

**PRAKTIK PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN  
SECARA LISAN MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM  
PERDATA DAN HUKUM ISLAM  
(Studi Kasus Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari)**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember  
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H.)  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



**Oleh :**

**Devi Wijayawati Ningsih  
NIM : S20192079**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER  
FAKULTAS SYARIAH  
JANUARI 2025**

**PRAKTIK PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN  
SECARA LISAN MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM  
PERDATA DAN HUKUM ISLAM  
(Studi Kasus Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari)**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember  
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H.)  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

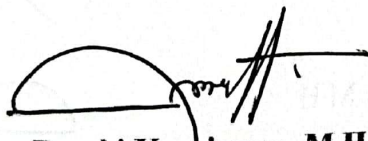
Oleh:

**DEVI WIJAYAWATI NINGSIH**

**NIM: S20192079**

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

Disetujui pembimbing:



**Basuki Kurniawan, M.H.**  
**NIP : 19890206 201903 1 006**



**PRAKTIK PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH PERTANIAN  
SECARA LISAN MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM  
PERDATA DAN HUKUM ISLAM  
( Studi Kasus Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari )**

**SKRIPSI**

telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah  
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Hari : Selasa  
Tanggal : 31 Desember 2024

Tim Penguji

Ketua Sidang

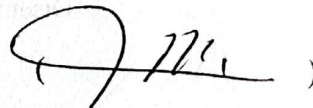
Sekretaris Sidang

  
**Freddy Hidayat, M.H.**  
NIP. 198808262019031 003

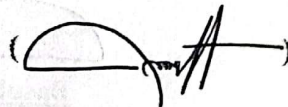
  
**Afrik Yagari, M.H.**  
NIP. 199201132020122 010

Anggota :

1. Dr. Ahmadiono, M.E.I.



2. Basuki Kurniawan, M.H



Menyetujui,  
Dekan Fakultas Syariah



  
**Dr. Wiliani Hefni, M.A**  
NIP. 19911107 201801 1 004

## MOTTO

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai Orang-Orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan hartamu dengan jalan batil, kecuali dengan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An-Nisa: 29).\*



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

---

\* Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan terjemahannya*, (Bandung: PT Sygma Examedia Arkanlena), Q.S An-Nisa' ayat 29

## PERSEMBAHAN

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari akan pentingnya orang-orang yang telah memberikan dukungan baik secara moril maupun materil sehingga skripsi ini dapat terselesaikan sesuai yang diharapkan. Untuk itu dengan kerendahan hati serta penuh rasa ta'zhim dan takrim penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua saya, ayahanda Achmad Sahid dan ibunda Juwana yang telah membesarkan serta mendidik saya dan tak luput doa kedua orang tua yang dipanjatkan tiada henti sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi.
2. Widiyawati Ningsih, Luluk Holifah serta adik saya Muhammad Febri Yanto yang telah mendoakan dan mensupport saya dalam segala hal.
3. Suami saya Sahroni yang telah mendoakan dan mensupport saya dalam pengerjaan skripsi hingga selesai.
4. Keluarga besar saya yang selalu mendoakan dan memberi dukungan kepada penulis.
5. Sahabat karib saya Lindayani yang menemani masa-masa sulit dan bahagia selama dibangku perkuliahan.

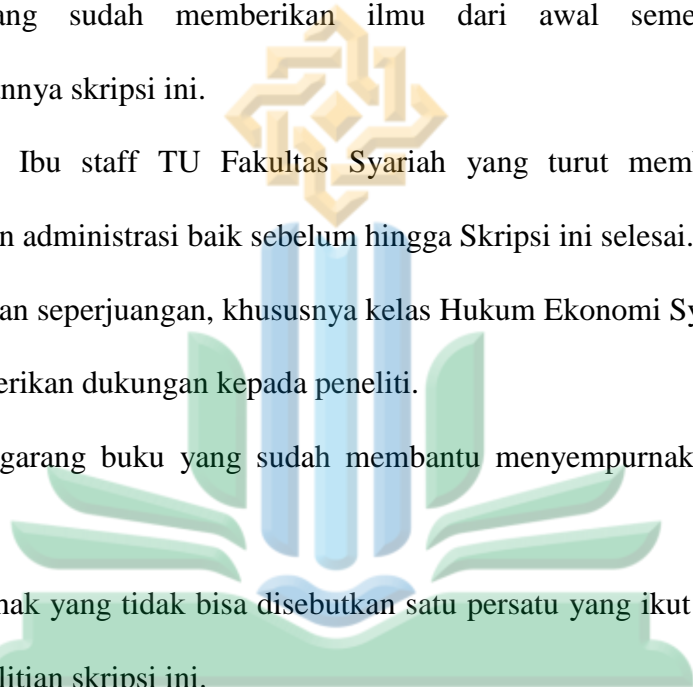
## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Segala puji bagi Allah, dzat yang Maha Agung dan Maha Esa yang telah memberikan kemudahan serta karunia-Nya kepada penulis, sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini sebagai kewajiban akademik. Lantunan sholawat dan salam tetap terhaturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat-sahabat nabi, semoga syafaatnya selalu terlimpahkan kepada kita semua sebagai umatnya pada hari akhir kelak.

Keberhasilan yang didapatkan penulis dalam penulisan skripsi ini atas bantuan serta dukungan dari para pihak, sehingga dalam hal ini penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Prof.Dr.Hepni,S.Ag.,M.M.,CPEM sebagai Rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, M.A sebagai Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Bunda Dr. Busriyanti, M.Ag sebagai Wakil Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
4. Bapak Freddy Hidayat, M.H sebagai Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
5. Bapak Prof. Dr. H. Miftah Arifin, M.Ag sebagai Dosen Pembimbing Akademik.
6. Bapak Basuki Kurniawan, M.H Selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar membimbing saya dalam penulisan Skripsi ini dari awal hingga akhir.

- 
7. Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang sudah memberikan ilmu dari awal semester hingga terselesaikannya skripsi ini.
  8. Bapak dan Ibu staff TU Fakultas Syariah yang turut membantu dalam melancarkan administrasi baik sebelum hingga Skripsi ini selesai.
  9. Teman-teman seperjuangan, khususnya kelas Hukum Ekonomi Syariah 3 yang juga memberikan dukungan kepada peneliti.
  10. Semua pengarang buku yang sudah membantu menyempurnakan penulisan skripsi ini.
  11. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang ikut serta terlibat dalam penelitian skripsi ini.

Penyusunan skripsi ini masih terdapat kekurangan dan ketidak sempurnaan dalam penulisan. Oleh karena itu kritik dan saran guna menyempurnakan dalam penulisan skripsi ini.

Wassalamualaikum Warohmatullahi Wabarokatuh.

Jember, 13 Oktober 2024

Penulis

## ABSTRAK

**Devi Wijayawati Ningsih, 2024:** *Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Lisan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Studi Kasus Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari)*

**Kata Kunci:** *Sewa Menyewa, Secara Lisan, KUHPerdata, Hukum Islam*

Sewa menyewa merupakan hal yang lumrah dalam masyarakat dan sering malakukannya, tapi yang tidak diketahuinya ialah sah atau tidaknya dalam praktik sewa menyewa tersebut ataupun masih melanggar Undang-undang. Sewa menyewa secara lisan merupakan suatu hal yang sering dilakukan warga desa dengan keterbatasan biaya untuk membuat perjanjian tertulis.

Fokus penelitian ini adalah: 1) Bagaimana praktik perjanjian sewa menyewa tanah pertanian secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari?. 2) Bagaimana tinjauan Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai praktik perjanjian sewa menyewa secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari?. 3) Bagaimana tinjauan Hukum Islam mengenai sewa menyewa secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari?.

Tujuan penelitian ini adalah: 1) Untuk mendeskripsikan praktik perjanjian sewa menyewa tanah pertanian secara lisan. 2) Untuk mendeskripsikan tentang praktik perjanjian sewa menyewa perspektif Undang-Undang Hukum Perdata. 3) Untuk mendeskripsikan tentang praktik perjanjian sewa menyewa perspektif Hukum Islam.

Jenis penelitian ini berupa penelitian hukum empiris dengan pendekatan sosiologi hukum. Teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data deskriptif kualitatif dengan keabsahan data melalui uji kredibilitas data triangulasi sumber dan metode.

Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan: 1) Praktik perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis karena perjanjian sewa menyewa sawah ini dilakukan atas dasar kesepakatan dan kepercayaan antara pihak penyewa dan pemilik lahan. Sistem pembayaran yang digunakan dalam sewa menyewa lahan pertanian di Desa Tamansari yaitu dibayarkan pada saat musim panen tiba bukan pada saat terjadinya akad kerjasama terjadi 2) Praktik perjanjian sewa menyewa lahan pertanian secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari sudah sesuai dengan KUHPerdata karena sudah memenuhi unsur sewa menyewa yaitu adanya kesepakatan, adanya objek yang diperjanjikan, adanya batas waktu serta adanya harga dan pembayaran. Terkait terjadinya wanprestasi, perjanjian secara lisan menurut KUHPerdata tetap sah dan memiliki kekuatan hukum 3) Praktik perjanjian sewa menyewa lahan pertanian secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari sudah sesuai hukum Islam karena sudah sesuai dengan rukun dan syarat ijarah. Namun, terkait adanya wanprestasi atau penyewa tidak membayar uang sewa dalam Islam pemilik lahan tidak dapat menuntut pihak penyewa.



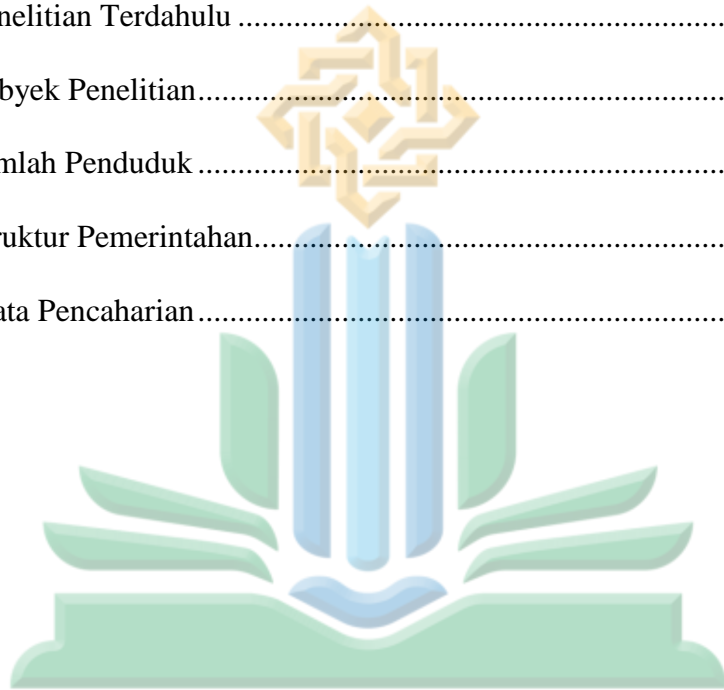
## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Konteks Penelitian .....	1
B. Fokus penelitian .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Definisi Istilah.....	9
F. Sistematika Pembahasan .....	11
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b> .....	<b>13</b>
A. Kajian Terdahulu.....	13
B. Kajian Teori .....	23
1. Teori Perjanjian.....	23
2. Teori akad.....	27

3. Konsep Sewa Menyewa .....	30
4. Konsep Tanah Pertanian .....	33
5. Konsep Pembuktian Dalam Sengketa Wanprestasi .....	35
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>38</b>
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	38
B. Lokasi Penelitian.....	39
C. Subyek Penelitian.....	39
D. Teknik Pengumpulan Data.....	40
E. Analisis Data.....	42
F. Keabsahan Data.....	42
G. Tahap Penelitian.....	43
<b>BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS .....</b>	<b>45</b>
A. Gambaran Objek Penelitian .....	45
B. Penyajian Data dan Analisis.....	49
C. Pembahasan Temuan.....	64
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>75</b>
A. Kesimpulan .....	75
B. Saran.....	76
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>77</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu .....	19
Tabel 1.2 Subyek Penelitian.....	40
Tabel 1.3 Jumlah Penduduk .....	47
Tabel 1.1 Struktur Pemerintahan.....	48
Tabel 1.5 Mata Pencaharian.....	49



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1.1 Peta Desa Tamansari ..... 47



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Konteks Penelitian

Salah satu hal terpenting dalam hidup adalah tanah. Karena tanah menyediakan air, unsur hara, dan air untuk tanaman sekaligus mendukung akarnya. Tanah dengan manusia sangat erat hubungannya karena tanah mempunyai nilai ekonomis dalam kehidupan manusia. Tanah tidak hanya dipandang sebagai faktor produksi dalam hubungan ekonomi ketika manusia hidup di atasnya, tetapi juga merupakan sarana masyarakat Indonesia mempertahankan kesatuan sosialnya untuk kelangsungan hidup. Tanah dapat menghasilkan uang dengan cara diolah ataupun disewakan kepada orang lain. Dengan bertambahnya zaman modern banyak orang melakukan transaksi jual beli tanah maupun perjanjian sewa menyewa lahan tanah. Hal ini yang berkaitan dengan sewa menyewa harus dilakukan dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata.<sup>1</sup>

Sewa menyewa tanah dapat dimungkinkan dalam dua cara, khususnya melalui tertulis dan lisan. Sesuai dengan ketentuan Bab VII Buku III KUH Perdata tentang persewaan. Namun, petani jarang mengemukakan atau menerapkan sewa tanah pertanian tertulis dengan suatu alasan mudah dan tidak membutuhkan banyak waktu dan biaya yang mahal. Sehingga masyarakat petani kebanyakan melakukan secara lisan dan cara seperti ini sudah dilakukan sejak dulu. Pasal 1548 sampai dengan 1600 KUH Perdata

---

<sup>1</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan yang lahir dari kontrak atau persetujuan.

mengatur perihal perjanjian sewa pada Bab VII Buku III KUHPerdara yang berjudul "Tentang Sewa Menyewa". Perjanjian sewa digambarkan sebagai berikut "perjanjian dengan mana satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lain penikmatan suatu barang untuk jangka waktu tertentu dan menggunakan pembayaran dengan harga yang baru-baru ini disetujui oleh pihak tersebut".<sup>2</sup>

Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, definisi perjanjian sewa ini sesuai pada definisi sewa. Dengan demikian, korelasi antara komitmen dan pemahaman sangat dekat karena perjanjian itu menghasilkan komitmen. Suatu perikatan dianggap pula menggunakan persetujuan sebab kedua belah pihak bersepakat melakukan sesuatu kesepakatan untuk saling membantu memenuhi kebutuhan masing-masing pihak.<sup>3</sup> Begitu pula dengan kebiasaan yang berlaku pada masyarakat Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari. Mereka sering mengadakan perjanjian sewa menyewa sawah yang mana masih dilakukan secara lisan. Maka dari itu perlu adanya penambahan pengetahuan tentang perjanjian secara lisan yang terdapat dalam Hukum Perdata dan Hukum Islam.

Perjanjian Hukum Perdata semacam ini harus tertulis untuk memudahkan pembuktian dan menjamin kepastian hukum jika terjadi sengketa.<sup>4</sup> Perjanjian sewa harus dibuat tertulis sebagai dokumen untuk menjamin keyakinan hukum antara kedua pihak. Meskipun demikian,

---

<sup>2</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2004), 381

<sup>3</sup> Muhammad Musadi, *Hukum Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Perdata*, 15

<sup>4</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), 5

perjanjian sewa menyewa tanah pertanian masih menggunakan secara lisan berdasarkan janji ataupun kepercayaan sesuai dengan adat setempat. Pada dasarnya, sebuah janji menciptakan kesepakatan dan orang yang membuat janji itu terikat olehnya. Dalam arti bahwa orang yang membuat janji memiliki kewajiban untuk menepatinya, dan orang yang menentang janji dapat berharap memiliki hak untuk menepati janji tersebut. Akibatnya, janji-janji ini membangun hubungan antara pemberi dan penerima.

Dalam Islam, sewa menyewa diistilahkan dengan *Al-ijarah*. *Ijarah* merupakan sebuah kontrak yang dikenal sebagai ijarah yang pembayaran biaya telah ditentukan sebelumnya untuk menggunakan sesuatu. Hukum *ijarah* adalah boleh dilakukan sesuai Zainuddin Ali dalam bukunya Hukum Perdata Islam di Indonesia, *ijarah* ialah perdagangan sewa antara penyewa dan yang menyewakan properti ataupun barang untuk mendapatkan keuntungan dengan biaya dan dalam waktu tertentu.<sup>5</sup> Dalam sewa menyewa ada suatu syarat yang wajib dipenuhi artinya terkait dengan keuntungan atau objek *ijarah*. Artinya, manfaat yang dijadikan bahan *ijarah* perlu diketahui secara absolut, mulai dari bentuk, sifat, letak, serta waktu. Sesuai dengan Islam, sewa menyewa memiliki rukun dan syarat. Oleh karena itu, setiap sewa harus dipahami sepenuhnya.

