

**ANALISIS POLA SEWA LAHAN PERTANIAN DI KECAMATAN KALIWEDI  
MENURUT PERSPEKTIF ISLAM**

**ANALYSIS OF AGRICULTURAL LAND RENTAL PATTERNS IN KALIWEDI  
DISTRICT ACCORDING TO ISLAMIC PERSPECTIVE**

**Rofidah Qothrunnada<sup>1</sup>**

*Email : nadarofidah22@gmail.com*

**H. Achmad Otong Busthomi Lc, M.Ag.<sup>2</sup>**

*Email : achmadotong781@gmail.com*

**Dr. H. Samsudin, M.Ag.<sup>3</sup>**

*Email : alihyasamsudin@gmail.com*

*Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon*

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) menganalisis sistem pola sewa lahan pertanian di Kecamatan Kaliwedi, Kabupaten Cirebon; (2) mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan perbedaan harga sewa antar desa; dan (3) mengkaji kesesuaian praktik sewa lahan dengan prinsip-prinsip akad ijarah dalam perspektif ekonomi Islam. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi lapangan. Data diperoleh melalui observasi, dokumentasi, dan wawancara mendalam dengan sembilan informan (petani penyewa lahan) dari empat desa di Kecamatan Kaliwedi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) sistem sewa lahan yang dominan adalah pola sewa tahunan dengan sistem tumpang sari (padi-padi-palawija), dengan komoditas utama padi; (2) terdapat variasi harga sewa antara Rp. 15-25 juta per hektar per tahun, dengan harga tertinggi di Desa Prajawinangun Wetan (Rp. 25 juta/ha/tahun) dan terendah di Desa Kalideres (Rp. 15-19 juta/ha/tahun); (3) perbedaan harga sewa disebabkan terutama oleh tingkat kesuburan tanah, ketersediaan air dan akses irigasi, lokasi strategis, serta hubungan sosial antara pemilik dan penyewa; (4) mayoritas perjanjian dilakukan secara lisan berdasarkan kepercayaan (trust-based), kecuali di Desa Kalideres yang menggunakan kwitansi tertulis; (5) pembayaran dilakukan tunai di awal masa sewa. Dari perspektif ekonomi Islam, praktik sewa lahan di Kecamatan Kaliwedi secara substansial telah memenuhi rukun dan syarat akad ijarah, meliputi: kejelasan objek sewa (ma'jur), kesepakatan kedua belah pihak (ijab-qabul), ujah (harga sewa) yang disepakati, dan periode waktu yang jelas. Namun, terdapat kelemahan signifikan dalam aspek dokumentasi kontrak, dominasi perjanjian lisan berpotensi menimbulkan gharar (ketidakpastian) dan risiko sengketa di masa depan, meskipun hingga kini belum ada kasus konflik yang dilaporkan. Penelitian ini merekomendasikan: (1) transformasi bertahap dari perjanjian lisan ke tertulis dengan melibatkan tokoh agama dan pemerintah desa; (2) penyusunan standar harga sewa berbasis kriteria objektif (kesuburan, irigasi, lokasi); dan (3) penguatan edukasi prinsip muamalah melalui kelompok tani dan pengajian.

**Kata kunci: Sewa lahan, Pertanian, Perspektif Islam**

### **Abstract**

*This study aims to: (1) analyze the agricultural land rental pattern system in Kaliwedi District, Cirebon Regency; (2) identify the factors that cause the difference in rental prices between villages; and (3) to examine the suitability of land leasing practices with the principles of ijarah contracts in the perspective of Islamic economics. The research method used is qualitative descriptive with a field study approach. Data was obtained through observation, documentation, and in-depth interviews with nine informants (land tenant farmers) from four villages in Kaliwedi District. The results of the study show that: (1) the dominant land rental system is the annual rental pattern with an intercropping system (rice-padi-palawija), with the main commodity rice; (2) there is a variation in rental prices between Rp. 15-25 million per hectare per year, with the highest price in Prajawinangun Wetan Village (Rp. 25 million/ha/year) and the lowest in Kalideres Village (Rp. 15-19 million/ha/year); (3) the difference in rental prices is mainly caused by the level of soil fertility, water availability and irrigation access, strategic location, and social relations between owners and tenants; (4) the majority of agreements are made orally based on trust, except in Kalideres Village which uses written receipts; (5) Payment is made in cash at the beginning of the rental period. From an Islamic economic perspective, the practice of land leasing in Kaliwedi District has substantially fulfilled the principles and conditions of the ijarah contract, including: clarity of the object of the lease (ma'jur), agreement between the two parties (ijab-qabul), agreed ujah (rental price), and a clear time period. However, there are significant weaknesses in the contract documentation aspect, the dominance of oral agreements has the potential to cause gharar (uncertainty) and the risk of future disputes, although no cases of conflict have been reported to date. This study recommends: (1) a gradual transformation from oral to written agreements involving religious leaders and village governments; (2) the preparation of rental price standards based on objective criteria (fertility, irrigation, location); and (3) strengthening the education of the principle of muamalah through farmer groups and studies.*

