ANALISIS AKAD *IJĀRAH* TERHADAP PRAKTIK SEWA SAWAH DENGAN SISTEM *MENDEM*

(Studi Kasus Desa Soco Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi)

SKRIPSI

Oleh

Muhammad Jadid Rifqi

NIM. 05040222134

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2025

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Muhammad Jadid Rifqi
NIM	:	05040222134
Fakultas/Prodi	:	Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul	:	Analisis Akad *Ijārah* terhadap Praktik Sewa Sawah dengan Sistem *Mendem* (Studi Kasus di Desa Soco Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi)

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,



Muhammad Jadid Rifqi

NIM. 05040222134

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Muhammad Jadid Rifqi

NIM : 05040222134

Judul : Analisis Akad *Ijārah* terhadap Praktik Sewa Sawah dengan Sistem *Mendem* (Studi Kasus di Desa Soco Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi)

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

Surabaya, 24 November 2025

Pembimbing,

Dimyati, M.E.I.

NIP. 197708262005011006

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Muhammad Jadid Rifqi

NIM. : 05040222134

Judul : Analisis Akad *Ijārah* terhadap Praktik Sewa Sawah dengan Sistem *Mendem* (Studi Kasus di Desa Soco Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi)

Telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi pada hari Selasa, tanggal 09 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.

Penguji I

H. Dimyati, M.E.I.
NIP. 197708262005011006

Penguji II

Dr. Hj. Suqiyah Musyafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001

Penguji III

A. Mufti Khazin, M.H.I.
NIP. 197303132009011004

Penguji IV

Fitriana Nur Annisa, S.H.,M.Kn.
NIP. 199901012025052004

Majelis Munaqasah Skripsi

Surabaya, 09 Desember 2025
Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,

Dr. Hj. Suqiyah Musafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama	: Muhammad Jadid Rifqi
NIM	: 05040222134
Fakultas/Jurusan	: Fakultas Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address	: djadidrifqii@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 Akad *Ijārah* terhadap Praktik Sewa Sawah dengan Sistem *Mendem* (Studi Kasus di Desa Soco Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi

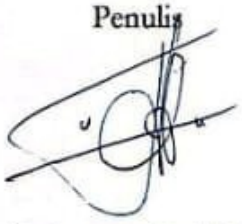
beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media 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, 30 Januari 2026

Penulis



(Muhammad Jadid Rifqi)

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kebutuhan manusia sebagai makhluk sosial yang senantiasa menjalin hubungan timbal balik, termasuk dalam aktivitas muamalah seperti sewa-menyewa. Dalam praktiknya, sewa sawah di Desa Soco, Kecamatan Jogorogo, Kabupaten Ngawi, dilakukan dengan sistem lokal yang dikenal sebagai "*mendem*", yaitu pembayaran sewa dilakukan di muka sementara manfaat lahan baru dapat diperoleh setelah beberapa tahun. Kasus yang menjadi sorotan adalah penyewaan sawah milik Ibu Istiqomah yang menimbulkan permasalahan akibat adanya dua akad sewa yang dilakukan pada masa manfaat yang sama.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan empiris. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, serta diperkuat oleh kajian literatur fikih muamalah. Penelitian kualitatif memungkinkan peneliti menggali makna, nilai, serta proses sosial yang melatarbelakangi praktik *mendem* di masyarakat. Pendekatan empiris dipilih untuk mengetahui bagaimana norma *ijārah* diterapkan dalam realitas sosial masyarakat Desa Soco dan bagaimana adat setempat mempengaruhi pelaksanaan akad sewa sawah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad pertama antara Ibu Istiqomah dan Bapak Sudomo pada tahun 2014 sah karena manfaat sawah dapat diserahkan secara langsung sesuai ketentuan *ijārah*. Perpanjangan sewa pada Mei 2016 tetap sah karena dilakukan dengan penyewa yang sama tanpa mengganggu manfaat yang sedang berlangsung. Permasalahan muncul pada akad kedua antara Ibu Istiqomah dan Bapak Mashuri pada November 2016 ketika manfaat sawah masih menjadi hak penyewa pertama hingga 2031. Akad kedua dinilai cacat (*fāsid*) menurut fikih karena objek manfaat belum kembali kepada pemilik saat akad dilakukan, sehingga tidak terpenuhi syarat *ma'qūd 'alaih*. Unsur *gharār* juga muncul akibat jarak waktu yang sangat panjang antara pembayaran dan pemanfaatan dalam sistem *mendem*.