Landasan yang memperbolehkan transaksi sewa menyewa ini dapat dilihat dalam Al-Qasas ayat 26 Allah berfirman:

---

<sup>5</sup> Zinuddin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 150

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٦٦﴾

Artinya: “Salah seorang dari kedua perempuan itu berkata, Wahai bapakku, jadikanlah dia sebagai orang yang bekerja [pada kita], karna sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil sebagai pekerja (pada kita) adalah seorang yang kuat dan dapat dipercaya.”<sup>6</sup>

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat sangat membutuhkan akad *ijarah* ini, karena pada kenyataannya banyak orang yang membutuhkan tempat lahan untuk ditanami tumbuhan sehingga mendapatkan uang dan membantu perekonomian masyarakat. Dengan demikian, akad *ijarah* bisa dimanfaatkan sebagai akad saling membantu antar sesama manusia sesuai yang diajarkan oleh Rasulullah SAW. Sewa menyewa merupakan suatu kegiatan perjanjian yang disetujui oleh pihak-pihak yang melakukan kegiatan tersebut. Apabila terdapat salah satu pihak yang melakukan pelanggaran atau mengingkari perjanjian yang telah disetujui, maka hal tersebut dapat diakhiri dengan memperhatikan beberapa aspek yang muncul.<sup>7</sup>

Suatu definisi perjanjian sewa menyewa berdasarkan pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu tindakan dimana sekurang-kurangnya satu orang mengikatkan diri dengan sekurang-kurangnya satu orang lain.<sup>8</sup> Supaya perjanjian sah harus memenuhi syarat-syarat yang digariskan dalam pasal 1320 KUHPerdata yaitu:<sup>9</sup>

1. Menyetujui individu yang mengikatkan dirinya.
2. Kapasitas untuk terlibat dalam suatu hubungan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal atau alasan hukum.

<sup>6</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya*, (Bandung: PT Sygma Examedia Arkanlena), Q.S Al-Qasas ayat 26

<sup>7</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, cet I, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993), 9.

<sup>8</sup> Purwahid Patrik. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. (Bandung: Mandar Maju, 1994), 94

<sup>9</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat-syarat terjadinya persetujuan yang sah



Dalam sewa, masing-masing pihak membuat perjanjian timbal balik dengan yang lain.<sup>10</sup> Kontrak antara kedua pihak disebut sebagai perjanjian timbal balik. Dalam hal diadakannya sewa yang dicatat dalam bentuk tertulis, maka sewa berakhir dengan peraturan, dalam hal apapun sewa dilakukan hanya secara lisan, ditutup dengan teguran kepada pihak yang utama atau disebut dengan pengembalian hak guna.

Upaya yang sah untuk menyelesaikan persoalan pengaturan sewa lahan dapat diselesaikan melalui jalur non litigasi, khususnya berdasarkan pasal 1 angka 10 UU No 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.<sup>11</sup> Penyelesaian mediasi yang cepat dan sederhana, dapat memberikan kesempatan kepada pihak yang bersengketa untuk mendapatkan keadilan dan keharmonisan, serta dapat menghentikan terjadinya wanprestasi lagi di kemudian hari.

Perjanjian sewa harus dibuat tercatat sebagai bukti untuk menjamin keyakinan hukum antara kedua pihak. Meskipun demikian, perjanjian sewa menyewa tanah pertanian masih dilaksanakan secara lisan berdasarkan janji atau kepercayaan sesuai dengan adat setempat, seperti yang terjadi dalam praktik. Pada dasarnya, sebuah janji menciptakan kesepakatan, dan orang yang membuat janji itu terikat olehnya. Karena ada komitmen pada pemberi komitmen untuk memenuhinya dan sekali lagi saingan dari komitmen tersebut mungkin berharap memiliki hak bahwa komitmen yang akan diperolehnya akan terlaksana.

---

<sup>10</sup> Sulaiman Rasyid, *Fiqih Islam (Hukum Fiqh lengkap)*, (Bandung: Sinar Baru Algensido, 1994), 304

<sup>11</sup> Sekretariat Negara Republik Indonesia, UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 1 angka 10

Perjanjian yang dibuat secara lisan tidak tertulis pun tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Namun, untuk kemudahan pembuktian, acuan bekerja sama dan melaksanakan transaksi, sebaiknya dibuat secara tertulis. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat pelanggaran dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati dan membuat kedua belah pihak lebih bertanggung jawab untuk melakukan kerjasama.<sup>12</sup>

Dalam masyarakat, sewa-menyewa sudah menjadi kebiasaan demi mencukupi kebutuhan, akan tetapi akad yang dilakukan apakah sesuai dengan ketentuan Islam atau belum, itu menjadi salah satu permasalahan tersendiri bagi orang yang mendalami ilmu syari'ah. Seperti yang ada di Desa Tamansari, setiap musim kemarau banyak terjadi akad *Ijarah* terhadap lahan pertanian. Desa tamansari merupakan desa yang penduduknya mayoritas petani. Banyak warga yang melakukan sewa menyewa dan sewa menyewa tersebut dilakukan dengan secara lisan. Dalam praktik perjanjian sewa menyewa di desa tamansari masyarakat melakukan perjanjiannya dengan lisan dengan jangka sewa 1 tahun, dan sistem pembayarannya setelah panen. Permasalahan yang terjadi dimana pihak penyewa tidak membayar uang sewa pada panen ke 3, dengan demikian pihak pemberi sewa (pemilik sawah) menuntut uang sewa karna adanya tidak kesesuaian dalam perjanjian. Hal ini bertentangan dengan hukum islam (*ijarah*) dan juga hukum perdata pasal 1320 KUHPerdata."

---

<sup>12</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), 15

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis mengangkat permasalahan ini menjadi suatu karya skripsi dengan judul "Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Lisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Studi Kasus Desa Tamansari Kecamatan mumbulsari)."

### **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan konteks penelitian diatas, permasalahan diatas dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik perjanjian sewa menyewa tanah pertanian secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari?
2. Bagaimana tinjauan Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai praktik perjanjian sewa menyewa secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari?
3. Bagaimana tinjauan Hukum Islam mengenai sewa menyewa secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis praktik perjanjian sewa menyewa tanah pertanian secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tinjauan Kitab Undang-undang Hukum Perdata terhadap praktik perjanjian sewa menyewa secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis tinjauan Hukum Islam terhadap praktik perjanjian sewa menyewa secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dari setiap penelitian, tentunya diharapkan agar penelitian tersebut dapat bermanfaat. Penelitian yang berjudul "Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Lisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Studi Kasus Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari)." Adapun manfaat yang dapat diberikan berdasarkan penelitian ini sebagai berikut;

##### **1. Manfaat Teoritis**

Kedepannya, diharapkan masyarakat Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember dapat memperoleh manfaat dari penelitian ini untuk kemajuan pengetahuan, wawasan, dan pengalaman hukum serta penerapannya dalam pembangunan hukum, khususnya di bidang hukum perdata dan hukum islam.

##### **2. Manfaat Praktis**

###### **a. Bagi Peneliti**

Penelitian ini dapat menjadi salah satu wawasan baru, menambah pengetahuan, menambah pengalaman ilmu, serta menambah wawasan mengenai perjanjian sewa menyewa.

b. Bagi masyarakat

Eksplorasi ini juga dapat membantu masyarakat lokal dengan pemahaman tentang bagaimana mengejar pengaturan dan mencegah wanprestasi, seperti perdebatan yang muncul karena kurangnya informasi tentang standar perjanjian penyewa. Selain itu, untuk memberi pembaca informasi yang mereka butuhkan untuk mempersiapkan proses dan strategi penyewa dan pemilik properti untuk menghindari default.

c. UIN KHAS Jember

Eksplorasi ini diharapkan dapat membantu menjadi salah satu referensi yang dapat membantu konsentrasi pada KUHPerdara dan Hukum Islam, khususnya dalam sewa menyewa.

**E. Definisi Istilah**

Pemahaman peneliti terhadap istilah-istilah krusial yang menjadi fokus judul penelitian termasuk dalam pengertian istilah. Tujuannya adalah untuk mengurangi miskonsepsi tentang pentingnya dicatat sebagai *hard copy*. Istilah-istilah ini menggabungkan berikut ini:

1. Praktik

Menurut KBBI praktik ialah sebagaimana sebenarnya melaksanakan apa yang dinyatakan dalam teori melalui kerja, implementasi, dan tindakan. Praktik merupakan suatu kegiatan yang dilakukan masyarakat dengan secara nyata dari yang disebutkan dalam teori.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1468

## 2. Perjanjian

Perjanjian sebagaimana dimaksud berdasarkan KBBI adalah perjanjian tertulis dan secara lisan antara dua belah pihak atau lebih yang mana berjanji mentaati perjanjian yang sudah dijanjikan. Ada istilah perjanjian yang berbunyi "janji adalah hutang" dimana seseorang melakukan perjanjian maka janji tersebut harus ditepati karena bobotnya seperti hutang yang wajib dibayarkan. Hal ini berlaku juga ketika seseorang memulai suatu usaha atau menjalin kesepakatan dalam bisnis dimana jika ada sebuah kesepakatan berupa perjanjian bisnis maka kedua belah pihak harus mentaati perjanjian bisnis tersebut.<sup>14</sup>

## 3. Sewa menyewa

Menurut KBBI, sewa merupakan pemanfaatan sesuatu barang dengan membayar uang. Sedangkan menyewa ialah memakai, meminjam, dan menampung. Jadi sewa menyewa adalah proses pengalihan hak atas sesuatu dengan sebuah bayaran berupa uang. Jadi sewa menyewa merupakan pengambilan pemanfaatan dari kebendaan yang disewakan dan yang berpindah hanyalah kemanfaatan bukan kepemilikan benda tersebut.<sup>15</sup>

## 4. Secara Lisan

Menurut KBBI secara lisan adalah kata-kata yang diungkapkan secara lisan melalui mulut, bukan dengan huruf. Adapun perjanjian secara lisan yakni pengungkapan perjanjian yang dimana berbicara langsung tanpa adanya tertulis. Pada umumnya perjanjian secara lisan dianggap sah

---

<sup>14</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 751

<sup>15</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1340

sama dengan halnya perjanjian tertulis. Pasal 1320 KUHP perdata sama sekali tidak mengatur dan mewajibkan suatu perjanjian kontrak dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara tertulis.<sup>16</sup>

#### 5. Hukum Islam

Menurut pendapat *Hasbi Ash-Shiddieqy* dalam bukunya *Falsafah Hukum Islam* mendefinisikan Hukum Islam sebagai “Koleksi daya upaya fuqaha dalam menerapkan syariat Islam sesuai kebutuhan masyarakat” pengertian dalam definisi ini mendekati dengan makna fikih.<sup>17</sup>

#### 6. KUHPperdata

Menurut Soerjono Soekanto, hukum perdata adalah bagian dari hukum privat yang membahas tentang hubungan hukum antar individu atau badan hukum.<sup>18</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia saat ini adalah terjemahan dari *burgerlijk wetboek* atau dikenal juga dengan sebutan BW. KUHPperdata dalam skripsi ini mengenai sewa menyewa secara lisan yaitu pasal 1571 KUHPperdata.

### F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan berisi rencana susunan atau sistematika penulisan dan penelitian. Penyusunan dimulai dari bab pertama sampai bab terakhir. Adapun sistematika pembahasan dalam penulisan proposal penelitian ini adalah sebagai berikut:

<sup>16</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 120

<sup>17</sup> Mardani, *Hukum Islam: Kumpulan Peraturan Tentang Hukum Islam Di Indonesia*, Cet.2. (Jakarta: Kencana, 2016), 9

<sup>18</sup> Diakses pada tanggal 5 Oktober 2024 "10 Pengertian Hukum Perdata Menurut Para Ahli Hukum" <https://www.hukumonline.com/berita/a/pengertian-hukum-perdata-menurut-para-ahli-lt6450ac1b1741b/>

Bab I berisi tentang pendahuluan yang membahas mengenai konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah dan sistematika pembahasan.

Bab II berisi tentang tinjauan kepustakaan yang membahas mengenai penelitian terdahulu dan kajian teori yang relevan dengan masalah penelitian.

Bab III membahas mengenai deskripsi secara jelas mengenai metode penelitian yang digunakan antara lain jenis dan pendekatan penelitian, subjek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, analisis data, kebasahan data dan tahap-tahap penelitian.

Bab IV memuat pokok penelitian yang merupakan bahasan hasil penelitian. Bahasan tersebut adalah penjabaran yang akan menjawab rumusan masalah. Bab ini mencakup gambaran obyek penelitian, penyajian data dan analisis, serta pembahasan temuan setelah melakukan penelitian.

Bab V memuat kesimpulan dari hasil pembahasan yang terdiri dari saran yang membangun guna membentuk karya-karya ilmiah lainnya.



## BAB II KAJIAN PUSTAKA

### A. Penelitian Terdahulu

Untuk menghindari plagiarisme dalam kajian yang sama dengan penelitian sebelumnya, maka penulis menyertakan penelitian terdahulu pada bagian ini untuk mendapatkan referensi atau bahan pembanding. Maka dalam penulisan survei ini penulis memasukkan penelitian terdahulu sebagai berikut:

1. Skripsi karya Fathur Rosyi tahun 2019, IAIN Jember yang berjudul “Sewa Menyewa Rendeman Sawah Dalam Perspektif Fiqih Muamalah dan Hukum Perikatan (Studi Kasus Di Desa Gumelar Krajan Tengah Kecamatan Balung Kabupaten Jember)”

Sewa menyewa merupakan hal yang sudah biasa dilakukan oleh masyarakat, seperti halnya di Desa Gumelar. Tetapi yang kita ketahui apakah sewa menyewa tersebut sudah sah atau masih ada yang melanggar undang-undang. Sebab terkadang masi banyak orang atau masyarakat melakukan hal apa saja untuk mendapatkan uang tanpa berfikir apakah itu sah atau tidak. Praktek sewa-menyewa di Desa Gumelar Krajan Tengah kecamatan Balung Kabupaten Jember, yaitu sewa-menyewa yang belum habis masa kontraknya kepada penyewa pertama pihak ke dua, pihak pertama atau *mu'jir* belum berakhir dan masih di pertengahan jalan, *mu'jir* sudah sudah menyewakan sawahnya lagi kepada orang lain dan harganya lebih murah dengan waktu yang sama 1 tahun.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Fathur Rosyi, *Sewa Menyewa Rendeman Sawah Dalam Perspektif Fiqih Muamalah dan Hukum Perikatan (Studi Kasus Di Desa Gumelar Krajan Tengan Kecamatan Balung Kabupaten Jember)*, (Skripsi: Institut Agama Islam Negeri Jember, 2019), 71

Rumusan masalah dalam skripsi ini: 1) Bagaimana Praktek Sewa-Menyewa Rendeman Sawah Di desa Gumelar? 2) Bagaimana Sewa-Menyewa Rendeman Sawah Didesa Gumelar Menurut Perspektif Fiqh Muamalah? 3) Bagaimana Sewa-Menyewa Di Desa Gumelar Rendeman Sawah Menurut Hukum Perikatan?<sup>20</sup>

Metode penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah (*field research*) dimana peneliti langsung terjun ke lapangan untuk mendapatkan hasil dan melakukan observasi dan pendekatan undang-undang. Penelitian ini disebut dengan penelitian kualitatif.

2. Skripsi karya Irma Fitri Nur Lely tahun 2020, Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddi Kambi yang berjudul “Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi)”

Sewa menyewa yang sering terjadi di Desa Sungai Rengas kebanyakan menggunakan perjanjian lisan tidak tertulis dan secara kekeluargaan yang mana tidak adanya dicantumkan dalam sebuah akad akan adanya kerugian di saat berlangsungnya sewa menyewa yang mempengaruhi hasil panen tersebut baik dari faktor cuaca maupun faktor yang bakalan menimbulkan kerugian kedua belah pihak. Permasalahan lain adalah tidak adanya hitungan yang pasti dalam ketentuan hasil sewa yang dirumuskan secara kekeluargaan, karena sangat ditentukan secara

---

<sup>20</sup> Fathur Rosyi, 4

sepihak oleh pemilik sawah. Dan sering terjadi nya keributan antara kedua belah pihak yang mengakibatkan putus nya silaturahmi antara kedua belah pihak.

