

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TENTANG
PENGALIHAN SEWA TANAH PERTANIAN KEPADA PIHAK KETIGA**

(Studi di Desa Sido Agung Way Kenanga Tulang Bawang Barat)



SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Syari'ah

Oleh:

Bendri Rizqulloh
NPM: 1521030271

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Pembimbing I: Dr. Erina Pane, S.H., M. Hum.

Pembimbing II: Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S.Ag., M. Ag,

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN

LAMPUNG

1441 H/ 2019 M

ABSTRAK

Sewa-menyewa termasuk dalam hukum Islam dan hukum positif karena dalam sewa-menyewa minimal terdapat dua belah pihak yang mengadakan perjanjian, satu pihak menyatakan sanggup mengikat dirinya kepada pihak lain, untuk mengambil manfaat barang atau benda yang disewa dan untuk saling memenuhi kebutuhan satu sama lain. Begitu juga dengan kebiasaan masyarakat Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat.

Berdasarkan pemaparan di atas maka rumusan masalahnya, bagaimana praktik sewa-menyewa tanah pertanian dari penyewa kepada pihak ketiga dan bagaimana pandangan hukum Islam hukum positif.

Jenis penelitian ini adalah lapangan (*feld research*) dengan menggunakan metode komperatif. Penelitian komperatif adalah penelitian yang bersifat membandingkan. Penelitian ini dilakukan untuk membandingkan persamaan dan perbedaan dua atau lebih fakta-fakta dan sifat-sifat objek yang diteliti berdasarkan pemikitan tertentu. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu interview atau wawancara. Sedangkan metode analisis yang digunakan adalah metode kualitatif yang menggunakan pola berpikir deduktif.

Berdasarkan penelitian di atas dapat disimpulkan bahwa dalam praktik pengalihan sewa tanah pertanian di Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat menurut pandangan hukum Islam maupun hukum positif adalah tidak sah dikarenakan tidak semuanya terpenuhi karena menyewakan ulang sedangkan dalam akadnya tanah tersebut akan digunakan sendiri dan berubah kegunaan tanah, tidak sesuai kegunaan yang sebelumnya dalam perjanjian disepakati oleh kedua belah pihak akan ditanami singkong namun kemudian ditanami jagung sedangkan singkong hanya dapat dipanen atau tanami 1 kali dalam setahun dan jagung dalam 1 tahun dapat ditanam sebanyak 3 kali sehingga dapat mengurangi kesuburan tanah dengan penggunaan pupuk kimia atau sejenisnya. Kedua belah pihak terutama pihak kedua tidak adanya transparan atau saling keterbukaan. Dan adanya unsur penipuan atau bedrog dimana pihak pertama merasa tertipu oleh pihak kedua. Yang dimaksud adanya unsur penipuan karena pihak kedua tidak sesuai perjanjian di awal dan mencari untung dari hasil sewa-menyewa tersebut.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Let Kol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp. Fax (0721) 703531 78042

PERSETUJUAN

Nama Mahasiswa : Bendri Rizqulloh
NPM : 1521030337
Jurusan : Mu'amalah
Fakultas : Syari'ah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Pengalihan Sewa Tanah Pertanian Kepada Pihak Ketiga (Studi di Desa Sido Agung Way Kenanga Tulang Bawang Barat)

MENYETUJUI

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Hj. Erina Pane, S.H., M.Hum
NIP. 197005022000032001

Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S.Ag., M. Ag.
NIP. 197501292000031001

Mengetahui
Ketua Prodi Muamalah

Khoirudin, M.S.I.
NIP. 197807252009121002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH

Jl. Let Kol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp. Fax (0721) 703531 78042

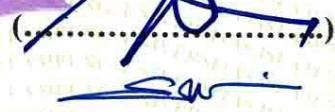
PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Pengalihan Sewa Tanah Pertanian Kepada Pihak** (Studi Desa Sido Agung Way Kenanga Tulang Bawang Barat) disusun oleh **Bendri Rizqulloh**, NPM **1521030337**, Jurusan **Mu'amalah**. Telah diujikan dalam sidang Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal Rabu, 04 September 2019, pukul, 11.30 s/d 15.30 WIB di Ruang Sidang III Fakultas Syari'ah.

TIM PENGUJI

Ketua : Dr. H. Khoirul Abror, M.H (.....)

Sekretaris : Herlina Kurniati, S.H.I., M.E.I (.....)

Penguji I : Dr. H. A. Kumedi Ja'far, S.Ag., M.H (.....)

Penguji II : Dr. Hj. Erina Pane, S.H., M.Hum (.....)

Dekan Fakultas Syari'ah


Dr. H. Khairuddin, M.H.
NIP. 196210221993031002

MOTTO

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا
لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا ۝

“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik”
(Q.S Al-Nisa’ (4): (5)).¹



¹ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya* (Depok: Hilal Media, 2008), h. 77.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobbi'alamin. Dengan menyebut nama Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa, penuh cinta kasihnya yang telah memberikan saya kekuatan, dan telah menuntun dan menyemangatiku menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini kupersembahkan untuk:

1. Kedua orang tuaku Bapak Dahlani dan Ibu Marwati yang telah membimbing dan berkorban jiwa dan raga, kasih sayang do'a dan motivasi Bapak dan Ibu yang selalu menguatkan langkahku, membuatku tegak menatap hari-hariku meskipun dalam kesulitan. Kuucapkan terimakasih semoga Allah SWT selalu memberikan nikmat-Nya kepada Bapak dan Ibu.
2. Kakakku Tersayang Adeli Hanalia dan Suaminya Wawan Sudrajat dan Keponakanku Tersayang Adzki Hanum Sudrajat yang selalu memberikan do'a, dukungan, serta menjadi pelipur hatiku.
3. Seluruh keluarga besar yang selalu memberikan dukungan baik moril maupun materil sehingga saya bisa menyelesaikan studiku dengan baik.
4. Almamaterku tercinta UIN Raden Intan Lampung.

RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Bendri Rizqulloh, lahir di Desa Gunung Agung Kecamatan Gunung Terang Kabupaten Tulang Bawang Barat Lampung, lahir pada 25 April 1997, anak kedua dari dua saudara, dari pasangan Bapak Dahlani dan Ibu Marwati. Adapun riwayat pendidikannya, sebagai berikut:

1. SDN 01 Gunung Agung, Desa Gunung Agung Kecamatan Gunung Terang Kabupaten Tulang Bawang Barat, lulus pada tahun 2009.
2. SMPN Satu Atap Gunung Terang, Desa Gunung Agung Kecamatan Gunung Terang Kabupaten Tulang Bawang Barat, lulus pada tahun 2012.
3. SMAN 01 Gunung Agung, Desa Tunas Jaya Kecamatan Gunung Agung Kabupaten Tulang Bawang Barat, lulus pada tahun 2015.
4. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Program Srata Satu (S1) Fakultas Syari'ah Jurusan Muamalah, lulus pada tahun 2019.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT Tuhan pencipta semesta alam dan segala isinya yang telah memberikan kenikmatan Iman, Islam dan kesehatan jasmani maupun rohani. Shalawat serta salam disampaikan kepada Nabi besar Muhammad SAW, semoga kita mendapat syafaatnya pada hari kiamat nanti. Skripsi ini berjudul “Analisis Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Pengalihan Sewa Tanah Pertanian Kepada Pihak Ketiga (Studi di Desa Sido Agung, Kecamatan Way Kenanga, Kabupaten Tulang Bawang Barat)”. Skripsi ini disusun untuk salah satu syarat untuk memperoleh gelar di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Jika di dalamnya ditemukan kebenarannya maka itulah yang dituju dan dikehendaki. Tetapi jika terdapat kekeliruan dan kesalahan berfikir, sesungguhnya itu terjadi karena tidak sengaja dan karena keterbatasan ilmu pengetahuan. Karenanya saran dan koreksi dan kritik yang proporsional dan konstruktif sangat diharapkan.

Dalam penulisan skripsi ini tentu saja tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, untuk itu melalui skripsi ini ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Moh. Mukri, M.Ag., Selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Dr. KH. Khairuddin Tahmid, M.H. selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
3. Khoirudin, M.S.I. selaku ketua Jurusan Muamalah.

4. Dr. Hj. Erina Pane, S.H., M.Hum. selaku pembimbing I dan Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S.Ag., M. Ag. selaku pembimbing II, yang telah menyediakan waktu dan pemikirannya untuk memberikan bimbingan dan arahan agar tersusunnya skripsi ini.
5. Tim Penguji Skripsi yaitu Dr. H. Khoirul Abror, M.H. selaku Ketua Sidang, Herlina Kurniati, S.H.I., M.E.I. selaku Sekretaris, Dr. H. A. Kumedi Ja'far, S.Ag., M.H. selaku Penguji I dan Dr. Hj. Erina Pane, S.H., M.Hum. selaku penguji II.
6. Seluruh Dosen, Asisten Dosen dan pegawai Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang telah membimbing dan membantu penulisan selama mengikuti perkuliahan.
7. Kedua orang tuaku, kakak-kakakku dan teman-teman terimakasih atas do'a dan dukungannya. Semoga Allah Senantiasa membalasnya dan memberikan keberkahan kepada kita semua.
8. Sahabat-sahabat mahasiswa Jurusan Mu'amalah Fakultas Syari'ah angkatan 2015, sahabat-sahabat kelas MU B Agiel, Muhammad Abdul Aziz, Rendi Karno, Agung Tri Pratama, Sukron Makmun, Tri Handoko, Muhammad Fiqri Adira, Ahmad Fauzan, Ja'far Sodiq, Andika Mahesa, Muhamad Andriansyah, Dila Martanti, Riska Anggrani, Nurul Amelia, Wiwit Ayu Ningsih, Anisa Rahmawati, Yosika, Anis Faizah, Ade Mareta, Bella Dwi Putri, Yolana Melati, Yuli Sri Lestari, Siti Izzah Khomariah, Siti Hanifah, Dini Andriyani, Juliana, Anisa Mila Diena, Puspita Sari, Nur Tiara Sari, Yeyen, Purnama Lestari, Kautsar Septia Wulandari, Fitri Khasanah, Ayu Khodijah, Lugita

Anggraini, Dessy Putri Ningsih, sahabat-sahabat kontrakan Yosa Adi Prasetya, Aldinayan Smile, Saiful Nugraha, Marzha Dwi Syahroni, dan Aziz Zul, dan lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu terimakasih atas semangat yang kalian berikan.

9. Teman-teman KKN UIN Raden Intan Lampung kelompok 113 yang tidak bisa disebutkan satu persatu terimakasih atas persahabatan selama ini.
10. Almamaterku tercinta UIN Raden Intan Lampung.

