama hanafiyah berpendapat, rukun *ijarah* adalah *ijab* dan *qabul*, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-iktira'*, *al-ikra*, dan *al-isti'jar*. Sedangkan jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun *ijarah* itu ada empat bagian yaitu: *Aqid'* (orang yang akad), *sighat* akad, *ujrah* (upah), dan manfaat.²²

Adapun rukun *ijarah* (sewa menyewa) dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat dalam pasal 295, yang diringkas menjadi 4 bagian, yaitu:²³

- 1) *Musta'jir* (pihak yang menyewa),
- 2) *Mu'ajir* (pihak yang menyewakan),
- 3) *Ma'jur* (benda yang sewakan), dan
- 4) Akad (*ijab* dan *qabul*)

b. Syarat *Ijarah*

²² Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah ...*, hlm. 125.

²³ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 86-87.

Syarat-syarat dalam *ijarah* (sewa menyewa), antara lain:

a) *Muta'qidain* (*musta'jir* dan *mu'ajir*): merupakan kedua belah pihak yang melaksanakan akad sewa menyewa. *Mu'ajir* adalah orang yang menyewakan suatu benda tersebut, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang melakukan sewa menyewa sesuatu benda. Syarat-syarat yang harus dipenuhi yaitu harus *baligh*, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.²⁴ Ketentuan tersebut juga terdapat dalam pasal 301 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang menjelaskan bahwa untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.²⁵ Jika tidak memenuhi syarat tersebut akad *ijarah* akan batal, karena tidak ada kesesuaian. Kemudian bagi orang yang melaksanakan *ijarah* juga memiliki syarat untuk mengetahui manfaat barang yang akan diakadkan dengan sempurna sehingga nantinya dapat mencegah terjadinya perselisihan antara kedua belah pihak.²⁶

b) *Sighat* (*ijab* dan *qabul*):

²⁴ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah ...*, hlm. 170.

²⁵ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 88.

²⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah ...*, hlm. 117.

Pelaksanaan *ijarah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dijelaskan dalam beberapa pasal, antara lain:

Pasal 302

Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh.

Pasal 296

(3) *Sighat* akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas.

(4) Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan/atau isyarat.²⁷

- c) *Ujrah* (upah atau pembayaran sewa): *ujrah* merupakan sesuatu yang wajib diberikan oleh *musta'jir* kepada *mu'ajir* untuk suatu benda atau barang yang manfaatannya. Semua yang dapat dipergunakan sebagai alat tukar dalam jual beli juga boleh dipergunakan untuk pembayaran *ijarah*.²⁸

Sedangkan yang berkaitan dengan uang sewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dijelaskan dalam beberapa pasal, antara lain:

Pasal 307

²⁷ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 88-87.

²⁸ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar dkk, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah ...*, hlm. 318-319.

(1) Jasa *ijarah* berupa uang, surat berharga, dan/atau benda lain berdasarkan kesepakatan.

(2) Jasa *ijarah* dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah *ma'jur* selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.

Pasal 315

(1) Nilai atau harga *ijarah* antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu.

(2) Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan, dan/atau tahun.²⁹

d) *Ma'jur* (benda yang disewakan): barang yang akan disewakan memiliki beberapa syarat, yaitu barang yang akan menjadi obyek dapat dimanfaatkan. Kemudian obyek sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa berikut pemanfaatannya. Selanjutnya manfaat dari benda yang disewakan harus sesuai dengan *syara'* dan bukan hal yang diharamkan. Dan benda yang disewakan harus kekal '*ain* (zat) nya hingga batas waktu yang ditentukan sesuai perjanjian kedua belah pihak.³⁰

²⁹ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 89-91.

³⁰ Atik Abidah, *Fiqih Muamalah ...*, hlm, 91.

Pasal-pasal dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang berkaitan dengan *ma'jur*, antara lain:

Pasal 303

Mu'ajir harus pemilik, wakilnya, atau pengampunya.

Pasal 304

- (1) Pengguna *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad ijarah.
- (2) Apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma'jur* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.

Pasal 309

- (1) *Musta'jir* dapat menggunakan *ma'jur* secara bebas apabila akad *ijarah* dilakukan secara mutlak.
- (2) *Musta'jir* hanya dapat menggunakan *ma'jur* secara tertentu apabila akad *ijarah* dilakukan secara terbatas.

Pasal 310

Musta'jir dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.

Pasal 318

- (1) *Ma'jur* harus benda yang halal atau *mubah*.
- (2) *Ma'jur* harus hal-hal yang dibenarkan menurut syariah.

(3) Setiap benda yang dijadikan sebagai objek *bai'* dapat dijadikan *ma'jur*.³¹

Akad *ijarah* bisa dikatakan sebagai akad yang melakukan sistem jual beli secara bersamaan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (*ujrah*). Dengan demikian tujuan *ijarah* dari pihak yang menyewa adalah pemanfaatan barang yang dilakukan secara optimal. Sedang dari pihak yang menyewakan, *ijarah* ini bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari pembayaran sewa.³²

4. Pembatalan dan berakhirnya *ijarah*

Ijarah merupakan salah satu akad lazim, yaitu suatu akad yang tidak memperbolehkannya terjadi pembatalan pada salah satu pihak yang berakad, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali jika nantinya terdapat hal-hal yang mewajibkannya untuk melakukan pembatalan.

Para ulama fiqh memiliki perbedaan pendapat tentang sifat akad *ijarah*. Menurut ulama Hanafiyah, akad *ijarah* ini bersifat mengikat, akan tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila nantinya terdapat halangan dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihaknya meninggal

³¹ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 87.

³² Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah ...*, hlm. 153.

dunia. Adapun menurut jumhur ulama bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan.³³

Ijarah akan batal (*fasakh*) jika terdapat hal-hal berikut:

- 1) Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika berada ditangan penyewa.
- 2) Rusaknya barang yang disewakan, seperti rusaknya rumah.
- 3) Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang akan dijahit.
- 4) Tidak terpenuhinya manfaat yang akan diakadkan, karena tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- 5) Menurut ulama Hanafiyah salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ijarah*, jika mengalami kejadian yang luar biasa, seperti kebakaran atau gempa bumi.³⁴

Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pengembalian objek *ijarah* terdapat dalam beberapa pasal, antar lain:

Pasal 320

Ijarah berakhir dengan berakhirnya waktu *ijarah* yang ditetapkan dalam akad.

Pasal 321

³³ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, Fiqh Muamalah ..., hlm. 283.

³⁴ Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah ..., hlm. 121.

- (1) Cara pengembalian *ma'jur* dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam akad.
- (2) Bila cara pengembalian *ma'jur* tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian *ma'jur* dilakukan sesuai dengan kebiasaan.³⁵

C. Hutang-piutang (*Al-Qard*)

1. Pengertian Hutang Piutang (*Al-Qard*)

Qard di kalangan ahli bahasa didefinisikan sebahai berikut: lafaz *al-Qard* berarti *al-Qat'u* (memotong).³⁶ *Qard* secara etimologi adalah harta yang dipinjamkan kepada seseorang yang sedang membutuhkan. Ulama secara umum, *Qard* adalah harta yang dipinjamkan oleh (kreditor) kepada seseorang yang membutuhkan (debitor) yang dimaksudkan untuk membantu dan dia harus mengembalikan dengan nilai yang sama dan waktu yang sudah ditentukan kedua belah pihak.³⁷

Menurut Hanafiyah, *Al-Qard* diartikan sesuatu yang diberikan atau dipinjamkan seseorang dari harta *mitsil* (yang memiliki perumpamaan) untuk memenuhi kebutuhannya.³⁸ Atau dengan kata lain, suatu transaksi

³⁵ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 92.

³⁶ Ismail Nawawi, *Fiqih Muamalah ...*, hlm. 178.

³⁷ Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer ...*, hlm. 168.

³⁸ Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah ...*, hlm. 11.

yang meminjamkan harta yang memiliki kesetaraan dengan orang lain untuk dikembalikan yang setara dengan hal tersebut.

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 ayat 36 *Qard* (Hutang Piutang) didefinisikan sebagai penyediaan dana atau tagihan antara lembaga keuangan syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melakukan pembayaran secara tunai atau cicilan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.³⁹ Dan *qard* memberikan manfaat dengan mengahabiskan zatnya.

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat dipahami bahwa *Qard* merupakan meminjamkan harta kepada orang lain yang sedang membutuhkan, dengan berkewajiban mengembalikan sesuai dengan yang dipinjamkan.

2. Dasar Hukum *Qard* (Hutang piutang)

Qard (hutang piutang) merupakan suatu aktifitas yang diperbolehkan oleh agama Islam dengan syarat harus sesuai *syari'ah* Islam. Dasar hukum *Qard* (hutang piutang) ini tercantum dalam.

a. Al-Baqarah: 245

³⁹ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 19.

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضْعِفُهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً ۖ وَاللَّهُ يَقْبِضُ
وَيَبْصُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ

Artinya:

*Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan meperlipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan.*⁴⁰

Ayat diatas menjelaskan bahwa Allah SWT. menyuruh kita untuk memberikan pinjaman kepadanya dengan perumpaan, bahwa pelakunya telah mendahulukan amal shaleh dan berhak mendapatkan pahala. Akan tetapi tanpa harus mengungkit-ungkit pemberian tersebut, maka nanti Allah akan melipat gandakannya. Sehingga Allah akan membalas perbuatan mereka yang melakukannya dengan ikhlas, sedangkan mereka yang melakukan dengan bakhil Allah akan menyiksanya.

b. Al-Maidah: 12

... لَئِنْ أَقَمْتُمُ الصَّلَاةَ وَآتَيْتُمُ الزَّكَاةَ وَآمَنْتُمْ بِرُسُلِي وَعَزَّرْتُمُوهُمْ وَأَقْرَضْتُمُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا لَأُكَفِّرَنَّ عَنْكُمْ سَيِّئَاتِكُمْ وَلَأُدْخِلَنَّكُمْ جَنَّاتٍ تَجْرِي مِنْ تَحْتِهَا الْأَنْهَارُ...

Artinya:

*“...Sesungguhnya Aku beserta kamu, sesungguhnya jika kamu mendirikan shalat dan menunaikan zakat serta beriman kepada rasul-rasul-Ku dan kamu bantu mereka dan kamu pinjamkan kepada Allah pinjaman yang baik sesungguhnya Aku akan menutupi dosa-dosamu. Dan sesungguhnya kamu akan Kumasukkan ke dalam surga yang mengalir air didalamnya sungai-sungai...”*⁴¹

⁴⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an ...*, hlm. 53.

⁴¹ Ibid., hlm. 147.

Ayat diatas menjelaskan bahwa, jika kita mendirikan sholat dan menunaikan zakat kemudian membantu mereka dengan memberikan pinjaman. Maka kamu dianggap sudah menginfakannya di jalan Allah dan memperoleh kebaikan yang diridhai oleh Allah SWT.