Fokus penelitian ini adalah 1) Bagaimana sistem akad sewa menyewa tanah sawah di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari? 2) Bagaimana sistem sewa menyewa tanah sawah di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah?<sup>21</sup>

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif, Penelitian kualitatif adalah penelitian yang datanya dinyatakan dalam bentuk verbal dan dianalisis tanpa teknik statistik. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif lapangan dengan jenis kualitatif.<sup>22</sup>

3. Dety 'Ainaya tahun 2022, IAIN Palangka Raya, yang berjudul "Praktik Sewa Menyewa Sawah Di Desa Belanti Siam Kabupaten Pulang Pisau Dalam Perspektif Ekonomi Islam"

Penelitian ini menjelaskan tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa secara lisan yang dilakukan di Desa Belanti Siam. Adapun akad pembayaran uang sewa dibayarkan pada saat setelah panen dengan uang sewa yang telah ditentukan diawal akad.<sup>23</sup> Permasalahan yang sering

<sup>21</sup> Irma Fitri Nur Lely, *Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi)*, (Skripsi: Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2020), 5

<sup>22</sup> Irma Fitri Nur Lely, 28

<sup>23</sup> Dety 'Ainaya, *Praktik Sewa Menyewa Sawah Di Desa Belanti Siam Kabupaten Pulang Pisau Dalam Perspektif Ekonomi Islam*, (Skripsi: IAIN Palangka Raya, 2022). 4

terjadi yaitu jika terjadi gagal panen pihak penyewa merasa keberatan untuk membayarkan uang sewanya, tetapi pemilik lahan biasanya akan memberikan keringan tambahan waktu untuk penyewa, akan tetapi masih ada yang lalai dalam memenuhi kewajiban untuk membayarkan uang sewanya. Kemudian masyarakat di Desa Belanti Siam sebagian besar dalam melakukan akad sewa menyewa tidak menentukan masa sewanya, sehingga sering terjadi sewaktu-waktu lahannya dapat diambil secara tiba-tiba oleh pemilik lahan. Dan juga masyarakat di Desa Belanti Siam belum sepenuhnya mengetahui rukun dan syarat dalam sewa menyewa

Fokus permasalahan dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana praktik sewa menyewa sawah di Desa Belanti Siam?. 2) Bagaimana praktik sewa menyewa sawah di Desa Belanti Siam dalam perspektif ekonomi Islam?

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif deskriptif yaitu penelitian yang berorientasi untuk menggambarkan secara sistematis dan akurat fakta serta karakteristik mengenai populasi atau menangani bidang tertentu yang bertujuan untuk memahami fenomena yang dialami oleh subjek penelitian dan dengan cara deskriptif dalam bentuk kata kata dan bahasa dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.<sup>24</sup>

4. Skripsi karya Oksa Brilin Aryanto tahun 2023. Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta yang berjudul "Analisis Akad Ijarah Dalam

---

<sup>24</sup> Dety 'Ainaya, 46

Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem Ngoyotan Di Desa Tanjung, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten"

Penelitian ini menjelaskan tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa sawah secara tertulis yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tanjung dan pembayaran uang sewa dilakukan diawal perjanjian.<sup>25</sup> Sistem dalam akad sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tanjung menggunakan sistem ngoyotan, namun pada saat pertengahan akad, pemilik sawah meminta kembali sawah yang masih dalam masa sewa dikarenakan sebab tertentu yaitu pemilik akan menjual sawahnya dan pemilik yang lain ingin mengerjakan sawahnya sendiri.

Fokus penelitian ini adalah: 1) Bagaimana penerapan Ijarah terhadap sewa menyewa sawah dengan sistem Ngoyotan di Desa Tanjung, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten? 2) Bagaimana analisis Akad Ijarah terhadap akad sewa menyewa sawah dengan sistem Ngoyotan di Desa Tanjung, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten?

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif. Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan dan penafsiran data yang ada serta menggambarkan secara umum subjek yang diteliti.<sup>26</sup>

5. Skripsi karya Mira Martani tahun 2022, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik

<sup>25</sup> Oksa Brilin Aryanto, *Analisis Akad Ijarah Dalam Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem Ngoyotan Di Desa Tanjung, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten*, (Skripsi: Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta, 2023), 5

<sup>26</sup> Oksa Brilin Aryanto, 14

Sewa Menyewa Tanah Bengkok (Studi Kasus Desa Ogan Lima Kecamatan Abung Barat Kabupaten Lampung Utara)”

Praktik yang terjadi dalam sewa menyewa tanah bengkok di Desa Ogan Lima ialah penggarap atau masyarakat yang menginginkan mengelola tanah bengkok tersebut membuat kesepakatan dengan pihak pengelola tanah bengkok yaitu perangkat desa. Rukun dan syarat sewa menyewa di Desa Ogan Lima berupa rukun perjanjian secara lisan saja dengan syarat harus warga asli Desa Ogan Lima dengan syarat lain berupa KTP, KK, dan penyewa selanjutnya mendatangi balai Desa untuk melakukan sewa menyewa bermuamalah kemudian dilakukan kesepakatan antara kedua belah pihak untuk mengelola tanah bengkok.<sup>27</sup>

Akad yang digunakan adalah kebiasaan yang sudah berlangsung lama dan turun menurun dari zaman nenek moyang terdahulu padahal akad ini seharusnya sudah diperbaiki dengan cara musyawarah demi menghindari mafsadat keburukan permasalahan dan perselisihan kedua belah pihak agar kegiatan bermuamalah berjalan dengan baik menurut aturan dan rukun syari'at Islam masyarakat desa perlu melakukan rukun dan syarat akad secara lisan dengan disertai bukti tertulis hitam putih diatas kertas seperti kwintasi, surat, dokumen dan lain sebagainya.

Fokus Penelitian ini adalah: 1) Bagaimana praktik sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Ogan Lima Kecamatan Abung Barat Kabupaten Lampung Utara? 2) Bagaimana tinjauan hukum Islam sewa-menyewa

---

<sup>27</sup> Mira Martani, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok (Studi Kasus Desa Ogan Lima Kecamatan Abung Barat Kabupaten Lampung Utara)*, (Skripsi: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2022), 63

tanah bengkok di Desa Ogan Lima Kecamatan Abung Barat Kabupaten Lampung Utara?<sup>28</sup>

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan informasi data primer dan sekunder dengan metode pengumpulan informasi secara langsung melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Setelah informasi terkumpul maka dianalisis menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan berpikir menggunakan metode induktif.

**Tabel 1.1**  
**Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu**

No	Nama, Tahun, Asal Universitas	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Skripsi Fathur Rosyi, 2019, IAIN Jember	Sewa Menyewa Rendeman Sawah Dalam Perspektif Fiqih Muamalah dan Hukum Perikatan (Studi Kasus Di Desa Gumelar Krajan Tengah Kecamatan Balung Kabupaten Jember)	Sama-sama mengkaji masalah perjanjian sewa menyewa secara lisan	Perbedaan yang pertama terletak pada fokus penelitiannya. Pada terdahulu membahas mengenai sewa menyewa sawah apabila ditinjau dari fiqh muamalah dan hukum perikatan, sedangkan pada penelitian saat ini membahas mengenai sewa menyewa sawah ditinjau dari KUHPerdota dan Hukum Islam. Perbedaan yang kedua yaitu terletak pada hasil penelitian. Pada skripsi terdahulu hasil penelitiannya yaitu praktik sewa menyewa ini apabila ditinjau dari perspektif fiqh muamalah tidak sah dilakukan karena tidak sesuai dengan syarat dan rukun fiqh muamalah. Selain itu juga melanggar KUHPerdota buku ke III pasal 1548 dan pasal 1550 ayat 1e dan 3e. Sedangkan hasil dari skripsi saat ini yaitu perjanjian sewa menyewa ini

<sup>28</sup> Mira Martania, 5

No	Nama, Tahun, Asal Universitas	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
				<p>sudah sudah sesuai dengan KUHPerdata karena sudah memenuhi unsur sewa menyewa dan ketika terjadi wanprestasi, salah satu pihak bisa menuntut sampai ke pengadilan serta perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Selain itu menurut hukum Islam, sudah sesuai dengan hukum Islam karena sudah sesuai dengan rukun dan syarat ijarah. Namun ketika terjadi wanprestasi tidak dapat menuntut hingga pengadilan.</p>
2	<p>Skripsi karya Irma Fitri Nur Lely, 2020, Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddi Jambi,</p>	<p>Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah ( Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi).</p>	<p>Persamaanya terdapat pada fokus terhadap praktik ataupun implementasi akad perjanjian</p>	<p>Perbedaan yang pertama terletak pada fokus penelitian. Pada skripsi terdahulu, fokus penelitiannya yaitu sewa menyewa tanah apabila ditinjau dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah, sedangkan pada skripsi saat ini fokus penelitiannya yaitu sewa menyewa sawah apabila ditinjau dari perspektif KUHPerdata dan Hukum Islam. Perbedaan yang kedua yaitu tertelak pada hasil penelitian. Pada skripsi terdahulu, hasil penelitiannya yaitu sewa menyewa tanah sawah dengan sistem bayar hasil panen di desa Sungai Rengas sudah memenuhi syarat dan rukun <i>ijarah</i> sehingga tidak bertentangan dengan KHES. Sedangkan hasil dari skripsi saat ini yaitu perjanjian sewa menyewa ini sudah sesuai dengan KUHPerdata karena sudah memenuhi unsur sewa menyewa dan ketika terjadi wanprestasi, salah satu pihak bisa menuntut sampai ke pengadilan serta perjanjian tidak dapat</p>



No	Nama, Tahun, Asal Universitas	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
				dibatalkan secara sepihak. Selain itu menurut hukum Islam, sudah sesuai dengan hukum Islam karena sudah sesuai dengan rukun dan syarat ijarah. Namun ketika terjadi wanprestasi tidak dapat menuntut hingga pengadilan.
3	Skripsi Karya Dety 'Ainaya, 2022, IAIN Palangka Raya	Praktik Sewa Menyewa Sawah Di Desa Belanti Siam Kabupaten Pulang Pisau Dalam Perspektif Ekonomi Islam	Persamaan penelitian ini dengan penelitian kami yaitu terdapat pada objek yang di jadikan perjanjian dan perjanjian secara lisan	Perbedaan yang pertama terletak pada fokus penelitian. Pada skripsi terdahulu, fokus penelitiannya yaitu sewa menyewa secara lisan perspektif Ekonomi Syariah, sedangkan pada skripsi saat ini membahas mengenai sewa menyewa apabila ditinjau dari KUHPerdota dan Hukum Islam. Perbedaan yang kedua yaitu terletak pada hasil penelitian. Pada skripsi terdahulu, hasil penelitiannya yaitu perjanjian sewa menyewa secara lisan di Desa Belanti Siam sudah sesuai dengan Ekonomi Syariah tetapi belum sesuai dengan ketentuan <i>syara'</i> . Sedangkan hasil dari skripsi saat ini yaitu perjanjian sewa menyewa ini sudah sudah sesuai dengan KUHPerdota karena sudah memenuhi unsur sewa menyewa dan ketika terjadi wanprestasi, salah satu pihak bisa menuntut sampai ke pengadilan serta perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Selain itu menurut hukum Islam, sudah sesuai dengan hukum Islam karena sudah sesuai dengan rukun dan syarat ijarah. Namun ketika terjadi wanprestasi tidak dapat menuntut hingga pengadilan.
4	Skripsi karya Oksa Brilin	Analisis Akad Ijarah Dalam	Persamanya terdapat pada	Perbedaan yang pertama yaitu terletak pada fokus penelitiannya.

No	Nama, Tahun, Asal Universitas	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
	Aryanto, 2023, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta.	Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem Ngoyotan Di Desa Tanjung, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten.	teori akad	Pada skripsi terdahulu membahas mengenai sewa menyewa sawah dengan sistem ngoyotan, sedangkan pada skripsi saat ini membahas mengenai sewa menyewa sawah ditinjau dari KUHPerdara dan Hukum Islam. Perbedaan yang kedua yaitu terletak pada hasil penelitian. Pada skripsi terdahulu, hasilnya yaitu pelaksanaan perjanjian sewa menyewa di desa tersebut sudah memenuhi ketentuan yang dijelaskan dalam akad ijarah. Sedangkan hasil dari skripsi saat ini yaitu perjanjian sewa menyewa ini sudah sesuai dengan KUHPerdara karena sudah memenuhi unsur sewa menyewa dan ketika terjadi wanprestasi, salah satu pihak bisa menuntut sampai ke pengadilan serta perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Selain itu menurut hukum Islam, sudah sesuai dengan hukum Islam karena sudah sesuai dengan rukun dan syarat ijarah. Namun ketika terjadi wanprestasi tidak dapat menuntut hingga pengadilan.
5	Skripsi karya Mira Martani, 2022, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung	Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok (studi kasus Desa Ogan Lima Kecamatan Abung Barat Kabupaten	Persamaannya terdapat pada tinjauan hukum islam	Perbedaan yang pertama terletak pada fokus penelitian. Pada skripsi terdahulu membahas mengenai praktik sewa menyewa tanag bengkok apabila ditinjau dari hukum Islam, sedangkan pada skripsi saat ini membahas mengenai sewa menyewa tanah apabila ditinjau dari KHUPerdara dan Hukum Islam. Perbedaan yang kedua yaitu terletak pada hasil penelitiannya. Pada skripsi terdahulu, hasilnya yaitu

No	Nama, Tahun, Asal Universitas	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
		Lampung Utara.		perjanjian sewa menyewa tersebut belum memenuhi syariat Islam karena masih terdapat unsur gharar. Sedangkan hasil dari skripsi saat ini yaitu perjanjian sewa menyewa ini sudah sesuai dengan KUHPerdota karena sudah memenuhi unsur sewa menyewa dan ketika terjadi wanprestasi, salah satu pihak bisa menuntut sampai ke pengadilan serta perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Selain itu menurut hukum Islam, sudah sesuai dengan hukum Islam karena sudah sesuai dengan rukun dan syarat ijarah. Namun ketika terjadi wanprestasi tidak dapat menuntut hingga pengadilan.

## B. Kajian Teori

### 1. Teori Perjanjian

Adanya perjanjian yang dibuat maka lahirlah perikatan yakni, dalam bahasa Belanda perikatan disebut dengan *verbintenis*. Perikatan merupakan terjemahan dari *verbintenis* atau *verbinden*, yang artinya mengikat. Istilah *verbintenis* menunjuk pada adanya “ikatan” atau “hubungan” sehingga *verbintenis* diartikan sebagai suatu hubungan.<sup>29</sup> Jadi yang dimaksud dengan kesepakatan adalah keaslian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

<sup>29</sup> Salim, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 33.

Menurut Pasal 1313 KUHPdata, pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perumusan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian dalam pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan.<sup>30</sup>

Wirdjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dimana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>31</sup> Inti definisi yang tercantum dalam hal ini adalah bahwa kontrak dilihat sebagai persetujuan dari para pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik melakukan atau tidak melakukan secara sebagian.

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Cetakan Kedua*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), 3

<sup>31</sup> Wirdjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: CV.Mandar maju, 2000), 5

<sup>32</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 1986), 97-98.

Menurut R Subekti: “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Perikatan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut, kemudian menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>33</sup> Beberapa definisi perjanjian yang diuraikan di atas menunjukkan bahwa ada yang mendefinisikan sebagai suatu perbuatan, suatu peristiwa dan ada yang mendefinisikannya sebagai suatu hubungan hukum.

Menurut pendapat-pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa di dalam perjanjian terdapat beberapa unsur yaitu: adanya pihak subjek perjanjian sedikitnya dua orang atau badan hukum yang mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai Undang-undang, adanya persetujuan antara kedua belah pihak yang bersifat tetap. Adanya kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak sesuai syarat-syarat perjanjian yang di setujui, adanya bentuk perjanjian lisan atau tulisan. Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Dan adanya tujuan dalam pelaksanaan perjanjian yakni tertibnya dalam melakukan perjanjian sampai selesai.

---

<sup>33</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1985), 1

Adapun hak dan kewajiban para pihak yang dimana terdapat pada pasal 1550 KUHPerdara yakni:<sup>34</sup>

a. Menyerahkan benda sewa kepada penyewa

Penyerahan benda yang disewakan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak yang menyewa. Berdasarkan Pasal 1551 KUHPerdara, pihak pemberi sewa wajib menyerahkan barang sewaan dalam kondisi yang baik. Selain itu, selama masa sewa, pihak pemberi sewa juga harus bertanggung jawab atas perbaikan-perbaikan pada barang sewaan, kecuali untuk perbaikan kecil yang menjadi tanggung jawab pihak penyewa.

b. Pemeliharaan benda sewa

Kewajiban yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara butir 2 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.<sup>35</sup>

c. Penjaminan benda sewa

Kewajiban pihak pemberi sewa adalah untuk memastikan bahwa pihak penyewa terhindar dari kerusakan benda sewaan yang dapat mengganggu penggunaan, meskipun pihak yang memberi sewa tidak menyadarinya saat perjanjian sewa dibuat. Jika kerusakan tersebut

<sup>34</sup> Pasal 1550 KUHPerdara BAB VII Bagian 2 Aturan-aturan yang Sama-sama Berlaku Terhadap Penyewaan Rumah dan Penyewaan Tanah.