Bandar Lampung, 10 Juli 2019

Penyusun



Bendri Rizqulloh
NPM. 1521030271

DAFTAR ISI

JUDUL	i
ABSTRAK	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii

BAB I. PENEKASAN JUDUL

A. Penekasan Judul.....	1
B. Alasan Memilih Judul.....	3
C. Latar Belakang.....	3
D. Rumusan Masalah.....	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
F. Metode Penelitian	7

BAB II. LANDASAN TEORI

A. Sewa-menyewa Dalam Hukum Islam	
1. Pengertian Sewa-menyewa	11
2. Dasar Hukum Sewa-menyewa.....	15
3. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa.....	17
4. Hal-hal Yang Diperbolehkan Dalam Sewa-menyewa	24
5. Hal-hal Yang Dilarang Dalam Sewa-menyewa.....	27
B. Sewa_menyewa Dalam Hukum Positif	
1. Pengertian Sewa-menyewa	28
2. Dasar Hukum Sewa-menyewa	34
3. Syarat Sewa Menyewa	39
4. Hal-hal Yang Diperbolehkan Dalam Sewa-menyewa	44
5. Hal-hal Yang Dilarang Dalam Hukum Perjajian Sewa-menyewa ...	47

BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN

A. Sejarah Dan Gambaran Umum Desa Sido Agung.....	50
B. Praktik Sewa-menyewa Di Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat	54

BAB IV ANALISIS DATA

A. Praktik Sewa-menyewa Tanah Pertanian di Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat	62
B. Pandangan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Pengalihan Sewa Tanah Pertanian.....	63

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan.....	75
B. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Untuk memberikan kejelasan dan untuk menghindari kesalahpahaman dalam memahami skripsi yang berjudul “**Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Pengalihan Sewa Tanah Pertanian Kepada Pihak Ketiga**” dalam hal ini perlu memberikan penegasan dari pengertian istilah judul skripsi tersebut, sebagai berikut:

Hukum Islam adalah sebuah kumpulan aturan baik berupa perundangan formal maupun dari kebiasaan, yang mana sebuah negara atau masyarakat terikat sebagai subjeknya. Hukum Islam sendiri merupakan sejumlah aturan yang bersumber dari pada wahyu Allah dan Sunah Rasul baik yang langsung maupun tidak langsung yang mengatur tingkah laku manusia yang diakui dan diyakini serta harus dikerjakan oleh umat Islam.²

Hukum positif adalah himpunan petunjuk hidup (perintah atau larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat, dan seharusnya ditaati oleh seluruh masyarakat yang bersangkutan. Oleh karena itu, pelanggaran petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan oleh pemerintah atau penguasa itu.³

²Abdullah Ahmed al-Na'im, *Epistemologi Hukum Islam* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), h. 90.

³Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 3.

Pengalihan adalah pemindahan, penggantian, penukaran atau pengubahan.⁴

Sewa-menyewa adalah menyerahkan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk digunakan manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan.⁵

Tanah pertanian adalah lahan pertanian adalah lahan yang ditujukan atau cocok untuk dijadikan lahan usaha tani untuk memproduksi tanaman pertanian maupun hewan ternak. Lahan pertanian merupakan salah satu sumber daya utama pada usaha pertanian.⁶

Pihak ketiga adalah orang lain yang tidak ikut serta, misalnya dalam perjanjian.⁷

Berdasarkan penjelasan judul di atas, dapat dipahami bahwa penegasan judul skripsi ini yaitu, suatu penelitian tentang analisis hukum Islam dan hukum positif tentang pengalihan sewa tanah pertanian kepada pihak ketiga, di mana permasalahan yang terjadi adalah ada beberapa oknum masyarakat yang melakukan pengalihan sewa tanah pertanian kepada pihak ketiga tanpa ada persetujuan dari pihak pertama (pemilik tanah). Hal ini benar-benar terjadi saat kedua belah pihak telah melakukan akad atau perjanjian dan setelah berjalan kurang lebih satu tahun pihak kedua menyewakan tanah yang tersebut kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak pertama dan beralih kegunaan tanah

⁴Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2011), h. 1521.

⁵Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Permatanet Publishing, 2016), h.134.

⁶Wikipedia online diakses pada tanggal 12 februari 2019.

⁷Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit*, h. 1565.

pertanian. Hal ini yang terjadi di Studi di Desa Sido Agung Way Kenanga Tulang Bawang Barat.

B. Alasan Memilih Judul

Adapun yang menjadi alasan memilih dan menetapkan judul proposal ini sebagai berikut:

1. Alasan objektif

- a. Di desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat adanya pelanggaran akad yang telah disepakati oleh kedua yaitu pengulangan sewa tanah pertanian kepada pihak ketiga.
- b. Dalam membahas judul ini dikarenakan judul ini belum pernah dibahas, oleh karena itu perlu mengkajinya.

2. Alasan subjektif

Permasalahan yang ada di Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat ini masih berkaitan dengan jurusan muamalah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

C. Latar Belakang Masalah

Tujuan utama perjanjian sewa-menyewa adalah supaya masyarakat yang melakukan perjanjian sewa-menyewa dapat mematuhi apa isi yang ada dalam perjanjian tersebut dan masyarakat dengan adanya perjanjian tersebut supaya tidak masyarakat hidup dengan damai tidak ada persengketaan di masyarakat yang akan menimbulkan permasalahan.

Perjanjian sewa-menyewa telah diatur dalam bab VII buku III KUH Perdata dengan judul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan 1600 KUH Perdata. Defenisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata adalah perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, yang mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya. Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewakan kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.⁸

Dan salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah adalah sewa-menyewa. Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan). Perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung. Salah satu kegiatan muamalah yang diperbolehkan adalah sewa-menyewa. Sewa-menyewa dalam Islam diperbolehkan.

Ulama fikih berpendapat, bahwa yang menjadi dasar diperbolehkan *Al-ijarah* adalah firman Allah:

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا
بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا
يَجْمَعُونَ ۝ ٣٢

⁸Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1991), h. 220.

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan” (Q.S Al-Zukhruf (43): 32).⁹

Sewa-menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya, baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pertapakan bangunan atau kepentingan lain. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam hal sewa-menyewa tanah yaitu: Apabila dalam sewa-menyewa tanah tidak dijelaskan untuk apakah tanah tersebut digunakan, maka sewa-menyewa yang diadakan dinyatakan batal (fasid), sebab kegunaan tanah sangat beragam dengan tidak jelasnya kegunaan tanah itu dalam perjanjian, dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antara pemilik tanah dengan pihak penyewa tanah dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak.¹⁰

Sejumlah penelitian dengan bahasan tentang Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) telah dikaji dan dibahas, baik mengkaji secara spesifik topik tersebut ataupun yang mengkajinya secara umum yang sejalan dan searah dengan pembahasan ini. Berikut ini adalah tinjauan umum atas sebagian karya-karya tersebut:

1. Ani Hilyani dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Pertanian di Desa Mijen Kecamatan Mijen Kabupaten Demak”.

⁹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Sinar Agung, 2008), h. 977.

¹⁰Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), h.56

2. Syarifah Fadhilah dalam skripsinya yang berjudul “Pengalihan Hak Sewa Tanpa Persetujuan Pemiliknya (Suatu Penelitian di Banda Aceh)”.
3. Uswatun Hasanah dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Pengalihan Sewa Menyewa Tambak Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Desa Gebang Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo)”.

Tidak semua masyarakat di desa Sido Agung perekonomiannya berkecukupan, oleh sebab itu masyarakat di desa tersebut bekerja sama dengan pemilik tanah pertanian untuk disewa kemudian dikelola, untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Masyarakat di desa tersebut sebagian belum memahami pengetahuan dalam bermuamalah. Dalam prakteknya di desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat ada sebagian masyarakat yang menyewakan kembali kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan seizin pemilik, tanah tersebut juga berahli fungsi tanam yang semua ditanami singkong kemudian ditanami jagung.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang akan menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana praktik sewa-menyewa tanah pertanian dari penyewa kepada pihak ketiga?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam dan hukum positif terhadap pengalihan sewa tanah pertanian kepada pihak ketiga?

E. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui bagaimana praktek pengalihan sewa tanah pertanian kepada pihak ketiga di Desa Sido Agung Kecamatan Tulang Bawang Barat.
- b. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam dan hukum positif tentang perjanjian pengalihan sewa tanah pertanian kepada pihak ketiga.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk memperkaya keilmuan Islam khususnya berkaitan dengan perbuatan ibadah dan muamalah dalam kehidupan masyarakat.
- b. Untuk memberikan sumbangan pemikiran serta pemahaman lebih lanjut terkait studi hukum Islam bagi mahasiswa khususnya mahasiswa jurusan Muamalah Fakultas Syariah.
- c. Untuk dijadikan sebagai bahan bacaan dan referensi bagi penelitian selanjutnya, khususnya yang berkaitan dengan masalah.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Terdapat empat tahapan yang dilakukan yaitu cara ilmiah, data, tujuan, dan kegunaan. Berikut akan dijelaskan mengenai metode yang digunakan dalam penelitian ini.

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Menurut jenisnya penelitian ini termasuk dalam penelitian lapangan (*field reseach*) yaitu penelitian yang berdasarkan kenyataan di lapangan dalam keadaan yang sebenarnya. Karena itu data yang dianggap sebagai primer adalah data yang diperoleh dari lapangan penelitian. Maka akan digali data-data bersumber dari lapangan (lokasi penelitian) yaitu Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat.

Selain penelitian lapangan, juga didukung dengan penelitian pustaka yang bertujuan untuk mengumpulkan data atau informasi dengan bantuan materi misalnya koran, surat kabar, jurnal media elektronik, buku, dan referensi lainya yang berkaitan dengan penelitian ini.

Penelitian ini termasuk penelitian yang bersifat deskriptif komparatif yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan mengenai informasi mengenai gejala yang ada atau yang sebenarnya terjadi didalam masyarakat.¹¹ Dalam penelitian ini akan dijelaskan mengenai sewa-menyewa yang di jatuhkan kepihak lain.

2. Sumber Data

Sumber data terdiri atas dua jenis yaitu data primer dan data skunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari peneliti secara langsung tangan pertama dan data sekunder adalah yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada.

¹¹Suharsimi Arikunto, *Menejemen Penelitian* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1993), h. 309.

- a. Data primer merupakan sumber data yang diperoleh dari sumber aslinya. Data ini secara khusus dikumpulkan untuk menjawab pertanyaan riset atau penelitian. Dalam hal ini sewa menyewa yang diatuhkan kepihak lain
- b. Data sekunder yaitu merupakan sumber data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung dan diperoleh dari buku-buku jurnal yang dilaksanakan dengan cara membaca, menelaah dan mencatat sebagai referensi atau bahan yang sesuai dengan pokok pembahasan, kemudian dipilih antara teori atau praktek tentang sewa-menyewa yang diatuhkan kepada pihak lain.

3. Metode Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh dalam penelitian ini menggunakan metode sebagai berikut:

- a. Observasi, yaitu teknik pengamatan dari peneliti terhadap objek peristiwa atau objek yang diteliti. Observasi menjadi salah satu teknik pengumpulan data sesuai dengan tujuan penelitian, yang direncanakan dan catatan secara sistematis.¹²
- b. Wawancara, yaitu teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan langsung oleh pewawancara kepada responden, dan jawaban-jawaban responden direkam ataupun dicatat.¹³ wawancara dilakukan dengan 5 orang pemilik tanah, 3 penyewa tanah 2 orang yang menerima

¹²Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), h.80.