3. Rukun dan Syarat *Qard* (Hutang piutang)

Rukun dan syarat *Qard* (Hutang piutang) merupakan suatu hal yang penting dalam kelangsungan suatu transaksi tersebut. Maka dari itu Islam telah memilih rukun dan syarat *Qard* (Hutang piutang), antara lain:

a. Rukun *Qard* (Hutang piutang)

- 1) Dua orang yang berakad, *muqrid* (yang memberikan hutang) dan *muqtarid* (orang yang berhutang),
- 2) *Qard* (barang yang dipinjamkan)
- 3) *Sighat* ijab qabul.⁴²

b. Syarat *Qard* (Hutang piutang)

- 1) Dua orang yang berakad, orang yang memberikan hutang (*muqrid*) dan orang yang berhutang (*muqtarid*) disyaratkan :
 - a) Baligh, berakal, merdeka dan cakap bertindak hukum.

⁴² Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah ...*, hlm. 232.

- b) Muqaridh memiliki kekuasaan dan kewenangan atas hartanya sendiri (*tabarru'*).⁴³
- 2) Harta yang dihutangkan (*qard*):
- a) Setiap harta yang dapat dilakukan jual belikan, baik itu jenis harta yang dapat ditakar, ditimbang dan diukur dapat menjadi syarat harta yang dihutangkan.
- b) *Al-Qabad* atau penyerahan. Akad utang piutang tidak sempurna kecuali dengan adanya serah terima, karena didalam akad *qard* ada *tabarru'*. Akad *tabarru'* tidak akan sempurna kecuali dengan serah terima (*al-qabadh*).
- c) Barang itu bernilai harta dan boleh dimanfaatkan dalam Islam (*mal mutaqawwim*).
- d) Harta yang diutangkan diketahui, yakni diketahui kadar dan sifatnya.
- 3) Syarat akad atau *sighat*, lafadz yang diucapkan pada saat akad harus jelas. Selain itu dalam pengucapan lafadz ijab qabul ini kedua belah pihak harus mengucapkan maksud dari utang piutangnya. Dalam pengucapan ijab qabul kedua belah pihak juga harus saling ridho.⁴⁴

⁴³ Ibid., hlm 232.

⁴⁴ Aji Prasetyo, *Akuntansi Keuangan Syariah (Teori, Kasus, dan Pengantar Menuju Praktik)*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2019), hlm. 249.

BAB III

GAMBARAN UMUM PRAKTIK JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM “TAON”

A. Gambaran Umum Desa Dadapayu

1. Sejarah Desa

Sekitar tahun 1946 Desa Dadapayu terbagi menjadi dua desa yakni yang pertama desa Dayakan dan desa Ngenep. Kepala Desa Ngenep bernama Ki Sastro Utoyo atau Ki Senen sedangkan Kepala Desa Dayakan bernama Iro Karso. Desa Ngenep terdiri dari Sebelas padukuhan, sedangkan Desa Dayakan terdiri dari Sembilan padukuhan.

Awal mula penyatuan kedua Desa ini menimbulkan perbedaan pendapat, selain karena perbedaan pendapat penyatuan kedua Desa ini memiliki masalah lainnya yaitu lurah di Desa Dayakan diberhentikan. Akan tetapi setelah dilakukan musyawarah berulang kali baru masyarakat semua setuju untuk menyatukan kedua Desa tersebut yaitu Desa Ngenep dan Desa Dayakan. Kemudian untuk pemberian nama kedua Desa muncul permasalahan, masyarakat berpendapat tidak boleh menggunakan salah satu dari nama Desa tersebut yaitu Ngenep dan Dayakan. Setelah bermusyawarah untuk memberikan nama sepakatlah seluruh masyarakat yakni kedua Desa ini diberi nama Desa Dadapayu yang artinya menjadi dapat menjadi Dayakan dan Ngenep Ayu, semua itu diharapkan dengan diberi nama Kelurahan Dadapayu dapat menjadi kelurahan yang terus berkembang kearah yang baik dan maju.

Perjalanan Desa Dadapayu ini bisa dibilang cukup panjang atau bisa dikatakan juga Desa yang cukup tua. Namun perkembangannya tergolong sangat lambat. Terutama di sektor pertanian, ekonomi, lingkungan dan sosial masyarakat yang sangat berpengaruh terhadap kehidupan. Dahulu salah satu masalahnya adalah kesulitan dalam memperoleh air. Karena jika dilihat dari kondisi geografisnya Desa ini berada di daerah kering dan berbukit-bukit hal ini menyebabkan masyarakat sulit untuk memperoleh air.

Akibat dari permasalahan ini, bertahun-tahun masyarakat merasakan kesulitan dalam memperoleh air. Yang mana masyarakat harus menempuh ratusan meter dengan berjalan kaki untuk memperoleh air demi memenuhi kebutuhan rumah tangganya. Barulah sekitar tahun 1980an masyarakat menemukan Goa bawah tanah yang mana ada sumber mata air yang melimpah. Kemudian melalui Presiden Soeharto dibangunlah PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum) Kabupaten Gunungkidul. Sehingga sampai saat ini masyarakat Desa Dadapayu dengan mudah memperoleh air, tidak perlu bersusah payah lagi.¹

2. Kondisi Geografis

Desa Dadapayu merupakan sebuah Desa yang berlokasi di Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul. Diantara beberapa Desa yang terletak di wilayah Kecamatan Semanu. Kondisi alam di Desa

¹ Sunoto, Prihantara, dkk., Sejarah Desa Dadapayu, (Dinas Kebudayaan Gunungkidul), 2021, hlm. 43-45.

Dadapayu ini sangatlah subur, dan didukung juga oleh lahan pertanian yang luas dapat dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar, sehingga mayoritas mata pencaharian masyarakat Desa Dadapayu adalah petani.

Di Desa Dadapayu terdiri dari 20 Padukuhan, berikut ini nama Padukuhan (Dusun) di wilayah Desa Dadapayu:²

Tabel 1
Padukuhan Desa Dadapayu

No	Dusun	No	Dusun
a.	Ngalangombo	k.	Kerdon
b.	Nongkosingit	l.	Pelem
c.	Mojo	m.	Dusun Sendang
d.	Sembuku	n.	Kepuh
e.	Karangtengah	o.	Dayakan Tengah
f.	Nogosari	p.	Dayakan Kulon
g.	Pomahan	q.	Sempon Kulon
h.	Kauman	r.	Sempon Wetan
i.	Ploso	s.	Dedel Kulon
j.	Pokdadap	t.	Dedel Wetan

3. Karakteristik Wilayah

Secara geografis Desa Dadapayu terletak di sebelah tenggara Ibukota Kecamatan Semanu dengan jarak tempuh kurang lebih 10 Km, sedangkan ke Ibukota Kabupaten Gunungkidul kurang lebih 17 Km, dan ke Kantor Pemerintahan Daerah Istimewah Yogyakarta kurang lebih 60 Km.

² Sunoto, Prihantara, dkk., Sejarah Desa Dadapayu..., hlm. 30.

Desa Dadapayu mempunyai luas wilayah kurang lebih 2224.4404 Ha, karena tanah sawah di Desa Dadapayu cukup luas maka masyarakat Desa mayoritas menjadi petani untuk memenuhi kebutuhannya dengan luas lahan pertanian sekitar 15.650.865 Ha dan luas pemukiman masyarakat sekitar 3.400.000 Ha.

Secara administratif, Desa Dadapayu terletak di wilayah Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul dengan posisi dibatasi oleh:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Gombang Kecamatan Ponjong,
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Petir dan Desa Pucanganom Kecamatan Rongkop,
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Giripanggung Kecamatan Tepus,
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Candirejo dan Desa Ngeposari Kecamatan Semanu.³

4. Kondisi Sosial

Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul memiliki jumlah penduduk yang cukup banyak. Yaitu berjumlah 7.894 jiwa. Berikut tabulasinya berdasarkan jumlah penduduk masing-masing Padukuhan (Dusun).⁴

³ Sunoto, Prihantara, dkk., Sejarah Desa Dadapayu..., hlm. 35.

⁴ Ibid., hlm. 43-45.

Tabel 2
Jumlah Penduduk di Dusun

No	Padukuhan/Dusun	Penduduk		
		LK	PR	JUMLAH
1	Ngalangombo	144	118	262
2	Nongkosingit	159	128	287
3	Mojo	323	295	618
4	Sembuku	195	200	395
5	Karang Tengah	181	174	355
6	Nogosari	172	184	356
7	Pomahan	120	147	267
8	Kauman	243	285	528
9	Sendang	472	440	912
10	Pokdadap	227	237	464
11	Dedel Wetan	179	156	335
12	Dedel Kulon	142	159	301
13	Ploso	257	182	439
14	Sempon Wetan	212	180	392
15	Sempon Kulon	146	157	303
16	Dayakan Tengah	189	163	352
17	Dayakan Kulon	250	292	542
18	Kepuh	121	141	262
19	Kerdon	118	129	247
20	Pelem	117	160	277
	JUMLAH			7.894

Jika dilihat dari jumlah penduduk berdasarkan masing-masing Dusun diatas, dapat disimpulkan bahwa Dusun Sendang memiliki jumlah

penduduk yang paling banyak dari pada Dusun yang lainnya dengan jumlah 912 jiwa.

5. Kondisi Ekonomi

Mata pencaharian masyarakat Desa Dadapayu mayoritasnya adalah sebagai petani. Karena tanah yang ada di Desa Dadapayu adalah tanah pertanian yang tergolong subur. Walaupun demikian tidak semua masyarakat Desa Dadapayu bermata pencaharian sebagai petani. Selain bertani masyarakat juga memiliki pekerjaan yang lainnya. Terkadang bertani hanya sebagai pekerjaan sampingan. Berikut tabulasi mata pencaharian masyarakat Desa Dadapayu.⁵

Tabel 3
Jumlah Mata Pencaharian

No	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1	Tani/buruh tani	3.216
2	Wiraswasta	269
3	Buruh	872
4	Pegawai swasta	7
5	Pegawai negeri sipil	28
6	Pensiunan	14
7	Rumah tangga	15
8	Pegawai kelurahan	24
9	Pengangguran	552
10	Lain-lain	2.897
	JUMLAH	7.894

⁵ Sunoto, Prihantara, dkk., Sejarah Desa Dadapayu..., hlm. 43-45.

B. Pelaksanaan Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem “Taon” Di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul

Praktik sewa menyewa sistem *taon* yang terjadi di Desa Dadapayu ini ada dua macam, yaitu murni sewa menyewa tanah sistem *taon* dan sewa menyewa tanah sistem *taon* atas dasar utang piutang. Murni sewa menyewa tanah sistem *taon* ini, terjadi karena pemilik tanah membutuhkan uang secara mendesak. Kemudian pemilik menawarkan tanahnya kepada penyewa secara tahunan, setelah sepakat tanah akan berpindah kepemilikan sementara kepada pembeli dan akan dimanfaatkan.

