

**ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA TANAH DESA DENGAN SISTEM LOT
(Studi kasus di Desa Genaharjo Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban)**

SKRIPSI



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

Oleh

Nasihatun Nadhifah

NIM. 05010222019

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah Dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2025**

PERNYATAAN KEASLIAN NASKAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nasihatun Nadhifah
NIM : 05010222019
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa
Menyewa Tanah Desa Dengan Sistem Lot (Studi kasus di Ds.
Genaharjo kcc. Semanding kab. Tuban)

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian dan karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya sesuai kaidah penulisan karya ilmiah. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini adalah hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 24 November 2025

Yang menyatakan,



Nasihatun Nadhifah

NIM. 01050222019

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang dibuat oleh

Nama : Nasihatun Nadhifah
NIM : 05010222019
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa
Menyewa Tanah Desa Dengan Sistem Lot (Studi kasus di Ds.
Genaharjo kec. Semanding kab. Tuban)

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan pada sidang
munaqasah skripsi.

Surabaya, 24 November 2025

Pembimbing,



Dr. Muh. Sholihuddin, M.H.I

NIP. 197707252008011009

PENGESAHAN

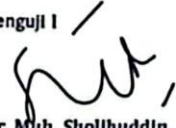
Skripsi yang dibuat oleh

Nama : Nasihatun Nadhifah
NIM : 05010222019
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Desa Dengan Sistem Lot (Studi kasus di Desa Genaharjo Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban)

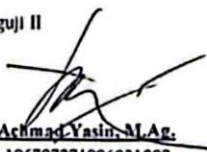
Telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi pada hari Senin, tanggal 15 Desember 2025, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I


Dr. Muh. Sholihuddin, M.H.I.
NIP. 197707252008011009

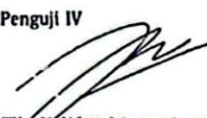
Penguji II


Dr. Achmad Yasin, M.Ag.
NIP. 196707271996031002

Penguji III


Ahmad Fathan Aniq, S.Si., MA
NIP. 198401072009011006

Penguji IV


Elly Wulifatul Iannah, M.H.
NIP. 199110032019032018

Surabaya, 6 Januari 2025

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,




Dr. Hj. Saifiah Munaf'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Nasihatu Nadhifah
NIM : 05010222019
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : nasihatunnadhifah@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

☒ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Desa Dengan Sistem Lot (Studi Kasus di Desa Genaharjo Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 22 Januari 2026

Penulis



(Nasihatun Nadhifah)

ABSTRAK

Tanah Kas Desa Genaharjo secara khusus diperuntukkan sebagai lahan pertanian berupa persawahan yang dikelola melalui sistem sewa menyewa. Tanah kas desa yang disewakan berjumlah 74 bagian, yang terdiri dari 43 bagian untuk tunjangan ketua RT, RW, dan perangkat desa, serta 31 bagian untuk warga masyarakat. Dalam praktiknya, pengelolaan tanah kas desa di Genaharjo menggunakan sistem lot, yaitu mekanisme penyewaan dengan cara pengundian atau pembagian lahan secara tertentu kepada pihak yang berhak menyewa. Penelitian ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah bagaimana mekanisme sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lot di Desa Genaharjo Kecamatan Semanding, Tuban? dan bagaimana analisis hukum ekonomi syariah terhadap praktik sewa menyewa tanah desa dengan sistem lot di Desa Genaharjo, Kecamatan Semanding, Tuban?

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan studi kasus. Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah wawancara, observasi dan dokumentasi. Lalu, data yang sudah terkumpul dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif dengan pola pikir induktif, yaitu dengan cara menguraikan dan menjelaskan fakta lapangan mengenai sewa menyewa tanah kas Desa Genaharjo dengan sistem lot, kemudian dianalisis berdasarkan hukum ekonomi syariah yang mencakup prinsip-prinsipnya, *ijārah* dan *qur'ah*.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lot di Desa Genaharjo dilakukan dengan beberapa tahapan diantaranya musyawarah penetapan harga, pendataan dan verifikasi calon peserta yang belum pernah memperoleh kesempatan, serta pelaksanaan undian terbuka setiap dua tahun sekali untuk menentukan penyewa masing-masing satu dari setiap RT dan menentukan lahan yang disewa. Namun, informasi terkait objek sewa tidak dijelaskan secara rinci sehingga prinsip transparansi belum optimal. Meskipun demikian kurangnya informasi tersebut dapat diatasi dengan pengetahuan masyarakat secara umum dari kebiasaan yang sudah berjalan turun temurun. Praktik sewa menyewa dengan sistem lot di Desa Genaharjo merupakan akad yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum ekonomi syariah, baik dari segi *ijārah*, prinsip-prinsip muamalah, maupun *qur'ah*. Dalam praktiknya rukun dan syarat *ijārah* terpenuhi, objek *ijārah* merupakan objek yang sah menurut syariah. Adapun mekanisme *qur'ah* merupakan mekanisme yang diperbolehkan karena tidak mengandung perjudian dan mencerminkan adanya keadilan dalam prosesnya meskipun belum terpenuhi secara keseluruhan.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut penulis memberikan saran kepada perangkat Desa Genaharjo untuk meningkatkan transparansi objek sewa dengan menyebutkan detail objek sewa mulai dari batas-batasnya, kontur lahan, serta tingkat kesuburannya pada perjanjian sewa tanah.