¹³ Iqbal Hasan, *Metode Penelitian* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), h.85.

pengalihan sewa yang berada di desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat.

- c. Dokumentasi, yaitu pengumpulan fakta yang tidak langsung ditujukan pada subjek peneliti, namun melalui dokumentasi.¹⁴

4. Metode Pengolahan Data

Setelah data dikumpulkan dengan lengkap, langkah selanjutnya adalah mengolah data dengan menggunakan metode sebagai berikut:

- a. *Editing* adalah pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan, karena kemungkinan data yang masuk atau data yang dikumpulkan itu tidak logis dan meragukan.¹⁵
- b. *Coding* adalah mengklarifikasi jawaban-jawaban dari para responden ke dalam kategori-kategori.¹⁶
- c. *Sistematisasi* adalah data yang diuraikan atau dirumuskan teratur dan logis dalam sistemnya berarti utuh, menyeluruh, terpadu, mampu menjelaskan rangkaian sebab dan akibat mencakup objek.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data merupakan bagian yang sangat penting dalam sebuah penelitian, karena dengan menganalisis data akan menghasilkan penelitian yang akurat. Analisis data adalah analisis terhadap data yang berhasil dikumpulkan oleh peneliti melalui perangkat metodologi tertentu.¹⁷

¹⁴Susiadi, *Metodologi Penelitian* (Bandar Lampung: Permatanet, 2015), h.106.

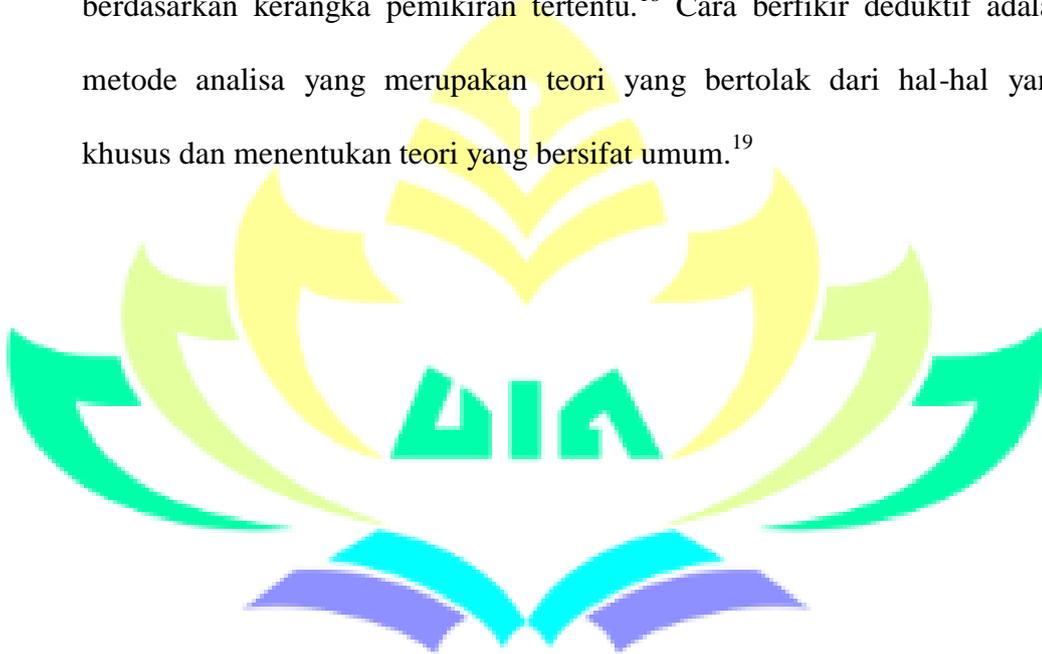
¹⁵Iqbal Hasan, *Op.Cit.*, h.84.

¹⁶Cholid Narbuko, Abu Achmad, *Metode Penelitian*, cet. Ke-10 (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2009), h.155.

¹⁷Buhran Bungain, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2018),h.196.

Setelah data terkumpul maka langkah selanjutnya adalah mengambil kesimpulan berdasarkan dari data yang terkumpul, dengan menggunakan metode analisis komperatif data yang sesuai dengan penelitian tentang analisis hukum Islam dan hukum positif tentang pengulangan sewa tanah pertanian kepada pihak ketiga menggunakan cara deduktif.

Metode analisis komparatif adalah penelitian yang bersifat membandingkan. Penelitian ini dilakukan untuk membandingkan persamaan dan perbedaan dua atau lebih fakta-fakta dan sifat-sifat objek yang di teliti berdasarkan kerangka pemikiran tertentu.¹⁸ Cara berfikir deduktif adalah metode analisa yang merupakan teori yang bertolak dari hal-hal yang khusus dan menentukan teori yang bersifat umum.¹⁹



¹⁸Raden Sanopa Putra, *Analisis Komparatif*, Tersedia di: <http://radensanopaputra.blogspot.com/2013/05/analisis-komparatif.html>. (5 Mei 2013).

¹⁹Sugiyono, *Op.Cit.*, h.53.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa-menyewa Dalam Hukum Islam

1. Pengertian Sewa-menyewa

Dalam bahasa arab lafal *Al-Ijarah* upah, sewa, atau imbalan. *Al-Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, ataupun menjual jasa perhotelan dan lain-lain.²⁰

Dalam bahasa arab sewa-menyewa dikenal dengan *al-ijarah* yang diartikann sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti sejumlah uang. Sedangkan dalam Ensiklopedia Muslim *ijarah* diartikan sebagai akad terhadap manfaat untuk masa tertentu dengan harga tertentu. Jadi pengertian antara bahasa Arab dan pengertian dalam KUH Perdata mempunyai unsur kesamaan, sedangkan yang membedakannya bahwa dalam pengertian bahasa Arab tidak secara tegas menentukan jangka waktu.²¹

Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ijarah*. Menurut pengertian Hukum Islam, sewa-menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk menambil manfaat dengan jalan penggantian.

Berdasarkan pengertian di atas, terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah mengambil manfaat suatu benda. Jadi,

²⁰Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 228.

²¹Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjha Mada University, 2018), h. 69-70.

bedanya tidak berkurang sama sekali. Dengan kata lain, terjadinya sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut. Dalam hal ini, dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti perkerja.²²

Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan “*Al-Ijarah*” menurut hukum Islam sewa-menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

Berdasarkan pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa itu adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadi sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan pemanfaatan karya seperti musik, bahkan bisa berupa karya pribadi seperti pekerjaan.

Dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan “*mu’ajir*”, sedangkan yang menyewakan disebut dengan “*musta’jir*” benda yang disewakan diistilahkan dengan “*ma’jur*” dan uang atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut dengan “*Ajaran atau Ujrah*”.²³

Dalam Al-Qur’an sendiri setidaknya ada 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu kata akad (*al-aqdu*) dan kata *ahd* (*al-*

²² Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika 2014), h. 155-156.

²³Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 52.

ahdu), Al-Qur'an memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian, sedangkan kata yang kedua dalam Al-Qur'an berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian. Dengan demikian istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau *verbintensi*, sedangkan *Al-ahdu* dapat dikatakan sama dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yang dapat diartikan sebagai pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu, dan tidak ada sangkut-pautnya dengan kemauan pihak lain. Janji hanya mengikat bagi orang yang bersangkutan, sebagaimana yang telah diisyaratkan dalam Al-Qur'an surat Ali Imran 76.

Rumusan akad di atas mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus setelah akad secara efektif mulai diberlakukan. Dengan demikian akad diwujudkan dalam *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan adanya kesukarelaan secara timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang harus sesuai dengan kehendak syariat.²⁴

Al- Ijarah berasal dari kata *al- Ajru* yang berarti *Al-Iwahdu* atau berarti ganti, dalam pengertian *syara* Al-Ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Sedangkan dalam konteks KUH Perdata Al-Ijarah disebut sebagai sewa-menyewa. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama

²⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), h. 22-23.

waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan ijarah, diantara lain sebagai berikut:

- a. Menurut Fuqaha Hanafiyah, ijarah adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan.
- b. Menurut Fuqaha Syafi'iyah, ijarah adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan.
- c. Menurut Fuqaha Malikiyah dan hanabilah, ijarah adalah pemilik manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama priode waktu tertentu dengan suatu imbalan.²⁵
- d. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah, ijarah adalah akas atas pemanfaatan yang dietahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui saat itu.
- e. Menurut Muhammad Al-Syarbini Al- Khatib, ijarah adalah pemikiran manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.
- f. Menurut Hasbi Ash- Siddiqie , ijarah adalah akad yang objeknya ialah penukaraan manfaat untuk masa tertentu, yakni pemilikan manfaat dengan imbalan, sama menjual manfaat.²⁶

²⁵Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstetual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h. 183-184.

²⁶Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2016), H. 113-114.

2. Dasar Hukum Sewa-menyewa

a. Al-quran di antaranya:

1) Firman Allah SWT:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ ۚ ۲۶ قَالَ إِنِّي
أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ فَإِنْ
أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْلِكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنْ
الصَّالِحِينَ ۲۷

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang-orang yang baik” (QS. Al-Qashash (28): 26-27.²⁷

2) Firman Allah SWT:

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ فَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَ
رَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَ رَحْمَتُ
رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ۳۲

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan” (QS. Al-Zukhruf (43): 32).²⁸

3) Firman Allah SWT:

²⁷Departemen Agama RI, *Op.Cit*, h. 759.

²⁸ *Ibid.*, h. 977.

وَ الْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنَمِّمَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَ كِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَ لَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَ عَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَ تَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَ إِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَ اتَّقُوا اللَّهَ وَ اعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ٢٣٣

“Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan” (QS. Al Baqarah (02): 233).²⁹

b. Al-Sunnah di antaranya:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَ سَلَّمَ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ).³⁰

“Dari Abdillah bin Umar ia berkata, berkata Rasulullah Saw: berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering.” (H.R. Ibnu Majah).

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّهُ سُئِلَ عَنْ أَجْرِ الْحُجَّامِ فَقَالَ: اِحْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَ سَلَّمَ حَجْمَهُ أَبُو طَيْبَةَ وَ أَعْطَاهُ صَاعَيْنِ مِنْ طَعَامٍ (رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ).³¹

²⁹Ibid., h. 67

³⁰Muhammad Bin Yazid Bin Majah, *Sunan Ibn Majah*, Juz II, No. 2443 (Beirut: Dar Ihya' al-Kutub al-'Arabiyah, 2009), h. 817.

“Dari Anas ra. Sesungguhnya ketika ditanya mengenai upah dari bekerja membekam, dia mengatakan: Rasulullah Saw dibekam oleh Thaibah, dan beliau memberinya imbalan, sebanyak dua sak makanan”. (H.R. Bukhari).