<sup>35</sup> Rio Ch. Rondonuwu, "Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdara," *Jurnal Lex Crimen* Vol. 7 No.6, (Agustus 2018): 8-9

telah menyebabkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan harus memberi kompensasi, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1552 KUHPerdara.

## 2. Teori Akad

### a. Definisi Akad

Akad secara bahasa adalah ikatan dan mengikat. Dikatakan ikatan maksudnya yaitu menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu. Sebagaimana pengertian akad adalah perjanjian, istilah yang berhubungan dengan perjanjian di dalam Al-Qur'an setidaknya ada 2 istilah yaitu *al-'aqdu* (akad) dan *al 'ahdu* (janji).<sup>36</sup>

Hukum Islam juga menjelaskan bahwa pada saat telah terjadi ijab kabul maka terjadi perikatan, perjanjian, dan pemufakatan (*ittifaq*). Objek perikatan dipengaruhi oleh kata ijab dan qabul yang sesuai dengan akad syariah. Kedua pihak yang telah setuju melakukan akad memiliki konsekuensi untuk menjalankan akad syariah dalam perjanjian tersebut. Sehingga kesimpulannya, akad adalah ikatan hukum dengan syariat islam yang dilakukan dan disetujui oleh dua orang atau lebih dan memiliki tujuan yang sama menggunakan akad yakni dengan ijab dan qabul.

<sup>36</sup> Umi Hani, *Buku Ajar Fiqh Muamalah*, (Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Arsyad Al-Banjary, 2021), 34

b. Tujuan akad

Tujuan dari akad merupakan maksud yang hendak dicapai dan diwujudkan oleh kedua belah pihak melalui proses berakad. Tujuan akad selain untuk memperjelas status dalam bertransaksi, selain itu untuk mengamalkan Surat Al-Maidah Ayat 1 dan Surat Al-Baqarah Ayat 275, sebab didalam kedua surat tersebut menjelaskan bahwa Allah menyerukan kepada umat manusia untuk menyempurnakan akad yang digunakan, Allah menghalalkan praktik jual beli dan mengharamkan riba. Dengan demikian adanya tujuan dalam proses berakad diharapkan ada kesungguhan dari kedua belah pihak yang berakad sehingga apa yang menjadi tujuan akad tersebut tercapai. Untuk membentuk kemaslahatan serta menjauhkan dari kemudharatan, para fuqaha menegaskan bahwa semua perbuatan itu diperbolehkan namun jika didalamnya bertentangan dengan syariat Hukum Islam maka hukumnya dilarang.<sup>37</sup>

c. Rukun-rukun Akad

Akad merupakan suatu perbuatan yang berbentuk perjanjian yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, proses berakad dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi rukun akad yaitu sebagai berikut:

- 1) Adanya *aqid*, orang yang melangsungkan akad dan orang yang berakad mempunyai kecakapan bertanggung jawab, baligh, dan kecakapan dalam mengelola objek akad.

<sup>37</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media, 2019), 89.



- 2) Adanya *Maqud Alaih* yaitu benda-benda yang dijadikan objek dalam berakad yang *berimplikasi* kepada hukumnya, objek akad adalah barang atau jasa yang dihalalkan dan dibutuhkan oleh kedua belah pihak.
  - 3) Adanya *Maudhlu Al-Aqd*, yaitu tujuan atau maksud orang yang sedang berakad. Adanya *sighat*, yaitu ucapan yang menunjukkan terjadinya perbuatan akad berupa ijab dan qabul. Ijab dan qabul boleh berbentuk lisan, tulisan, perbuatan, maupun dengan isyarat.<sup>38</sup>
- d. Syarat-syarat Akad

Adapun syarat-syaratnya sebagai berikut:<sup>39</sup>

- 1) Kedua belah pihak orang yang berakad telah mumayis dan cakap bertindak. Akad di anggap tidak sah bila orang yang melakukan akad tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang masih berada dibawah kemampuan.
- 2) Objeknya tidak dilarang dalam Hukum Islam.
- 3) Dilarang menggunakan akad yang tidak di perbolehkan dalam syariat Hukum Islam seperti pada jual beli musalamah.
- 4) Adanya manfaat dari akad yang digunakan.
- 5) Antara ijab dan qabul dilakukan dalam satu tempat dan masih bersambung antara keduanya dan belum terputus akibat berpindah tempat.

e. Berakhirnya akad

Para ulama fiqih menyatakan suatu akad dapat berakhir jika:<sup>40</sup>

- 1) Selesainya masa tenggang waktu, apabila dalam akad terdapat masa tenggang.
- 2) Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, yang sifatnya tidak mengikat.
- 3) Apabila akad yang mengandung unsur mengikat dapat dibatalkan jika terdapat unsur *fasakh* (penipuan) dan syarat dan rukun tidak terpenuhi, berlakunya khiyar syarat, salah satu pihak tidak melaksanakan akad, dan telah mencapai tujuan akad secara sempurna.
- 4) Meninggalnya salah satu pihak yang berakad.

<sup>38</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, ( Yogyakarta: Teras, 2011), 28.

<sup>39</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), 50

<sup>40</sup> Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer ( Teori dan Praktik)*, (Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018), 27-28

### 3. Konsep Sewa Menyewa

#### a. Pengertian Sewa Menyewa

Praktik sewa menyewa dalam Islam dikenal dengan istilah *ijarah*. Menurut etimologi, *ijarah* adalah *bay'ul manfaati* (menjual manfaat). Lafal *al-ijarah* dalam bahasa arab berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. *Al-ijarah* merupakan salah satu bentuk muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.<sup>41</sup>

Definisi *ijarah* menurut Imam Syafi'iyah yaitu akad atas sesuatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu".

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 ayat (9) yang dimaksud *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.<sup>42</sup> Dari beberapa pengertian yang telah dijelaskan sebelumnya dapat disimpulkan bahwa akad *ijarah* merupakan bentuk pertukaran yang objeknya berupa manfaat dengan disertai imbalan.

Dasar hukum dari pelaksanaan kegiatan sewa menyewa atau *ijarah* pada dasarnya adalah mubah, dan disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah dan Ijma'. Diantara dasar hukum Al-Qur'an ialah dijelaskan dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 233 :

<sup>41</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 228

<sup>42</sup> M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*, (Jakarta: Kencana, 2009), 88

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ  
بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٣٢٧﴾

Artinya : “Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.

Ayat diatas menjelaskan bahwa dalam hal pembayaran uang kepada pekerja itu harus disesuaikan dengan apa yang telah mereka kerjakan dan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati diawal perjanjian. Landasan *ijma'* dari praktik pelaksanaan *ijarah* adalah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulamapun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat tetapi hal itu tidak dianggap.<sup>43</sup>

#### b. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Menurut Jumhur Ulama rukun *ijarah* ada empat diantaranya yaitu :

##### 1) 'Aqid (orang yang berakad)

'Aqid yaitu kedua pihak yang berakad yang terdiri dari *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang mendapat manfaat dari sewaan tersebut).<sup>44</sup>

##### 2) *Shighat Ijarah* (Ijab dan qabul)

*Shighat ijarah* ialah pernyataan ijab dan qabul dari *mu'jir* dan *musta'jir* sebagai bentuk kesepakatan. Syarat terjadinya suatu kesepakatan ialah adanya keridhaan dari para pihak. Apabila salah

<sup>43</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 117

<sup>44</sup> M. Thalib, *Fikih Nabawi*, (Surabaya: al-Ikhlash, tth), cet. ke-2, h. 193

satu pihak diantaranya dalam keadaan terpaksa, maka akad *ijarah* hukumnya tidak sah.

### 3) *ma'uqud alaih* (Objek *Ijarah*)

Objek *ijarah* ialah suatu kegunaan benda yang dijadikan sebagai objek *ijarah*. Barang yang disewakan juga harus memenuhi beberapa syarat yaitu :<sup>45</sup>

- a) Benda yang menjadi objek akad sewa menyewa harus dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- b) Benda yang menjadi objek akad dapat diserahkan kepada penyewa beserta kegunaannya (khusus dalam sewa menyewa).
- c) Manfaat dari benda yang disewa adalah suatu hal yang mubah menurut *syara'*, bukan hal yang dilarang.

### 4) *Ujrah* (upah)

*Ujrah* (upah) diharuskan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak. Para ulama telah *menetapkan* syarat upah sebagai berikut: 1) upah berupa harta yang bernilai dan diketahui dan 2) upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan *ma'uqud alaih* (objek akad).

Syarat-syarat Sewa Menyewa:<sup>46</sup>

- 1) Kedua belah pihak baligh dan berakal sehat.
- 2) Sewa menyewa dilakukan tanpa paksaan
- 3) Barang yang disewakan merupakan hak penuh penyewa
- 4) Manfaat yang akan diambil harus diketahui dengan jelas
- 5) Masa sewa harus jelas
- 6) Harga dan pembayaran ditentukan dengan jelas dan disepakati oleh para pihak.

<sup>45</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 118

<sup>46</sup> Akses pada tanggal 20 September 2024 <https://an-nur.ac.id/sewa-menyewa-pengertian-syarat-syarat-rukun-dan-hal-hal-yang-harus-disepakati/>

c. Objek Sewa Menyewa

Objek sewa menyewa merupakan benda yang menyebabkan perjanjian sewa menyewa terjadi. Perjanjian sewa menyewa dianggap sah apabila objek sewa memenuhi syarat ketentuan yang ditetapkan, yaitu:<sup>47</sup>

- 1) Kondisi benda dalam keadaan bersih.
- 2) Benda sewa diserahkan ke penyewa.
- 3) Benda sewa dapat dimanfaatkan.
- 4) Benda sewa sah milik pihak yang menyewakan.
- 5) Mengetahui keadaan benda sewa, pembayaran sewa jelas, dan mengetahui masa sewa berakhir.

d. Berakhirnya *Ijarah*

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

- 1) Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika berada di tangan penyewa.
- 2) Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah.
- 3) Tidak terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan.<sup>48</sup>

#### 4. Konsep Tanah Pertanian

a. Pengertian Tanah Pertanian

Pengertian pertanian dibedakan menjadi dua bagian yaitu pertanian dalam arti luas (*agriculture*) dan pertanian dalam arti sempit (*agronomy*). Yang dimaksud dengan pertanian dalam arti luas ialah suatu kegiatan pengelolaan tanah baik untuk kepentingan kehidupan tanaman maupun hewan untuk pemenuhan kelangsungan hidup manusia. Sedangkan pertanian dalam arti sempit ialah ilmu yang mempelajari tentang kegiatan pengelolaan tanah untuk kepentingan

<sup>47</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, cet I, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993), 228.

<sup>48</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 121

kehidupan tanaman saja. Dengan demikian, lahan pertanian ialah lahan yang dimanfaatkan atau digunakan untuk kegiatan pertanian.<sup>49</sup>

b. Bentuk-Bentuk Lahan Pertanian

Bentuk-bentuk lahan pertanian secara fisik terdapat beberapa bentuk, antara lain yaitu :

- 1) Lahan basah, merupakan suatu ekosistem yang mana proses pembentukannya dikuasai dan dikendalikan oleh air.
- 2) Lahan kering, merupakan lahan pertanian yang mempunyai kadar air yang rendah atau sedikit, terbatas, bahkan terkadang gersang, tidak mempunyai sumber air yang tetap sebagaimana yang terdapat dalam lahan basah.<sup>50</sup>

c. Sewa Menyewa Tanah

Sewa menyewa dengan objek tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya, baik digunakan sebagai lahan pertanian maupun untuk kepentingan lainnya. Dalam pelaksanaannya terdapat hal-hal yang perlu diperhatikan yaitu untuk apakah tanah tersebut akan digunakan. Jika tanah tersebut digunakan sebagai lahan pertanian, maka harus jelas dan dijelaskan tanaman apa yang akan ditanam di lahan tersebut, hal ini dikarenakan jenis tanaman memiliki pengaruh terhadap berapa lama jangka waktu sewa menyewa tersebut akan berlangsung dan jumlah uang sewa yang harus dibayarkan.<sup>51</sup>

Apabila dalam sewa menyewa tanah tidak dijelaskan tanah tersebut akan digunakan sebagai apa, maka sewa menyewa yang

<sup>49</sup> Hengki Ahmad Dwi Oktianto, *Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Dalam Perspektif Hukum Islam*, (SKripsi: Universitas Jember, 2019), 18

<sup>50</sup> Ahmad Mukhlisul Abidin, *Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Dalam Hukum Pertanahan Menurut Hukum Adat*, (SKripsi: Universitas Jember, 2020), 19

<sup>51</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 117

dilakukan dianggap batal (*fasid*) karena tanah memiliki kegunaan yang sangat beragam. Ketidakjelasan penggunaan tanah dalam suatu perjanjian dikhawatirkan terjadi persepsi yang berbeda antara pemilik tanah dan penyewa tanah yang pada akhirnya akan menimbulkan permasalahan antara kedua belah pihak.

### 5. Konsep Pembuktian Dalam Sengketa/Wanprestasi

Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan. Jadi, pembuktian hanyalah diperlukan dalam suatu perkara dimuka pengadilan. Seperti yang dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa pembuktian pada umumnya diatur dalam buku IV tentang Pembuktian dan Daluarsa pasal 1865 yakni : “Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”.<sup>52</sup>

Alat bukti memiliki macam-macam bentuk dan juga jenisnya. Menurut sistem HIR, dalam hukum acara perdata hakim terikat pada alat-alat bukti yang sah yang artinya hakim hanya boleh memutuskan perkara melalui alat bukti yang telah ditentukan sebelumnya oleh undang-undang.

Alat-alat bukti yang disebutkan oleh undang-undang yaitu :

---

<sup>52</sup> Pasal 1865 buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Pembuktian dan Kedaluwarsa

- a. Alat bukti tertulis, yang berisi keterangan tentang suatu peristiwa, keadaan atau hal-hal tertentu, seperti surat dan akta (akta otentik dan akta dibawah tangan). Selain itu, ada bukti penambahan yang sifatnya melengkapi yaitu alat bukti salinan, alat bukti kutipan dan alat bukti fotokopi. Namun, kembali ditegaskan bahwa semua alat bukti pelengkap tersebut membutuhkan penunjukan barang aslinya.<sup>53</sup>
- b. Alat bukti kesaksian. Kesaksian adalah kepastian yang diberikan kepada hakim dipersidangan tentang peristiwa yang dipersengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara, yang dipanggil dalam persidangan.<sup>54</sup>
- c. Alat bukti persangkaan. Persangkaan adalah kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditarik dari satu peristiwa yang diketahui umum ke arah suatu peristiwa yang tidak diketahui umum.<sup>55</sup>
- d. Alat bukti pengakuan. Pengakuan merupakan pernyataan yang tegas, karena pengakuan secara diam-diam tidaklah memberi kepastian kepada hakim tentang kebenaran suatu peristiwa, sedangkan alat bukti dimaksudkan untuk memberi kepastian kepada hakim tentang kebenaran suatu peristiwa.<sup>56</sup>
- e. Alat bukti sumpah. Sumpah sebagai alat bukti ialah suatu keterangan atau pernyataan yang dikuatkan atas nama Tuhan, dengan tujuan agar

---

<sup>53</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 616-622

<sup>54</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, Edisi VII, 2006), 166

<sup>55</sup> Pasal 1915 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>56</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, 181



orang yang memberi keterangan tersebut takut akan murka Tuhan apabila ia berbohong. Sumpah tersebut diikrarkan dengan lisan diucapkan di muka hakim dalam persidangan dilaksanakan dihadapan pihak lawan dikarenakan tidak adanya alat bukti lain.

- f. Saksi ahli/pendapat ahli. Secara umum pengertian ahli adalah orang yang memiliki pengetahuan khusus di bidang tertentu. Jadi tidak semua orang dapat diangkat sebagai ahli. Apalagi jika dikaitkan dengan perkara yang sedang diperiksa, harus sesuai dengan bidang yang disengketakan.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

##### A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini berupa penelitian hukum empiris (*empirical legal research*). Penelitian ini lebih mengarah pada bagaimana hukum positif secara nyata (*empirical*) ada pada masyarakat. Oleh karena itu, penelitian hukum empiris disebut juga penelitian hukum sosiologis.

Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Di samping itu, dikenal juga pendekatan sosiologi tentang hukum. Pendekatan ini dikonstruksikan sebagai sesuatu perilaku masyarakat yang ajek, terlembagakan serta mendapatkan legitimasi secara sosial.<sup>57</sup>

Secara umum, dalam penelitian dibedakan antara data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang dapat diperoleh secara langsung dari sumbernya atau dari lokasi penelitian lapangan (*field research*). Data sekunder yakni data yang tidak dapat diperoleh langsung dari sumbernya namun dapat diperoleh dari bahan pustaka berupa dokumen.

Keadaan obyek yang digambarkan secara lengkap, sistematis dan teliti merupakan penelitian deskriptif analitis yang dilakukan pada penelitian ini. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang digunakan pada penelitian ini.<sup>58</sup>

<sup>57</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), 87.