**Keywords: Land Rent, Agriculture, Islamic Perspective**

### **PENDAHULUAN**

Tanah menjadi salah satu peran penting dalam kehidupan sehari-hari masyarakat Indonesia. Banyak masyarakat, terutama mereka yang tinggal di daerah pedesaan banyak yang berprofesi sebagai petani. Oleh karena itu, tanah (dalam hal ini lahan pertanian) memainkan peran penting bagi petani maupun pemilik tanah dalam kehidupan sehari-hari (Iko, 2008). Kepemilikan tanah menjadi salah satu peranan penting seiring dengan berjalannya waktu, penduduk semakin bertambah sehingga membutuhkan lahan untuk dijadikan tempat tinggal atau mata pencaharian di bidang pertanian

Sektor pertanian merupakan salah satu sektor yang vital di dunia. Hal ini dapat

dilihatdari fakta yang menunjukkan bahwa sektor pertanian memiliki kontribusi yang sangat signifikan terhadap pencapaian tujuan kedua dari program Sustainable Development Goals (SDG's) yaitu bebas dari kelaparan, mencapai ketahanan pangan, perbaikan nutrisi, serta mendorong budidaya pertanian yang berkelanjutan (Adib Susilo & Susilo, 2019).

Sebagian besar penghasilan rakyat Indonesia dari hasil bercocok tanam atau petani. Sehingga, pertanian merupakan sektor yang memegang peranan penting terhadap kesejahteraan rakyat Indonesia. Di antaranya sebagian masyarakat ada yang memiliki lahan (sawah atau ladang) tetapi karena mereka sibuk dengan kegiatan yang lain atau memang tidak mempunyai keahlian skill untuk bertani.

Sewa menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan antara sesama, serta termasuk salah satu kegiatan saling tolong menolong yang dianjurkan oleh agama. Menurut Ulama Fiqih menyatakan bahwa dasar hukum diperoleh akad sewa menyewa adalah Al-Qur'an, As-Sunnah, dan Ijma' para ulama.

(Absari, 2020) mengungkapkan bahwa salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah sewa-menyewa, yang dalam fikih Islam disebut "ijarah". Al-ijarah menurut bahasa berarti "Al-Ajru" yang berarti Al-Iwadh (ganti) oleh sebab itu As-sawab (pahala) disebut pula al-ajru (upah). Sedangkan menurut istilah, al-ijarah adalah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran (Masduha, 1998). Berdasarkan pengertian ini terlihat bahwa yang dimaksud sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, tanah juga dapat berupa karya pribadi seperti pekerja.

Ada beberapa faktor yang menjadi penyebab menguaknya kehadiran penyewa lahan pertanian diantara yaitu kesuburan lahan, lokasi lahan, ketersediaan lahan, permintaan

dan penawaran, faktor sosial dan hukum. Faktor-faktor tersebut saling berinteraksi, sehingga penentuan harga seringkali menjadi hasil dari kompromi antara pemilik dan penyewa lahan.

Kaliwedi adalah sebuah Kecamatan di Kabupaten Cirebon Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Kecamatan Kaliwedi merupakan pemekaran dari Kecamatan Gegesik yang letaknya di sebelah barat Kecamatan Gegesik dan juga merupakan kecamatan yang berbatasan dengan Kabputen Indramayu.

Tabel 1.1

No.	Desa	Luas (Ha)	Jumlah NIK
1	Kalideres	217	158
2	Prajawinangun Kulon	110	117
3	Kaliwedi Kidul	138	147
4	Ujungsemi	426	549

*Sumber data : Balai Penyuluhan Pertanian (BPP) Kecamatan Kaliwedi*

Berdasarkan data dari BPP Kecamatan Kaliwedi jumlah lahan pertanian di wilayah Kecamatan Kaliwedi yaitu 2.332 hektar, jumlah petani yang ada di Kecamatan Kaliwedi 2.337 orang. Sementara itu, di penelitian hanya mengambil sampel dari 4 Desa diantaranya yaitu Desa Kalideres, Prajawinangun Kulon, Kaliwedi Kidul dan Ujungsemi. Jenis tanaman yang ada di Kecamatan Kaliwedi yaitu padi, cabai, pisang, kacang panjang dan jagung. Desa kalideres, Prajawinangun Kulon, Kaliwedi Kidul dan Ujungsemi merupakan daerah yang sebagian besar penduduknya menyewa lahan pertanian. Hal ini sesuai dengan keadaan geograifisnya, sehingga banyak masyarakat yang bekerja sebagai petani untuk mencukupi kebutuhan hidupnya.

Perjanjian sewa lahan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kalideres, Prajawinangun Kulon, Ujungsemi dan Kaliwedi Kidul Kecamatan Kaliwedi Kabupaten Cirebon menimbulkan beberapa persoalan. Salah satunya adalah perbedaan harga sewa lahan antar desa yang ada di Kecamatan Kaliwedi. Sehingga, belum diketahui apa yang menyebabkan perbedaan harga sewa lahan pertanian.