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: قَالَ اللَّهُ تَعَالَى ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ رَجُلٌ أَعْطِيَ بِي ثُمَّ عَدَرَ وَ رَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ وَ رَجُلٌ اسْتَأْجَرَ فَاسْتَوَفِيَ مِنْهُ وَ لَمْ يَعْطِهِ أَجْرَهُ (رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ).³²

“Dari Abu Hurairah RA berkata, Rasulullah Saw bersabda: tiga golongan yang aku musuhi kelak di hari kiamat ialah seseorang yang memberi pinjaman dengan namaku, kemudian ia berkhianat, seseorang yang menjual orang merdeka dan menikmati hasilnya, dan seseorang yang mempekerjakan kuli, lalu pekerja itu bekerja dengan baik namun ia tidak memenuhi upahnya.” (H.R. Bukhari).

3. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa

a. Rukun Sewa-menyewa

1) Ijab dan qobul

Formulasi ijab qobul dalam suatu kontrak atau perjanjian dapat dilaksanakan dengan ucapan lisan, tulisan, atau isyarat bagi mereka yang mampu berbicara menulis. Bahkan dapat dilaksanakan dengan perbuatan (*fi'li*) yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan suatu kontrak atau perjanjian yang umumnya dikenal dengan *al-mu'athah* tidak ada petunjuk baik dalam Al-Qur'an dan Al-Hadis yang mengharuskan penggunaan bentuk kata-kata tertentu

³¹Muhammad bin Isma'il al-Bukhari, *Shahih Al-Bukhari*, Juz. VII, No. 5696 (Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah, 2004), h.125.

³²*Ibid.*, Juz. III, No. 2270, h. 90.

dalam pelaksanaan *ijab* dan *qobul* dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak.³³

Menurut ulama hanafiyah, rukun *Al-Ijarah* itu hanya satu yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qobul* (persetujuan terhadap sewa-menyewa). Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *Al-Ijarah* itu ada empat, yaitu: orang yang berakad, sewa/imbalan, manfaat, dan shighat (*ijab* dan *qabul*). Ulama hanfiah menyatakan bahwa orang yang berakad, sewa/imbalan, dan manfaat, termasuk syarat-syarat *Al-Ijarah*, bukan rukun rukunnya.

2) Imbalan (*Ujrah*)

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut dengan *ujrah*. Pihak penewa dan yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa diantara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana transaksi sewa-menyewa. Tetapi pada waktu akad para pihak dapat mengadakan kesepakatan seperti pembayaran boleh diadakan dengan mendahulukan imbalan atau mengakhiri imbalan.³⁴

3) Mahal *al-Aqd* (objek kontrak atau perjanjian).

Objek kontrak atau perjanjian dalam muamalah jangkauanya sangat luas, bentuknya pun berbeda-beda satu dengan yang lain. Objek adalah barang yang diperjual belikan dan termasuk harganya dalam kontrak atau perjanjian gadai, objeknya adalah gadai dan utang

³³ Abdul Hanan, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana), h. 83.

³⁴ Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h.170.

yang diperolehnya. Dalam perjanjian sewa-menyewa, objeknya adalah manfaat yang disewa, seperti tenaga manusia, rumah dan tanah.³⁵

4) *Al-aqidain* (pihak-pihak yang melakukan kontrak atau perjanjian).

Pihak-pihak yang melaksanakan kontrak atau perjanjian disebut dengan subjek hukum yang mengandung hak dan kewajiban. Subjek hukum dapat manusia atau badan hukum. Pada umumnya, berlakunya manusia sebagai pembawa hak adalah pada saat ia dilahirkan dan akan berakhir ketika bersangkutan meninggal dunia. Bahkan seorang anak yang masih dalam kandungan ibunya menurut dalam hukum dapat dianggap sebagai pembawa hak atau dianggap sebagai telah lahir jika kepentingannya memerlukan, terutama masalah warisan. Tetapi dalam hukum Islam tidak semuanya dapat melaksanakan dengan sendiriatatau kewajibannya dan keadaan ini disebut dengan “*Mahjur ‘Alaih*” sebagaimana hal tersebut telah dijelaskan oleh firman Allah SWT yang berbunyi:

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا ۝

“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik” (QS. Al-Nisa (4): 5).³⁶

Berdasarkan hal tersebut, dalam hukum Islam dikenal dengan tidak cakap bertindak dalam hukum yaitu mereka mereka yang disebut

³⁵Abdul Hanan, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 84.

³⁶Departemen Agama RI, *Op.Cit*, h. 141.

dengan As-shufaha, yang dimaksud dengan As-shufaha ialah orang yang tidak sempurna akalinya dalam hal memelihara hartanya dan kebaikan tasaruf padanya.

5) *Maudhu'ul aqd* (tujuan perjanjian dan akibatnya)

Tujuan perjanjian merupakan suatu hal yang sangat penting dalam sebuah perjanjian yang dilaksanakan. Dalam hukum Islam yang dimaksud dengan *maudhu'ul aqd* (tujuan kontrak) adalah untuk apa suatu perjanjian dilakukan (*al maqshad al ashil alladzi syariah al'aqd min ajlihi*) oleh seseorang dengan orang lain dalam rangka melaksanakan suatu muamalah antara manusia, dan menentukan akibat hukum dari suatu perjanjian adalah *al-musyyarri* (yang menetapkan syariat) yakni Allah sendiri.³⁷

b. Syarat Sewa-menyewa

- 1) Masing-masing pihak rela melakukan perjanjian sewa-menyewa, maksudnya, kalau di dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa-menyewa itu tidak sah. Ketentuan itu sejalan dengan hukum Islam.
- 2) Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan, yaitu barang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang yang diperjanjikan.

³⁷ Abdul Hanan, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), H. 85-89.

- 3) Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya maksudnya, kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut. Seandainya barang tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka sewa-menyewa dapat dibatalkan.
- 4) Objek sewa-menyewa dapat diserahkan maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 5) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama, perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak sah dan wajib ditinggalkan. Misalnya, perjanjian sewa-menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi atau menjual minuman keras, tempat perjudian, serta memberikan uang kepada tukang ramal.³⁸
- 6) *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun upah mengupah.
- 7) Barang yang disewakan atau suatu yang dikerjakan upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:³⁹
 - a) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.

³⁸Suhrawardi K Lubis Dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2014), h. 158.

³⁹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), h. 118.

- b) Hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dapat diserahkan kepada penyewa.
- c) Manfaat dari benda yang disewakan adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan).
- d) Benda yang disewakan disyaratkan kekal *ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.
- 8) Syarat terjadinya akad, syarat *in'inqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan aqid, zat akad, dan tempat akad. Sebagaimana telah dijelaskan dalam jual-beli, menurut ulama Hanafiyah, *aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan mumayyiz (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad ijarah anak mumayyiz, dipandang sah jika telah diizinkan walinya. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa tamyiz adalah syarat ijarah dan jual-beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak mumayyiz adalah sah, tapi bergantung atas keridaan walinya. Sedangkan, ulama Hanabilah dan syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus mukkalaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum dapat dikategorikan ahli akad.
- 9) Syarat pelaksanaan (*an-nafadz*), agar ijarah terlaksana, barang harus dimiliki oleh aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliyah). Dengan demikian *ijarah al-fudhul* (ijarah yang dilakukan

oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan pemilikinya) tidak dapat menjadikan adanya ijarah.

10) Syarat sah Ijarah, keabsahan ijarah sangat berkaitan dengan *aqid* (orang yang akad) *ma'qud alaih* (barang yang menjadi objek), *ijarah* (upah) dan zat akad (*nas al- aqad*),⁴⁰yaitu:

a) Adanya keridaan dari kedua pihak yang berakad, ayat ini didasarkan kepada firman Allah SWT

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۚ ٢٩

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (QS. Al-Nisa(4): 29).⁴¹

b) *Ma'qud alaih* bermanfaat dengan jelas, adanya kejelasan pada *ma'qud alaih* (barang) menghilangkan pertentangan di antara *aqid*.

Di antara cara untuk mengetahui *ma'qud alaih* (barang) adalah menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan atau jasa seseorang.

c) Penjelasan manfaat, penjelasan dilakukan agar benda yang disewakan benar-benar jelas. Tidak sah mengatakan, “saya sewakan salah satu dari rumah ini.”

d) Penjelasan waktu, jumbuh ulama tidak memberikan batasan maksimal atau minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat

⁴⁰Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 125-127.

⁴¹Departemen Agama RI, *Op.Cit*, h. 150.

asalnya masih tetap ada sebab tidak ada dalil yang mengahruskan untuk membatasinya.⁴²

4. Hal-hal Yang Diperbolehkan Dalam Sewa-menyewa

Islam memerintahkan kepada umat manusia untuk berusaha buat dirinya buat dirinya sendiri. Allah memerintahkan kepada manusia untuk bertebaran atau berjalan dipermukaan bumi sambil berkerja dan berusaha, Islam memberikan kebebasan untuk berkerja. Misalnya, jual beli, sewa-menyewa (*ijarah*) bercocok tanam dan lain sebagainya.

Apabila seorang muslim mempunyai tanah yang produktif, dia harus memanfaatkan tanah tersebut dengan sebaik-baiknya, islam tidak menyukai kekosongan tanah yang produktif, sebab itu menghilangkan nikmat yang Allah berikan kepada manusia dan menyia-nyiakan harta. Berusaha dan bekerja dalam bentuk sewa-menyewa tanah pertanian diperbolehkan dalam Islam pada jaman Nabi Muhammad S.A.W sudah menjadi kebiasaan bagi para sahabat Nabi pada waktu itu.

Dari uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa tanah pertanian yang diperbolehkan adalah:⁴³

- a. Tanah yang disewakan adalah tanah produktif .
- b. Sewa-menyewa tanah pertanian tersebut dengan ganti pembayaran yang jelas, misalnya dengan mata uang, emas, dan perak.
- c. Benda yang disewakan harus jelas.

⁴² Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 125-127.

⁴³ Afzalur Rahman, *Op.Cit*, h. 293.

Sedangkan sistem pengelolaan tanah pertanian itu diperbolehkan sebagaimana kesepakatan kerja sama antara pemilik tanah, di antaranya:⁴⁴

- a. Bebas dari tindakan yang tidak adil dari pemilik tanah.
- b. Tidak ada kecemasan karena hal tersebut akan menimbulkan persengketaan dan perselisihan antara pemilik tanah.
- c. Hak kedua belah pihak (khususnya penyewa) tidak terancam.

Menurut hukum Islam, perjanjian yang diperbolehkan dalam Islam adalah sebagai berikut:⁴⁵

- a. *Ikhtiyari*/sukarela, setiap perjanjian sewa-menyewa dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau dari pihak lain.
- b. Amanah/menepati janji, setiap perjanjian sewa-menyewa wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera janji.
- c. *Ikhtiyati*/kehati-hatian, setiap perjanjian sewa-menyewa dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- d. *Luzum*/tidak berubah, setiap perjanjian sewa-menyewa dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi dan maisir.

⁴⁴*Ibid*, h. 294.