<sup>58</sup> Kusmayandi dan Endar Sugiarto, *Metode Penelitian dan Bidang Kepariwisataaan*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000), 4-5.

## B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian menunjuk pada tempat dilakukan penelitian.<sup>59</sup> Ditempat penelitian seorang peneliti dapat melakukan pengamatan, wawancara, atau pengukuran sekaligus untuk memperoleh dokumen yang berkaitan dengan penelitian.

Lokasi penelitian yang dijadikan objek berada di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari dengan judul analisis "Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Lisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Studi Kasus Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari)". Alasan peneliti memilih penelitian ditempat ini yakni untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pemahaman tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan agar tidak terjadi adanya wanprestasi dan lain sebagainya yang dapat merugikan salah satu pihak.

## C. Subjek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini ialah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari.

Penggunaan subjek penelitian tersebut dijadikan sebagai sumber data primer dalam memberikan informasi terkait penelitian yang akan dilakukan.

### 1. Data Primer

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber utama yaitu responden dan informan serta narasumber. Melalui

---

<sup>59</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), 92.

wawancara dengan subjek nantinya akan mendapat data-data secara langsung. Hasil wawancara nantinya akan dijadikan data dalam penelitian. Pengumpulan data primer dalam penelitian dilakukan melalui wawancara kepada beberapa subjek penelitian yaitu :

**Tabel 1.2**  
**Subyek Penelitian**

No	Nama	Keterangan
1	Ustad tris	Ustad di desa
2	Bapak Zainuri	Pemilik sawah
3	Bapak Sugiyono	Penyewa sawah
4	Bapak Kadir	Pemilik Lahan
5	Bapak Fathur Rosi	Penyewa sawah

## 2. Data Sekunder

Penggunaan bahan hukum sekunder juga digunakan dalam menunjang data-data penelitian. Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder sebagaimana berikut ini:

- a. Buku
- b. Skripsi
- c. Jurnal
- d. Website/Internet
- e. Wawancara

## D. Teknik Pengumpulan Data

### 1. Observasi

Dalam penelitian hukum empiris, kegiatan observasi termasuk kegiatan pengumpulan data primer. Observasi adalah kegiatan peninjauan

awal yang dilakukan di lokasi penelitian dengan pencatatan, pemotretan, dan perekaman tentang situasi dan kondisi serta peristiwa yang terjadi.<sup>60</sup>

Kegiatan observasi yang dilakukan pada penelitian ini dilakukan melalui pengamatan. Teknik ini dilakukan dengan cara mengamati terkait dengan pelaksanaan praktik perjanjian sewa menyewa secara lisan dan mengenai perilaku masyarakat terhadap perjanjian sewa menyewa secara lisan tersebut, sehingga nantinya data yang didapatkan dari kegiatan observasi ini dijadikan bahan pelengkap data skripsi.

## 2. Wawancara

Penggunaan wawancara sebagai teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara melakukan pemberian pertanyaan yang nantinya dijawab oleh subjek.<sup>61</sup> Narasumber melakukan interaksi serta berkomunikasi dengan subjek yang nantinya kegiatan ini akan menghasilkan temuan-temuan yang ada di lapangan.

## 3. Dokumentasi

Dokumen jika diartikan secara luas mengarah pada sumber yang didapatkan oleh peneliti baik itu secara lisan maupun tertulis. Sedangkan dalam makna sempit dokumen mengarah pada sumber yang didapatkan secara tertulis. Secara spesifik dokumen memiliki arti dokumen tertulis secara resmi.<sup>62</sup> Dokumentasi dalam penelitian ini berupa gambar-gambar pada saat penelitian berlangsung salah satunya pada saat melakukan

<sup>60</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), 90.

<sup>61</sup> Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis Serta Disertasi*, (Bandung: Alfabeta, 2016), 117.

<sup>62</sup> Basuki Kurniawan, *Logika dan Penalaran Hukum*, (Bondowoso: Licensi, 2021), 113

wawancara kepada subjek penelitian, Penggunaan dokumen dijadikan sebagai alat pengumpulan data dalam penelitian ini.<sup>63</sup>

#### **E. Analisis Data**

Penelitian ini menggunakan analisis data secara deskriptif kualitatif. Analisis data yang dimaksud adalah suatu kegiatan menelaah yang dilakukan peneliti terhadap suatu karangan atau penelitian ilmiah berupa uraian guna mengetahui isu yang sebenarnya. Analisis data ini untuk memperoleh dokumen-dokumen guna untuk penelitian ini. Analisis data secara deskriptif mengarah pada analisis berupa penggambaran atas subjek dan objek penelitian sesuai dengan hasil penelitian yang didapatkan.<sup>64</sup>

Penggunaan analisis data deskriptif kualitatif digunakan pada penelitian ininantinya mengarah pada mendeskripsikan temuan yang didapatkan selama kegiatan penelitian. Temuan selama penelitian nantinya dikaitkan dengan kajian teori yang digunakan dalam penelitian ini. Hasil akhir penelitian berupa kalimat-kalimat yang tersusun rapi secara sistematis.<sup>65</sup>

#### **F. Keabsahan Data**

Penggunaan uji kredibilitas sebagai cara untuk melakukan pengecekan keabsahan data.<sup>66</sup> Keabsahan data merupakan kegiatan untuk membuktikan dan mempertanggung jawabkan data penelitian sesuai kaidah ilmiah. Mengolah data merupakan tahapan yang tidak dapat dihindari dalam penelitian apapun, baik dalam penelitian kuantitatif maupun kualitatif.

<sup>63</sup> Salim and Syahrur, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Citapustaka Media, 2012), 125

<sup>64</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), 104.

<sup>65</sup> Zuchri Abdussamad, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Makassar:Syakir Media Press, 2021), 103.

<sup>66</sup> Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*, (Jember: UIN Kiai Achmad Siddiq Jember), 49.

Teknik triangulasi digunakan pada penelitian ini untuk memperoleh keabsahan data penelitian. Teknik ini dilakukan dengan cara mengecek dan memeriksa kembali data-data yang didapatkan selama penelitian. Teknik triangulasi sumber digunakan dengan cara mengecek ulang data-data yang didapatkan melalui sumber penelitian. Sumber penelitian disini yang dimaksud dalam penelitian ini adalah subjek penelitian yang akan menjawab pertanyaan pada saat wawancara berlangsung. Penggunaan teknik triangulasi metode dilakukan dengan cara melakukan pengecekan data-data yang didapatkan melalui teknik penelitian. Pengecekan ulang data yang didapatkan melalui observasi, wawancara maupun dokumentasi selama kegiatan penelitian digunakan dalam triangulasi metode.<sup>67</sup>

#### **G. Tahap-tahap Penelitian**

1. Tahap Pra Penelitian Tahap yang dilakukan pada tahap ini adalah:

- a. Menyusun rancangan penelitian.
- b. Menentukan obyek.
- c. Menentukan obyek penelitian.
- d. Mengajukan judul kepada dosen pengampu.
- e. Menyusun metode penelitian.
- f. Meninjau kajian pustaka.
- g. Menyiapkan persiapan lapangan.

2. Tahap Pelaksanaan

---

<sup>67</sup> Sapto and Bahartian, Fajar, *Analisis Data Penelitian Kualitatif (Konsep, Teknik & Prosedur)*, (Makassar: Badan Penerbit Universitas Negeri Makassar, 2020), 416

Pada tahap ini peneliti melaksanakan tahap dimana peneliti mengumpulkan data dengan melakukan observasi dan wawancara yang sebagai responden adalah pihak-pihak yang melakukan sewa menyewa secara lisan di desa tamansari.

### 3. Tahap Penyelesaian

Tahap ini adalah tahap paling akhir, dimana setelah peneliti rampung dalam pengumpulan data langkah selanjutnya adalah penulisan laporan atau hasil penelitian skripsi. Ditahap ini peneliti melakukan beberapa rangkaian analisis, peneliti melakukan tahap reduksi data, penyajian data, verifikasi data. Setelah tahap selesai maka peneliti menyerahkan hasil penelitian kepada dosen pengampu untuk diperiksa dan revisi jika terdapat kesalahan.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R



## BAB IV

### PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

#### A. Gambaran Obyek Penelitian

##### 1. Sejarah Desa Tamansari

Secara historis suatu desa terbentuk dan tersusun dan tak lepas dari latar belakang dan sejarah desa itu sendiri. Sedangkan sejarah dan silsilah suatu desa itu disusun berdasarkan bukti-bukti peninggalan yang terdapat disuatu wilayah atau desa, serta sumber cerita dari para sesepuh dan tokoh masyarakat yang dapat dipercaya dan dapat dipertanggung jawabkan. Secara spesifik dan detilnya untuk sejarah Desa Tamansari adalah sebagai berikut: dilihat dari sudut pandang latar belakang Desa Tamansari dapat dikatakan unik dan punya sejarah bernilai tinggi, karena proses terbentuknya Desa Tamansari sejak awal sudah ada unsur-unsur demokrasi, baik pengukuhan Pemimpin maupun Pemberian Nama Desa menjadi Desa Tamansari itu sendiri.

Kronologisnya adalah berdasarkan legenda dan cerita para sesepuh, orang pertama kali yang masuk kewilayah Desa Tamansari adalah orang madura sebanyak 14 orang yaitu : Kakek Sambidin, Nenek Sambidin, Kakek Nije, Menek Nije, Joyo Laksono, P.Kormadi, B.Kormadi, P.Marnidin Artawi, B.Marnidin, P. Kosen Muljeh, B.Kosen Sejina, Juk Dhije, B.Nariye Kai, Buyut Mauddin. Merekalah orang pertama yang merintis/membabat dan membangun wilayah perwilayah, dusun perdusun, yang pada saat itu masih hutan belantara.

Dalam perjuangan mereka konon katanya disebar ke berbagai wilayah pelosok, termasuk satu orang diantara mereka yaitu Abdul Majid mendapat bagian pembabatan paling terpencil yaitu di wilayah paling selatan yang sekarang jadi Desa Curah Takir Kecamatan Tempurejo. Setelah perintisan mereka menata pada tanggal 9 September 1910 mereka berkumpul disuatu tempat untuk menentukan nama desa dari wilayah hasil babatan/rintisannya. Dari hasil musyawarah mereka disepakati bahwa pengambilan nama tersebut diambil nama yang paling ditokohkan yaitu Kakek Sambidin nama aslinya Tanpa dan istrinya yaitu bernama Nenek sambidin nama aslinya Sareh gabungan dua nama itulah disepakati menjadi Nama Desa yaitu Desa Tamansari. Adapun Desa Tamansari saat ini meliputi beberapa dusun, yaitu: Dusun Krajan, Dusun Gudang, Dusun Perbalan, dan Dusun Curah Pinang.

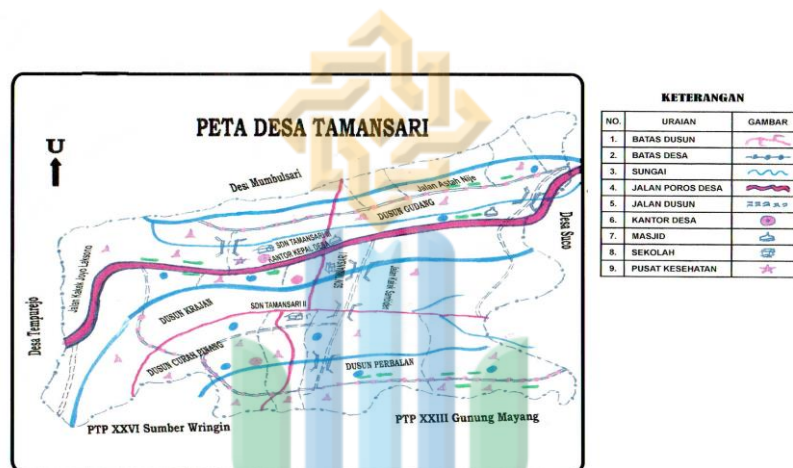
## 2. Kondisi Umum Desa Tamansari

### a. Luas Batas Wilayah

Desa Tamansari terletak di Kecamatan Mumbulsari kabupaten Jember memiliki luas administrasi 523,307 Ha. Yang dimana terdiri dari 4 dusun yaitu Dusun Krajan, Dusun Gudang, Dusun Perbalan dan Dusun Curah Pinang. Batas – batas wilayah sebagai berikut :

- 1) Sebelah Utara : Desa Mumbulsari
- 2) Sebelah Timur : Desa Suco
- 3) Sebelah Selatan : Desa Suco dan Sumber WringinTempurejo.
- 4) Sebelah Barat : Desa Tempurejo

**Gambar 1.1**  
**Peta Desa Tamansari**



Sumber : Dokumentasi Pribadi Pemerintahan Desa

b. Jumlah Penduduk Desa Tamansari

Data terakhir yang didapatkan oleh peneliti melalui Laporan

Bulanan Desa/Kelurahan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari

Kabupaten Jember pada tahun 2015 sebagaimana berikut ini

Tabel 1.3

Jumlah penduduk setiap Dusun Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember Tahun 2015.

No	Dusun	Laki-Laki	Perempuan	Total	Jumlah KK
1	Krajan	742	943	1.735	734
2	Gudang	687	895	1.582	718
3	Perbalan	694	782	1.476	630
4	Curah Pinang	625	806	1.521	610
	Total	2.748	3.426	6.174	2.692

Sumber data : Kantor Desa Tamansari

c. Struktur Pemerintahan Desa Tamansari

Mengenai struktur Pemerintahan Desa Tamansari, lebih lanjut akan disajikan sejarah kepemimpinan Desa Tamansari sebagaimana berikut ini:

Tabel 1.4  
Struktur Pemerintahan Desa Tamansari

No	Nama	Masa Jabatan
1	Joyo Laksono/ H.Abdul Majid	1910 – 1942
2	P. Murtali	1942 – 1962
3	P. Sutejo	1962 – 1964
4	P. Sudi	1964 – 1966
5	Mustakim	1966 – 1982
6	Supat	1982 – 1984
7	Mura'ib	1984 – 1988
8	P. Fadalah	1988 – 1990
9	Madra'i Safa'at	1990 – 1998
10	Supandi	1998- 2000
11	Madra'i Safa'at	2000 – 2008
12	Sutikno	2008 – 2014
13	Seger Santoso	2014- 2020
14	Seger Santoso	2020 – 2026

d. Kondisi Ekonomi Masyarakat

Mayoritas penduduk Desa Tamansari bekerja buruh tani ataupun petani, pegawai perusahaan dan pedagang keliling. Hal ini disebabkan selain karena Desa Tamansari yang merupakan bagian dari Kabupaten Jember sangat terkenal dengan petani/ buruh tani dan juga pedagang. Mata pencaharian lain yang dimiliki masyarakat Desa Tamansari adalah bertani baik itu buruh tani maupun bertani milik sendiri, dan sebagian besar ladang yang cocok ditanami apa saja.

Untuk menggambarkan keadaan sosial ekonomi masyarakat Desa Tamansari tersebut dengan lebih jelas, tabel berikut ini akan mendiskripsikan tentang mata pencaharian mereka sebagai berikut:

Tabel 1.5  
Mata Pencarian Masyarakat Desa Tamansari

No	Mata Pencarian	Jumlah
1	Petani	933
2	Buruh Tani	1424
3	Pegawai Perusahaan	104
4	Pedagang Keliling	83
5	Peternak	52
6	Pegawai Negeri Sipil	27

Melihat tabel angka mata pencarian masyarakat Desa Tamansari lebih banyak di buruh tani dan petani. Dapat dilihat bahwa Desa Tamansari mayoritas penduduknya sebagian besar petani dan masyarakat banyak melakukan sewa menyewa untuk membantu perekonomian. Masyarakat Desa Tamansari melakukan perjanjian sewa menyewa secara lisan dengan begitu tidak ada pengeluaran yang akan dikeluarkan jika perjanjian secara tertulis.

## B. Penyajian Data dan Analisis

### 1. Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Lisan Di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari

Sewa menyewa merupakan akad (perjanjian) yang berkenaan dengan kemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu) tertentu, sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran (sewa) tertentu.<sup>68</sup> Sewa menyewa tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat desa Tamansari merupakan salah satu bentuk transaksi bermuamalah yang sudah lama dilakukan oleh masyarakat yang

<sup>68</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 167

mayoritas berprofesi sebagai petani dengan berbagai macam sistem yang telah berlaku di daerah tersebut.

Sewa menyewa tanah pertanian ini terjadi karena tingginya minat pada masyarakat untuk menyewa tanah pertanian dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Sewa menyewa lahan pertanian di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember menggunakan banyak sistem, salah satu sistem yang digunakan dalam sewa menyewa ini yaitu secara lisan tanpa adanya bukti perjanjian tertulis.