Sedangkan untuk sewa menyewa tanah sistem *taon* atas dasar hutang piutang ini, terjadi karena pemilik mempunyai hutang kepada penyewa. Pemilik yang memiliki hutang kepada penyewa menawarkan tanahnya sebagai pengganti pembayaran hutang. Setelah kedua belah pihak sepakat maka tanah akan berpindah kepemilikan sementara kepada penyewa dan akan dimanfaatkan. Pemanfaatan tanah ditentukan oleh penyewa, yang mana penyewa memiliki hak untuk menggarap tanah tersebut ataupun dikelola oleh orang lain.

Upaya sistematis dikelompokkan sebagai berikut:

1. Sistem *Taon* Murni Sewa Menyewa

a. Para pelaku

Dalam murni sewa menyewa *taon* para pihak yang terlibat dalam transaksi adalah pemilik dan penyewa. Pemilik adalah seseorang

yang memiliki barang yang akan diperjualbelikan atau disewakan. Sedangkan penyewa adalah seseorang yang menyewa barang yang disewakan. Pemilik tanah menawarkan tanahnya secara langsung kepada penyewa tanpa bantuan seorang makelar.

Pemilik memiliki berbagai alasan untuk menyewakan tanahnya dengan sistem *taon*, ada yang beralasan karena kebutuhan mendesak yang mana pemilik harus melakukan sewa menyewa tanah dengan sistem *taon*. Kebutuhan mendesak, ada pula yang digunakan untuk penambahan modal usahanya. Kemudian selain karena alasan tersebut pemilik juga memiliki faktor lain yaitu karena pemilik sudah berusia tua, jadi tanah tersebut disewakan secara tahunan selama dari keluarga belum ada yang akan mengelola karena berada diperantauan.⁶

Penyewa memiliki tujuan untuk menyewa tanah orang lain dengan sistem *taon*, ada yang bertujuan karena tidak memiliki tanah sendiri untuk dikelola, maka dari itu penyewa melakukan *ijarah* tanah dengan sistem *taon*.⁷ Karena jika harus melakukan pembelian tanah secara utuh tidak memiliki uang lebih. Kemudian ada pula tujuan yang lain, penyewa memiliki tujuan untuk membantu tetangga yang

⁶ Pariyem, Penjual Tanah di Desa Dadapayu, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul, Wawancara Pribadi, 25 Juli 2022, Pukul 9.00 WIB.

⁷ Supeni, Pembeli Tanah di Desa Dadapayu, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul, Wawancara Pribadi, 21 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

kesusahan, maka dari itu mereka melakukan pembelian tanah tersebut dengan sistem *taon*.⁸

b. Sighat akad sewa menyewa

Ijab qabul antara pemilik dan penyewa dilakukan dengan cara pemilik menawarkan tanahnya kepada penyewa dengan mengatakan “saya jual tanah saya selama 3 tahun dengan harga Rp 3.500.000 juta” kemudian penyewa akan menjawab “baik, akan saya beli tanahmu dengan harga Rp 3.500.000 juta selama 3 tahun”.⁹ Setelah kedua pihak setuju maka sewa menyewa yang terjadi antara antara kedua sudah bisa dikatakan sah.

Sighat akad yang digunakan dalam sewa menyewa tanah sistem *taon* adalah akad jual beli, karena sudah menjadi kebiasaan dalam masyarakat di Desa Dadapayu. Penggunaan akad jual beli pada sistem sewa menyewa tanah dianggap wajar dan biasa, selama tidak terjadi masalah dalam transaksi. Sehingga hal tersebut masih dipergunakan masyarakat Desa Dadapayu hingga saat ini.

Ijab qabul ini biasanya juga dilakukan hanya dengan lisan saja artinya tidak ada perjanjian tertulis antara keduanya. Misalnya seorang

⁸ Supirah, Pembeli Tanah di Desa Dadapayu, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul, Wawancara Pribadi, 24 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

⁹ Sutini, Penjual Tanah di Desa Dadapayu, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul, Wawancara Pribadi, 24 Juli 2022, Pukul 9.00 WIB.

pemilik mengatakan “saya jual tanah saya selama 3 tahun dengan harga Rp 3.500.000 juta” kemudian penyewa berkata “baik, akan saya beli tanahmu dengan harga Rp 3.500.000 juta selama 3 tahun”. Setelah perkatan tersebut penyewa langsung menyerahkannya uang kepada pemilik sebagai tanda ijab qabul.

Ijab qabul itu biasanya juga dilaksanakan di rumah pemilik karena supaya keluarga tidak ada kesalahpahaman dan mengetahui bahwa tanahnya sedang disewa secara tahunan. Mereka hanya menerapkan rasa saling percaya satu sama lain.¹⁰

c. Obyek akad

Objek sewa menyewa yang digunakan adalah tanah. Yang mana karena mayoritas masyarakat Desa Dadapayu ini berprofesi sebagai petani, maka dari itu di Desa Dadapayu memiliki area pertanian yang luas. Baik pemilik maupun penyewa pasti ada saja yang tidak memiliki tanah, akan tetapi ada pula yang memiliki tanah yang berlimpah. Maka dari itu pemilik menawarkan tanahnya kepada penyewa untuk dijadikan objek sewa menyewa, baik itu karena ingin membantu tetangga yang mengalami kesusahan, dan untuk penambahan modal usaha.¹¹

¹⁰ Sukiyat, Pembeli Tanah di Desa Dadapayu, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul, Wawancara Pribadi, 22 Juli 2022, Pukul 16.00 WIB.

¹¹ Supirah, Pembeli Tanah di Desa..., 24 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

Walaupun tanah tersebut hanya disewakan secara *taon* atau tahunan, akan tetapi banyak pula yang berminat untuk melakukan jual beli atau sewa menyewa tanah tersebut. Sejauh ini yang paling banyak dijadikan sebagai objek sewa menyewa secara tahunan di Desa Dadapayu ini hanyalah tanah, karena tanah pembayaran hanya diawal kemudian jika dikelola dengan baik maka penyewa akan balik modal dan mendapat keuntungan lebih.

d. Penetapan harga

Penetapan harga dalam sewa menyewa tanah dengan sistem *taon* ini berbeda-beda. Penetapan harga tanah disesuaikan dengan luas tanah, kesuburuhan tanah, dan lama sewa tanah tersebut. Karena jika tanah tersebut kurang subur maka harganya akan sedikit lebih murah, sedangkan jika tanahnya sangat subur maka akan relative lebih mahal dan banyak peminatnya.

Tanah dengan luas ± 2000 m² dengan kesuburan yang bagus dan masa jual tanah 3 tahun diberi harga Rp 3.500.000.¹² Hal tersebut telah dipertimbangan dengan berbagai aspek dan segala macamnya. Sehingga harga tersebut ditetapkan penjual atas tanah yang akan disewakan kepada penyewa. Akan tetapi jika ada ketidakcocokan

¹² Sayutik, Penjual Tanah di Desa Dadapayu, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul, Wawancara Pribadi, 20 Juli 2022, Pukul 10.00 WIB.

harga, penyewa bisa melakukan musyawarah sebelum terjadinya ijab qabul.

e. Penentuan Waktu

Penentuan waktu dalam murni sewa menyewa tanah sistem *taon* ini bisa ditetapkan atas dasar keinginan pemilik maupun sesuai dengan kesepakatan antara pemilik dan penyewa.¹³ Karena hal tersebut biasanya langsung ditetapkan oleh si penyewa tanah, jika akan menyewakan tanah sekian tahun dengan harga sekian. Sehingga penyewa hanya tinggal bermusyawarah sebelum terjadinya ijab qabul, setelah semua sepakat maka ijab qabul baru bisa dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

f. Pemanfaatan

Pemanfaatan tanah pada murni sewa menyewa tanah sistem *taon* ini, tanah akan dimanfaatkan oleh penyewa karena pada dasarnya tanah dianggap sudah berpindah kepemilikan kepada penyewa walaupun hanya sementara.¹⁴ Sedangkan untuk hasil panen dari tanah tersebut, akan tetap menjadi milik penyewa sebagai pemilik tanah sementara dan juga sebagai pengelola tanah tersebut.¹⁵ Karena hal itu

¹³ Supirah, Pembeli Tanah di Desa..., 24 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

¹⁴ Sutini, Penjual Tanah di Desa..., 24 Juli 2022, Pukul 9.00 WIB.

¹⁵ Sukiyat, Pembeli Tanah di Desa..., 22 Juli 2022, Pukul 16.00 WIB.

merupakan hak dari penyewa, yang mana penyewa sudah membayar atas tanah dan yang mengelola tanah tersebut penyewa sendiri dengan biaya bibit dan pupuknya.

g. Pembagian hasil panen

Pembagian hasil panen pada murni sewa menyewa sistem *taon*, antara pemilik dan penyewa. Tidak ada pembagian hasil panennya, karena pada dasarnya hal tersebut disamakan dengan tanah yang sudah dikelola menjadi penyewa walaupun hanya sementara.¹⁶ Maka dari itu penmilik sama sekali tidak akan mendapatkan hasil panen ataupun uang lebih dari pembeli. Sedangkan penyewa akan menikmati hasil dari pemanfaatan tanah tersebut.

h. Proses pengembalian

Proses pengembalian tanah sesuai dengan waktu perjanjian antara kedua belah pihak dan ditandai dengan berakhirnya masa panen terakhir pada satu tahun. Panen terakhir para petani Desa Dadapayu biasanya adalah singkong, yang mana singkong tersebut akan dijadikan sebagai gaplek. Setelah panen tersebut petani sudah tidak memiliki tanaman lainnya yang bisa dipanen, sehingga hal tersebut

¹⁶ Pariyem, Penjual Tanah di Desa..., 25 Juli 2022, Pukul 9.00 WIB.

menjadi tanda bahwa jual beli atau sewa menyewa tanah sistem *taon* selesai sesuai dengan waktu perjanjian.¹⁷

2. Jual Beli karena Utang Piutang

a. Para pelaku

Sewa menyewa *taon* karena utang piutang para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut sama dengan murni sewa menyewa yaitu ada pemilik dan penyewa. Pemilik adalah seseorang yang memiliki barang yang akan diperjualbelikan atau disewakan. Sedangkan penyewa adalah seseorang yang menyewa barang yang disewakan. Pemilik tanah sebagai orang yang memiliki hutang, kemudian menawarkan tanahnya sebagai pengganti pembayaran hutang secara *taon* kepada penyewa sebagai orang yang menghutangkan dan juga sebagai orang yang menyewa tanah tersebut.

Pemilik mempunyai alasan untuk menyewakan tanahnya dengan sistem *taon*, yaitu karena tidak memiliki uang untuk membayar hutang sehingga pemilik menggunakan tanah tersebut sebagai pengganti pembayaran hutang kepada penyewa.¹⁸ Pemilik yang hanya berprofesi sebagai petani itu hanya memiliki tanah, akan tetapi tidak ingin tanah tersebut dijual secara utuh atau selamanya kepada

¹⁷ Supeni, Pembeli Tanah di Desa..., 21 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

¹⁸ Wakini, Penjual Tanah di Desa Dadapayu, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul, Wawancara Pribadi, 23 Juli 2022, Pukul 15.00 WIB.

penyewa. Sehingga pemilik hanya ingin menyewakan tanah tersebut secara *taon* kepada penyewa.