Beberapa penelitian terdahulu telah mengkaji praktik sewa lahan pertanian dalam perspektif Islam. Absari (2020) menganalisis pelaksanaan panjer dalam sewa-menyewa tanah dan menemukan adanya praktik yang bertentangan dengan prinsip ijarah. Noviantoro & Aprilya (2018) meneliti sewa penggarapan lahan di Kabupaten Kendal dan mengungkapkan bahwa mayoritas praktik telah sesuai dengan hukum Islam meski masih bersifat tradisional. Ayu (2020) mengkaji praktik oper sewa lahan di Mataram dan menemukan adanya pelanggaran prinsip kejelasan objek (ma'jur). Meski demikian, penelitian-penelitian tersebut umumnya berfokus pada kesesuaian praktis sewa lahan dengan hukum Islam secara normatif, namun belum menganalisis secara mendalam faktor-faktor ekonomis dan sosial yang menyebabkan variasi harga sewa antar wilayah dalam satu kecamatan. Selain itu, belum ada kajian yang secara komprehensif mengintegrasikan analisis ekonomi pertanian (faktor kesuburan, irigasi, aksesibilitas) dengan kerangka fiqh muamalah dalam konteks sewa lahan. Penelitian ini mengisi kekosongan tersebut dengan tidak hanya mengkaji aspek kepatuhan syariah, tetapi juga menganalisis dinamika penetapan harga sewa dan faktor-faktor yang mempengaruhinya, serta memberikan rekomendasi praktis untuk menyempurnakan praktik sewa lahan agar lebih sesuai dengan prinsip ekonomi Islam yang adil dan transparan.

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka diperlukan suatu penelitian untuk mengkaji pola sewa lahan pertanian di wilayah kecamatan Kaliwedi. Dengan demikian peneliti tertarik untuk meneliti tentang hal tersebut melalui judul **“ANALISIS POLA SEWA LAHAN PERTANIAN KECAMATAN KALIWEDI MENURUT PERSPEKTIF ISLAM”**.

#### **IDENTIFIKASI MASALAH**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka untuk mengidentifikasi masalah yaitu sebagai berikut :

- a. Wilayah Kajian  
Kajian wilayah pada penelitian ini adalah ekonomi pembangunan, penelitian ini akan menentukan jalannya suatu penelitian.
- b. Pendekatan penelitian  
Jenis pendekatan penelitian ini menggunakan metode Kualitatif.
- c. Jenis Masalah

Masalah yang akan dibahas pada penelitian ini adalah Pola Sewa Lahan Pertanian di Kecamatan Kaliwedi Menurut Perspektif Islam.

d. **Batasan Masalah**

Pembatasan masalah adalah untuk mencegah terjadinya penyimpangan dan pokok permasalahan yang akan diteliti, sehingga penelitian ini jalannya terarah dan memudahkan pemecahan permasalahan penelitian sesuai dengan tujuan. Berdasarkan identifikasi masalah dan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, ruang lingkup batasan masalah ini adalah sewa lahan pertanian.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Kepuasan Nasabah**

1. **Pengertian Analisis**

Analisis menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) (2002:43) merupakan penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dalam penelaahan bagian itu sendiri serta hubungan antar bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan.

Analisis adalah sikap atau perhatian terhadap sesuatu benda, fakta, dan fenomena, sehingga mampu menguraikan menjadi bagian-bagian serta mengenal kaitan bagian tersebut dalam keseluruhan. Kemudian analisis dapat diartikan yaitu kemampuan memecahkan sesuatu materi atau informasi menjadi bagian-bagian kecil sehingga mudah dipahami.

Dari pengertian yang diuraikan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian dari analisis adalah suatu kegiatan berfikir untuk menguraikan dan memecahkan suatu permasalahan dari unit menjadi unit terkecil.

### **B. Sewa Lahan**

1. **Pengertian Sewa Lahan**

Berikut ini adalah definisi sewa lahan menurut para ahli :

1. Menurut David Richardo sewa lahan adalah pembayaran kepada pemilik tanah atas penggunaan tanahnya, yang muncul karena perbedaan kesuburan atau lokasi tanah. Tanah yang lebih subur atau memiliki lokasi strategis akan menghasilkan sewa yang lebih tinggi.
2. Menurut Adam Smith: Sewa tanah pada dasarnya merupakan harga monopoli yang ditentukan oleh pemilik tanah karena keterbatasan tanah yang subur. Sewa bukanlah komponen biaya produksi, melainkan hasil dari kekayaan nasional yang melimpah atau tingkat upah yang tinggi.

Setelah melihat beberapa definisi tentang sewa tanah atau sewa lahan maka dapat diartikan sebagai perjanjian untuk mendapatkan manfaat dari tanah dengan jalan penggantian. Untuk mendapatkan manfaat dari tanah yang disewa, seseorang harus mengolah tanah itu terlebih dahulu, yaitu melalui pertanian. Jadi dalam sewa tanah seorang penyewa tidak bisa secara langsung memperoleh manfaat dari tanah tersebut.

### **C. Sewa Lahan Menurut Perspektif Islam**

#### **1. Pengertian**

Sewa menyewa dalam islam disebut Al-jarah. Menurut bahasa Al-Ijarah berarti "al-airu" yang berarti al-iwadu (ganti) oleh sebab itu as-sawab (pahala) dinamai ajru (upah). Sedangkan menurut istilah alijarah ialah menyerahkan atau memberikan manfaat kepada oran lain dengan suatu ganti pembayaran, sehingga sewa menyewa atau ijarah bermakna akad pemindahan hak guna/manfaat atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa tanpa diikuti pemindaan kepemilikan barang itu sendiri . Definisi fiqh Al-ijarah yaitu pemindaan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemindaan kepemilikan barang itu sendiri (D.R, 2009).

### **D. Lahan Pertanian**

#### **1. Pengertian Lahan**

Begitu banyak pengertian lahan tergantung dari sudut pandang dan kepentingan pemanfaatan lahan. Misalnya seorang petani mengartikan bahwa lahan adalah sebidang tanah yang dapat di garap untuk berkebun maupun

sawah, bagi seorang pengembang lahan (*developher*) mengartikan bahwa lahan adalah daerah tempat membangun rumah dan fasilitasnya atau sebagai tempat membangun industri (Deliyanto, Bambang and Winata, Adi and Rusdiyanto, Edi and Wardiati, 2014).