⁴⁵Mardani, *Hukum System Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), h. 149-150.

- e. Saling menguntungkan, seriap perjanjian sewa-menyewa dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga terhindar dari praktik manipualis dan merugikan salah satu pihak.
- f. *Taswiyah*/kesetaraan, para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- g. Transparansi, perjanjian sewa-menyewa dilakukan dengan pertanggung jawaban para pihak secara terbuka.
- h. Kemampuan, perjanjian sewa-menyewa dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebih bagi yang bersangkutan.
- i. *Taisir*/kemudahan, setiap perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakan sesuai dengan kesepakatan.
- j. Iktikad baik, perjanjian sewa-menyewa dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengundang unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
- k. Sebab yang halal, tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.⁴⁶

5. Hal-hal Yang Dilarang Dalam Sewa-menyewa.

⁴⁶Mardani, *Hukum System Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), h. 149-150.

- a. Terjadinya aib pada barang sewaan, misalnya terjadi kerusakan obyek sewa-menyewa yang disebabkan penggunaan barang sewa oleh penyewa tidak sebagaimana mestinya.
- b. Adanya *uzur*, adapun yang dimaksud dengan *uzur* adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya.
- c. Rusaknya barang yang disewakan, apabila barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalkan terbakarnya rumah yang menjadi objek sewa.⁴⁷
- d. *Ijarah* adalah jenis akad alzim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*. *Ijarah* akan menjadi *barat* apabila hal-hal sebagai berikut:⁴⁸
 - 1) Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
 - 2) Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah yang disewakan menjadi runtuh dan sebagainya.
 - 3) Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
 - 4) Terpenuhnya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.

⁴⁷Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, (Yogyakarta, Gadjha Mada University, 2018), h.76.

⁴⁸Hendi Suhendi, *Op.Cit.*, h. 122.

5) Menurut Hanafiyah, boleh fasakh ijarah dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan.

B. Sewa-menyewa Dalam Hukum Positif

1. Pengertian Sewa-menyewa

Perikatan (*verbintensi*) adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi, dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Oleh karena itu, dalam setiap perikatan terdapat “hak” di satu pihak dan “kewajiban” di pihak yang lain.

Perikatan dikatakan sebagai hubungan hukum antara dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak lain dan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Lebih lanjut dikatakan bahwa pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.

Oleh karena hubungan antara debitur dengan kreditur itu merupakan hubungan hukum, maka ini berarti bahwa hak si kreditur dijamin oleh hukum (undang-undang). Hal ini dipertegas lagi berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

membuatnya. Berdasarkan hal itu memenuhi tuntutan lawannya secara sukarela, kreditur dapat menuntutnya di pengadilan.⁴⁹

Dalam bahasa Belanda, perjanjian disebut *overeenkomst* dan hukum perjanjian adalah *overeenkomstenrecht*. Berkenan dengan istilah hukum perjanjian terpaut beberapa istilah atau pendapat sebagai berikut.

Hukum perjanjian dalam konteks hukum barat dalam ketentuan buku III KUH Perdata tentang perikatan. Pasal 1313 KUH Perdata di bawah judul “Tentang Perikatan-Perikatan Yang Dilahirkan Dari Kontrak Atau Perjanjian” menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatnya terhadap orang lain atau lebih. Setiap perjanjian agar secara sah mengikat bagi para pihak-pihak yang mengadakan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yang mana ini tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu perlunya ada kesepakatan para pihak, adanya obyek tertentu, dan mempunyai kuasa yang halal.⁵⁰

Dari uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa tanah pertanian yang diperbolehkan adalah:⁵¹

- d. Tanah yang disewakan adalah tanah produktif .
- e. Sewa-menyewa tanah pertanian tersebut dengan ganti pembayaran yang jelas, misalnya dengan mata uang, emas, dan perak.
- f. Benda yang disewakan harus jelas.

⁴⁹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika 2015), h. 1-2.

⁵⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press), h. 7.

⁵¹ Afzalur Rahman, *Op.Cit*, h. 293.

Sedangkan sistem pengelolaan tanah pertanian itu diperbolehkan sebagaimana kesepakatan kerja sama antara pemilik tanah, di antaranya:⁵²

- d. Bebas dari tindakan yang tidak adil dari pemilik tanah.
- e. Tidak ada kecemasan karena hal tersebut akan menimbulkan persengketaan dan perselisihan antara pemilik tanah.
- f. Hak kedua belah pihak (khususnya penyewa) tidak terancam.

Menurut hukum Islam, perjanjian yang diperbolehkan dalam Islam adalah sebagai berikut:⁵³

- l. *Ikhtiyari/sukarela*, setiap perjanjian sewa-menyewa dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau dari pihak lain.
- m. Amanah/menepati janji, setiap perjanjian sewa-menyewa wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera janji.
- n. *Ikhtiyati/kehati-hatian*, setiap perjanjian sewa-menyewa dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- o. *Luzum/tidak berubah*, setiap perjanjian sewa-menyewa dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi dan maisir.

⁵²*Ibid*, h. 294.

⁵³Mardani, *Hukum System Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), h. 149-150.

- p. Saling menguntungkan, seriap perjanjian sewa-menyewa dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga terhindar dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
- q. *Taswiyah*/kesetaraan, para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- r. Transparansi, perjanjian sewa-menyewa dilakukan dengan pertanggung jawaban para pihak secara terbuka.
- s. Kemampuan, perjanjian sewa-menyewa dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebih bagi yang bersangkutan.
- t. *Taisir*/kemudahan, setiap perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakan sesuai dengan kesepakatan.
- u. Iktikad baik, perjanjian sewa-menyewa dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengundang unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
- v. Sebab yang halal, tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.⁵⁴

⁵⁴Mardani, *Hukum System Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), h. 149-150.

6. Hal-hal Yang Dilarang Dalam Sewa-menyewa.

- e. Terjadinya aib pada barang sewaan, misalnya terjadi kerusakan obyek sewa-menyewa yang disebabkan penggunaan barang sewa oleh penyewa tidak sebagaimana mestinya.
- f. Adanya *uzur*, adapun yang dimaksud dengan *uzur* adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya.
- g. Rusaknya barang yang disewakan, apabila barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalkan terbakarnya rumah yang menjadi objek sewa.⁵⁵
- h. *Ijarah* adalah jenis akad alzim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*. *Ijarah* akan menjadi *batil* apabila hal-hal sebagai berikut:⁵⁶
 - 6) Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
 - 7) Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah yang disewakan menjadi runtuh dan sebagainya.
 - 8) Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
 - 9) Terpenuhnya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.

⁵⁵Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, (Yogyakarta, Gadjha Mada University, 2018), h.76.

⁵⁶Hendi Suhendi, *Op.Cit.*, h. 122.

10) Menurut Hanafiyah, boleh fasakh ijarah dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan.

C. Sewa-menyewa Dalam Hukum Positif

2. Pengertian Sewa-menyewa

Perikatan (*verbintensi*) adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi, dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Oleh karena itu, dalam setiap perikatan terdapat “hak” di satu pihak dan “kewajiban” di pihak yang lain.

Perikatan dikatakan sebagai hubungan hukum antara dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak lain dan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Lebih lanjut dikatakan bahwa pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.

Oleh karena hubungan antara debitur dengan kreditur itu merupakan hubungan hukum, maka ini berarti bahwa hak si kreditur dijamin oleh hukum (undang-undang). Hal ini dipertegas lagi berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

membuatnya. Berdasarkan hal itu memenuhi tuntutan lawannya secara sukarela, kreditur dapat menuntutnya di pengadilan.⁵⁷

Dalam bahasa Belanda, perjanjian disebut *overeenkomst* dan hukum perjanjian adalah *overeenkomstenrecht*. Berkenan dengan istilah hukum perjanjian terpaut beberapa istilah atau pendapat sebagai berikut.

Hukum perjanjian dalam konteks hukum barat dalam ketentuan buku III KUH Perdata tentang perikatan. Pasal 1313 KUH Perdata di bawah judul “Tentang Perikatan-Perikatan Yang Dilahirkan Dari Kontrak Atau Perjanjian” menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap orang lain atau lebih. Setiap perjanjian agar secara sah mengikat bagi para pihak-pihak yang mengadakan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yang mana ini tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu perlunya ada kesepakatan para pihak, adanya obyek tertentu, dan mempunyai kuasa yang halal.⁵⁸

3. Dasar Hukum Sewa-menyewa

Menurut Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan yang timbul karena perjanjian maupun karena undang-undang. Dengan demikian dapat dikatakan, bahwa sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang.

a. Perikatan yang bersumber dari perjanjian (Pasal 1313 KUH Perdata)

- 1) Perjanjian bernama, contohnya jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar dan sebagainya.
- 2) Perjanjian tidak bernama, contohnya leasing dan sebagainya.

⁵⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika 2015), h. 1-2.

⁵⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press), h. 7.

b. Perikatann bersumber dari undang-undang (Pasal 1352 KUH Perdata)

- 1) Undang-undang saja (Pasal 1352 Perdata), contohnya hak alimentasi (Pasal 104 KUH Perdata), hak menumpang perkarangan (Pasal 625 Kuh Perdata).
- 2) Undang-undang karena perbuatan orang (Pasal 1353 KUH Perdata), contohnya perbuatan halal Pasal 1354 KUH Perdata) dan perbuatan melawan hukum (Pasal1365 KUH Perdata).⁵⁹

Dasar hukum perikatan berdasarkan KUH Perdata terdapat dua sumber yaitu sebagai berikut:

- a. Perikatan yang timbul dari persetujuan (perjanjian)
- b. Perikatan yang timbul dari undang-undang. Perikatan yang timbul dari undang-undang dapat dibagi menjadi dua, yakni:⁶⁰
 - 1) perikatan terjadi karena undang-undang semata, misalnya kewajiban orang tua untuk memelihara dan mendidik anak-anak yaitu hukum kewarisan.
 - 2) Perikatan terjadi karena undang-undang akibat perbuatan manusia menurut hukum terjadi karena perbuatan yang diperbolehkan (sah) dan yang bertentangan dengan hukum (tidak sah).
 - 3) Perikatan terjadi bukan perjanjian, tetapi karena perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*).

⁵⁹Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta, Kencana, 2014), h.278.

⁶⁰Elisa Kartika dan Advendi Simangunsong, *Hukum dalam Ekonomi*, (Jakarta: PT Grasindo, 2008), h. 29-30.

Dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas-asas penting yang perlu diketahui yaitu:⁶¹

a. Sistem terbuka (*open system*).

Asas ini mempunyai arti, bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata). Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

b. Bersifat pelengkap (*optional*).

Hukum perjanjian bersifat pelengkap artinya, Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal dan undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak sesuai dengan ketentuan, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

c. Berasaskan konsensualisme.

Asas ini mempunyai arti, bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak, hal ini sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Pengecualian asas ini adalah :

⁶¹*Ibid.*, h. 33.

Dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas-asas penting yang perlu diketahui yaitu:⁶²

d. Sistem terbuka (*open system*).