Penyewa memiliki tujuan yaitu untuk membantu keringanan pembayaran hutang si pemilik kepada penyewa, selain hal tersebut untuk penambahan modal usaha.¹⁹ Sehingga dengan begitu pemilik tidak harus menjual tanah secara utuh atau selamanya untuk pembayaran hutang. Hal tersebut sangat membantu pemilik dalam mempertanahkan tanah tersebut walaupun dipergunakan untuk pembayaran hutang. Sehingga penyewa akan mendapatkan uang dan pemilik hutangnya akan berkurang.

b. Sighat akad sewa menyewa

Sighat akad sewa menyewa antara pemilik dan penyewa dilakukan dengan cara pemilik menawarkan tanahnya kepada penyewa sebagai penggantian pembayaran hutang dengan mengatakan “saya jual tanah saya selama 8 tahun dengan harga Rp 10.000.000 juta, lalu uangnya silahkan digunakan untuk membayar hutang saya” kemudian penyewa akan menjawab “baik, akan saya beli tanahmu dengan harga Rp 10.000.000 juta selama 8 tahun, dan hutangmu akan berkurang Rp 10.000.000 kepada saya”.²⁰ Setelah kedua pihak setuju maka sewa menyewa yang terjadi antara antara kedua sudah bisa dikatakan sah.

¹⁹ Paiman, Pembeli Tanah di Desa..., 23 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

²⁰ Wakini, Penjual Tanah di Desa..., 23 Juli 2022, Pukul 15.00 WIB.

Sighat akad yang digunakan dalam sewa menyewa tanah sistem *taon* adalah akad jual beli, karena sudah menjadi kebiasaan dalam masyarakat di Desa Dadapayu. Penggunaan akad jual beli pada sistem sewa menyewa tanah dianggap wajar dan biasa, selama tidak terjadi masalah dalam transaksi. Sehingga hal tersebut masih dipergunakan masyarakat Desa Dadapayu hingga saat ini.

Ijab qabul ini biasanya dilakukan hanya dengan lisan saja artinya tidak ada perjanjian tertulis antara keduanya. Karena hanya menerapkan unsur saling percaya dan kekeluargaan saja. Ijab qabul juga biasanya dilaksanakan di rumah pemilik tanah karena supaya keluarga tidak ada kesalahpahaman dan mengetahui bahwa tanahnya sedang disewa secara *taon*. Mereka hanya menerapkan rasa saling percaya satu sama lain.

c. Obyek akad

Objek sewa menyewa yang digunakan adalah tanah. Hal tersebut memiliki persamaan dengan murni sewa menyewa, yang mana karena mayoritas masyarakat Desa Dadapayu ini berprofesi sebagai petani, sehingga Desa Dadapayu memiliki area pertanian yang luas. Baik pemilik maupun penyewa pasti ada saja yang tidak memiliki tanah, akan tetapi ada pula yang memiliki tanah yang berlimpah. Maka dari itu pemilik hanya bisa menawarkan tanahnya kepada penyewa

untuk dijadikan objek sewa menyewa sebagai pembayaran hutangnya, supaya hutangnya berkurang kepada penyewa.²¹

Tanah tersebut hanya disewa secara *taon* atau tahunan, karena pemilik tidak menginginkan tanahnya dijual secara utuh atau selamanya. Akan tetapi untuk sewa menyewa sistem *taon* dalam jangka yang panjang ini sangatlah langka, hanya orang tertentu saja yang mampu untuk melakukannya. Sejauh ini yang dijadikan sebagai obyek jual beli atau sewa menyewa *taon* di Desa Dadapayu ini hanya tanah, karena tanah pembayaran hanya diawal kemudian jika dikelola dengan baik maka penyewa akan balik modal dan mendapat keuntungan lebih.

d. Penetapan harga

Sewa menyewa *taon* karena utang piutang dan murni sewa menyewa *taon* ini dalam penetapan harganya memiliki spesifikasi yang sama. Penetapan harga tanah disesuaikan dengan luas tanah, kesuburuhan tanah, dan lama sewa tanah tersebut. Karena jika tanah tersebut kurang subur maka harganya akan sedikit lebih murah, sedangkan jika tanahnya sangat subur maka akan *relative* lebih mahal dan banyak peminatnya.

Tanah dengan luas ± 2000 m² dengan kesuburan yang bagus dan masa jual tanah 8 tahun diberi harga Rp 10.000.000.²² Hal tersebut

²¹ Wakini, Penjual Tanah di Desa..., 23 Juli 2022, Pukul 15.00 WIB.

telah dipertimbangan dengan berbagai aspek dan segala macamnya. Sehingga harga tersebut ditetapkan pemilik atas tanah yang akan disewakan kepada penyewa. Akan tetapi jika ada ketidakcocokan harga, penyewa bisa melakukan musyawarah sebelum terjadinya ijab qabul.

e. Penentuan waktu

Sewa menyewa *taon* karena utang piutang penentuan waktunya bisa ditetapkan atas dasar keinginan pemilik maupun sesuai dengan kesepakatan antara pemilik dan penyewa.²³ Karena hal tersebut biasanya langsung ditetapkan oleh si pemilik tanah, jika akan menyewa tanahnya sekian tahun dengan harga sekian. Sehingga penyewa hanya tinggal bermusyawarah sebelum terjadinya ijab qabul, setelah semua sepakat maka ijab qabul baru bisa dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

f. Pemanfaatan

Pemanfaatan sewa menyewa *taon* karena utang piutang utamanya dimanfaatkan oleh penyewa karena pada dasarnya tanah dianggap sudah berpindah kepemilikan kepada penyewa walaupun hanya sementara.²⁴ Akan tetapi setelah tanah dimanfaatkan selama satu

²² Wakini, Penjual Tanah di Desa..., 23 Juli 2022, Pukul 15.00 WIB.

²³ Paiman, Pembeli Tanah di Desa..., 23 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

²⁴ Ibid,

tahun oleh penyewa, penyewa mensewakan tanahnya kepada orang lain dengan alasan tidak ada yang mengelola tanah tersebut. Tanpa adanya konfirmasi ataupun musyawarah kepada pemilik tanah.²⁵ Sehingga selama perjanjian pertama antara pemilik dan penyewa tanah tersebut dimanfaatkan oleh orang lain.

Pemanfaatan dalam sewa menyewa *taon* karena utang piutang ini berbeda dengan murni sewa menyewa *taon*, hal ini disebabkan karena penyewa mensewakan kembali tanah tersebut kepada orang lain. Seharusnya tanah tersebut dimanfaatkan oleh si penyewa sendiri, akan tetapi disewakan kembali kepada orang lain dan dimanfaatkan oleh orang lain.

g. Pembagian hasil panen

Pembagian hasil panen dalam sewa menyewa *taon* karena utang piutang ini memiliki kesamaan dengan murni sewa menyewa, yang mana dalam pembagian hasil panen tetap dimiliki oleh penyewa.²⁶ Karena hal tersebut merupakan hak penyewa, penyewa yang membeli bibit, kemudian ditanami berbagai macam tumbuhan dan penyewa juga yang merawatnya dari serangan hama. Pembagian hasil panen atas tanah yang dijual kembali, akan tetap sama yaitu menjadi milik penyewa yang menyewa tanah tersebut. Pemilik tidak memiliki hak untuk mendapatkan hasil panen atas tanah tersebut.

²⁵ Wakini, Penjual Tanah di Desa..., 23 Juli 2022, Pukul 15.00 WIB.

²⁶ Paiman, Pembeli Tanah di Desa..., 23 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

h. Proses pengembalian

Proses pengembalian tanah sesuai dengan waktu perjanjian antara kedua belah pihak dan ditandai dengan berakhirnya masa panen terakhir pada satu tahun. Panen terakhir para petani Desa Dadapayu biasanya adalah singkong, yang mana singkong tersebut akan dijadikan sebagai gaplek. Setelah panen tersebut petani sudah tidak memiliki tanaman lainnya yang bisa dipanen, sehingga hal tersebut menjadi tanda bahwa sewa menyewa tanah sistem *taon* selesai sesuai dengan waktu perjanjian.²⁷

Dari informasi diatas, dapat disimpulkan bahwa praktik sewa menyewa tanah dengan sistem *taon* ini dilaksanakan untuk saling membantu sesama antara pemilik dan penyewa yang sudah dianggap sebagai keluarga. Akad sewa menyewa dilakukan secara lisan dan tanpa menghadirkan saksi. Objek jual belinya berupa tanah, karena mayoritas masyarakat sebagai petani. Penentuan waktu sewa menyewa disesuaikan dengan keinginan pemilik ataupun sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Kemudian harga yang ditetapkan berbeda-beda tergantung dengan lama tahun dan keadaan tanahnya. Pembagian hasil panennya tetap menjadi milik penyewa dan pemilik tidak mendapatkan hak itu.

²⁷ Paiman, Pembeli Tanah di Desa..., 23 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

BAB IV

ANALISIS PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH SISTEM “TAON” DI DESA DADAPAYU KECAMATAN SEMANU KABUPATEN GUNUNGGKIDUL

(Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)

A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem “Taon” di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul

Manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya memang harus berusaha keras untuk memenuhi segala kebutuhan dengan harta benda yang dimilikinya. Dengan harta yang mereka miliki terkadang membuat manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya masih mengalami kekurangan. Karena dalam kehidupan manusia terkadang akan muncul kebutuhan yang benar-benar mendesak dan pada saat itu harta mereka tidak bisa mencukupinya. Untuk memenuhi kebutuhan hidup yang mendesak tersebut, seperti biaya pengobatan, biaya sekolah anak, biaya kebutuhan tambahan, dan biaya lainnya.

Kebutuhan hidup yang mendesak bisa dipenuhi dengan salah satu cara yaitu mereka melaksanakan sewa menyewa tanah dengan sistem *taon*. Sewa menyewa tanah yang dilakukan masyarakat Desa Dadapayu ini, masih menggunakan akad jual beli. Walaupun masyarakat tetap menggunakan istilah jual beli, akan tetapi dalam kenyataannya mereka menganggap jual beli tanah sistem *taon* ini sama dengan sewa menyewa tanah.

Pelaksanaan sewa menyewa tanah dengan sistem *taon* ini, pemilik akan mensewakan tanahnya secara *taon*. Kemudian pemilik akan menentukan harga serta jangka waktu untuk mengelola tanah. Sedangkan penyewa akan menentukan harga dalam satu tahun dengan masa 3 sampai dengan 4 garapan.

Pelaksanaan praktik sewa menyewa tanah dengan sistem *taon* ini dilakukan secara lisan, atas dasar saling percaya, saling rela dan tidak menggunakan saksi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dengan sistem *taon* tersebut. Setelah penyewa menyelesaikan pengelolaan tanah dengan jangka waktu yang telah disepakati maka tanah tersebut akan kembali ketangan pemilik dan tak perlu membeli kembali tanah tersebut.

Praktik sewa menyewa sistem *taon* yang terjadi di Desa Dadapayu ini ada dua macam yang *pertama* murni sewa menyewa tanah sistem *taon* dan *kedua* sewa menyewa tanah sistem *taon* atas dasar utang piutang.