DAFTAR ISI

SKRIPSI.....	I
PERNYATAAN KEASLIAN NASKAH	II
PERSETUJUAN PEMBIMBING	III
PENGESAHAN	IV
ABSTRAK	V
KATA PENGANTAR.....	VI
DAFTAR ISI.....	IX
DAFTAR TABEL	XII
DAFTAR GAMBAR	XIII
DAFTAR LAMPIRAN	XIV
DAFTAR TANSLITERASI.....	XV
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	6
C. Rumusan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian.....	8
E. Manfaat Penelitian	8
F. Penelitian Terdahulu.....	9
G. Landasan Teori	13
H. Definisi Operasional.....	17
I. Metode Penelitian.....	18
J. Sistematika Pembahasan	25
BAB II AKAD IJĀRAH DAN PRINSIP-PRINSIP HUKUM EKONOMI SYARIAH.....	27
A. Sewa Menyewa Dalam Prespektif Hukum Islam	27
1. Pengertian Ijārah (Sewa Menyewa)	27
2. Dasar Hukum Ijārah	29
3. Rukun dan Syarat Ijārah.....	31
4. Macam-Macam Ijārah	36

5. Berakhirnya Akad Ijārah	37
B. Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah	38
1. Pengertian Hukum ekonomi syariah	38
2. Dasar Hukum Ekonomi Syariah.....	39
3. Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah.....	40
C. Qur‘ah (undian)	44
1. Definisi Qur‘ah.....	44
2. Dasar Hukum Qur‘ah	45
3. Syarat-Syarat Qur‘ah.....	46
4. Macam-Macam Qur‘ah	46
BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA GENAHARJO DENGAN SISTEM LOT	48
A. Gambaran Umum Desa Genaharjo.....	48
1. Profil Desa Genaharjo	48
2. Profil Tanah Kas Desa.....	49
B. Mekanisme Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Lot (Undian)	52
1. Sejarah Dan Latar Belakang Penerapan Sistem Lot Di Desa Genaharjo 52	
2. Prosedur Pelaksanaan Sistem Lot.....	53
3. Akad Dan Kesepakatan Sewa Menyewa.....	60
BAB IV ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH DESA DENGAN SISTEM LOT DI DESA GENAHARJO	67
A. Analisis Mekanisme Sewa Menyewa Tanah Kas Desa dengan Sistem Lot di Desa Genaharjo.....	67
B. Analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Kas Desa dengan Sistem Lot.	68
1. Analisis dari Segi Rukun dan Syarat Akad Ijārah.....	68
2. Analisis Praktik Qur‘Ah dalam Hukum Ekonomi Syariah	72
BAB V PENUTUP	75

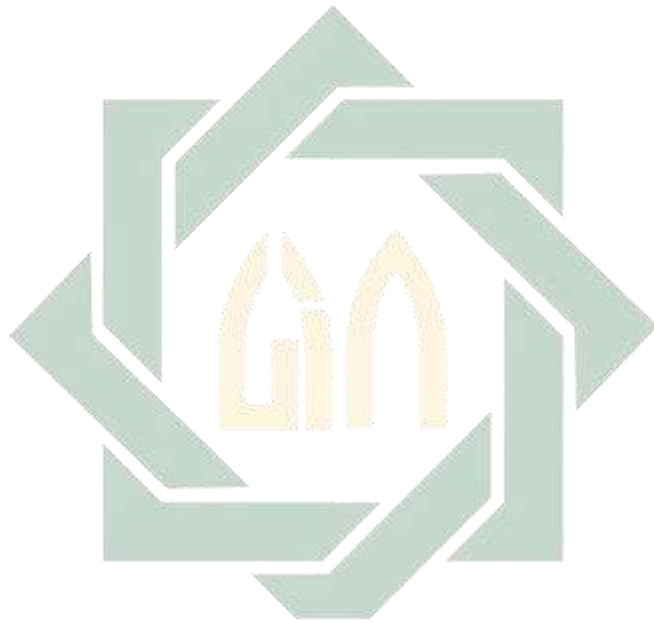
A. Kesimpulan	75
B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN.....	82