### **METODOLOGI PENELITIAN**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pola sewa lahan pertanian yang terjadi di masyarakat dan mengkaji kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip akad ijarah dalam perspektif Islam. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi lapangan (*Field Research*). Data diperoleh melalui observasi, dokumentasi dan wawancara mendalam dengan petani penggarap atau penyewa lahan.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

1. Sistem pola sewa lahan pertanian yang digunakan di Kecamatan Kaliwedi yaitu menggunakan sistem sewa tahunan, sistem tumpangsari. Komoditas utamanya yaitu padi dengan pola tanam padi-padi-palawija, tetapi tergantung pada musim dan ketersediaan airnya. Sistem pembayaran yang dilakukan oleh penyewa lahan yaitu secara tunai di awal masa sewa berdasarkan dengan kesepakatan antara pemilik dan penyewa lahan. Sistem sewa yang dilakukan secara umum menggunakan sistem secara lisan.
2. Faktor yang mempengaruhi pola sewa di Kecamatan Kaliwedi lahan diantaranya yaitu kondisi lahan dan ketersediaan air, hubungan sosial antara pemilik dan penggarap lahan dan faktor agama. Untuk harga sewa tertinggi yaitu berada di Desa Prajawinangun Wetan dengan harga sewa lahan mencapai Rp. 25.000.000,- per/hektar dengan jangka waktu per tahun. Tingginya harga sewa yang ditetapkan di Desa Prajawinangun Wetan disebabkan karena kualitas dan kesuburan lahan/tanah, akses irigasi yang baik, lokasi strategis, tingginya

permintaan dan faktor sosial yang ada di wilayah tersebut.

3. Pola sewa lahan pertanian di Kecamatan Kaliwedi secara umum sudah sesuai dengan perspektif islam. Karena akad sewa yang dilakukan sudah memenuhi sebagian besar prinsip muamallah islam, dimana akad dilakukan karena objek yang disewa jelas, adanya keridhaan dan kerelaan, harga disepakati oleh kedua belah pihak dan praktik berlangsung dalam kerangka tolong menolong serta saling menghormati satu sama lain.

#### **A. Sistem Pola Sewa Lahan Pertanian di Kecamatan Kaliwedi**

Sistem pola sewa lahan adalah bentuk perjanjian antara pemilik lahan dan penyewa, di mana penyewa diberikan hak untuk menggunakan lahan tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang sewa yang telah disepakati. Sistem ini telah dikenal sejak masa kolonial dan tetap berlaku hingga saat ini, dengan berbagai variasi tergantung pada kesepakatan antara kedua belah pihak dan kebiasaan lokal.

Sistem yang diterapkan oleh masyarakat kecamatan kaliwedi pada umumnya masih bersifat tradisional dengan sentuhan modern tergantung pada tingkat ekonomi dan akses petani terhadap teknologi. Mayoritas petani di wilayah kecamatan kaliwedi masih menggunakan metode pertanian konvensional baik dalam hal pengelolaan lahan, penanaman, pemupukan dan panen.

Kondisi sosial masyarakat Kecamatan Kaliwedi mayoritas bekerja di sektor pertanian baik pemilik maupun penyewa lahan. Aktivitas pertanian ini menjadi salah satu sumber penghasil utama bagi penyewa lahan, Mayoritas petani penggarap di Kecamatan Kaliwedi mengelola lahan sawah yang komoditas utamanya yaitu penanaman padi. Tanaman padi menjadi salah satu komoditas unggulan dan dominan, karena tingkat konsumsi masyarakat yang tinggi serta nilai ekonomis yang relatif stabil. Selain padi, beberapa petani juga menanam palawija namun hanya pada saat tertentu saja dan hanya sebagai pengganti saat jeda tanam padi. Namun dengan demikian, kontribusi komoditas selain padi tergolong sangat kecil jika dibandingkan dengan luasan dan hasil panen tanaman padi.

Berikut ini adalah sistem pola sewa lahan pertanian di Kecamatan Kaliwedi :

1. Sistem Pola Sewa Tahunan

Sistem sewa tahunan adalah bentuk perjanjian antara pemilik lahan dan penyewa, di mana penyewa diberikan hak untuk menggunakan lahan tersebut selama satu tahun dengan membayar sejumlah uang sewa yang telah disepakati. Sistem ini umum diterapkan dalam sektor pertanian, perkebunan, dan usaha komersial lainnya.

Sistem tahunan dalam pengelolaan lahan pertanian merujuk pada pola sewa-menyewa lahan yang dilakukan berdasarkan periode waktu tertentu, biasanya satu tahun. Dalam sistem ini, petani atau penyewa lahan membayar sejumlah uang kepada pemilik lahan untuk memperoleh hak guna atas lahan tersebut selama jangka waktu yang telah disepakati.

Dalam wawancara dengan Bapak Jepri (Informan 1) seorang petani penggarap/penyewa lahan di Desa Kalideres, beliau menjelaskan bahwa sistem yang dilakukan itu menggunakan sistem sewa tahunan dengan perjanjian secara tertulis dengan adanya kwitansi. Menurutnya, “kami biasanya menyewa lahan milik warga lain atau milik desa selama satu tahun dengan harga Rp. 25.000.000,- per bau/hektar. Dengan pembayaran di awal sewa.