Murni sewa menyewa tanah sistem *taon* ini, terjadi karena pemilik tanah membutuhkan uang secara mendesak. Kemudian pemilik menawarkan tanahnya kepada penyewa secara tahunan, setelah sepakat tanah akan berpindah kepemilikan sementara kepada penyewa dan akan dimanfaatkan. Hal tersebut masih sesuai dengan apa yang harusnya terjadi dalam sewa menyewa tahunan, yang mana pembeli memanfaatkan tanahnya dan dikelola sendiri untuk mengembalikan modal pembelinya.

Pemanfaatan tanah pada murni sewa menyewa tanah sistem *taon* ini, tanah akan dimanfaatkan oleh penyewa karena pada dasarnya tanah dianggap sudah berpindah kepemilikan kepada penyewa walaupun hanya sementara.

Sedangkan untuk hasil panen dari tanah tersebut, akan tetap menjadi milik penyewa sebagai pemilik tanah sementara dan juga sebagai pengelola tanah tersebut. Karena hal itu merupakan hak dari penyewa, yang mana penyewa sudah membayar atas tanah dan yang mengelola tanah tersebut penyewa sendiri dengan biaya bibit dan pupuknya.

Sedangkan untuk sewa menyewa tanah sistem *taon* atas dasar hutang piutang ini, terjadi karena pemilik tanah mempunyai hutang kepada penyewa. Pemilik yang memiliki hutang kepada penyewa, menawarkan tanahnya sebagai pengganti pembayaran hutang. Setelah kedua belah pihak sepakat maka tanah akan berpindah kepemilikan sementara kepada penyewa dan akan dimanfaatkan.

Akan tetapi saat dipertengahan jalan, dalam sewa menyewa tanah dengan sistem *taon* atas dasar hutang piutang ini berpindah jalur tidak sesuai dengan sewa menyewa tanah sistem *taon* pada umumnya. Pihak penyewa mensewakan tanah yang disewanya kepada orang lain, tanpa adanya musyawarah dengan pemilik tanah. Alasannya karena tidak ada waktu untuk mengelola dan tidak ada bisa yang menggarapnya. Hal tersebut jelas bertentangan dengan prinsip sewa menyewa yang mana, pada saat menyewakan tanahnya tidak boleh disewakan kembali kepada orang lain tanpa bermusyawarah dengan pemilik tanah.

B. Analisis Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem “*Taon*” di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul

1. Murni Sewa Menyewa Sistem *Taon*

Transaksi ini pada awalnya dikenal dengan istilah jual beli, karena pada awal transaksi baik dari pemilik maupun penyewa menggunakan akad jual beli. Masyarakat juga sudah terbiasa dengan istilah transaksi tersebut, walaupun dalam kenyataan transaksi tersebut adalah sewa menyewa. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah atau yang biasanya disingkat KHES menjelaskan bahwa pada Pasal 2 ayat 20, *bai'* adalah jual beli antara benda dan benda atau pertukaran benda dengan uang.¹ Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli telah mencapai kesepakatan tentang suatu barang yang akan dibeli beserta harga barang tersebut, meskipun barang itu belum diserahkan. Itu artinya, dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, maka kedua belah pihak terikat satu sama lainnya untuk melaksanakan apa yang telah disepakati.

Dalam praktik murni sewa menyewa tanah sistem *taon* yang terjadi di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul ini telah terjadi kesepakatan antara penjual tanah dan pembeli tanah bahwa obyek

¹ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 15.

yang akan diperjualbelikan berupa tanah seluas \pm 2000 m² yang akan dibeli dengan harga Rp 3.500.000.

Akad awal yang digunakan dalam perjanjian ini adalah akad jual beli yang mana penjual menawarkan barang dengan berkata “saya jual tanah saya selama 3 tahun dengan harga Rp 3.500.000, kemudian pembeli menjawab “baik, akan saya beli tanahmu dengan harga Rp 3.500.000 selama 3 tahun”.² Setelah perkataan tersebut pembeli langsung menyerahkannya uangnya kepada penjual sebagai tanda ijab qabul.

Dalam rukun jual beli hal tersebut telah sesuai, karena sudah terpenuhi rukunnya menurut Jumhur Ulama yaitu adanya penjual, pembeli, obyek akad, dan sighthat.³ Sehingga jual beli tersebut tetap sah dan sesuai dengan syari’ah Islam. Sedangkan rukun menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam pasal 56 yang dibagi menjadi 3 bagian, yaitu pihak-pihak, obyek, dan kesepakatan.⁴ Hal tersebut juga sudah sesuai dan terpenuhinya rukun Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Setelah adanya kesepakatan tersebut, maka jual beli dapat terlaksana sehingga perjanjian jual beli tersebut telah dianggap sesuai dengan jual beli.

Jika ditinjau dari segi pertukarannya, masyarakat Desa Dadapayu dalam melakukan jual beli sudah sesuai dengan Kompilasi Hukum

² Sayutik, Penjual Tanah di Desa..., 20 Juli 2022, Pukul 10.00 WIB.

³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh...*, hlm. 179-180.

⁴ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum...*, hlm. 30.

Ekonomi Syariah, karena sama-sama melakukan pertukaran, namun transaksi yang terjadi dalam masyarakat ialah kegiatan jual beli tanah tidak disertai dengan berpindahnya kepemilikan.

Berpindahnya kepemilikan atas barang dalam jual beli merupakan sebuah kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli. Akan tetapi hal tersebut jelas berbeda dengan kenyataan yang terjadi. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 91 yang berbunyi “jual beli yang sah dan mengikat berakibat berpindahnya kepemilikan obyek jual beli”.⁵ Dan yang terjadi dalam jual beli tersebut nyatanya kepemilikan obyek jual beli tidak berpindah sepenuhnya atau selamanya kepada pembeli. Hal tersebut jelas tidak sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Karena jual beli tersebut hanya mampu memiliki obyek jual belinya secara sementara tanpa berpindahnya kepemilikan.

Sebagaimana persyaratan dalam akad jual beli, aktivitas tersebut termasuk dalam persyaratan yang dilarang agama. Aktivitas jual beli seperti itu masuk kedalam persyaratan yang bertentangan dengan tujuan akad, yang mana tidak boleh menjual tanah dengan syarat kepemilikan tidak berpindah kepada pembeli. Karena persyaratan ini sangat bertentangan dengan tujuan akad, maka akad *bai'* akan menjadi semu.⁶

⁵ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum...*, hlm. 40-41.

⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi...*, hlm. 112.

Hal tersebut membuat jual beli yang terjadi tidak seperti jual beli pada umumnya. Jika ditinjau kembali jual beli bisa disebut *ijarah* (sewa menyewa) tanah, karena kepemilikan tidak berpindah sepenuhnya kepada pembeli. Sebagaimana dijelaskan oleh narasumber:

“Dari dulu pakenya akad jual beli mba, kaya bilang “saya jual tanah saya tahunan sekian juta” gitu mba. Tapi ya saya anggap kaya menyewakan tanah mba, walaupun pada saat akad awal menggunakan akad jual beli.”⁷

Menurut penjelasan narasumber diatas, pada nyatanya jual beli sistem *taon* ini juga bisa disebut dengan *ijarah* (sewa menyewa) yang mana kepemilikan obyek tidak berpindah sepenuhnya kepada pembeli. Narasumber juga menyatakan bahwa memang akad awal yang digunakan adalah jual beli, karena hal tersebut sudah menjadi adat kebiasaan dalam masyarakat Desa Dadapayu sehingga masyarakat masih menggunakan akad jual beli sampai saat ini.

Akibat dari adat kebiasaan masyarakat dalam transaksi sewa menyewa yang masih menggunakan akad jual beli tidak sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam Pasal 296 ayat 1 yang bunyinya “Sighat akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas”. Masyarakat Desa Dadapayu seharusnya menyesuaikan akad dan transaksi sewa menyewa yang dilaksanakan, sehingga tidak terjadi perbedaan antara keduanya. Hal tersebut bisa meminimalisir terjadinya pertikaian atau kesalahpahaman di masa mendatang.

⁷ Supeni, Pembeli Tanah di Desa..., 21 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

Dalam pasal 20 ayat 9 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *Ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.⁸ *Ijarah* dalam jual beli *taon* adalah pengambilan manfaat atas suatu tanah tanpa mengurangi keutuhan tanah dengan memberikan biaya pada awal perjanjian dalam jumlah tertentu.

Para pihak yang melakukan perjanjian juga sudah sesuai dengan KHES Pasal 295, yang diringkas menjadi 4 bagian, yaitu: *musta'jir* (pihak yang menyewa), *mu'ajir* (pihak yang menyewakan), *ma'jur* (benda yang sewakan), dan akad (*ijab* dan *qabul*).⁹ Dalam praktik tersebut adanya *musta'jir* dan *mu'ajir* yang saling membantu satu sama lain, kemudian benda yang disewakan juga nyata, dan ada *ijab qabul*.

Sehingga dalam praktik sewa menyewa *taon* ini baik menggunakan akad jual beli ataupun sewa menyewa masyarakat Desa Dadapayu masih menganggapnya wajar dan biasa saja. Selama melaksanakan praktik tersebut para pihak tidak merasa dirugikan dan tidak merusak tanah yang mereka pergunakan untuk jual beli. Akan tetapi untuk menghindari terjadi pertikaian maupun kesalahpahaman antara kedua belah pihak, sebaiknya akad jual beli diperjelas menggunakan akad sewa menyewa tanah.

⁸ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum* ..., hlm. 16.

⁹ *Ibid.*, hlm. 86-87.

2. Sewa Menyewa Sistem Taon karena Utang Piutang

Transaksi ini pada awalnya dikenal dengan istilah jual beli, karena pada awal transaksi baik dari pihak pemilik maupun penyewa menggunakan akad jual beli. Masyarakat juga sudah terbiasa dengan istilah transaksi tersebut, walaupun dalam kenyataan transaksi tersebut adalah sewa menyewa. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dalam Pasal 2 ayat 20, *bai'* adalah jual beli antara benda dan benda atau pertukaran benda dengan uang.¹⁰ Pertukaran dalam transaksi jual beli merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Masyarakat Desa Dadapayu biasanya melakukan pertukaran dengan cara menukarkan barang dengan uang.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 ayat 9, *Ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.¹¹ Sama halnya dengan jual beli *ijarah* juga memiliki ketentuan dalam bertransaksi yang harus dilaksanakan.

Dalam praktik sewa menyewa tanah sistem *taon* karena utang piutang yang terjadi di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul ini telah terjadi kesepakatan antara pemilik tanah dan penyewa bahwa obyek yang akan digunakan adalah berupa tanah seluas ±

¹⁰ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum...*, hlm. 15.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 16.

2000 m² yang akan diberi harga Rp 10.000.000. selama 8 tahun masa kepemilikan.

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 ayat 36 *Qard* (Hutang Piutang) didefinisikan sebagai penyediaan dana atau tagihan antara lembaga keuangan syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melakukan pembayaran secara tunai atau cicilan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.¹² Dan *qard* memberikan manfaat dengan mengahabiskan zatnya.