Asas ini mempunyai arti, bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata). Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

e. Bersifat pelengkap (*optional*).

Hukum perjanjian bersifat pelengkap artinya, Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal dan undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak sesuai dengan ketentuan, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

f. Berasaskan konsensualisme.

Asas ini mempunyai arti, bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak, hal ini sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Pengecualian asas ini adalah:

⁶²*Ibid.*, h. 33.

1) Dalam Perjanjian Formil

Selain kata sepakat, masih perlu formalitas tertentu. Contohnya perjanjian perdamaian (Pasal 1851 KUH Perdata).

2) Dalam Perjanjian Ril

Selain kata sepakat, harus adanya tindakan nyata. Contohnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata) dan perjanjian hak gadai (Pasal 1152 KUH Perdata).

3) Berasaskan Kepribadian

Asas ini mempunyai arti, bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1315 KUH Perdata, pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuat dan tidak dapat membawa kerugian bagi pihak ketiga. Pengecualaiannya mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata, yaitu mengenai pihak ketiga. Menurut Pasal ini lah diperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain menurut suatu perjanjian yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak

boleh menarik kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya.⁶³

4. Syarat-syarat Dalam Hukum Perjanjian Sewa-menyewa.

a. Kesepakatan

Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak, artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendak.⁶⁴

Sepakat mempunyai pengertian bahwa perjanjian dianggap telah lahir seketika saat disepakatinya perjanjian oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Tanpa adanya sepakat, maka perjanjian dianggap belum terjadi. Sepakat dalam hal ini tidak hanya dilihat dari terjadinya “sepakat” untuk mendapatkan prestasi. Perjanjian pada dasarnya bukan perbuatan hukum sepihak sehingga ketika suatu perjanjian telah disepakati, maka pada saat itulah timbul hak dan kewajiban masing-masing.⁶⁵

Syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan dan konsensus yang ditandai dengan perasaan rela atau ikhlas di antara para pihak yang membuat perjanjian mengenai hal-hal yang dituangkan di dalam isi perjanjian. Kesepakatan diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan

⁶³Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta, Kencana, 2014), h. 286-287.

⁶⁴I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015), h.62.

⁶⁵Shidarta, Dkk, *Aspek Hukum Ekonomi Dan Bisnis*, (Jakarta: Kencana, 2018), h. 53.

pihak lainnya. Demi tercapainya persesuaian pernyataan dengan kehendak, dapat ditelusiri dari hal:⁶⁶

- 1) Bahasa yang lengkap dan tertulis.
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan.
- 3) Bahasa yang kurang sempurna, sepanjang dapat dimengerti dengan jelas oleh pihak lawannya.
- 4) Bahasa isyarat sepanjang dapat dimengerti oleh pihak lawan.
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan.

b. Kecakapan

Orang-orang atau pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUH Perdata berikut. “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap”.

Undang-undang yang dimaksud menyatakan tidak cakap adalah Pasal 1330 KUH Perdata yakni orang-orang yang belum dewasa; mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

⁶⁶ Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman Dan Sesuai Hukum*, (Jakarta: Puspa Suara, 2009), h. 8.

Mengenai orang-orang yang belum dewasa, kriterianya ditentukan oleh Pasal 330 KUH Perdata, yaitu “ belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan sebelumnya belum kawin.” Bila perkawinan mereka putus (cerai) sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun maka mereka tidak kembali dalam status belum dewasa. Mengingat belum dewasa tidak tegas diatur dalam Hukum Adat, maka berdasarkan Ordonansi 31 Januari 1931 LN 1921-54 maka kriteria yang disebut dalam Pasal 330 KUH Perdata dapat juga diberlakukan untuk golongan bumi putra.

Syarat sahnya suatu perjanjian yaitu adanya kecakapan atau cakap hukum. Seseorang dikatakan cakap hukum apabila seseorang laki-laki atau wanita telah berumur minimal 21 tahun, atau bagi seorang laki-laki apabila belum berumur 21 tahun telah melangsungkan pernikahan. Sebagai lawan dari cakap hukum (sarat kecakapan) adalah tidak cakap hukum dan hal ini diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.⁶⁷

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga diakui oleh hukum (legally concluded contract). Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sah perjanjian adalah:

- 1) Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*).

⁶⁷Yudi Suparyanto, *Hukum Perdata*, (Klaten: Cempaka Putih, 2007), h.51

- 2) Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*).
- 3) Ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*).
- 4) Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*).

c. Hal Tertentu

Syarat ketiga dari suatu perjanjian haruslah memenuhi “hal tertentu” maksudnya adalah suatu perjanjian haruslah memiliki objek (*bepaaldonderwerp*) tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Objek perjanjian diatur dalam Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan: “suatu perjanjian harus memiliki objek suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Dalam hal yang disebutkan belakangan itu, maksudnya tidaklah barang itu harus sudah ada, atau sudah ada ditangannya si berutang pada perjanjian itu dibuat. Begitu juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan. Misalnya, perjanjian membeli hasil kopi dari suatu ladang dalam tahun yang akan datang adalah sah karena telah memenuhi syarat hal tertentu (1333 KUH Perdata), tetapi sebaliknya membeli mobil tanpa keterangan lain tidaklah memenuhi hal tertentu.

Objek tertentu dapat berupa benda, yang sekarang ada dan nantinya akan ada, kecuali warisan. Hal ini diterangkan oleh Pasal 1334 KUH Perdata yang antara lain menyebutkan bahwa: “tetapi

tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan suatu hal yang mengenai warisan itu sekalipun dengan sepakatnya orang yang naantinya akan meeninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan itu.⁶⁸

Sebagai syarat sahnya perjanjian, menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu suatu hal tertentu. Ketentuan untuk hal tertentu menyangkut objek hukum atau mengenai bendanya. Dalam membuat perjanjian antara subjek hukum menyangkut mengenai objeknya, apakah menyangkut benda berwujud, tidak berwujud, benda bergerak atau benda tidak bergerak.⁶⁹

d. Sebab (causa) yang halal

Perkataan “sebab” yang dalam bahasa Belanda disebut *oorzaak*, dan dalam bahasa latin disebut *causa*, merupakan syarat keempat dari suatu perjanjian yang disebut dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai “sebab yang halal”. Causa dalam hal ini bukanlah hubungan sebab akibat, sehingga pengertian *causa* disini tidak mempunyai sama sekali dengan ajaran *causaliteit*, bukan juga sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian. Karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak lah menjadi perhatian.⁷⁰

68. I Ketut Oki Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015), h. 67-

⁶⁹Yudi Suparyanto, *Hukum Perdata*, (Klaten: Cempaka Putih, 2007), h. 51.

⁷⁰ I Ketut Oki Setiawan, *Loc.Cit.*,

Sebab yang dibolehkan atau halal berarti kesepakatan yang tertuang dalam suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. KUH Perdata memerikan kebebasan membuat perjanjian atau kontrak secara tertulis maupun tidak tertulis, asalkan memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata sendiri juga tidak memberikan penjelasan apa yang dimaksud kausa yang halal. Di dalam Pasal 1336 KUH Perdata disebutkan “ jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada sesuatu sebab lain yang tidak terlarang selain dari yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah”.⁷¹

5. Hal-hal Yang Diperbolehkan Dalam Hukum Perjanjia Sewa-menyewa

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi:

a. Prestasi

Perikatan adalah sesuatu kewajiban yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Kreditur berhak atas sesuatu yang wajib diberikan debitur disebut “*prestasi*”. Sesuatu itu terdiri atas memberikan, melakukan, atau tidak melakukan. Hal ini diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata “tiap-tiap” perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata maka prestasi itu dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu memberikan sesuatu, berbuat

⁷¹Marbun, *Op.Cit.*, h. 9

sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Adanya perikatan untuk memberikan sesuatu dimaksudkan kewajiban dari debitur untuk menyerahkan kepemilikan, penguasaan atau kenikmatan dari suatu benda.

Untuk keabsahan dari suatu perikatan yang dikaitkan dengan prestasi, harus memiliki syarat sebagai berikut:

1) Prestasi Hendaklah Dapat Ditentukan (*Bepaalbaar*).

Dalam hal ini prestasi harus dapat ditentukan, tetapi syarat ini hanya penting untuk perikatan yang dilahirkan dari persetujuan. Suatu prestasi tidak sah bila mana prestasinya tidak bisa sama sekali ditentukan.

2) Prestasi tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang baik. Syarat ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

3) Tidak dapat disyaratkan bahwa prestasi dapat dijalankan atau dipenuhi. Prestasi itu memang dengan sendirinya dapat dijalankan atau dipenuhi, namun untuk prestasi tertentu tidak mungkin karena, misalnya, pengangkutan dengan kapal laut ke Manado dalam waktu 2 hari .dalam hal ini dapat dikatakan dilarang memperjanjikan suatu prestasi yang tak mungkin dijalankan atau dipenuhi.

4) Tidak dapat disyaratkan bahwa prestasi harus dapat dilakukan dengan uang. Sebagian ahli hukum berpendapat demikian karena

pertimbangannya, bila debitur ingkar maka ia dapat dikenakan ganti kerugian berupa uang. Belakangan ahli hukum berpendapat tidak selamanya ganti rugi berupa uang, bias juga dengan sesuatu yang mempunyai nilai ekonomis.⁷²

b. Sepakat Mereka Yang Mengikat Dirinya

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan berkehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lain. Mereka menghendaki sesuatu secara yang sama secara timbal balik. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak adanya paksaan, kekeliruan, dan penipuan. Persetujuan dapat dinyatakan secara tegas ataupun diam-diam.⁷³

c. Kecakapan untuk membuat perikatan

Cakap (*bakwaam*) merupakan syarat untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Menurut Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang dinyatakan cakap.” Undang-undang yang dimaksud menyatakan tidak cakap itu adalah Pasal 1330 Kitab

⁷²I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, h. 17-18.

⁷³ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Alumni, 2000), h. 205.

Undang-Undang Hukum Perdata yang di antaranya yaitu orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.⁷⁴

6. Hal-hal Yang Dilarang Dalam Hukum Perjanjian Sewa-menyewa.

Hal-hal dilarang dalam hukum perjanjian sewa-menyewa sebagai berikut.⁷⁵

a. Unsur paksaan (*Dwang*).

Paksaan yaitu paksaan terhadap badan (fisik) dan paksaan terhadap jiwa (psikis) serta paksaan yang dilarang oleh undang-undang. Akan tetap dalam hal ini, di dalam undang-undang ada suatu unsur paksaan yang diizinkan oleh undang-undang, yaitu paksaan dengan alasan akan dituntut di muka hakim apabila pihak lawan tidak memenuhi prestasi yang ditetapkan.

b. Unsur kekeliruan (*Dwaling*)

Kekeliruan dapat terjadi dalam dua kemungkinan yaitu, kekeliruan terhadap orang atau subjek hukum dan kekeliruan terhadap barang atau subjek hukum. Kekeliruan terhadap orang, misalnya perjanjian akan mengadakan pertunjukan lawak, tetapi undangan pelawaknya salah alamat, karena namanya sama. Kekeliruan terhadap barang, misalnya jual beli motor, tetapi yang diberikan salah, karena barangnya sama dan yang berbeda tahunnya.