Menurut bapak Ade (Informan 7) seorang petani/penyewa lahan di Desa Kaliwedi Kiduk, beliau menjelaskan bahwa sistem yang digunakan menggunakan sistem sewa tahunan dengan perjanjian secara lisan sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak pemilik dan penyewa lahan atas dasar saling kepercayaan antara keduanya. Menurutnya “saya menyewa lahan dengan pembayaran di awal masa sewa dengan harga perhektarnya itu Rp. 22.000.000,- per bau/hektar”.

2. Sistem Tumpangsari

Sistem tumpangsari merupakan metode pertanian di mana dua atau lebih jenis tanaman ditanam secara bersamaan atau hampir bersamaan pada lahan yang

sama.

Dari hasil wawancara ke beberapa informan petani penggarap di kecamatan kaliwedi ini pada umumnya menggunakan sistem tumpangsari yang bertujuan untuk mengurangi resiko gagal panen, memaksimalkan pemanfaatan lahan dan meningkatkan produktivitas.

Dalam wawancara dengan Bapak Sawadi (Informan 8) seorang petani/penyewa lahan di Desa Kaliwedi Kidul, beliau menjelaskan bahwa sistem tanam yang digunakan itu menggunakan sistem tumpangsari. Menurutnya “saya biasanya memakai pola tanam padi-padi-palawija tetapi tergantung pada musim dan ketersediaan airnya, tanaman palawijanya biasanya kacang tanah, cabai, dan jagung”.

Menurut bapak Sarti (Informan 9) seorang petani penggarap/penyewa lahan di Desa Kaliwedi Kidul beliau menjelaskan bahwa sistem tanam yang digunakan itu sistem tumpangsari dengan pola tanam padi-padi-palawija, tergantung pada musim dan ketersediaan air. Padi ditanam pada musim kemarau pertama sedangkan pada musim kedua jika air terbatas maka lahan biasanya dibiarkan atau ditanami palawija.

Sistem pertanian di kecamatan kaliwedi juga di pengaruhi oleh adanya siklus musim dan tata kelola air irigasi. Petani biasanya mengikuti pola tanam serempak yang di koordinasikan oleh kelompok tani dan pemerintah desa setempat untuk mencegah serangan hama secara luas dan menjaga efisiensi penggunaan air (Informan 4).

### 3. Sistem Sewa Secara Lisan Tertulis

Sistem sewa secara lisan adalah bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan tanpa dokumen tertulis, di mana kesepakatan antara pihak yang menyewakan dan penyewa dicapai melalui ucapan atau komunikasi verbal. Meskipun tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, perjanjian semacam ini tetap sah

dan memiliki kekuatan hukum di Indonesia, asalkan memenuhi syarat-syarat tertentu yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Menurut Bapak Sofiyudin (Informan 5) sebagai penyewa lahan di Desa Ujungsemi Kecamatan Kaliwedi, beliau menggunakan sistem sewa secara lisan dalam kutipan wawancaranya sebagai berikut :

“saya menyewa lahan sistem sewa nya hanya secara lisan atas dasar saling kepercayaan dan hubungan sosial yang erat antara pemilik dan penyewa lahan”.

Menurut bapak Ramista (Informan 2) sebagai penyewa lahan di Desa Kalideres, beliau menggunakan sistem sewa secara tertulis dengan adanya kwitansi. Menurutnya, “saya menggunakan sistem sewa secara tertulis dengan adanya kwitansi, karena dengan adanya bukti tertulis bisa meminimalisir akan adanya konflik atau sengketa di kemudian hari”.

Meskipun dalam sistem sewa nya berbeda-beda, tetapi di kecamatan yang paling dominan menggunakan sistem secara lisan, dalam hasil wawancara ini yang menggunakan sistem secara tertulis hanya di Desa Kalideres saja, sedangkan di desa lainnya menggunakan sistem secara lisan atas dasar saling percaya satu sama lain.

#### **B. Faktor Yang Mempengaruhi Penentuan Harga Sewa Lahan Pertanian di Kecamatan Kaliwedi**

Faktor adalah unsur atau keadaan yang memengaruhi atau menentukan suatu hasil atau keputusan. Faktor-faktor yang memengaruhi harga sewa lahan pertanian di kecamatan kaliwedi sangat beragam dan tidak dapat dilihat dari satu sisi saja. Secara umum, faktor tersebut bisa di kategorikan menjadi dua faktor yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor internal mencakup kondisi fisik lahan seperti tingkat kesuburan, ketersediaan air, luas lahan, serta kesepakatan antara pemilik lahan dan penyewa lahan berdasarkan hubungan sosial. Sedangkan faktor eksternalnya yaitu meliputi

fluktuasi harga hasil pertanian, campur tangan orang ketiga dan ketiadaan regulasi formal.

Di kecamatan Kaliwedi setiap desanya itu ada perbedaan harga sewa lahan disebabkan berbagi faktor yang bersifat ekonomis, sosial dan religius. Secara umum, kondisi fisik lahan seperti kesuburan tanah, akses terhadap sumber air dan letak geografis sangat menentukan besaran harga sewa. Selain itu, faktor hasil panen yang diharapkan dan musim juga ikut mempengaruhi fluktuasi harga, terutama dalam sistem sewa yang bergantung pada hasil pertanian.