Akad yang digunakan sama halnya dengan akad jual beli dalam murni sewa menyewa sistem *taon*, yang mana pemilik berkata “saya jual tanah saya selama 8 tahun dengan harga Rp 10.000.000 untuk membayar hutang saya kepada kamu, kemudian penyewa menjawab “baik, akan saya beli tanahmu dengan harga Rp 10.000.000 selama 8 tahun, sehingga hutangmu berkurang Rp. 10.000.000 kepada saya.”¹³ Setelah perkataan tersebut kedua belah pihak langsung menganggap ijab qabul atas pembelian tanah terlaksana dengan baik, tanpa adanya kertas perjanjian.

Setelah perjanjian tersebut pihak penyewa berhak untuk memanfaatkan dan mengelola tanah tersebut sesuai dengan keinginannya. Selama satu tahun tanah tersebut masih dikelola secara pribadi dengan

¹² Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 19.

¹³ Wakini, Penjual Tanah di Desa..., 23 Juli 2022, Pukul 15.00 WIB.

ditanami pepohonan dan palawija. Setelah satu tahun pemanfaatan penyewa beralasan karena tidak ada yang bisa mengelola, akhirnya tanah tersebut disewa kepada orang lain dengan harga Rp. 9.000.000 selama 7 tahun. Tanpa sepengetahuan pemilik tanah, akan tetapi hal tersebut dianggap biasa selama tidak merusak tanah.¹⁴

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengatur jelas mengenai rukun yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak yang tercatat dalam Pasal 295 yang dibagi menjadi empat bagian, yaitu¹⁵ harus adanya *musta'jir*, dalam transaksi ini *musta'jir* jelas sebagai pemeran utama. Kemudian *mu'ajir*, *mu'ajir* jelas sebagai pemilik tanah. Selanjutnya, *ma'jur* harus nyata dan sesuai dengan syara'. Dan terakhir *sighat* (ijab qabul), hal ini jelas menjadi permasalahan karena akad yang digunakan dalam transaksi adalah akad jual beli bukan akad *ijarah*, yang mana hal tersebut tidak sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 296 ayat 1 yang bunyinya “Sighat akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas”. Akan tetapi para pihak menganggap hal tersebut tidak apa-apa dan masih batas wajar.

Selain permasalahan tersebut, dalam praktiknya ada juga pihak yang tidak melaksanakan transaksi seperti permasalahan diatas. Hal tersebut jelas sudah tidak sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

¹⁴ Paiman, Pembeli Tanah di Desa..., 23 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

¹⁵ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 86-87.

dalam Pasal 310 yang berbunyi “*Musta’jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma’jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.”¹⁶ Jika mengkaitkan hal tersebut sewa menyewa dapat dinyatakan batal, karena tanpa ada izin dari pemilik tanah.

Jual beli atau sewa menyewa (*ijarah*) tanah yang terjadi dalam masyarakat tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah karena pada hakikatnya sighat akad *ijarah* masih belum sesuai dengan transaksi. Kemudian dalam jual beli atau *ijarah* ini tanah tidak boleh disewakan kepada orang lain tanpa ada izin dari pemilik. Walaupun hal tersebut dianggap biasa oleh masyarakat selama tanah tidak ada kerusakan saat pengembalian. Akan tetapi hal tersebut tetap saja tidak sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, sehingga kegiatan jual beli atau *ijarah* tersebut bisa batal.

¹⁶ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum ...*, hlm. 87.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tentang praktik sewa menyewa tanah sistem *taon*, peneliti dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Praktik sewa menyewa tanah sistem *taon* di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul memiliki dua praktik sewa menyewa tanah sistem *taon* yaitu murni sewa menyewa sistem *taon* dan sewa menyewa sistem *taon* karena utang piutang. Akad pada transaksi sewa menyewa tanah sistem *taon* yang dilakukan antara kedua belah pihak tidak sah, karena permasalahan akad digunakan adalah akad jual beli. Seharusnya yang digunakan ialah akad sewa menyewa, karena pada transaksi disepakati bahwa pemilik melepaskan kepemilikan tanah itu secara sementara dan tidak dilepaskan untuk selamanya atau dengan batas tertentu. Kemudian pada saat sewa menyewa penyewa menjual atau menyewakan tanah tersebut kepada orang lain, tanpa izin dari pemilik tanah. Hal tersebut dapat membatalkan transaksi sewa menyewa karena melakukan pelanggaran.
2. Praktik sewa menyewa tanah sistem *taon* yang terjadi pada masyarakat Desa Dadapayu, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul. Menurut KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah), jika menggunakan akad jual beli tidak sesuai dengan Pasal 91. Sedangkan dalam praktiknya obyek

tidak berpindah kepemilikan kepada penyewa, karena tanah hanya dapat dimanfaatkan. Menurut para pihak walaupun akad awal menggunakan akad jual beli, jual beli tersebut termasuk *ijarah* (sewa menyewa). Sighat akad yang digunakan tidak sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 296 ayat 1. Kemudian pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 310. Praktik yang terjadi dalam sewa menyewa, penyewa menyewakan kembali tanah tersebut kepada pihak lain tanpa meminta izin pemilik tanah. Hal tersebut bisa membuat batal praktik sewa menyewa, karena tidak sesuai dengan ketentuan sewa menyewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

B. Saran

Dari beberapa uraian di atas, maka penulis memberikan saran-saran untuk menjadi bahan pertimbangan yaitu sebagai berikut:

1. Para tokoh masyarakat seharusnya mulai mensosialisasikan penerapan untuk penggunaan perjanjian tertulis dan menghadirkan saksi dalam pelaksanaan transaksi *muamalah* khususnya sewa menyewa tanah sistem *taon* untuk mencegah terjadinya permasalahan dimasa yang akan datang.
2. Bagi pemilik tanah diharapkan dapat menerapkan penggunaan perjanjian tertulis dan menghadirkan saksi dalam pelaksanaan transaksi *muamalah* khususnya jual beli maupun sewa menyewa tanah untuk menghindari terjadinya permasalahan yang merugikan pemilik tanah.

3. Bagi penyewa tanah hendaknya melaksanakan transaksi *muamalah* khususnya sewa menyewa ataupun jual beli yang sesuai dengan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.
4. Bagi peneliti selanjutnya dapat meneliti mengenai berbagai macam kegiatan *muamalah* yang dilakukan oleh masyarakat khususnya praktik muamalah dengan lebih mendalam, karena hal ini sangat penting bagi masyarakat dalam hal bermuamalah agar terhindar dari kesalahan.

DAFTAR PUSTAKA

AL-QUR'AN

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Bintang Indonesia, 2019.

BUKU

Abidah, Atik, *Fiqh Muamalah*, Ponorogo: Stain Po Press, 2006.

Antonio, Syafi'i, *Bank Syari'ah: Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.

Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktek)*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 1988.

Ash-Shiddieqy, Hasbi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta: Bulan Bintang, 1987.

Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad, dkk., *Ensiklopedia Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab* Terj. Miftahul Khairi, Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014.

Azwar, Saifuddin, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998.

Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.

Ghazaly, Abdul Rahman, dkk., *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2010.

Herdiansyah, Haris, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-ilmu Sosial*, Jakarta: Salemba Humanika, 2010.

- M, Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2015.
- Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakrya, 2009.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: AMZAH, 2015.
- Mustofa, Imam, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Narboko, Cholid dan Abdul Achmadi, *Metode Penelitian*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2007.
- Nawawi, Ismail, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Prasetyo, Aji, *Akuntansi Keuangan Syariah (Teori, Kasus, dan Pengantar Menuju Praktik)*, Yogyakarta: Penerbit Andi, 2019.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPIHMM), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2020.
- R, Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- R, Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- S, Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan D&R*, Bandung: Alfabeta, 2013.

S, Sunoto, Prihantara, dkk., *Sejarah Desa Dadapayu*, (Dinas Kebudayaan Gunungkidul), 2021.

Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah*, Bandung: Alma'arif, 1988.

Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

Siyoto, Sandu dan Muhammad Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.

Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.

Suryabrata, Sumadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali Press, 2011.

Syafe'i, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2020.

SKRIPSI

Darajat, Zaka Ilmawan, "*Analisis Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Yang Masih Disewakan Di Wonocolo Surabaya*", (Skripsi-Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, Surabaya, 2020).

Khiftyani, Ifda Faridatul, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Sawah Tahunan Di Desa Ngabar Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo*", (Skripsi-IAIN Ponorogo, Ponorogo, 2016).

Muttaqin, M. Herbiansyah, "*Praktik Jual Beli Tanah Dengan Sistem "Taon" di Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang (Perspektif*

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah”, (Skripsi-Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2014).

JURNAL

Ala’uddin, Muhammad dan Mukhtar Syafaat, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Karangdoro Kecamatan Tegalsari Kabupaten Banyuwangi*”, *Jurnal Ekonomi Syariah Darussalam*, (Banyuwangi), Vol I No. I Agustus 2020.

Risca, Nur Zaini Abdul Malik, dan Siska Lis Sulistiani, “*Analisis Fiqh Muamalah terhadap Praktek Jual Beli Tanah dengan Sistem Tahunan di Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit Kabupaten Belitung Timur*”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung), Volume 6, No. 2, 2020.

WAWANCARA

Paiman, Wawancara Pribadi, 23 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

Pariyem, Wawancara Pribadi, 25 Juli 2022, Pukul 9.00 WIB.

Sayutik, Wawancara Pribadi, 20 Juli 2022, Pukul 10.00 WIB.

Sukiyat, Wawancara Pribadi, 22 Juli 2022, Pukul 16.00 WIB.

Supeni, Wawancara Pribadi, 21 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

Supirah, Wawancara Pribadi, 24 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

Sutini, Wawancara Pribadi, 24 Juli 2022, Pukul 9.00 WIB.

Wakini, Wawancara Pribadi, 23 Juli 2022, Pukul 15.00 WIB.

LAMPIRAN 1

JADWAL PENELITIAN

NO	Bulan	Februari				Maret				April				Mei				Juni				Juli				Agustus				September			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Penyusunan Proposal	X	X	X	X																												
2	Konsultasi				X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
3	Revisi Proposal											X	X																				
4	Pengumpulan Data															X	X	X	X	X	X												
5	Analisis Data																					X	X	X	X								
6	Penulisan Akhir																									X	X	X	X				

LAMPIRAN 2

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)

PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH DENGAN SISTEM “TAON” DI DESA DADAPAYU KECAMATAN SEMANU KABUPATEN GUNUNGKIDUL (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)

WAWANCARA

A. Wawancara kepada Penjual/Pemilik Tanah

1. Sejak kapan jual beli tanah sistem taon ini dilakukan?
2. Hal apa saja yang melatarbelakangi ibu menjual tanah dengan sistem taon?
3. Siapa yang mengelola tanah tersebut, penjual tanah sendiri atau pembeli?
4. Siapa yang menawarkan untuk perjanjian jual beli tanah sistem taon tersebut, penjual tanah sendiri atau pembeli?
5. Berapa jumlah uang yang ibu terima sebagai penjual atau pemilik tanah?
6. Berapa luas tanah yang ibu jual dengan sistem taon?
7. Bagaimana sistem pembayaran pada jual beli tanah sistem taon tersebut?
8. Apakah ibu mengetahui tanah tersebut dikelola oleh orang lain?