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR TABEL

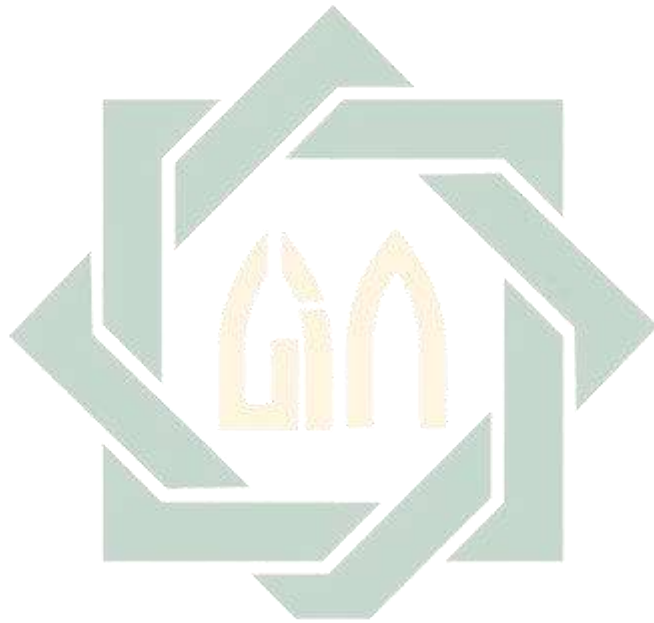
Tabel 1 Data Demografis Warga Desa Genaharjo.....	49
Tabel 2 Sebaran Tanah Kas Desa	50
Tabel 3 Daftar Panitia Pengundian.....	54



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Surat Perjanjian	66
Gambar 2. Daftar Penyewa TKD	82



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Daftar Penyewa Tanah Kas Desa 2024/2025-2025/2026	82
Lampiran 2. Kartu Rencana Studi (KRS)	84
Lampiran 3. Kartu Tanda Mahasiswa	85
Lampiran 4. Transkrip Nilai Sementara	86
Lampiran 5. Kartu Bimbingan Skripsi	87
Lampiran 6. Turnitin Di Bawah 20%	88
Lampiran 7. Pengesahan Judul Skripsi	89
Lampiran 8. Surat Riset.....	90
Lampiran 9. Daftar Narasumber Wawancara	91
Lampiran 10. Daftar Pertanyaan Wawancara.....	91
Lampiran 11. Surat Balasan Riset.....	93

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Al-Asqalani, Ibnu Hajar. *Bulugh Al-Maram Min Adillatil Ahkam*. Surabaya: Nurul Musthofa, 1452.

Al-Ghazi, Syekh al-Allamah Muhammad bin Qasim. *Fath Al-Qarib al-Mujib*. Surabaya: CV. Pustaka Assalam, 1512.

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika, 2021.

Al-Zuhaili, Wahbah. *Al-Fiqh al-Islami Wa Adillatuhu*, Juz 5. Beirut: Dār al-fikr, 1989.

Gozali, Dudang., dan Iwan Setiawan. *Hukum Ekonomi Syariah: Analisis Fikih Dan Ekonomi Syariah*. 1st ed. 1. Jakarta: Rajawali Pers, 2023.

Hasanudin., dan Jaih Mubarak. *Fikih Mu'amalah Maliyah*. 4. Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2021.

Jazil., Saiful. *Fiqh Mu'amalah*. 1. Surabaya, 2014.

Kholidah, Putra Halomoan HSB, and Nurhotia Harahap. *Hukum Ekonomi Syariah*. Daerah Istimewa Yogyakarta: Semesta Aksara, n.d.

Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. 1st ed. 1. Mataram: Mataram University Press, 2020.

Qomar, Nurul., dan Farah Syah Rezah., *METODE PENELITIAN HUKUM Doktrinal Dan Non-Doktrinal*. 1. Makasar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2020

Sadly, Effendi. *Mengenal Ekonomi Syariah Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. 1st ed. 1. Padang Sidempuan: PT Inovasi Pratama Internasional, 2024.

Sinaga, Dameria. *Buku Ajar Metodologi Penelitian (Penelitian Kualitatif)*. 1st ed. Jakarta: UKI PRESS, 2023.