Menurut penjelasan Ustad Tris selaku tokoh masyarakat menyatakan bahwa :

“Sewa menyewa lahan pertanian sudah biasa dilakukan oleh masyarakat petani didesa untuk mendapatkan keuntungan yang dipergunakan dalam mencukupi kehidupan sehari-hari, asalkan sewa menyewa tersebut tidak melanggar syariat islam dan undang-undang maka sewa menyewa tersebut sah”.<sup>69</sup>

Dari pernyataan diatas Sewa menyewa sawah pada umumnya sudah biasa dilakukan masyarakat Desa Tamansari kecamatan Mumbulsari kabupaten Jember, sebab banyak sekali masyarakat Desa Tamansari yang mempunyai lahan sawah.

Sewa menyewa tanah pertanian secara lisan yang terjadi di Desa Tamansari dalam pelaksanaannya melibatkan dua pihak yaitu pihak penyewa (*musta'jir*) dan pemilik sawah (*mu'jir*). Pelaksanaannya dengan cara pemilik sawah yang akan menyewakan sawahnya mendatangi pihak penyewa yang tidak mempunyai sawah atau penyewa yang dirasa mampu

---

<sup>69</sup> Ustad Tris, diwawancara oleh Penulis, Jember, 15 Desember 2023

untuk menggarap sawahnya dengan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Perjanjian kerjasama sewa menyewa tanah terjadi setelah kedua belah pihak baik pihak pemilik sawah maupun penyewa telah bersepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa.

Dalam praktiknya, cara kerja sewa menyewa lahan yang terjadi di Desa Tamansari terdapat beberapa proses dalam mencapai kesepakatan, proses-proses tersebut meliputi:

1) Pencarian lahan

Tahap pertama dalam sewa-menyewa lahan, biasanya dimulai oleh para petani yang ingin melakukan sewa-menyewa lahan pertanian dengan cara mencari lahan yang belum di tanami atau pemilik lahan menawarkan langsung kepada penyewa. Kebanyakan petani atau pemilik lahan di Desa Tamansari yang akan menyewa sudah mengetahui siapa yang biasanya menyewa lahan, mereka sudah tahu karena pada dasarnya satu Desa biasanya sudah saling mengenal.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Zainuri pemilik lahan mengatakan bahwa:

“Saya terlebih dahulu mencari penyewa yang kemudian menawarkan kepada penyewa, selanjutnya penyewa melihat lahan tersebut dan melakukan tawar menawar dengan pemilik lahan mengenai jangka waktu, harga sewa, pembayaran sewa dan lain sebagainya. Setelah sepakat maka dilanjutkan dengan akad perjanjian sewa penyewa hingga terjadi perjanjian”<sup>70</sup>

Hasil wawancara dengan bapak zainuri selaku pemilik lahan dimana pihak pemilik sawah mencari penyewa untuk melakukan

---

<sup>70</sup> Bapak Zainuri, di wawancara oleh Penulis, Jember, 17 Januari 2024

persewaan lahan sawah. Akan tetapi, tidak semua pihak pemilik sawah yang mencari penyewa ada beberapa pihak yang mendangi pemilik sawah untuk menyewa lahannya.

## 2) Bentuk Akad

Faktor terpenting dalam kerjasama sewa menyewa yaitu keridhaan antara para pihak yang berakad. Keridhaan dapat tercapai setelah terjadinya ijab dan qabul. Ijab adalah lafadz dari pihak pemesan yang meminta kepada seseorang untuk membuatkan sesuatu untuknya dengan imbalan tertentu. Sedangkan qabul adanya jawaban dari pihak yang dipesan untuk menyatakan persetujuannya atas kewajiban dan haknya itu.<sup>71</sup>

Pelaksanaan ijab qabul di Desa Tamansari terjadi antara pemilik lahan dan penyewa yang dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis. Hal ini disebabkan perjanjian kerjasama sewa menyewa lahan pertanian ini dilakukan atas dasar kesepakatan dan kepercayaan antara pihak penyewa dan pemilik lahan.

Bahasa yang digunakan dalam pelaksanaan ijab qabul yaitu bahasa sehari-hari yang dapat dipahami oleh masyarakat Desa Tamansari yaitu menggunakan bahasa Jawa dan bahasa Madura dengan menggunakan kata yang jelas dan dapat dipahami oleh kedua belah pihak. Sehingga ucapan tersebut dapat dianggap sebagai persetujuan terkait sewa menyewa lahan pertanian. Tempat yang

---

<sup>71</sup> Umi Hani, *Buku Ajar Fiqh Muamalah*, (Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary, 2021), 112



digunakan untuk terjadinya pelaksanaan ijab qabul yakni di rumah pemilik lahan pertanian.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Zainuri pemilik lahan mengatakan bahwa

“Saya menyewakan lahan pertanian kepada bapak Sugiyono menggunakan perjanjian secara lisan atas dasar saling percaya. Selain itu, saya melakukan perjanjian secara lisan tersebut karena saya juga sudah mengenal bapak Sugiyono”<sup>72</sup>

Hasil wawancara penulis dengan Bapak Sugiyono selaku penyewa lahan :

“Saya menyewa lahan kepada bapak Zainuri menggunakan lisan tanpa adanya bukti tertulis karena bapak Zainuri sudah mengenal dan percayakepada saya. Selain itu, perjanjian secara lisan ini sudah menjadi adat kebiasaan di Desa Tamansari dan menurut saya (sebagai penyewa) perjanjian ini lebih mudah untuk dilakukan”<sup>73</sup>

Berdasarkan hasil wawancara diatas, dapat diambil suatu pemahaman bahwa kedua belah pihak tidak melakukan perjanjian secara tertulis melainkan secara lisan. Perjanjian sewa menyewa sawah ini dilakukan atas dasar kesepakatan dan kepercayaan antara pihak penyewa dan pemilik lahan. Selain itu, perjanjian secara lisan ini sudah menjadi adat kebiasaan di Desa Tamansari.

Praktik pelaksanaan ijab qabul antara pihak penyewa dan pemilik sawah dengan cara pihak pemilik lahan mengucapkan :

“Mulai tahun depan sawahku sudah bisa kamu sewa dan bisa kamu Kelola selama 1 tahun dengan sistem pembayaran setiap musim panen atau 3 kali pembayaran dalam 1 tahun”<sup>74</sup>

<sup>72</sup> Bapak Zainuri, di wawancara oleh Penulis, Jember, 17 Januari 2024

<sup>73</sup> Bapak Sugiyono, diwawancara oleh Penulis, Jember, 20 Januari 2024

<sup>74</sup> Bapak Zainuri, di wawancara oleh Penulis, Jember, 17 Januari 2024

Kemudian pihak penyewa menjawab dengan ucapan :

“Iya, semoga sesuai dengan apa yang kita harapkan yaitu hasil dari panennya bagus yang nantinya bisa untuk membayar uang sewanya”.<sup>75</sup>

Berdasarkan hasil wawancara di atas, penulis menyimpulkan bahwa pemilik lahan dan penyewa lahan melakukan perjanjian secara lisan dengan pembayaran sewa dibayar tiga kali dalam satu tahun atau setiap musim panen.

### 3) Proses Pembayaran Biaya Sewa

Sistem pembayaran yang digunakan dalam sewa menyewa lahan pertanian di Desa Tamansari yaitu dibayarkan pada saat musim panen tiba bukan pada saat terjadinya akad kerjasama terjadi. Bentuk perjanjian yang dilakukan dalam sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen ini dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti perjanjian tertulis serta sawah yang disewakan merupakan sawah yang dimiliki sendiri oleh pihak pemilik. Hal ini dapat dibuktikan dengan pernyataan dari pihak pemilik sawah yaitu sebagai berikut :

#### a) Bapak Zainuri selaku pemilik lahan pertanian

“Saya menyewakan sawah yang saya miliki dengan bayar musim panen ini sudah sejak lama. Saya menyewakan sawah karena saya sudah tidak mampu mengelola sawah dan perjanjian sewa sawahnya hanya cukup secara lisan”.<sup>76</sup>

#### b) Bapak Kadir selaku pemilik lahan pertanian

“Pelaksanaan sewa ini pada awalnya saya menawarkan kepada seseorang yang dirasa mampu untuk menyewa sawah saya dan

<sup>75</sup> Bapak Sugiyono, diwawancara oleh Penulis, Jember, 20 Januari 2024

<sup>76</sup> Bapak Zainuri, diwawancara oleh Penulis, Jember, 17 Januari 2024

waktu perjanjian sewa terjadi hanya cukup dilakukan dengan lisan. Sistem pembayaran sewanya yaitu dibayar pada musim panen”.<sup>77</sup>

Berkaitan dengan pihak penyewa sawah, mereka juga memiliki beberapa alasan untuk menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen yaitu menyatakan bahwa :

a) Bapak Sugiyono selaku penyewa sawah

“Saya menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen sudah sejak lama. Saya merasa senang karena pembayaran uang sewanya tidak langsung waktu perjanjian berlangsung, tetapi diberi kelonggaran sampai musim panen tiba. Jadi, sawahnya saya kelola dulu nanti setelah musim panen tiba baru membayar uang sewanya, karena modal mengelola sawah juga tidak sedikit dan kalau tidak seperti ini ya tidak memiliki penghasilan lagi.”<sup>78</sup>

b) Bapak Fathur Rosi selaku penyewa sawah

“Saya menyewa sawah dengan membayar musim panen dan hal ini sangat meringankan bagi saya, karena pembayaran uang sewanya tidak secara langsung waktu dilaksanakannya perjanjian, tetapi perjanjian pembayarannya nunggu sampai musim panen”.<sup>79</sup>

Berdasarkan pernyataan dari pihak penyewa diatas dapat disimpulkan bahwa penyewa yang menyewa sawah melakukan pembayaran sewa dengan sistem bayar musim panen. Sistem pembayaran musim panen ini banyak diminati karena pembayaran uang sewa yang tidak dilakukan pada saat akad perjanjian berlangsung, tetapi diberi kelonggaran waktu untuk membayar pada saat musim panen tiba.

Hasil wawancara dari Bapak Tris

<sup>77</sup> Bapak Kadir, diwawancara oleh Penulis, Jember, 5 Februari 2024

<sup>78</sup> Bapak Sugiyono, diwawancara oleh Penulis, Jember, 20 Januari 2024

<sup>79</sup> Bapak Fathur Rosi, diwawancara oleh Penulis, Jember, 5 Februari 2024

“Terkait sewa menyewa di Desa Tamansari yang dilakukan secara lisan dengan sistem bayar hasil panen diperbolehkan asalkan memenuhi rukun dan syarat sewa menyewa tersebut.<sup>80</sup>

Adapun biaya sewa serta alasan pihak penyewa melakukan sewa yakni:

**Tabel 1.3**  
**Biaya sewa dan alasan sewa menyewa**

No	Nama	Biaya Sewa	Masa Sewa	Alasan sewa menyewa
1	Pak Kadir	2.500/ 250M	1 Tahun 3 kali panen Taneman padi	Saya melakukan sewa menyewa karena saya sudah tidak mampu menggarap sawah.
2	Pak Zainuri	2.000/ 150M	1 Tahun 3 kali panen Taneman jagung	Saya melakukan sewa menyewa karena saya bekerja diluar daerah dan tidak ada yang bisa menggarapnya dan kebutuhan yang mendesak.

Tetapi ada masalah yang ditimbulkan terkait pembayaran dengan sistem bayar musim panen ini yaitu masih adanya pihak penyewa yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Hal tersebut terjadi karena gagal panen atau tidak menghasilkan keuntungan dari sawah yang mereka kelola dan mereka merasa keberatan untuk membayar uang sewa.

Hasil wawancara penulis dengan Bapak Kadir selaku pemilik lahan mengatakan bahwa :

“Ada penyewa yang sampai sekarang belum melunasi uang sewa sawahnya, padahal mereka sudah saya beri kelonggaran waktu pembayaran sampai musim panen selanjutnya. Tetapi, sampai

<sup>80</sup> Ustad Tris, diwawancara oleh Penulis, Jember, 15 Desember 2023

batas waktu sewa sawah selesaipun masih ada yang belum melunasi pembayaran uang sewa”.<sup>81</sup>

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, hal inilah yang menunjukkan masih adanya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem bayar musim panen di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari yang dilakukan oleh beberapa orang dari penyewa, sebab dari pihak penyewa masih ada yang tidak melaksanakan kewajibannya meskipun pihak pemilik sawah telah melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan sawahnya kepada pihak penyewa.

## **2. Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari Perspektif Hukum Perdata**

Perjanjian pada umumnya diatur dalam Bab II, ketentuan khusus diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVII ditambah Bab VIIA. Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Pengaturan mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa di dalam KUHPerdata dibedakan berdasarkan bentuk perjanjiannya, yaitu apakah sewa menyewa itu dibuat secara tertulis atautkah dilakukan secara lisan, dan juga apakah perjanjian sewa menyewa itu dibuat dengan batas waktu atautkah tidak. Berikut ini uraian mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

<sup>81</sup> Bapak Kadir, diwawancara oleh Penulis, Jember, 5 Februari 2024

a. Perjanjian sewa menyewa dengan batas waktu

- 1) Perjanjian sewa menyewa tertulis, dalam Pasal 1570 KUH Perdata disebutkan bahwa: "jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan untuk itu".<sup>82</sup> Dengan demikian apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis, maka perjanjian itu berakhir setelah jangka waktu sewa selesai. Untuk pengakhirannya tanpa didahului adanya pemberitahuan.

Batas waktu sewa menyewa secara tertulis tergantung pihak yang menyewa dan pihak yang memberi sewa akan tetapi sewa menyewa secara tertulis dilakukan ketika masa sewa diatas 2 tahun, hal tersebut menghindari adanya wanprestasi.

- 2) Perjanjian sewa menyewa lisan, diatur dalam pasal 1571 KUH Perdata yang berbunyi: "jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang telah ditentukan, melainkan jika pihak lain menyatakan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat."<sup>83</sup>

Batas waktu yang dilakukan dalam sewa menyewa secara lisan yaitu dengan masa sewa 1 tahun 3 kali panen setelah masa sewa

<sup>82</sup> KUHPerdata pasal 1570 bagian 2 tentang aturan-aturan yang sama-sama berlaku terhadap penyewaan rumah dan penyewaan tanah

<sup>83</sup> KUHPerdata pasal 1571 bagian 2 tentang aturan-aturan yang sama-sama berlaku terhadap penyewaan rumah dan penyewaan tanah

habis maka pihak penyewa mengembalikan sawah yang sudah diambil manfaatnya.

b. Batas akhir sewa-menyewa tidak ditentukan waktunya.

Penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa pada saat yang dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur berakhirnya perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu, sehingga penghentiannya diserahkan pada kesepakatan kedua belah pihak.

Hasil penelitian lapangan praktek perjanjian sewa menyewa yang dilakukan masyarakat banyak menggunakan perjanjian secara lisan dengan alasan masa sewa sebentar dan mengurangi biaya pengeluaran tambahan jika melakukan perjanjian tertulis. Perjanjian tertulis dilakukan ketika masa sewa melebihi dari 2 tahun hal itu untuk menghindari hal yang tak di inginkan. Praktik dalam akad perjanjian secara lisan ini sudah sesuai dengan syariat islam namun tidak dengan hukum perdata yang dimana tidak menggunakan perjanjian tertulis. Hal tersebut sebagaimana hasil wawancara bapak Kadir:

"Perjanjian sewa menyewa dilakukan secara lisan untuk mengurangi biaya pengeluaran, jika perjanjin sewa menyewa melebihi 2 tahun maka dilakukan secara tertulis untuk mencegah resiko yang pernah saya alami dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan di masa lalu. Dimana perjanjian sewa yang saya lakukan penyewa tidak membayar uang sewa pada panen ke tiga dengan alasan panen gagal. Uang sewa di bayarkan oleh penyewa setelah 4 bulan dari panen yang gagal".<sup>84</sup>

<sup>84</sup> Bapak Kadir, diwawancara oleh Penulis, Jember, 5 Februari 2024

Permasalahan atau pelanggaran perjanjian sewa menyewa merupakan suatu hal yang pasti akan pernah terjadi, dalam penyelesaiannya sendiri. Pembuktian adalah salah satu hal penting untuk membantu para pihak agar menyadari kesalahan yang disengaja maupun tidak disengaja.

Menurut penulis, perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis sesungguhnya tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Perjanjian yang dibuat secara lisan memiliki kekuatan hukum atau kepastian hukum yang lemah apabila ada masalah atau pelanggaran dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian.