B. Wawancara kepada Pembeli/Penyewa Tanah

1. Faktor apa yang melatarbelakangi bapak/ibu melakukan jual beli tanah sistem taon ini?
2. Akad apa yang digunakan antara bapak/ibu dengan penjual/pemilik tanah?
3. Bagaimana cara pembagian hasil panen?

4. Bagaimana menentukan masa/lama jual beli tanah sistem taon dalam satu kali akad?
5. Akad apa yang digunakan dalam jual beli tanah sistem taon tersebut?
6. Apakah dalam jual beli tanah sistem taon tersebut menggunakan saksi?
7. Kapan akad ini berakhir, dan apa yang menyebabkan akad ini berakhir?
8. Apakah tanah yang bapak/ibu beli dikelola sendiri atau disewakan?
9. Apakah penjual mengetahui bahwa tanah yang dijual, disewakan kembali kepada orang lain?
10. Berapa uang yang bapak/ibu peroleh dari menjual tanah yang bapak beli?
11. Mengapa bapak/ibu menjual tanah yang dibeli secara tahunan kepada orang lain?
12. Bagaimana akad tersebut akan berakhir?

LAMPIRAN 3

TRANSKIP WAWANCARA

A. Wawancara dengan Penjual Tanah

1. Wawancara dengan Ibu Sayutik Sebagai Penjual Tanah

Saya : Sejak kapan jual beli tanah sistem taon ini dilakukan?

Ibu Sayutik : Sejak 2016 sampai dengan 2022 mba, ini sudah 2 kali perpanjangan jual tanah tahunannya. Perjanjian yang pertama terjadi pada September 2016 sampai September 2019, kemudian ibu Peni membeli tanah itu kembali pada September 2019 sampai dengan September 2022.

Saya : Hal apa saja yang melatarbelakangi bapak/ibu menjual tanah dengan sistem taon?

Ibu Sayutik : Untuk kebutuhan mba dan tidak ada yang mengelola, karena saya sudah tua dan anak saya diperantauan semua. Kemudian saya juga sudah sakit-sakitan juga, dari pada saya semakin parah jadi saya jual saja tanahnya.

Saya : Siapa yang mengelola tanah tersebut, apakah penjual tanah sendiri atau pembeli?

Ibu Sayutik : Yang mengelola tanah tersebut adalah pembelinya mba yaitu ibu peni, kan saya tidak ada hak sementara atas tanah saya.

Saya : Siapa yang menawarkan untuk perjanjian jual beli tanah sistem taon tersebut, penjual tanah sendiri atau pembeli?

Ibu Sayutik : Saya yang menawarkan terlebih dahulu, karena dahulu masih saya yang mengerjakan. Kemudian saya mulai sakit-sakitan jadi 2016 mulai saya jual kepada ibu peni.

Saya : Berapa jumlah uang yang ibu terima sebagai penjual atau pemilik tanah?

Ibu Sayutik : Untuk tahun pertama 2016 sampai 2019 itu saya kasih harga 3,2 juta mba, kemudian tahun 2019-2022 saya kasih harga 3,5 juta. Harga saya naikan karena kebutuhan makin banyak saat itu mba.

Saya : Berapa luas tanah yang ibu jual dengan sistem taon?

Ibu Sayutik : Tanah yang saya jual \pm 2000 m² lumayan luas dan menguntungkan untuk harga segitu mba tergantung hasil panennya juga.

Saya : Bagaimana sistem pembayaran pada jual beli tanah sistem taon tersebut?

Ibu Sayutik : Pembayarannya diawal mba, sesuai dengan kesepakatan bersama antara saya dan bu Peni.

2. Wawancara dengan Ibu Sutini Sebagai Penjual Tanah

Saya : Sejak kapan jual beli tanah sistem taon ini dilakukan?

Ibu Sutini : Tahun 2020 sampai 2023 mba. Terus saya tawarkan lagi ke ibu pirah untuk membelinya secara 3 tahunan

Saya : Hal apa saja yang melatarbelakangi ibu menjual tanah sistem taon?

Ibu Sutini : Untuk Kebutuhan mba, karena pada saat itu lagi perlu uang cepat jadi ya saya jual tanah secara tahunan.

Saya : Siapa yang mengelola tanah tersebut, penjual tanah sendiri atau pembeli?

Ibu Sutini : Yang mengelola tanah tersebut pembelinya mba atau yang menyewa itu, saya sudah tidak punya wewenang selama tanah saya sudah dijual tahunan.

Saya : Siapa yang menawarkan untuk perjanjian jual beli tanah sistem taon tersebut, penjual tanah sendiri atau pembeli?

Ibu Sutini : Yang menawarkan pertama kali saya mba, karena keadaan mendesak jadi saya tawarkan tanah saya kepada orang-orang dan pada akhirnya yang membeli tetangga saya.

Saya : Berapa jumlah uang yang ibu terima sebagai penjual atau pemilik tanah?

Ibu Sutini : Uang yang saya dapatkan 3,5 juta mba.

Saya : Berapa luas tanah yang ibu jual dengan sistem taon?

Ibu Sutini : Luas tanah yang saya jual $\pm 2500 \text{ m}^2$ mba.

Saya : Bagaimana sistem pembayaran pada jual beli tanah sistem taon tersebut?

Ibu Sutini : Pembayaran dilakukan diawal mba, setelah musyawarah langsung diberikan uangnya.

3. Wawancara dengan Ibu Pariyem Sebagai Penjual Tanah

Saya : Sejak kapan jual beli tanah sistem taon ini dilakukan?

Ibu Pariyem : Pada jaman dahulu mba, kalau sekarang tanahnya sudah dikerjakan anak saya, tepatnya tahun 2015 sampai 2018 mba.

Saya : Hal apa saja yang melatarbelakangi ibu melakukan jual beli tanah sistem taon?

Ibu Pariyem : Karena kebutuhan mba, untuk tambahan modal usaha warung makan saya.

Saya : Siapa yang mengelola tanah tersebut, penjual tanah sendiri atau pembeli?

Ibu Pariyem : Yang mengelola tanah tersebut pada saat saya jual pembelinya mba, saya tidak ada hak pada saat itu.

Saya : Siapa yang menawarkan untuk perjanjian jual beli tanah sistem taon tersebut, penjual tanah sendiri atau pembeli?

Ibu Pariyem : Yang menawarkan saya mba, karena saya yang mau jual tahunan tanah saya.

Saya : Berapa jumlah uang yang ibu terima sebagai penjual atau pemilik tanah?

Ibu Pariyem : Uang yang saya dapatkan pada saat menjual tanah saya itu 3 juta mba.

Saya : Berapa luas tanah yang ibu jual dengan sistem taon?

Ibu Pariyem : Tanah yang saya jual $\pm 2000 \text{ m}^2$.

Saya : Bagaimana sistem pembayaran pada jual beli tanah sistem taon tersebut?

Ibu Pariyem : Awal perjanjian mba, saat saya dan pak mardi sudah sepakat kemudian uangnya diberikan kepada saya.

4. Wawancara dengan Ibu Wakini Sebagai Penjual Tanah

Saya : Sejak kapan jual beli tanah sistem taon ini dilakukan?

Ibu Wakini : Sejak tahun 2017 sampai dengan 2025 mba.

Saya : Hal apa saja yang melatarbelakangi ibu menjual tanah dengan sistem taon?

Ibu Wakini : Karena untuk membayar hutang mba, kebetulan saya punya hutang kepada pak Paiman setelah pembangunan rumah. Untuk membayar separuh hutang saya kepada pak paiman.

Saya : Siapa yang mengelola tanah tersebut, penjual tanah sendiri atau pembeli?

Ibu Wakini : Yang mengelola tanah tersebut ya pak paiman itu mba sebagai pembeli/penyewa tanahnya.

Saya : Siapa yang menawarkan untuk perjanjian jual beli tanah sistem taon tersebut, penjual tanah sendiri atau pembeli?

Ibu Wakini : Yang menawarkan saya mba, karena kan saya yang mempunyai hutang. Dari pada nantinya tidak bisa saya bayar, jadi saya menawarkan tanah saya untuk dibeli secara tahunan oleh pak paiman. Setidaknya dengan begitu hutang saya berkurang separuh mba.

Saya : Berapa jumlah uang yang ibu terima sebagai penjual atau pemilik tanah?

Ibu Wakini : Saya mendapatkan uang 10 juta mba untuk 8 tahun jual tanah tahunannya, akan tetapi uangnya tidak saya ambil. Karena untuk pembayaran hutang kepada pak Paiman itu mba.

Saya : Berapa luas tanah yang ibu jual dengan sistem taon?

Ibu Wakini : Luas tanahnya $\pm 2000 \text{ m}^2$ mba.

Saya : Bagaimana sistem pembayaran pada jual beli tanah sistem taon tersebut?

Ibu Wakini : Biasanya dibayar diawal saat selesai musyawarah mba, karena uangnya untuk membayar hutang jadi hutang saya yang langsung berkurang di pak paiman 10 juta mba.

Saya : Apakah ibu mengetahui tanah tersebut dikelola oleh orang lain?

Ibu Wakini : Tidak mba, karena selama sementara tanah itu sudah menjadi milik pak paiman jadi saya tidak punya hak, yang penting tanah tersebut tidak rusak saat pengembalian.

B. Wawancara dengan Pembeli Tanah

1. Wawancara dengan Ibu Peni Sebagai Pembeli Tanah

Saya : Faktor apa yang melatarbelakangi bapak/ibu melakukan beli tanah sistem taon ini?

Ibu Peni : Karena, saya tidak mempunyai tanah mba. Maka dari itu saya membeli tanah secara tahunan, jika membeli tanah secara utuh tidak ada uangnya.

Saya : Akad apa yang digunakan antara bapak/ibu dengan penjual/pemilik tanah?

Ibu Peni : Akad yang digunakan itu jual beli sebenarnya mba, tapi hanya jual beli yang sementara. Akan tetapi dalam kenyataanya sama seperti sewa tanah secara tahunan.

Saya : Bagaimana cara pembagian hasil panen?

Ibu Peni : Pembagian bagi hasilnya tidak ada mba. Karena kan sewa jadi hasil panennya diambil saya semua, tapi gak mesti setiap tahun itu panen mba kadang rugi kadang juga untung.

Saya : Bagaimana menentukan masa/lama jual beli tanah sistem taon dalam satu kali akad?

Ibu Peni : Dari pemiliknya sendiri mba, pemilik menawarkan jual tanah selama 2 tahun minimalnya bisa juga lebih. Tergantung dengan kesepakatan bersama nantinya.

Saya : Akad apa yang digunakan dalam jual beli tanah sistem taon tersebut?