⁷⁴ Riduan Syahrani, *Op.Cit.*, h. 208.

⁷⁵ *Ibid.*,

c. Unsur penipuan (*Bedrog*).

Apabila terjadi suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar. Suatu perjanjian mengandung salah satu unsur paksaan, kekeliruan ataupun penipuan dapat dituntut pembatalanya sampai jangka waktu 5 tahun seperti yang dimaksud oleh Pasal 1454 KUH Perdata.⁷⁶

d. Wanprestasi.

Wanprestasi adalah hal yang berlawanan dengan prestasi, yaitu suatu keadaan tidak terpenuhinya prestasi atau kewajiban oleh debitur sesuai kesepakatan yang telah dibuat. Menurut Subekti, terdapat empat keadaan wanprestasi:⁷⁷

1. Tidak terpenuhinya prestasi.
2. Memenuhi prestasi tetapi terlambat.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, atau memenuhi prestasi secara tidak baik.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Sewa-menyewa dalam hukum Islam adalah pengembalian manfaat atau pemindahan manfaat benda dan tidak berkurang jumlah benda yang disewakan, yang dimaksud pemindahan manfaat dari suatu benda adalah seperti kenadara, rumah, tanah atau berupa karya pribadi. Sedangkan dalam hukum positif sewa-menyewa merupakan pihak satu sepakat mengikat dirinya dengan pihak lain, dengan memberikan suatu

⁷⁶ Yudi Suparyanto, *Hukum Perdata*, (Klaten: Cempaka Putih, 2012), h. 50-51.

⁷⁷ Shidarta, Dkk, *Aspek Hukum Ekonomi Dan Bisnis*, (Jakarta: Kencana, 2018), h. 58.

benda atau barang kepada pihak dengan jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak.



BAB III

LAPORAN PENELITIAN

A. Gambaran Umum Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat

1. Sejarah Tanah Yang Disewakan

Pada tahun 1984 Desa Gunung Agung melakukan perluasan wilayah tanah yang diperluas dulunya hutan dibuka menjadi pemukiman dan peladangan sehingga banyak orang berdatangan untuk membeli lahan pemukiman atau peladangan. Setelah berjalan tiga tahun tepatnya pada tahun 1987 tanah pemukiman dan peladangan di ajukan kepada badan pertanahan guna diterbitkan sertifikat (hak guna pakai). Pada tahun 1990 mengajukan kembali ke badan pertanahan guna diterbitkan sertifikat (hak milik).

Seiring perkembangan desa kebutuhan masyarakat semakain banyak sehingga dibentuklah pemekaran Desa Sido Agung guna mempermudah layanan masyarakat maka sebagian wilayah Gunung Agung dimekarkan untuk Sido Agung. Setelah terbentuknya Desa Sido Agung maka dilakukan penertiban surat. Yang tadinya surat sertifikat tanah dalam wilayah Gunung Agung menjadi kewenangan pemerintahan Desa Sido Agung. Termasuk wilayah permasalahan terjadinya sewa-menyewa termasuk dalam wilayah Sido Agung

2. Sejarah Tiyuh Sido Agung

Asal mula Desa Sido Agung yang berasal dari pemekaran Desa Gunung Agung Kecamatan Gunung Terang dan Agung Jaya Kecamatan Way Kenanga yang di prakarsai oleh Fatoni selaku Kepala Desa Gunung Agung, Dahlani selaku Serketaris Desa Gunung Agung, Giarto selaku Kepala Desa Agung Jaya dan Gito selaku tokoh masyarakat agung jaya. Sehingga terbentuk lah Desa Sido Agung yang tergabung di dalam Kecamatan Way Kenanga dan telah diadakan musyawarah bersama yang dihadiri oleh masyarakat beserta tokoh masyarakat dari dua Desa yaitu Agung Jaya dan Gunung Agung guna membahas setruktur pemerintahan Desa Sido Agung yang menghasilkan kesepakatan sebagai berikut:

1. Sepakat untuk memekarkan kampung.
2. Memberikan nama Sido Agung sebagai desa persiapan.
3. Menunjuk saudara Dahlani sebagai PJ kepala desa Sido Agung.
4. Menunjuk Maryono selaku juru tulis desa Sido Agung.

Desa Sido Agung merupakan desa pemekaran yang berada di Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat. Letak Desa Sido Agung berada di seberang Utara Kabupaten Tulang Bawang Barat yang berjarak skitar 77 km dari kantor Kabupaten. Desa Sido Agung memiliki luas wilayah 480 ha dengan lahan produktif 300 ha dengan rincian sebagai berikut:

Luas permukiman	150 ha/m ²
Luas persawahan	5 ha/m ²
Luas perkebunan	319,5 ha/m ²
Luas TPU	1 ha/m ²

Luas prasaranan umum lainnya	5 ha/m ²
------------------------------	---------------------

Sumber data : Profil Desa Sido Agung 2017.

3. Perekonomian Tiyuh Sido Agung.

Jumlah penduduk Tiyuh Sido Agung sebanyak 1.303 jiwa dengan terdiri dari 258 kepala keluarga sedangkan penduduk yang dikategorikan penduduk kurang mampung 160 kepala keluarga. Mata pencarian sebagian penduduk tiyuh sido agung adalah buruh. Tiyuh Sido Agung yang menonjol adalah swait, karet, singkong dan jagung. Dengan rincian sebagai berikut:

Petani	153 orang
Buruh tani	105 orang
Pegawai negri sipil	1 orang
Montir	2 orang
Bidan	1 orang
Pengusaha kecil dan menengah	35 orang
Karyawan perusahaan swasta	3 orang
Belum bekerja	844 orang

Sumber data : Profil Desa Sido Agung 2017

Data selanjutnya adalah tingkat kelulusan masyarakat Sido Agung sebagai berikut:

Tamatan SD	200 orang
Tamatan SMP	198 orang
Tamatan SLTA	102 orang
Tamatan D1	3 orang
Tamatan D2	4 orang
Tamatan D3	5 orang
Tamatan S1	2 orang
Tidak sekolah	245 orang

Sumber data : Profil Desa Sido Agung

4. Sarana dan Prasarana

Desa Sido Agung memiliki sarana dan prasarana untuk masyarakat yang meliputi sarana prasarana di bidang pemerintah, pendidikan, kesehatan, keagamaan dan sarana umum.

a. Sarana dan Prasaran Pemerintah.

Sarana dan prasarana pemerintah Desa Sido Agung mempunyai balai Desa Sido Agung disertai perangkat Desa. Pemerintah Desa membawahi rukun warga dan membawahi rukun tetangga. Desa Sido Agung mempunyai 4 rukun warga dan 12 rukun tetangga. Sarana dan prasarana tersebut berjalan lancar sesuai dengan peraturan dan memberikan pelayanan kepada seluruh masyarakat dengan baik.

b. Sarana dan Prasarana Pendidikan

Sarana dan sarana pendidikan Desa Sido Agung mempunyai gedung sekolah TK sampai sekolah dasar dan menengah. Sedangkan untuk pendidikan non formal Desa Sido Agung mempunyai 1 TPA.

c. Sarana Prasarana Umum

Sarana dan prasarana umum yang terdapat di Desa Sido Agung meliputi perdagangan dan kesehatan, sarana prasarana di bidang perdagangan di Desa Sido Agung selain jalan dalam Desa Sido Agung meliputi jalan RT. Beberapa jalan di Desa Sido Agung sudah beraspal dan rabat beton namun masih banyak juga jalan tanah di Desa Sido Agung keadaan tersebut meliputi jalan RT.

5. Struktur Organisasi Pemerintah Desa Sido Agung

Struktur organisasi pemerintahan Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat.

- a. Kepala Desa Dahlani.
- b. Ketua BPT Mariono, Ketua LPM Sujari, Serkertaris Desa Anton.
- c. Seksi Pemerintahan Mardi, Seksi Kesejahteraan Adeli Hanalia dan Seksi Pembangunan Katiman.
- d. Ketua Dusun I Yanto, Kepala Dusun II Parsit, Kepala Dusun III Suryanto dan Kepala Dusun IV Ratno.
- e. Ketua RT 1 Parse, Ketua RT 2 Sugiari, Ketua RT 3 Suherman, Ketua RT 4 Jarminto, Ketua RT 5 Denni, Ketua RT 6 Purwanto, Ketua Dusun 7 Verri, Ketua RT 8 Paimin, Ketua RT 9 Yanto, Ketua RT 10 Nasib, Ketua RT 11 Parno, dan Ketua RT Susanto.

B. Praktik Sewa-Menyewa di Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat

Sebelum lebih dalam membahas mengenai sewa-menyewa tanah di Desa Sido Agung, perlu diketahui bahwa tanah yang berada di Desa Sido Agung termasuk tanah yang subur. Karena mayoritas masyarakat petani yang kegiatan sehari-harinya menggarap lahan, maka praktek sewa-menyewa tanah pertanian sudah hal yang wajar bagi masyarakat yang berada di Sido Agung. Bagi masyarakat yang tidak memiliki tanah pertanian maka mereka melakukan sewa-menyewa tanah pertanian kepada masyarakat lain yang memiliki tanah pertanian.

Dalam hal ini telah dilakukan observasi dengan cara melihat langsung tanah yang disewakan. Selain itu juga melakukan wawancara kepada para pelaku yang melakukan sewa-menyewa sehingga dapat lebih jelas dan dimengerti sistem atau cara melakukan sewa-menyewa tanah pertanian di Desa Sido Agung.

Berdasarkan penelitian yang ditemukan secara garis besar pengalihan sewa-menyewa tanah pertanian kepada pihak ketiga adalah tidak sesuai dengan apa yang disepakati, menyewakan kembali tanah pertanian kepada pihak ketiga tanpa seizin pemilik tanah, dan berubahnya guna tanah yang tadinya akan ditanami singkong menjadi jagung.

Sementara mengenai proses sewa-menyewa terjadi antara sesama masyarakat Sido Agung saja. Dan akad yang dilakukan secara lisan, berdasarkan tidak adanya unsur paksaan dari pihak manapun dan kerelaan yaitu dengan cara mendatangi rumah dan menyampaikan keinginan untuk menyewa tanah tersebut. Dengan demikian telah terjadinya akad maka timbulah hak dan kewajiban. Sewa-menyewa dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Berikut ini tahap-tahap yang dilakukan antara kedua belah pihak dalam sewa-menyewa tanah:

1. Tahap penawaran

Dalam hal ini orang yang menyewa tanah menghubungi via telpon dan kemudian datang kerumah pemilik tanah, kemudian mengatakan bahwa ingin menyewa tanah. Pemilik tanah menjelaskan kepada penyewa tanah

bahwa benar tanah tersebut ingin disewakan dan pemilik tanah juga menjelaskan ukuran tanah, jenis tanaman, dan lokasi.