Seperti yang dijelaskan di dalam teori pembuktian bahwa pembuktian ialah menjadi pertimbangan hukum untuk memutuskan suatu perkara. Inilah salah satu hal penting mengapa perjanjian harus dibuat tertulis karena akan memudahkan pembuktian, acuan bekerjasama dan melaksanakan transaksi. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat perbedaan pendapat dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat para pihak menjadi lebih bertanggung jawab dalam memenuhi hak dan kewajibannya. Jika terjadi perselisihan tentang harga sewa yang dibuat secara lisan dan sudah dijalankan, sedangkan tanda bukti pembayaran



tidak ada, maka pihak yang menyewakan harus dipercaya atas sumpahnya.<sup>85</sup>

### 3. Praktik perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari Perspektif Hukum Islam

Sewa-menyewa atau dalam bahasa arab disebut *ijārah* berasal dari kata “*ajara*” yang mempunyai sinonim kata “*Akraa*” yang artinya menyewakan. Menurut Sayyid Sabiq, *Ijārah* diambil dari kata “*Al-Ajr*” yang artinya *iwadh* (imbalan), dari pengertian ini pahala (*tsawab*) dinamakan *ajr* (upah/pahala). Menurut syariat yang dimaksud *ijarah* adalah akad untuk mendapatkan manfaat sebagai imbalan.<sup>86</sup> ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan sewa-menyewa antara lain:

- a. Menurut Ulama Hanafiyah adalah Ijarah adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta.
- b. Menurut Ulama Malikiyah Definisi akad ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu
- c. Menurut Ulama Hanabilah ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal dan kara’ dan semacamnya.

Para ulama fikih sepakat bahwa Ijarah merupakan pengalihan manfaat dan yang dapat disewakan hanyalah manfaatnya bukan bendanya.

Oleh karena itu, mereka melarang penyewaan pohon untuk diambil

<sup>85</sup> KUHPerduta pasal 1569 bagian 2 tentang aturan-aturan yang sama-sama berlaku terhadap penyewaan rumah dan penyewaan tanah

<sup>86</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Jakarta : Cakrawala publishing, 2009), 258.

buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain sebagainya, karena semua itu merupakan benda, bukan manfaatnya.<sup>87</sup>

Adapun Dasar hukum sewa menyewa dalam Al-Qur'an:

a. Surat Al-Talaq ayat 6 yang berbunyi:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسَتَرْضِعْ لَهُنَّ أُخْرَى ﴿٦﴾

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.” (QS. Al-Talaq : 6)

b. Surat Al-Qashash ayat 26 yang berbunyi:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَتِ اسْتَجْرَهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

“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 dipercaya. (QS. Al-Qashash : 26)

Adapun dalil dari hadist Nabi saw adalah:

1) Hadist ibnu umar

“Dari Ibnu Umar ra berkata bahwa Rasulullah saw telah bersabda : berikanlah olehmu upah buruh itu sebelum keringatnya kering.”

(Riwayat Ibnu Majah).<sup>88</sup>

2) Hadist ibnu abbas

“Dari Ibnu Abbas ra, ia berkata : Nabi saw berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya” (HR. Al-Bukhori)<sup>89</sup>

<sup>87</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 143.

<sup>88</sup> Ash-Shan'ani, *Subulussalam* (Surabaya: Al-Ikhlash, 1995), 293.

Semua perjanjian dalam hukum Islam mempunyai tata cara dan syarat-syarat tertentu, tidak sekedar atas dasar suka rela kedua belah pihak yang melakukan perjanjian akan tetapi, masih banyak hal-hal yang harus terpenuhi, seperti subjek dan objeknya harus sesuai yang ditetapkan dalam hukum Islam. Hal itu ditegaskan dalam hukum Islam agar tidak terjadi kezaliman dalam sewa menyewa. Ada beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi didalam sewa menyewa yakni. Rukun ijarah yaitu :<sup>90</sup>

- 1) Pihak penyewa
- 2) Pihak yang menyewa
- 3) Barang yang disewakan
- 4) Harga atau nilai sewa

Sewa-menyewa dipandang sah, jika memenuhi syarat-syaratnya sebagai berikut:<sup>91</sup>

- 1) Pihak yang menyewakan dan yang menyewa telah baligh, berakal sehat dan ridho.
- 2) Barang yang disewakan mempunyai faedah yang berharga misalnya: rumah, motor, sawah dan lain sebagainya.
- 3) Harga sewa jelas misal: sewa motor 1 juta 1 bulan.
- 4) Barang yang sewa harus tetap wujudnya tidak ada kekurangan sampai waktu sewa berakhir.
- 5) Waktu sewa harus jelas diawal perjanjian.

<sup>89</sup> Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Matan Al-Bukhari Masykul Bihasyiyah As-Sindi*, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t), 33

<sup>90</sup> M. Thalib, *Fikih Nabawi*, (Surabaya: al-Ikhlash, tth), cet. ke-2, 193

<sup>91</sup> M. Thalib, *Fikih Nabawi*, (Surabaya: al-Ikhlash, tth), cet. ke-2, 195

Sewa menyewa yang terjadi di Desa tamansari merupakan sewa menyewa yang sudah sesuai dengan rukun dan syarat yang sudah ada di syariat islam. Sewa menyewa ini merupakan kebiasaan petani dan masyarakat yang menyewa dengan imbalan uang yang dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan hidup.

Seperti yang dijelaskan bapak zainuri selaku pemilik sawah.<sup>92</sup>

"Dengan adanya sewa menyewa dapat membantu untuk memenuhi kehidupan sehari-hari. Sewa menyewa ini juga membantu untuk membiayai keperluan sekolah anak. Perjanjian sewa menyewa tidak ada kata terpaksa, perjanjian dilakukan dengan suka dan rela diambil manfaatnya atas sewa tersebut"

Wawancara dengan bapak fathor rosi selaku penyewa.

"Sewa menyewa dengan sistem panen sangat membantu bagi saya untuk mendanai sawah sewa yang saya kerjakan dan dimana setelah panen dapat membayar sewa dan bisa untuk modal penanaman selanjutnya".<sup>93</sup>

Dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa dapat membantu perekonomian masyarakat desa. Sewa menyewa tidak lepas dari rukun dan syarat dalam islam, sewa-menyewa juga merupakan salah satu bentuk kegiatan tolong menolong yang dianjurkan oleh agama.

### **C. Pembahasan Temuan**

#### **1. Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Lisan Di Desa Tamansari**

Praktik sewa-menyewa lahan disini adalah dengan cara, pelaku melakukan pertemuan untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa lahan

<sup>92</sup> Bapak Zainuri, diwawancara oleh Penulis, Jember, 17 Januari 2024

<sup>93</sup> Bapak Fathur Rosi, diwawancara oleh penulis, Jember, 5 Februari 2024

dengan kesepakatan bahwa penyewa dipercaya untuk mengelola lahan dengan sistem sewa. Berikut adalah penjelasan detail mengenai cara kerja sewa menyewa tersebut:

- a. Pelaku sewa menyewa (*ijarah*) mencari lahan yang ingin disewakan atau sebaliknya (proses pencarian objek sewa).
- b. Penyewa melakukan pertemuan dengan pemilik lahan (proses tawar menawar)
- c. Antara kedua belah pihak sepakat melakukan perjanjian dengan biaya yang telah disepakati dengan surat perjanjian tertulis (proses akad/perjanjian)
- d. Proses pembayaran biaya sewa merupakan kelanjutan dari akad atau perjanjian sewa menyewa (*ijarah*), sebagaimana dalam penyajian data dipaparkan bahwa pembayaran biaya sewa (*ujrah*) diberikan kepada pemilik lahan oleh penyewa secara langsung saat semua kesepakatan sudah disepakati dan dituangkan dalam surat perjanjian.
- e. Jangka waktu sewa menyewa (*ijarah*)

Dalam Islam, umatnya dibebaskan untuk memanfaatkan barang hak miliknya, baik itu diperjual belikan ataupun disewakan, selama tidak melanggar aturan-aturan hukum Islam. Pemanfaatan barang yang menjadi hak milik yang berupa lahan di masyarakat Desa Tamansari adalah dengan disewakan. Sebelum transaksi sewa menyewa (*ijarah*) ini resmi dilaksanakan, mereka melakukan proses tawar menawar yang di dalamnya terjadi pemilihan-pemilihan (*khiyar*), baik pemilihan untuk melihat barang

yang akan disewakan dan pemilihan harga yang akan disepakati, bersama dengan tawar menawar, jangka waktu, serta waktu pembayaran biaya sewa (*ujrah*) nya.

Pemilihan ini dalam Islam dikenal dengan *khiyar*, dan *khiyar* bertujuan untuk kemaslahatan bagi kedua pihak sehingga tidak terjadi perselisihan dikemudian hari.<sup>94</sup> Pemilihan tersebut bisa dilanjutkan jika diantara keduanya sudah terjadi kesepakatan dan tidak ada keterpaksaan atau suka sama suka (*ridha*), baik itu mengenai kondisi barang dan harga yang menjadi kesepakatan dan waktu pembayaran biaya sewanya. Unsur kerelaan ini di dasarkan pada Qur'an surat An-Nisa' ayat 29

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya : “Wahai 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.” (QS. An-Nisa': 29)

Berdasarkan ayat di atas praktik sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Desa Tamansari sesuai dan tidak bertentangan dengan hukum Islam. Hal ini berdasarkan cara kerja yang dimulai dengan pencarian objek sewa, melakukan tawar menawar, terjadi kesepakatan, waktu pembayaran biaya sewa, dan jangka waktu sewa.

<sup>94</sup> Siah Khosyia'ah, *Fiqh Muamalah Perbandingan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 125.

Berdasarkan teori perjanjian juga dijelaskan bahwa perjanjian bisa terjadi karena beberapa unsur yaitu adanya persetujuan antara kedua belah pihak, adanya bentuk perjanjian lisan atau tulisan serta kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak.

## **2. Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bentuk umum suatu perjanjian karena ketentuan-ketentuan umumnya telah diatur dalam KUHPerdata khususnya pada bagian buku ketiga bab VII pasal 1548 sampai pasal 1600 KUHPerdata. Menurut pasal 1548 KUHPerdata “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.”<sup>95</sup>

Dari pengertian diatas, dapat diambil pemahaman bahwa sewa menyewa memiliki unsur 1) Adanya perjanjian (persetujuan) antara para pihak, 2) adanya objek yang diperjanjikan, 3) adanya batas waktu dan 4) adanya harga dan pembayaran.

Undang-Undang juga sudah tegas mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, baik penyewa maupun

---

<sup>95</sup> Pasal 1548 KUHPerdata

pemilik mulai dari Pasal 1550 sampai pasal 1600 KUHPerdota. Jika dirangkum, hak dan kewajiban pihak yang menyewakan yaitu :

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.<sup>96</sup>

Sedangkan pihak penyewa memiliki kewajiban utama berupa :

- a. Memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan pada benda itu menurut perjanjian
- b. Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.<sup>97</sup>

Perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari dilakukan secara lisan dengan sistem pembayaran musim panen. Tetapi disini ada masalah yang ditimbulkan yaitu dengan adanya pihak penyewa tidak membayar uang sewa. Dikaitkan dengan permasalahan di atas, hal tersebut sudah merupakan ingkar atas janji yang dibuatnya (*wanprestasi*) berkaitan dengan kewajiban untuk membayar sewa. Sedangkan disisi lain, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota.

Dalam praktik, bentuk-bentuk ingkar janji (*wanprestasi*) biasanya terjadi dalam hal :

<sup>96</sup> Pasal 1550 bagian 2 KUHPerdota

<sup>97</sup> Pasal 1560 bagian 2 KUHPerdota



- 1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali,
- 2) Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat),
- 3) Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan dan
- 4) Melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Terkait permasalahan wanprestasi ini, pemilik lahan harus melakukan teguran (somasi) untuk kembali melakukan kewajibannya, apabila si penyewa tetap tidak membayar maka si pemilik bisa melakukan tuntutan kepada penyewa. Hal ini juga dijelaskan dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkanm bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.<sup>98</sup>

Untuk menuntut si penyewa dengan pasal ingkar janji (wanprestasi) sesuai Pasal 1243 KUHPerdara, si pemilik lahan dapat menuntut :

- 1) Si penyewa melaksanakan perjanjian sesuai dengan kontrak
- 2) Si penyewa melaksanakan perjanjian dengan ganti rugi
- 3) Si penyewa membayar ganti rugi.

Dalam hal pembuktian perkara perdata termasuk perjanjian sewa menyewa secara lisan dapat dibuktikan melalui keterangan saksi, persangkaan, pengakuan, atau sumpah untuk membuktikan adanya

---

<sup>98</sup> Pasal 1243 bagian 4 KUHPerdara

perjanjian di antara para pihak. Selain itu, pada dasarnya pengadilan harus memutus suatu perkara tanpa mengesampingkan prinsip unus testis nullus testis, yaitu bahwa suatu keterangan saksi yang tidak diperkuat alat bukti lain tidak boleh dipercaya oleh majelis hakim sebagai suatu kebenaran.<sup>99</sup>

Sehingga, dalam membuktikan suatu perjanjian tidak tertulis di depan pengadilan maka tidak mutlak harus dibuktikan berdasarkan alat bukti surat. Namun, dapat dengan menghadirkan keterangan saksi dengan alat bukti lainnya seperti pengakuan dari para pihak yang melakukan perjanjian atau adanya bukti persangkaan lain seperti bukti transfer atau dokumen terkait pelaksanaan perjanjian.<sup>100</sup>

Berdasarkan penjabaran diatas, penulis menganalisis bahwa praktik perjanjian sewa menyewa lahan pertanian secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari sudah sesuai dengan KUHPerdata karena sudah memenuhi unsur sewa menyewa yaitu adanya kesepakatan, adanya objek yang diperjanjikan, adanya batas waktu serta adanya harga dan pembayaran. Terkait terjadinya wanprestasi, perjanjian secara lisan menurut KUHPerdata tetap sah dan memiliki kekuatan hukum. Sehingga ketika terjadi wanprestasi, pihak pemilik lahan bisa menuntut pihak penyewa sampai ke pengadilan dengan alat bukti berupa bukti saksi, pengakuan dan sumpah.

Berdasarkan konsep pembuktian dijelaskan bahwa pembuktian dalam kasus perdata menjadi pertimbangan hukum untuk memutuskan

---

<sup>99</sup> Pasal 1905 KUHPerdata jo pasal 169 HR

<sup>100</sup> Diakses pada tanggal 25 September <https://www.hukumonline.com/klimik/a/bagaimana-membuktikan-perjanjian-tak-tertulis-di-pengadilan-lt51938378b81a3/>

suatu perkara. Pembuktian diatur dalam KUHPerdota Buku IV bab 1 pasal 1865 yang menjelaskan bahwa “Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.”<sup>101</sup> Dan pasal 1866 menjelaskan bahwa “alat pembuktian meliputi bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah”.<sup>102</sup>

Selain itu, berdasarkan teori perjanjian juga dijelaskan bahwa salah satu unsur dari perjanjian yaitu adanya bentuk perjanjian secara lisan atau tulisan. Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis dengan disertai persetujuan antara kedua belah pihak yang bersifat tetap serta adanya tujuan dalam pelaksanaan perjanjian yakni tertibnya dalam melakukan perjanjian sampai selesai.

### **3. Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari Perspektif Hukum Islam**

Dalam fiqh Islam, sewa menyewa disebut sebagai *ijarah*. *Al-ijarah* menurut bahasa berarti “*al-ajru*” artinya ganti atau upah. Menurut istilah, *al-ijarah* yaitu menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran. Sehingga sewa menyewa atau *ijarah* berarti akad pemindahan hak guna/manfaat atas suatu barang/jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*) tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

<sup>101</sup> Pasal 1865 bab I buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>102</sup> Pasal 1866 bab I buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Islam menganjurkan perjanjian kerja, dalam isi perjanjian kerja tentunya saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Karena itu apabila pihak lain melakukan pengingkaran dan kebohongan harus dibatasi. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam firman Allah SWT Al-Baqarah ayat 283 :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَثِمْنَ بَعْضُكُم بِبَعْضٍ فَلْيُؤَدِّ الَّذِي اؤْتُمِنَ اٰمَنَتَهُ وَاٰتِمْ قَلْبَهُ وَاَللّٰهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya : “Jika kamu dalam perjalanan, sedangkan kamu tidak mendapatkan seorang pencatat, hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Akan tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena siapa yang menyembunyikannya, sesungguhnya hatinya berdosa. Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”<sup>103</sup>

Ayat diatas menegaskan bahwa pemegang amanah dalam hal ini pemilik lahan dan pihak penyewa sawah benar-benar memperhatikan suatu aturan yang dimuat dalam suatu perjanjian sekalipun hanya perjanjian melalui lisan saja.

Pada dasarnya sewa menyewa lahan pertanian dilakukan sebagai manfaat yang khususnya bagi pihak penyewa sawah bisa membantu kondisi perekonomian. Oleh karena itu, Islam memandang manfaat yang ada dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa sangat menguntungkan

<sup>103</sup> QS.Al-Baqarah ayat 283

dan memberikan nilai yang cukup besar sehingga syariat Islam memperbolehkan”.<sup>104</sup>

Di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari ada yang menyewakan lahan pertanian dengan membayar uang sewa dengan hasil panen. Untuk menghindari adanya kerugian bagi kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian, maka hukum Islam menganjurkan untuk melakukan pemenuhan atas perjanjian-perjanjian yang telah dibuat.