Ibu Peni : Kalau pembelinya masih masyarakat desa dadapayu dilakukan secara lisan mba hanya secara kekeluargaan saja. Tapi kalau pembelinya orang luar hanya sebatas kenal saja tetapi tidak terlalu dekat baru menggunakan kertas dengan materi mba.

Saya : Apakah dalam jual beli tanah sistem taon tersebut menggunakan saksi?

Ibu Peni : Kalau secara kekeluargaan saksinya yang hanya keluarga saja mba. Tapi kalau orang luar saksinya ada dari perangkat desa.

Saya : Kapan akad ini berakhir, dan apa yang menyebabkan akad ini berakhir?

Ibu Peni : Akad berakhir sesuai dengan perjanjiannya mba, kalau 2 tahun ya pada saat telonya udah di gaplek ya berarti sudah selesai.

2. Wawancara dengan Pak Sukiyat Sebagai Pembeli Tanah

Saya : Faktor apa yang melatarbelakangi bapak/ibu melakukan jual beli tanah sistem taon ini?

Pak Sukiyat : Ya, pengen saja mba. Walau udah punya 2 kotak tanah yang harus saya kelola masih terasa kurang. Kemudian karena bu Pariyem menawarkan dan lagi membutuhkan juga, makanya saya beli saja untuk tambah-tambah tanah yang akan saya kelola.

Saya : Akad apa yang digunakan antara bapak/ibu dengan penjual/pemilik tanah?

Pak Sukiyat : Akad yang saya gunakan jual beli tanah sistem tahun mba, tapi kan emang pada dasarnya disamakan dengan sewa menyewa tanah.

Saya : Bagaimana cara pembagian hasil panen?

Pak Sukiyat : Tidak ada pembagian hasil mba, hasilnya saya nikmati sendiri karena kan tanahnya sudah saya beli sementara jadi penjual tidak ada ha katas hasil panennya.

Saya : Bagaimana menentukan masa/lama jual beli tanah sistem taon dalam satu kali akad?

Pak Sukiyat : Penjual sudah ada niat menjual tanahnya 3 tahun, jadi ya saya hanya mengikut penjual saja.

Saya : Akad apa yang digunakan dalam jual beli tanah sistem taon tersebut?

Pak Sukiyat : Perjanjinya dilakukan secara lisan saja mba, karena saya dan bu pariyem sudah kenal lumayan dekat sudah saling seperti keluarga.

Saya : Apakah dalam jual beli tanah sistem taon tersebut menggunakan saksi?

Pak Sukiyat : Keluarga bisa disebut saksi juga kan mba, ya saya dan bu pariyem hanya disaksikan keluarga saja. Kalau saksi dari perangkat desa atau yang lainnya tidak ada.

Saya : Kapan akad ini berakhir, dan apa yang menyebabkan akad ini berakhir?

Pak Sukiyat : Akad ini berakhir sesuai kesepakatan mba, kalau panen telo kemudian digaplek itulah waktu perjanjian berakhir. Kalau masih mau diperpanjang bisa musyawarah kembali.

3. Wawancara dengan Ibu Supirah Sebagai Pembeli Tanah

Saya : Faktor apa yang melatarbelakangi bapak/ibu melakukan jual beli tanah sistem taon ini?

Ibu Supirah : Karena keinginan saja mba, mumpung ada rezekinya jadi ya bisa beli tanah tahunan ini.

Saya : Akad apa yang digunakan antara bapak/ibu dengan penjual/pemilik tanah?

Ibu Supirah : Akad yang digunakan ya sebenarnya jual beli, tapi ya kalau pada jaman sekarang ini akad sewa menyewa sebutannya.

Saya : Bagaimana cara pembagian hasil panen?

Ibu Supirah : Tidak ada pembagian hasil panen mba, hasil panen milik saya sendiri sebagai penyewa.

Saya : Bagaimana menentukan masa/lama jual beli tanah sistem taon dalam satu kali akad?

Ibu Supirah : Masa lama jual beli tanah yang saya ini sesuai dengan keinginan penjualnya atau bisa juga sesuai kesepakatan bersama mba.

Saya : Akad apa yang digunakan dalam jual beli tanah sistem taon tersebut?

Ibu Supirah : Perjanjianya dilakukan secara lisan mba, karena kan saya dan penjual sudah saling kenal jadi ya saling percaya saja.

Saya : Apakah dalam melakukan beli tanah sistem taon menggunakan saksi?

Ibu Supirah : Tidak mba, hanya disaksikan keluarga saja seperti diskusi antara keluarga. Kalau saksi dari perangkat desa tidak ada mba.

Saya : Kapan akad ini berakhir, dan apa yang menyebabkan akad ini berakhir?

Ibu Supirah : Akad berakhir sesuai dengan kesepakatan mba, masa panen telo yang akan dijadikan gaplek setelah itu akad akan berakhir.

4. Wawancara dengan Pak Paiman Sebagai Pembeli Tanah

Saya : Faktor apa yang melatarbelakangi bapak/ibu melakukan jual beli tanah sistem taon ini?

Pak Paiman : Untuk menambah usaha mba, saya kan sebagai pemilik toko bangunan jadi tanahnya beberapa ada yang saya tanami palawija ada juga yang saya tanami pohon sengon. Kemudian ada juga tanah yang saya beli karena untuk pembayaran hutang bahan bangunan mba.

Saya : Akad apa yang digunakan antara bapak/ibu dengan penjual/pemilik tanah?

Pak Paiman : Akad yang digunakan itu jual beli mba, tapi ya bisa disebut juga sewa menyewa mba.

Saya : Bagaimana cara pembagian hasil panen?

Pak Paiman : Hasil panen tidak dibagi mba jadi saya nikmati sendiri untuk tambahan modal usaha. Karenakan tanahnya disewakan dan itu sudah menjadi hak milik saya sementara.

Saya : Bagaimana menentukan masa/lama jual beli tanah sistem taon dalam satu kali akad?

Pak Paiman : Untuk menentukan lama tanah yang saya sewakan itu sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, tapi ada juga yang sesuai dengan keinginan penjual ataupun pembeli.

Saya : Akad apa yang digunakan dalam jual beli tanah sistem taon tersebut?

Pak Paiman : Perjanjiannya dilakukan secara lisan mba, kalau orang yang melakukan akad jual belinya kita kenal udah di anggap keluarga dan masih masyarakat Desa Dadapayu. Tapi kalau orang luar menggunakan perjanjian hitam putih dengan materi.

Saya : Apakah dalam jual beli tanah sistem taon tersebut menggunakan saksi?

Pak Paiman : Kalau masih lingkup desa dadapayu tidak mba, paling hanya keluarga saja yang mneyaksikan. Tapi kalau orang luar menggunakan saksi dari perangkat desa.

Saya : Kapan akad ini berakhir, dan apa yang menyebabkan akad ini berakhir?

Pak Paiman : Akadnya berakhir sesuai kesepakatan mba, kalau musim panen berakhir yaitu telonya sudah di gaplek ya berarti sewanya selesai mba.

Saya : Apakah tanah yang bapak/ibu beli dikelola sendiri atau disewakan?

Pak Paiman : Ya beberapa ada yang saya kelola sendiri, ada juga yang saya sewakan kembali kepada orang lain.

Saya : Apakah penjual mengetahui bahwa tanah yang dijual, disewakan kembali kepada orang lain?

Pak Paiman : Tidak, karena kan tanah tersebut bisa dianggap sudah menjadi milik saya sementara. Jadi saya memiliki kewenangan dalam tanah tersebut walaupun hanya sementara.

Saya : Berapa uang yang bapak/ibu peroleh dari menjual tanah yang bapak beli?

Pak Paiman : Untuk tanah bu Wakini ini saya jual lagi tetap dengan harga 9 juta, akan tetapi hanya dalam waktu 7 tahun. Sedangkan perjanjian saya dengan bu wakini kan 8 tahun.

Saya : Mengapa bapak/ibu menjual tanah yang dibeli secara tahunan kepada orang lain?

Pak Paiman : Saya menjual tanah tersebut, karena tidak ada yang mengerjakan. Pada awalnya selama 1 tahun saya yang mengelola tanah tersebut, kemudian karena saya merasa tidak sanggup akhirnya disewakan saja kepada orang lain. Akan tetapi dalam satu tahun itu juga pingiran tanahnya sudah saya tanami pohon sengon untuk tambah-tambah modal supaya tidak merugi. Sehingga pada saat saya jual kembali tanah tersebut sudah saya tanami pohon sengon, pembeli selanjutnya hanya tinggal mengelola dengan hal lainnya.

Saya : Bagaimana akad tersebut akan berakhir?

Pak Paiman : Akad tersebut akan berakhir sesuai dengan kesepakatan, yang pasti selesai musim panen terakhir tiba atau dengan tanda sudah melakukan panen telo yang akan di gaplek berarti perjanjian tersebut berakhir.

LAMPIRAN 4

DATA INFORMAN

No	Nama	Tanggal & Waktu	Keterangan
1	Ibu Sayutik	20 Juli 2022 Pukul 10.00 WIB	Penjual tanah
2	Ibu Pariyem	25 Juli 2022 Pukul 09.00 WIB	Penjual tanah
3	Ibu Sutini	24 Juli 2022 Pukul 09.00 WIB	Penjual tanah
4	Ibu Wakini	23 Juli 2022 Pukul 15.00 WIB	Penjual tanah
5	Ibu Supeni	21 Juli 2022 Pukul 13.00 WIB	Pembeli tanah
6	Pak Sukiyat	22 Juli 2022 Pukul 16.00 WIB	Pembeli tanah
7	Ibu Supirah	24 Juli 2022 Pukul 13.00 WIB	Pembeli tanah
8	Pak Paiman	23 Juli 2022 Pukul 13.00 WIB	Pembeli tanah

LAMPIRAN 5

DOKUMENTASI PENELITIAN



Ket: Wawancara dengan Ibu peni sebagai pembeli tanah



Ket: Wawancara dengan Pak Paiman sebagai pembeli tanah



Ket: Wawancara dengan Ibu Wakini sebagai penjual tanah



Ket: Wawancara dengan Ibu Supirah sebagai pembeli tanah



Ket: Wawancara dengan Pak Sukiyat sebagai pembeli tanah



Ket: Wawancara dengan Ibu Pariyem sebagai penjual tanah



Ket: Wawancara dengan Ibu Sutini Sebagai Penjual Tanah

LAMPIRAN 6

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama : Melsa Eka Tusiana
2. NIM : 18.21.11.077
3. Tempat, Tanggal lahir : Gunungkidul, 16 Agustus 2000
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Alamat : Sembuku Rt 03/Rw 04, Dadapayu, Semanu, GK
6. Nama Ayah : Ngadiran, S.Sos.
7. Nama Ibu : Dwi Ani
8. Riwayat Pendidikan
 - a. MDA Al-Khairiyah Gesing lulus tahun 2011
 - b. SD Negeri Krenceng 1 lulus tahun 2012
 - c. SMP 1 Semanu lulus tahun 2015
 - d. MAN 1 Gunungkidul lulus tahun 2018
 - e. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta masuk tahun 2018.

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Gunungkidul, 2 September 2022

Peneliti