Siregar, Hariman Surya., dan Koko Khoerudin. *Fikih Muamalah Teori Dan Implementasi*. 1. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: Penerbil Alfabeta, 2013

Jurnal dan Skripsi

Farid, M. Syaifuddin. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelelangan Sewa Sawah Dengan Sistem Undian:(Study Kasus Desa Sukowati Kecamatan Kapas Kabupaten Bojonegoro)." *Irtifaq: Jurnal Ilmu-Ilmu Syari'ah* 9, no. 2 (2022): 74–81.

Japarudin, Andriani. "Implementasi Ijarah (Sewa Menyewa) Sawah Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Desa Cempaka Kecamatan Sangtombolang Kabupaten Bolaang Mongondow)." Diploma, IAIN Manado, 2024.

Melsa Eka Tusiana. "Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem 'Taon' Di Desa Dadapayu Kecamatan Semanu Kabupaten Gunungkidul (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)." Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta, 2022.

Musthofa, R. Zainul, and Siti Aminah. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa." *Al-Maqashid: Journal of Economics and Islamic Business* 1, no. 1 (April 2021): 41–62. <https://doi.org/10.55352/maqashid.v1i1.250>.

Prasetyo, Andhika, and Harun. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Undian Dalam Sewa Bengkok Desa (Studi Kasus Di Desa Mentoro)." PhD Thesis,

Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2022.
<https://eprints.ums.ac.id/id/eprint/106239>.

Sajidah, Zummatu. “Analisis Praktik Qur’ah Pada Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Desa Banjarkemantren Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo).” Undergraduate, IAIN Kediri, 2018.

Zuhro, Sania Maulida. “Praktik Sewa Tanah Kas Desa Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Petani Perspektif Akad Ijarah (Studi Kasus Di Desa Purwotengah Kecamatan Papar Kabupaten Kediri).” Undergraduate, IAIN Kediri, 2023. <https://etheses.iainkediri.ac.id/12786/>.

Website

“Surat Al-Baqarah Ayat 188: Arab, Latin, Terjemah Dan Tafsir Lengkap | Quran NU Online.” Accessed November 24, 2025. <https://quran.nu.or.id/al-baqarah/188>.

“Surat Al-Baqarah Ayat 223: Arab, Latin, Terjemah Dan Tafsir Lengkap | Quran NU Online.” Accessed November 19, 2025. <https://quran.nu.or.id/al-baqarah/223>.

“Surat An-Nisa’ Ayat 29: Arab, Latin, Terjemah Dan Tafsir Lengkap | Quran NU Online.” Accessed November 24, 2025. <https://quran.nu.or.id/an-nisa/29>.

“Surat Ash-Shaffat: Arab, Latin Dan Terjemah Lengkap | Quran NU Online.” Accessed November 24, 2025. <https://quran.nu.or.id/ash-shaffat#139>.

“Surat At-Thalaq Ayat 6: Arab, Latin, Terjemah Dan Tafsir Lengkap | Quran NU Online.” Accessed November 17, 2025. <https://quran.nu.or.id/at-thalaq/6>.

“Surat Az-Zukhruf Ayat 32: Arab, Latin, Terjemah Dan Tafsir Lengkap | Quran NU Online.” Accessed December 21, 2025. <https://quran.nu.or.id/az-zukhruf/32>.

Peraturan Perundang-undangan

Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 1 1 2/Dsn-MUI/2017 Tentang Akad Ijarah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Dokumen

Pemerintah Desa Genaharjo, “Daftar Nama Penyewa Tanah Kas Desa Genaharjo 2024/2025,” 2024.

Pemerintah Desa Genaharjo, “Surat Perjanjian Sewa Tanah Pemerintah Desa Genaharjo,” July 2024, Tuban. 2024

Pemerintah Desa Genaharjo, “Profil Desa Genaharjo 2023,” 2023, Genaharjo, Tuban.

Wawancara

Lasimin. Warga. *Wawancara*. Tuban, 10 Oktober 2025.

Munawaroh. Warga. *Wawancara*. Tuban, 8 November 2025.

Ono. Warga Penyewa. *Wawancara*. Tuban, 4 Oktober 2025.

Rudianto. Kepala Desa Genaharjo. *Wawancara*. Tuban, 24 Oktober 2025.

Sarpan. Ketua RT. *Wawancara*, Tuban, 1 November 2025.

Suradi. Ketua RT. *Wawancara*. Tuban, 29 Oktober 2025

Widodo, “Ketua Panitia Sewa Kas Desa Genaharjo,” *Wawancara*, 10 Mei 2025, Tuban.