Berikut ini adalah tabel perbedaan harga sewa lahan antar desa di Kecamatan Kaliwedi :

Tabel 4. Perbedaan Harga Sewa Lahan di Kecamatan Kaliwedi 1

No.	Desa	Pola Sewa	Harga Sewa	Kesepakatan
1.	Kalideres	Tahunan	15-19Jt	Tertulis
2.	Prajawinangun Wetan	Tahunan	25 Jt	Lisan
3.	Kaliwedi Kidul	Tahunan	22 Jt	Lisan
4.	Ujungsemi	Tahunan	19 Jt	Lisan

Dari data di atas sewa tertinggi itu ada di Desa Prajawinangun Wetan dengan harga Rp. 25.000.000,- Per/hektar dengan sewa tahunan, perjanjiannya secara lisan dan pembayarannya di awal masa sewa.

Setiap faktor dapat memiliki pengaruh yang berbeda-beda, tergantung pada situasi dan kondisi di lapangan. Misalnya, pada musim kemarau, ketersediaan air bisa menjadi faktor yang lebih menentukan dibanding pada musim hujan. Dengan kata lain, faktor adalah penyebab atau pendorong yang secara langsung maupun tidak langsung

membentuk suatu keputusan atau hasil, dalam hal ini adalah besaran harga sewa lahan (wawancara informan 8).

Berdasarkan dari hasil wawancara dengan beberapa informan di desa-desa wilayah kecamatan kaliwedi, penentuan harga sewa lahan di pengaruhi oleh kombinasi faktor agronomis, ekonomi dan sosial budaya. Berikut ini adalah faktor-faktor yang di sebutkan oleh informan :

#### 2. Tingkat kesuburan

Tingkat kesuburan tanah adalah sejauh mana suatu lahan mampu mendukung pertumbuhan tanaman secara optimal, baik dari segi kandungan unsur hara, struktur tanah, maupun kemampuan tanah dalam menyimpan dan mengalirkan air.

Menurut (wawancara informan 9) tingkat kesuburan menjadi salah satu faktor utama yang memengaruhi harga sewa lahan pertanian. Lahan yang subur biasanya memiliki tekstur tanah yang gembur, kaya bahan organik, tidak terlalu asam atau basa (pH seimbang). Ciri-ciri lahan subur juga dapat dilihat dari keberhasilan panen sebelumnya dan pertumbuhan tanaman yang seragam dan sehat.

#### 3. Ketersediaan air dan sistem irigasi

Ketersediaan air dan sistem irigasi merupakan salah satu faktor krusial yang memengaruhi produktivitas lahan pertanian, sehingga secara langsung berdampak pada penentuan harga sewa lahan. Menurut (wawancara informan 4) lahan yang memiliki akses mudah dan stabil terhadap air, baik melalui saluran irigasi teknis maupun sumber alami seperti sungai atau sumur, cenderung disewakan dengan harga lebih tinggi. Hal ini karena air merupakan kebutuhan utama dalam budidaya tanaman, terutama tanaman pangan seperti padi yang membutuhkan pengairan rutin.

Dari beberapa informan menjelaskan bahwa harga sewa lahan mahal yang utamanya adalah ketersediaan air dan sistem irigasinya baik, secara langsung berhubungan dengan potensi hasil panen dan keamanan produksi pertanian.

#### 4. Lokasi dan aksesibilitas lahan

Lokasi dan aksesibilitas lahan merupakan faktor penting dalam menentukan nilai sewa lahan pertanian karena berpengaruh langsung terhadap kemudahan operasional dan distribusi hasil pertanian.

Menurut beberapa informan, lahan yang berada di lokasi strategis misalnya dekat dengan pemukiman, jalan utama, atau pasar, umumnya memiliki nilai sewa yang lebih tinggi. Hal ini disebabkan karena lokasi yang mudah dijangkau mempermudah proses pengangkutan hasil panen, pengawasan lahan, serta meminimalkan biaya logistik dan transportasi.

Aksesibilitas yang baik juga berkaitan dengan kondisi jalan menuju lahan. Lahan yang dapat dilalui kendaraan, baik roda dua maupun roda empat, terutama saat musim hujan, sangat diminati oleh penyewa. Sebaliknya, lahan yang berada di daerah terpencil, sulit dijangkau, atau hanya bisa dilalui dengan jalan kaki akan kurang diminati dan harga sewanya cenderung lebih rendah, meskipun mungkin memiliki kualitas tanah yang baik. Informan juga menambahkan bahwa kemudahan akses memengaruhi efisiensi tenaga kerja, karena pekerja tani akan lebih mudah menjangkau lokasi untuk melakukan kegiatan pertanian sehari-hari.

Dengan demikian, lokasi dan aksesibilitas tidak hanya memengaruhi kenyamanan dan efisiensi, tetapi juga berdampak langsung pada keputusan ekonomi penyewa dalam menilai kelayakan dan keuntungan dari lahan yang akan disewa.

#### 5. Lama waktu sewa

Lama waktu sewa merupakan faktor penting yang memengaruhi harga sewa lahan pertanian. Informan menyebutkan bahwa harga sewa lahan dapat bervariasi tergantung pada durasi sewa yang disepakati antara pemilik dan penyewa. Secara umum, lahan yang disewa untuk jangka waktu pendek, misalnya satu musim tanam, biasanya dikenakan harga sewa yang lebih tinggi per musim. Hal ini disebabkan karena pemilik lahan menganggap risiko yang dihadapi lebih besar dan mereka

perlu memastikan mendapatkan keuntungan yang layak dalam waktu yang lebih singkat.