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan agar masyarakat Desa Soco memperbaiki pola pelaksanaan sewa sawah dengan menyesuaikannya pada ketentuan *ijārah* yang menuntut kejelasan manfaat, hak pihak yang melakukan akad, serta waktu penyerahan manfaat. Pemerintah desa perlu menyusun aturan lokal mengenai praktik *mendem* guna mencegah terjadinya penyewaan ganda dan memastikan keadilan bagi semua pihak. Edukasi hukum ekonomi syariah juga perlu diperkuat agar masyarakat memahami konsekuensi fikih dari setiap akad, sehingga praktik sewa-menyewa dapat berjalan sesuai syariat tanpa meninggalkan nilai solidaritas sosial yang telah menjadi kebiasaan masyarakat.

Kata Kunci: *ijārah*, sawah, *mendem*

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM ……..... **i**

PERNYATAAN KEASLIAN NASKAH …… **ii**

PERSETUJUAN PEMBIMBING ……..... **iii**

PENGESAHAN …… **iv**

ABSTRAK …… **v**

KATA PENGANTAR ……..... **vi**

DAFTAR ISI ……..... **viii**

DAFTAR TABEL DAN GAMBAR …… **x**

DAFTAR TRANSLITERASI …….. **xi**

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang ……... 1

B. Identifikasi dan Batasan Masalah ……... 7

C. Rumusan Masalah …….. 9

D. Tujuan Penelitian …… 9

E. Manfaat Penelitian …….. 9

F. Penelitian Terdahulu ……... 10

G. Definisi Operasional ……... 15

H. Metode Penelitian ……... 17

I. Sistematika Pembahasan ……..... 23

BAB II : SEWA MENYEWA MENURUT HUKUM ISLAM

A. Konsep Sewa Menyewa dalam Hukum Islam dan KUH Perdata 25

B. Hukum Menyewakan Kembali Barang yang Masih dalam Masa Sewa menurut Hukum Islam dan KUH Perdata …….. 45

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A
http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

C. Hukum Jangka Waktu Sewa menurut Hukum Islam dan KUH Perdata …… 52

BAB III : PRAKTIK SEWA MENYEWA DENGAN SISTEM *MENDEM*

A. Deskripsi Singkat Desa Soco Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi ……. 60

B. Praktik Sewa Sawah dengan Sistem *Mendem* ……... 66

BAB IV : ANALISIS AKAD *IJĀRAH* TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA SAWAH DENGAN SISTEM *MENDEM*

A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Sawah dengan Sistem *Mendem* di Desa Soco Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi 74

B. Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Sawah dengan Sistem *Mendem* di Desa Soco Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi ……... 77

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan ……... 92

B. Saran …… 93

DAFTAR PUSTAKA …… **xiv**

LAMPIRAN …….. **xvii**

BIOGRAFI PENULIS …….. **xxii**

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Mata Pencaharian menurut Sektor ……... 65
Tabel 2 Data Luas dan Hasil Produksi Sektor Pertanian …….. 66

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Peta Kabupaten Ngawi ……. 61
Gambar 2 Surat Perjanjian Bapak Sudomo …….. 71
Gambar 3 Surat Perjanjian Bapak Mashuri …….. 71
Gambar 4 Bukti Pembayaran Bapak Sudomo …….. 72
Gambar 5 Bukti Pembayaran Bapak Mashuri …….. 72

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

DAFTAR PUSTAKA

Agama RI, Departemen. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: Al-Mujamma', 1971.

'Abd Allāh al-Qazwīniyy, Muhammad ibn Yazīd Abū. *Sunan Ibn Mājah*. Juz II. Beirut: Dār al-Fikr, 1972.

Agustinova, Danu Eko. *Memahami Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Calpulis, 2015.

Al-Bukhori. *Shahih Bukhori*. Beirut: Mustafa Dar Al-Fikr, 2001.

Ali Hasan, M. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.

Ali, Zainuddin. *Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Anas, Abdul Ghaniy Al Gifari, dan Akhmad Hudatullah. "Manfaat Akad Jual Beli dan Pengaruhnya dalam Kehidupan Sosial di Indonesia." *Jurnal Agama, Sosial, dan Budaya* 3, no. 2 (April 28, 2024): 541–522, diakses 30 Oktober 2025, doi:10.55606/religion.v3i2.957.