Menurut Hanafiah dan Malikiyah, uang sewa tidak bisa dimiliki hanya semata-mata dengan akad saja, melainkan diperoleh sedikit demi sesuai dengan manfaat yang diterima. Pemenuhan perjanjian harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak yang mengatakan perjanjian yakni pihak penyewa dan pemilik sawah untuk menunjukkan niat baiknya. Hal ini bertujuan agar nantinya hak dan kewajiban dari penyewa dan pemilik sawah dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya dan hal ini juga untuk menghindari adanya konflik dan timbulnya perselisihan.

Berdasarkan penjabaran diatas, penulis menganalisis bahwa praktik perjanjian sewa menyewa lahan pertanian secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari sudah sesuai hukum Islam karena sudah sesuai dengan rukun dan syarat ijarah. Namun, terkait adanya wanprestasi atau penyewa tidak membayar uang sewa dalam Islam pemilik lahan tidak dapat menuntut pihak penyewa. Menurut hukum Islam, apabila penyewa tidak membayar uang sewa maka perjanjian tersebut dikatakan berakhir.

---

<sup>104</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1980), 122

Berdasarkan teori akad juga dijelaskan bahwa rukun dan syarat ijarah yaitu adanya orang yang melangsungkan akad, adanya benda yang dijadikan akad, serta adanya ijab qabul. Menurut Islam, apabila jual beli sudah memenuhi rukun dan syarat tersebut maka jual beli itu dikatakan sah. Selain itu, di dalam teori akad juga dijelaskan bahwa akad dapat berakhir apabila salah satu pihak tidak melaksanakan akad.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan fokus penelitian dan tujuan penelitian, serta hasil analisis dan pembahasan, dapat dibuat kesimpulan sebagai berikut :

1. Praktik perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis karena perjanjian sewa menyewa sawah ini dilakukan atas dasar kesepakatan dan kepercayaan antara pihak penyewa dan pemilik lahan. Selain itu, juga dikarenakan perjanjian secara lisan ini sudah menjadi kebiasaan di Desa Tamansari. Sistem pembayaran yang digunakan dalam sewa menyewa lahan pertanian di Desa Tamansari yaitu dibayarkan pada saat musim panen tiba bukan pada saat terjadinya akad kerjasama terjadi.
2. Praktik perjanjian sewa menyewa lahan pertanian secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari sudah sesuai dengan KUHPerdara karena sudah memenuhi unsur sewa menyewa yaitu adanya kesepakatan, adanya objek yang diperjanjikan, adanya batas waktu serta adanya harga dan pembayaran. Terkait terjadinya wanprestasi, perjanjian secara lisan menurut KUHPerdara tetap sah dan memiliki kekuatan hukum. Sehingga ketika terjadi wanprestasi, pihak pemilik lahan bisa menuntut pihak penyewa sampai ke pengadilan dengan alat bukti berupa bukti saksi, pengakuan dan sumpah. Selain itu, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

3. Praktik perjanjian sewa menyewa lahan pertanian secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari sudah sesuai hukum Islam karena sudah sesuai dengan rukun dan syarat ijarah. Namun, terkait adanya wanprestasi atau penyewa tidak membayar uang sewa dalam Islam pemilik lahan tidak dapat menuntut pihak penyewa. Menurut hukum Islam, apabila penyewa tidak membayar uang sewa maka perjanjian tersebut dikatakan berakhir.

#### **B. Saran**

1. Bagi masyarakat Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari khususnya para pihak yang terlibat dalam transaksi sewa menyewa sawah secara lisan dengan sistem bayar musim panen, hendaknya selalu menjalankan apa yang menjadi hak dan kewajibannya dengan baik. Agar dalam pelaksanaan sewa menyewa tidak ada pihak yang merasa dirugikan baik karena adanya ingkar janji (wanprestasi) atau maupun yang lainnya.
2. Bagi para pihak (mu'ajir dan musta'jir) yang terlibat dalam sewa menyewa lahan pertanian sebaiknya menggunakan perjanjian tertulis. Agar dalam pelaksanaannya tidak terjadi permasalahan yang dapat merugikan masing-masing pihak yang terlibat dalam akad sewa menyewa.



## DAFTAR PUSTAKA

### Al-Qur'an

Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan terjemahannya*, (Bandung: PT Sygma Examedia Arkanlena).

### Buku

Abdussamad, Zuchri. *Metode Penelitian Kualitatif*. Makassar: Syakir Media Press, 2021.

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

Al-Bukhari, Ismail bin Muhammad. *Matan Al-Bukhari Masykul Bihasyiyah As-Sindi*. Beirut: Dar al-Fikr, t.t.

Bahartian, Sapto dan Fajar. *Analisis Data Penelitian Kualitatif (Konsep, Teknik & Prosedur)*. Makassar: Badan Penerbit Universitas Negeri Makassar, 2020.

Fauzan, M. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*. Jakarta: Kencana, 2009.

Hani, Umi. *Buku Ajar Fiqh Muamalah*. Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Arsyad Al-Banjary, 2021.

Harahap, Yahya M. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.

Hariri, Wawan Muhwan. *Hukum Perikatan*, Bandung: Pustaka Setia, 2011

Hasan, Akhmad Farroh. *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer Teori dan Praktik*. Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018.

Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000

Ishaq. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis Serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta, 2016

Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. cet I, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993.

Khosyia'ah, Siah. *Fiqh Muamalah Perbandingan*. Bandung: Pustaka Setia, 2014.

Kurniawan, Basuki. *Logika dan Penalaran Hukum*. Bondowoso: Licensi, 2021.

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.

Mardani. *Hukum Islam: Kumpulan Peraturan Tentang Hukum Islam Di Indonesia*. Cet: 2, Jakarta: Kencana, 2016.

- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 1986.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1980.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Musadi, Muhammad. *Hukum Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Perdata*. Jakarta: Gema Insani press, 2021.
- Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Prodjodikoro, Wirdjono. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2005.
- Rasyid, Sulaiman. *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Baru Algensido, 1994
- Salim. *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- Satrio, J. *Hukum Perikatan. Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Cetakan Kedua, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001
- Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1985.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Syahrum, dan Salim. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Citapustaka Media, 2012.
- Thalib, M. *Fikih Nabawi*. Surabaya: al-Ikhlas, ttg, cet. ke-2.
- Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*. Jember: UIN Kiai Achmad Siddiq Jember, 2019

## Jurnal

Rondonuwu, Rio Ch. "Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdota." (*Jurnal: Fakultas Hukum Unsrat*), Vol. 7 No. 6, (Agustus 2018)

## Skripsi

Abidin, Ahmad Mukhlashus. "Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Dalam Hukum Pertanahan Menurut Hukum Adat." Skripsi: Universitas Jember, 2020.

'Ainaya, Dety. "Praktik Sewa Menyewa Sawah Di Desa Belanti Siam Kabupaten Pulang Pisau Dalam Perspektif Ekonomi Islam." Skripsi: IAIN Palangka Raya, 2022.

Aryanto, Oksa Brilin Aryanto. "Analisis Akad Ijarah Dalam Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem Ngoyotan Di Desa Tanjung, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten." Skripsi: Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta, 2023.

Lely, Irma Fitri Nur. "Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi)." Skripsi: Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jamin, 2020.

Martania, Mira. "Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok (Studi Kasus Desa Ogan Lima Kecamatan Abung Barat Kabupaten Lampung Utara)." Skripsi: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2022.

Oktiarto, Hengki Ahmad Dwi. "Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Dalam Perspektif Hukum Islam." Skripsi: Universitas Jember, 2019.

Rosyi, Fathur. "Sewa Menyewa Rendeman Sawah Dalam Perspektif Fiqih Muamalah dan Hukum Perikatan (Studi Kasus Di Desa Gumekar Krajan Tengah Kecamatan Balung Kabupaten Jember)." Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Jember, 2019.

## Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Sekretariat Negara Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 *tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*

**Wawancara**

Fathur Rosi, penyewa sawah, wawancara, 5 Februari 2024

Kadir, pemilik lahan, wawancara, 5 Februari 2024

Sugiyono, penyewa sawah, wawancara, 20 Januari 2024

Ustad Tris, Ustad di Desa, wawancara, 15 Desember 2023

Zainuri, pemilik sawah, wawancara, 17 Januari 2024

**Website**

Akses pada tanggal 20 September 2024 <https://an-nur.ac.id/sewa-menyewa-pengertian-syarat-syarat-rukun-dan-hal-hal-yang-harus-disepakati/>

Diakses pada tanggal 25 September <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bagaimana-membuktikan-perjanjian-tak-tertulis-di-pengadilan-lt51938378b81a3/>

Diakses pada tanggal 5 Oktober 2024 "10 Pengertian Hukum Perdata Menurut Para Ahli Hukum" <https://www.hukumonline.com/berita/a/pengertian-hukum-perdata-menurut-para-ahli-lt6450ac1b1741b/>

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## PERNYATAAN KEASLIAN PENULIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Devi Wijayawati Ningsih

NIM : S20192079

Program Studi : Hukum Ekonomi syariah

Fakultas : Syariah

Institusi : UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa hasil penelitian ini tidak terdapat unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan oleh pihak manapun.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

Jember, 25 Oktober 2024  
Yang membuat pernyataan



Devi Wijayawati Ningsih  
NIM.S20192079

### MATRIKS PENELITIAN

Judul	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Sumber Data	Metode Penelitian	Fokus Penelitian
PRAKTIK PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN SECARA LISAN MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM (Studi Kasus Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari)	Praktik perjanjian sewa menyewa tanah pertanian secara lisan menurut kitab undang-undang hukum perdata dan hukum islam	1. Perjanjian 2. Akad 3. Sewa menyewa 4. Tanah pertanian	1. Pengertian perjanjian 1. Definisi akad 2. Tujuan akad 3. Rukun akad 4. Syarat-syarat akad 5. Berakhirnya akad. 1. Pengertian sewa menyewa 2. Rukun dan syarat sewa menyewa 3. Berakhirnya ijarah 1. Pengertian tanah pertanian 2. Bentuk lahan pertanian	1. Data Primer: wawancara dan dokumentasi. 2. Data Sekunder: Skripsi, website, jurnal, dan buku	1. Jenis penelitian: penelitian hukum empiris 2. Pendekatan: pendekatan studi kasus dan pendekatan sosiologi hukum 3. Lokasi penelitian: Desa Tamansari, Kecamatan Mumbulsari 4. Subjek penelitian: pemilik sawah dan penyewa sawah 5. Teknik pengumpulan data: wawancara dan dokumentasi 6. Teknik analisis data: reduksi, penyajian dan kesimpulan 7. Keabsahan data: trigulasi sumber dan metode 8. Tahap penelitian: tahap pralapangan, tahap penelitian dan tahap akhir atau tahap	1. Bagaimana praktik perjanjian sewa menyewa tanah pertanian secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari? 2. Bagaimana tinjauan Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai praktik perjanjian sewa menyewa secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari? 3. Bagaimana tinjauan Hukum Islam mengenai sewa menyewa secara lisan di Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari?

## TRANSKIP WAWANCARA

1. Bagaimana menurut ustad mengenai sewa menyewa secara lisan?
2. Seperti apa sewa yang tidak boleh dilakukan?
3. Bagaimana cara penyewa melakukan sewa terhadap pemilik sawah?
4. Apakah bapak mengetahui tentang syarat dan rukun sewa?
5. Apa yang bapak ketahui tentang sewa menyewa?
6. Bagaimana pendapat bapak mengenai sewa menyewa secara lisan?
7. Lahan apa yang disewakan?
8. Seperti apa bapak melakukan praktik perjanjian sewa menyewa secara lisan?
9. Bagaimana kelebihan dan kekurangan sewa menyewa secara lisan?



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## JURNAL WAWANCARA

Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan Menurut Kitab Undang-undang  
Hukum Perdata dan Hukum Islam (Studi Kasus Desa Tamansari  
Kecamatan Mumbulsari)

No	Tanggal	Jenis Kegiatan
1	15 Desember 2023	Wawancara dengan bapak Tris selaku tokoh masyarakat di desa
2	17 Januari 2024	Wawancara dengan bapak zainuri selaku pemilik sawah
3	20 Januari 2024	Wawancara dengan bapak Sugiyono selaku penyewa sawah
4	5 Februari 2024	Wawancara dengan bapak Kadir selaku pemilik sawah
5	5 Februari 2024	Wawancara dengan bapak Fathur Rosi selaku penyewa sawah



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER  
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005  
e-mail: [syariah@uinkhas.ac.id](mailto:syariah@uinkhas.ac.id) Website: [www.fsyariah.uinkhas.ac.id](http://www.fsyariah.uinkhas.ac.id)



No : B-~~3623~~ Un.22 / 4 / PP.00.0 / 10 / 2023

19 Oktober 2023

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Yth : Kepala Desa Tamansari Kec. Mumbulsari Kab. Jember  
di  
Tempat

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan lapangan kepada mahasiswa berikut :

Nama : Devi Wijayawati Ningsih  
NIM : S20192079  
Semester : 9 (sembilan)  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Lisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Studi Kasus Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari)

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.

Dekan,



Prof. Dr. H. Muhammad Noor Harisudin, S.Ag., S.H., M.Fil.I.





**PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER  
KECAMATAN MUMBULSARI  
DESA TAMANSARI**

*Jl. Diponegoro No. 107 Dusun Krajan Desa Tamansari Kode Pos : 68174*

**SURAT KETERANGAN SELESAI PENETIAN**

Nomor : 470 / 25 / 35.09.23.2003/2024

Yang bertandatangan dibawah ini Kepala Desa Tamansari menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : DEVI WIJAYAWATI NINGSIH  
Tempat, Tgl. Lahir : Jember, 23-12-2000  
NIK : 350923630200001  
Jeniskelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa  
Status Perkawinan : Belum Kawin  
Alamat : Dusun Gudang RT.001/RW.004

Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari  
Kabupaten Jember.

Orang tersebut diatas benar-benar Penduduk Desa Tamansari yang berdomisili pada alamat tersebut diatas dan menerangkan bahwa yang bersangkutan Telah Menyelesaikan Penelitian Tentang Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Lisan Menurut Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam Di Desa Tamansari.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya dan selanjutnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Tamansari, 4 Maret 2024  
Kepala Desa Tamansari



**SEGER SANTOSO**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER**  
**FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005  
e-mail: [syariah@uinkhas.ac.id](mailto:syariah@uinkhas.ac.id) Website: [www.fsyariah.uinkhas.ac.id](http://www.fsyariah.uinkhas.ac.id)



**SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIASI**

No : 5079/Un.22/D.2.K/DA.06.03.C/11/2024

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Bagian Tata Usaha Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember dengan ini menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : DEVI WIJAYAWATI NINGSIH  
NIM : S20192079  
Program Studi : HUKUM EKONOMI SYARIAH  
Judul : PRAKTIK PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH PERTANIAN SECARA LISAN MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM (Studi Kasus Desa Tamansari Kecamatan Mumbulsari)

Adalah benar-benar telah lulus pengecekan plagiasi dengan menggunakan aplikasi DrillBit, dengan tingkat kesamaan dari Naskah Publikasi Tugas Akhir kurang dari 30%.

Jika di kemudian hari kami mendapati hasil perbaikan yang tidak wajar karena menggunakan cara-cara yang curang, maka surat keterangan lulus cek plagiasi akan kami cabut dan akan kami konfirmasi kepada dosen pembimbing.

Jika hasil perbaikan yang tidak wajar itu diketahui pada saat sidang ujian skripsi, maka semua hasil ujian skripsi akan dibatalkan, dan Anda diharuskan untuk mendaftar ujian skripsi lagi setelah memperbaiki skripsi Anda dan mengecek plagiasi lagi pada Akademik Fakultas.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 20 November 2024

a.n. Dekan  
Kepala Bagian Tata Usaha  
Fakultas Syariah



Hesti Widyo Palupi



## DOKUMENTASI



wawancara dengan bapak Zainuri (pemilik sawah)



Wawancara dengan bapak Sugiyono (penyewa sawah)



Wawancara dengan bapak Kadir (pemilik sawah)



Wawancara dengan Ustad Tris selaku tokoh agama di Desa



Wawancara dengan bapak Fathur Rosi (penyewa sawah)

## BIODATA PENULIS



Nama : Devi Wijayawati Ningsih  
Nim : S20192079  
Tempat/ Tanggal Lahir : 23 Desember 2000  
Alamat : Dsn Gudang rt 001/rw 04, Desa Tamansari,  
Kecamatan Mumbulsari, Kabupaten Jember  
Jurusan / Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah / Syariah  
Email : deviwijayawatiningsih@gmail.com

### Riwayat Pendidikan

1. SDN Tamansari 01 (2007-2013)
2. MTs Darul Hikmah (2013-2016)
3. MA Darussalam (2016-2019)
4. UIN KH Achmad Siddiq Jember (2019-2024)