Di sisi lain, sewa jangka panjang, seperti untuk beberapa tahun berturut-turut, sering kali memberikan harga yang lebih murah per musim. Penyewa dapat merencanakan jangka panjang untuk peningkatan hasil pertanian, sementara pemilik lahan juga mendapatkan kepastian penghasilan selama beberapa tahun ke depan tanpa harus mencari penyewa baru setiap tahun. Selain itu, untuk penyewa, sewa jangka panjang memberikan rasa aman dan kestabilan dalam berbudidaya, karena mereka tidak perlu khawatir akan berakhirnya kontrak sewa dalam waktu dekat. Informan juga menambahkan bahwa dalam beberapa kasus, penyewa yang menyewa lahan dalam jangka panjang bisa mendapatkan potongan harga atau pengaturan pembayaran yang lebih fleksibel, mengingat hubungan saling percaya yang terbangun antara kedua pihak.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa strategi penyelesaian dari permasalahan perbedaan harga sewa lahan pertanian di Kecamatan Kaliwedi perlu diarahkan pada penguatan nilai-nilai islam dalam praktik sewa menyewa. Pendekatan strategis paling efektif adalah dengan memanfaatkan potensi sosial keagamaan yang kuat di masyarakat, seperti halnya peran tokoh agama dan semangat musyawarah, untuk meningkatkan pemahaman terhadap prinsip akad ijarah dalam islam. Strategi ini perlu dibarengi dengan peningkatan literasi hukum islam, penyusunan pedoman harga lokal, dan dorongan untuk membuat akad secara tertulis yang transparan dan adil. Dengan demikian, perbedaan harga dapat diminimalisir, keadilan bagi kedua belah pihak dapat tercapai dan praktik sewa menyewa dapat berjalan dengan lancar dengan prinsip syariah islam yang menjunjung kejujuran, kejelasan dan kerelaan antara kedua belah pihak.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian di atas, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Sistem pola sewa lahan pertanian yang digunakan di Kecamatan Kaliwedi yaitu menggunakan sistem sewa tahunan, sistem tumpangsari. Komoditas utamanya yaitu padi dengan pola tanam padi-padi-palawija, tetapi tergantung pada musim dan ketersediaan airnya. Sistem pembayaran yang dilakukan oleh penyewa lahan yaitu secara tunai di awal masa sewa berdasarkan dengan kesepakatan antara pemilik dan penyewa lahan. Sistem sewa yang dilakukan secara umum menggunakan sistem secara lisan.
2. Faktor yang mempengaruhi pola sewa di Kecamatan Kaliwedi lahan diantaranya yaitu kondisi lahan dan ketersediaan air, hubungan sosial antara pemilik dan penggarap lahan dan faktor agama. Untuk harga sewa tertinggi yaitu berada di Desa Prajawinangun Wetan dengan harga sewa lahan mencapai Rp. 25.000.000,- per/hektar dengan jangka waktu per tahun. Tingginya harga sewa yang ditetapkan di Desa Prajawinangun Wetan disebabkan karena kualitas dan kesuburan lahan/tanah, akses irigasi yang baik, lokasi strategis, tingginya permintaan dan faktor sosial yang ada di wilayah tersebut.
3. Pola sewa lahan pertanian di Kecamatan Kaliwedi secara umum sudah sesuai dengan perspektif islam. Karena akad sewa yang dilakukan sudah memenuhi sebagian besar prinsip muamallah islam, dimana akad dilakukan karena objek yang disewa jelas, adanya keridhaan dan kerelaan, harga disepakati oleh kedua belah pihak dan praktik berlangsung dalam kerangka tolong menolong serta saling menghormati satu sama lain.