An-Nawawi, Imam. *Al-Majmu' Syarah Al Muhadzdzab*. Bab 19. Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 1998.

Asy-Syarbini, Muhammad bin Ahmad al-Khatib. *Mughnil Muhtaj*. Juz 2. Beirut: al-Kitab al-Alamiyah, 1994.

Ayuningtias, Febri. "Tinjauan Hukum Islam terhadap Multi Sewa Sawah di Desa Gambor, Kecamatan Singojuruh, Kabupaten Banyuwangi." Skripsi, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2024.

Az-Juhaili, Wahbah. *Al-Fiqih Al-Islami Wa Adilatuhu Jilid V*. Jakarta: Gema Insani, 2011.

Azwar, Syaifuddin. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998.

Danim, Sudarwan. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2002.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A
http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

Desa Soco, Kantor Kepala. *Data Profil Desa Soco*. Desa Soco Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi, 2025.

Djamil, Fathurrahman. *Filsafat Hukum Islam*. Jakarta: Logos, 1999.

Ghazaly, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010.

Ghofur Anshori, Abdul. *Perbankan Syariah Indonesia*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Press, 2007.

Hidayat, Enang. "Bai Al-Wafa Perspektif Majallah Al-Ahkam Al-Adliah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah." *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 1, no. 2 (Oktober 24, 2022): 7–40, diakses 11 November 2025, https://jurnal.stisnu.ac.id/index.php/muawadah/article/view/9.

Ismail Al-Bukhari, Muhammad bin. *Ensiklopedi Hadist*. Jakarta: Almahira, 2012.

Ketutu Oka Setiawan, I. *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*. Jakarta: FH-Utama, 2014.

Khoirul Nikmah, Hasnah. "Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Sawah Gledek (Studi Kasus di Dusun Semanding Desa Tahunan Baru Kecamatan Tegalombo Kabupaten Pacitan)." Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2018.

Listiyani. "Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Kelurahan Tettikenrarae, Kecamatan Marioriwawo, Kabupaten Soppeng." Skripsi, UIN Alauddin Makassar, 2023.

Mas'ud, Ibnu, dan Zainul Abidin. *Fikih Madhab Syafi'i Buku 2 Edisi Lengkap*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2007.

Misbahuddin. *Ushul Fiqh II*. Makassar: Alauddin Press, 2015.

Mubarak, Aqly. "Penangguhan Upah (Ujrah) menurut Hukum Akad Syariah." *Jurnal Keislaman, Kemasyarakatan, dan Pendidikan* 7, no. 1 (Februari 7, 2022): 1–9, diakses 22 September 2025, doi:10.54801/iba.v7i1.81.

Muhajir, Noeng. *Metodologi Kualitatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.

Nawawi, Ismail. *Fiqh Mu'amalah*. Surabaya: CV Putra Media Nusantara, 2010.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A
http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

Prastowo, Andi. *Memahami Metode-Metode Penelitian*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2011.

Qudamah, Ibnu. *Al-Mughni*. Bab 7. Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.

Rahman Ghazaly, Abdul. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010.

Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah Jilid 13*. Kairo: Dar Al-Fikr, 2011.

Setiana, Septi. "Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Sawah di Desa Mrayan, Kecamatan Ngrayun, Kabupaten Ponorogo." Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2021.

Subekti, dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2017.

Sugiyono. *Metode Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2011.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2019.

Syafei, Rachmad. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.

Syarifuddin, Amir. *Garis-Garis Besar Fiqh*. Jakarta: Kencana, 2003.

Ulum, Bachrul, dan Silvi Ivana Ramadhani. "Akad Sewa Menyewa Lahan Sawah dengan Sistem Rendeman Persepektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Dusun Potok Barat Desa Sukowono Jember)." *Jurnal Dakwah dan Sosial Humaniora* 2, no. 2 (April 20, 2021): 67–77, diakses 17 September 2025, doi:10.59059/tabsyir.v2i2.638.

Windari. "Kontrak Jasa : Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik." *Jurnal Ilmu Ekonomi dan Keislaman* 12, no. 1 (Agustus 4, 2024): 48–59, diakses 16 November 2025, doi:10.24952/masharif.v12i1.11068.

Yazid, Muhammad. *Fikih Ekonomi*. Lamongan: Pagan Press, 2023.

Zuhaili, Wahhab al-. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*. Beirut: Dar Al-Fikr, 1984.

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/