**Saran**

1. Untuk petani penggarap atau penyewa lahan perjanjian sewa lahan yang selama ini bersifat lisan sebaiknya mulai diarahkan untuk bersifat tertulis. Hal ini berpotensi untuk membantu menghindari sengketa antara pemilik dan penggarap. Dengan adanya perjanjian tertulis, sewa lahan akan lebih transparan dan adil sesuai dengan prinsip keridhaan dan keadilan dalam islam.
2. Untuk pemerintah yang ada di wilayah Kecamatan Kaliwedi dapat membantu dalam peningkatan infrastruktur pertanian seperti perbaikan saluran irigasi, karena infrastruktu yang baik akan membantu meningkatkan produktivitas pertanian dan mendorong penggarap untuk lebih efisien dalam mengelola lahan mereka.
3. Untuk peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat dilanjutkan dengan objek dan sudut pandang yang lebih kompleks sehingga dapat memperkaya pengetahuan tentang analisis pola sewa lahan pertanian.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abidin, Z. (2020). Akad Dalam Transaksi Muamalah Kontemporer. In *Al-Hikmah* (Vol. 3, Issue 12).
- Absari, D. U. A. (2020). Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Pelaksanaan Panjer dalam Sewa-Menyewa Tanah. *Jihbiz Jurnal Ekonomi Keuangan Dan Perbankan Syariah*, 4(2), 226–246. <https://doi.org/10.33379/jihbiz.v4i2.863>
- Adib Susilo, S. A., & Susilo, A. (2019). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Model Bagi Hasil Pada Sektor Pertanian di Wilayah Karesidenan Madiun. *Falah: Jurnal Ekonomi Syariah*, 4(2), 202. <https://doi.org/10.22219/jes.v4i2.10091>
- Adolph, R. (2016). *Analisis Pengaruh Belanja Dana Alokasi Khusus Atas Pendidikan, Kesehatan dan Infrastruktur Terhadap Tingkat Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten/Kota Di Provinsi Jawa Tengah*. 1–23.
- Ali, A. (2017). Pengaruh Teknologi Pertanian terhadap Produktivitas Hasil Panen Padi di Kecamatan Maritengngae Kabupaten Sidenreng Rappang. *AkMen Jurnal Ilmiah*, 14(3), 514–525. <https://e-jurnal.nobel.ac.id/index.php/akmen/article/view/88>
- Anshori, A. G. (2008). Hukum Perjanjian Islam di Indonesia. *Buku Erlangga*.
- Aprilia, S. (2022). Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Kepada Pihak Ketiga (Studi Di Desa Way Empulau Ulu Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat). Diss. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. *Ekonomi Syariah*.
- Ardiyanti, S. (2021). *Analisis Akad Ijarah Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertambangan Batu Kapur Di Gunung Kendeng Desa Kajengan Kecamatan Todanan Kabupaten Blora*.
- Arifin. (2015). *Pengantar Ekonomi Pertanian*. BPFE-UGM. November, 91. [https://books.google.com/books?hl=en&lr=&id=RQ\\_mXpuCl9oC&oi=fnd&pg=PA49&dq=pertanian&ots=nqoeNfb51V&sig=D0hXjl5s1qSDouQFAMcUx4Drr4Y](https://books.google.com/books?hl=en&lr=&id=RQ_mXpuCl9oC&oi=fnd&pg=PA49&dq=pertanian&ots=nqoeNfb51V&sig=D0hXjl5s1qSDouQFAMcUx4Drr4Y)
- Aryanto, O. B. (2023). *Analisis Akad Ijarah Dalam Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem Ngoyotan di Desa Tanjungan, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten*. 1–67.

- Ayu, I. (2020). Tinjauan hukum islam tentang praktik oper sewa lahan pertanian (studi kasus di kelurahan pagutan barat kecamatan mataram kota mataram). *Undergraduate Thesis, UIN Mataram*.
- D.R, M. (2009). *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah.*" Yogyakarta:
- Deliyanto, Bambang and Winata, Adi and Rusdiyanto, Edi and Wardiati, M. A. (2014). Manajemen Lahan. In: Pengenalan Lahan. In *tesis*.
- Fajar Nur'aini Dwi Fatimah. (2020). *TEKNIK ANALISIS SWOT Pedoman Menyusun Strategi Yang Efektif & Efisien Serta Cara Mengelola Kekuatan & Ancaman*. Buku-el ANAK HEBAT INDONESIA.
- Faqih, M. N. (2019). Praktek Sewa Menyewa Tanah Bengkok Di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang Menurut Prespektif Hukum Islam. *Universitas Muhammadiyah Surakarta, 1, 2–13*.
- Iko, H. (2008). Pelaksanaan perjanjian bagi hasil tanah pertanian di Kecamatan Bulakumba Kabupaten Brebes Jawa Tengah. *Tesis, 1–188*.
- Mardani, D. (2019). *Buku Fiqh Muamllah (Ekonomi Syariah)*.
- Noviantoro, & Aprilya, E. (2018). Tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa penggarapan lahan pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal. *Ekonomi Syariah, 128*. <http://eprints.walisongo.ac.id/8113/1/112311020.pdf>
- Pramesti, susanti dwi. (2022). sewa lahan pertanian sistem bayar panen di desa pilangrejo (studi kasus di desa pilangrejo). *Thesis lain Kudus*.
- Rangkuti, F. (2008). Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis. *Jakarta : PT.Gramedia Pustaka Utama*.
- Saputri, A. A. (2022). praktik sewa menyewa lahan pertanian dengan pembayaran hasil panen dalam perspektif hukum ekonomi syariah (studi kasus desa lingsar kecamatan lingsar kabupaten lombok barat). *Etheses.Uinmataram.Ac.Id*.
- Sirait, N. M. K. (2018). Kecamatan Bandar Kabupaten Simalungun ( Studi Analitis Dari Perspektif. *Al-Hadi, IV(1), 774–788*.
- Sofiatun, S. S. (2022). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian PT

Geo Dipa Energi Dieng Dengan Masyarakat (Studi Kasus Desa Sikunang kecamatan Kejajar Kabupaten Wonosobo). *Etheses.Uingusdur.Ac.Id.*

Subekti. (1999). *Kitab Undang undang Hukum Perdata*, (Jakarta:,1999), h.88. 88.

Suprayogo, Imam, & Tobroni. (2014). Metodologi Penelitian Agama. *Metodologi Penelitian*, 102.

Susanti, Y., Syafrudin, & Helmi, M. (2020). Analysis of Land Use Change in Upper Serayu Watersheds Using Remote Sensing and Geographic Information Systems. *Bioedukasi : Jurnal Pendidikan Biologi*, 12(1), 23–20. <https://doi.org/10.20961/bioedukasi-uns.v13i1.37825>

Syafiatun, H. (2023). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Di Desa Sulang Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang*. Diss. IAIN KUDUS.

Yulianto, hanif sri. (2022). Perspektif Islam Sewa Menyewa Lahan. *Ekonomi Syariah*.