2. Tahap peninjauan

Setelah orang yang menyewa tanah melakukan penawaran dengan pemilik tanah kemudian penyewa melakukan peninjauan. Tahap peninjauan ini dilakukan untuk melihat kondisi tanah, ukuran tanah serta lokasi tanah yang disewa.

3. Tahap transaksi

Setelah kedua belah pihak melakukan penawaran dan peninjauan, maka tahap selanjutnya adalah transaksi, tahapan ini meliputi:

a) Penetapan harga sewa-menyewa tanah.

Harga yang ditetapkan setelah melakukan proses tawar-menawar antara kedua belah pihak. Penetapan harga ditetapkan berdasarkan ukuran tanah.

b) *Ijab dan qobul* sewa-menyewa tanah.

Dalam hal ini sewa-menyewa yang dilakukan antara kedua belah pihak dilakukan sebagai mana mesetinya dengan dinyatakan dengan lisan dengan mengunakan kata-kata yang jelas, dan dapat dimengerti.

Peraktek sewa-menyewa yang terjadi yaitu pada awalnya pemilik memiliki sebuah bidang tanah yang terletak di Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat dan tanah tersebut disewakan kepada Ponidi dengan harga Rp. 10.000.000-11.500.000 pertahun yang disewa selama tiga tahun.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak ke-1 (pemilik tanah), pihak ke-2 (penyewa tanah dan pengulangan sewa kepada pihak ketiga), pihak ke-3 (penyewa tanah), pihak ke-4 dan pihak ke-5. Diperoleh beberapa alasan terjadinya pengulangan sewa tanah pertanian di Desa Sido Agung, yaitu:

1) Pihak ke-1 (pemilik tanah pertanian)

a) Suryanata

Tanah telah disewakan kepada pihak ke-2 dengan harga 10.000.000 pertahun dimulai sejak tanggal 25 April 2015 dan berakhir tanggal 25 April 2018. Penyewa telah mengambil manfaat tanah dengan baik namun satu tahun menjelang berakhirnya sewa tanah pertanian, pihak ke-2 melakukan pengulangan sewa kepada pihak ke-3 dengan masa sewa satu tahun, hal tersebut tanpa sepengetahuan pemilik tanah dan mengubah tanaman yang sebelumnya dalam perjanjian yang disepakati akan ditanami singkong akan tetapi berubah menjadi tanaman jagung yang akan mengurangi kesuburan tanah.

b) Herbin

Herbin adalah pemilik tanah yang menyewakan tanahnya kepada pihak kedua atau penyewa tanah dengan harga yang sama dengan Suryanata yaitu 10.000.000 dengan jangka waktu 3 tahun yang dihitung tanggal 11 Januari 2015 sampai tanggal 11 Januari 2018 sewa-menyewa yang dilakukan seperti hal biasanya

pengambilan manfaat tanah namun pihak kedua melanggar akad yang telah disepakati tanpa sepengetahuan pemilik tanah hal tersebut membuat permasalahan antara pihak pertama dengan pihak kedua.

c) Missapari

Missapari adalah orang ketiga yang menyewakan tanahnya kepada pihak kedua dengan harga 8.000.000 dengan jangka waktu 3 kali panen singkong, panen singkong biasanya hampir 1 tahun sekali panen atau lebih tepatnya 3 tahun sewa, Missapari memberikan harga 8.000.000 karena posisi tanah yang disewakan tidak seperti tanah biasanya tanah yang disewakan sedikit mereng atau miring.

d) Mariono

Mariono menyewakan tanah pertanian kepada pihak kedua dengan harga 11.500.000 dalam jangka waktu 3 tahun, Mariono menyewakan tanah 11.500.000 karena tanah yang sewakan posisinya yang berdekatan dengan pemukiman warga dan awal mulai yang mengetahui bahwa Tanah pertanian yang disewa oleh pihak kedua disewakan kembali kepada pihak ketiga.

e) Suryanto

Suryanto menyewakan tanahnya kepada pihak kedua dengan harga 10.000.000 dengan jangka waktu 3 tahun, Suryanto bukan pertama kalinya menyewakan tanah pertanian tersebut, waktu sebelumnya juga pihak kedua yang menyewa tanah pertanian

karena hal tersebut lah yang membuat Suryanto percaya menyewakan kembali tanahnya kepada pihak kedua dan Suryanto pun tidak mengetahui bahwa tanahnya disewakan kembali oleh pihak kedua kepada pihak ketiga

2) Pihak ke-2 (penyewa tanah dan pengalihan sewa tanah ke pihak ketiga)

a. Ponidi

Telah menyewa tanah pertanian kepada pihak ke-1. Namun pihak ke-2 melakukan pengalihan sewa dikarenakan mengalami gagal panen. Pada tahun pertama pihak ke-2 menggunakan tanah yang sewakan dengan menanam singkong namun hasil panen tidak sesuai dengan apa yang diharapkan, tahun kedua pihak ke-2 mengubah menjadi menanam jagung setelah panen pun hasilnya tetap tidak sesuai dengan apa yang diharapkan sehingga pihak ke-2 merasa takut dengan hasil 2 tahun dari pertanian pihak ke-2 pun berfikir menyewakan tanah pertanian kepada pihak ke-3 dengan alasan untuk menutupi hasil kerugian pihak ke-2.

b. Jarminto

Jarminto menyewa tanah pada pihak pertama dengan cara dating kerumah pihak kedua dan menyatakan keinginannya untuk menyewa tanah kepada pihak kedua, setelah disetujui oleh pihak kedua Jarminto dan Ponidi menyewa tanah tersebut. Ponidi dan Jarminto adalah seorang kakak beradik yang ingin melakukan

usaha bersama karena Ponidi tidak memiliki modal yang besar sehingga Ponidi mengajak Suryanto untuk melakukan bersama-sama.

c. Sujari

Sujari adalah kawan dari ponidi yang diajak bekerja sama dengan ponidi yang kemudian pak sujari ikut menyewa tanah tersebut Sujari hanya dapat memberikan modal sewa tanah dan modal untuk menanam tanah yang disewa karena Sujari yang setiap harinya sibuk menjar anak sekolah Di SDN 01 Sido Agung sehingga Sujari mempercayai Ponidi untuk mengurusnya. Setelah berlangsung nya sewa selama satu tahun Ponidi pun menyatakan kepada Sujari bahwa ia tidak bisa melanjutkan menanam karena gagal panen dan kemudian Ponidi mengembalikan uang sisa sewa selama 2 tahun.

3) Pihak ke-3 (penyewa tanah).

a) Ketut Parse

Ketut Parse menyewa tanah pertanian kepada pihak kedua karena pihak kedua datang kerumah Ketut Parse menawarkan tanah untuk disewa setelah kedua belah sepakat melakukan perjanjian pihak kedua tidak memberi tahu kepada pihak ketiga bahwa tanah yang disewakan tersebut adalah tanah yang iya sewa sebelumnya kepada pihak pertama. Sehingga pihak pertama pun beranggapan bahwa tanah yang sewakan kepadanya ada tanah milik pihak kedua.

b) Mardi

Mardi menyewa tanah pertanian kepada pihak kedua dengan awal mula Mardi yang mencari tanah yang sewakan untuk di tanami jagung kemudian Mardi menanyakan kepada pihak kedua adakah tanah pertanian yang disewa pihak kedua pun menawarkan tanah yang telah pihak kedua sewa kepada pihak pertama. Pihak kedua mengakui bahwa tanah yang disewakan kepada Mardi adalah tanah milik pihak pertama namun pihak kedua mengaku bahwa telah izin kepada pemilik tanah (pihak pertama) sehingga membuat Mardi percaya dengan apa yang diungkapkan oleh pihak kedua.



BAB IV

ANALISIS DATA

Setelah mengumpulkan data baik yang peroleh dari perpustakaan maupun data lapangan yang kemudian dituangkan dalam menyusun pada bab-bab terdahulu, maka pada bab ini sebagai langkah selanjutnya akan menganalisa data yang telah dikumpulkan, sebagai berikut:

A. Praktik Sewa-menyewa Tanah Pertanian di Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat

Prakteksewa-menyewa tanah pertanian di, Desa Sido Agung Kecamatan Way kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat tidak jauh berbeda dengan praktek sewa-menyewa tanah pertanian pada umumnya. Sewa-menyewa tanah pertanian merupakan pengambilan manfaat dari suatu tanah pertanian tersebut dalam waktu yang ditentukan.

Sewa-menyewa tanah pertanian dilakukan (sewa selama tiga tahun) dengan jumlah sewa 10.000.000 pertahun, 11.500.000 pertahun, dan 8.000.000. Namun belum sampai 3 tahun tanah tersebut disewakan lagi. Yang melatar belakangi terjadi hal tersebut karena penyewa mengalami gagal panen sehingga penyewa menyewakan ulang tanah pertanian tersebut untuk menutupi kerugian yang dialaminya.

Akad sewa-menyewa tanah pertanian di Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat ini benar-benar terjadi saat kedua belah pihak telah melakukan akad atau perjanjian dan setelah berjalan kurang lebih satu tahun pihak kedua menyewakan tanah yang tersebut kepada

pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak pertama dan beralih kegunaan tanah pertanian.

B. Pandangan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Pengalihan Sewa Tanah Pertanian Kepada Pihak Ketiga

1. Pandangan Hukum Islam Tentang Pengalihan Sewa Tanah Pertanian Kepada Pihak Ketiga

Sewamenyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk pengambilan manfaat dengan penggantian. Dari pengertian di atas, terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain, terjadinya sewa-menyewa, hanyalah berpindah manfaat dari benda yang disewakan tersebut.

Sedangkan syarat dan rukun sewa-menyewa harus sesuai dengan hukum Islam. Adapun syarat dan rukun dalam hukum Islam sebagai berikut:

- a. Masing-masing pihak rela melakukan perjanjian, kalau di dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa-menyewa itu tidak sah. Ketentuan itu sejalan dengan hukum Islam. Di Desa Sido Agung masing-masing pihak sama rela melakukan perjanjian.
- b. Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan, yaitu barang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang yang diperjanjikan. Di desa Sido Agung sewa-menyewa yang dilakukan objeknya jelas yaitu tanah pertanian yang disewakan.

c. Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya maksudnya, kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut. Seandainya barang tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka sewa-menyewa dapat dibatalkan. Sewa menyewa yang ada di desa Sido Agung objeknya dapat digunakan yaitu dapat digunakan untuk pertanian namun penyewa menekan kembali dan berubah peruntukannya yang semulanya untuk ditanami singkong menjadi jagung.

d. Objek sewa-menyewa harus dapat diserahkan, maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Tanah yang disewakan di desa Sido Agung dapat diserahkan kepada penyewa namun penyewa menyewakan kembali tanah yang disewanya kepada pihak ketiga,

e. Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang boleh dalam agama, perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatnya tidak dibolehkan dalam oleh hukum agama tidak sah dan wajib ditinggalkan. Misalnya, perjanjian sewa-menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi atau menjual minuman keras, tempat berjudi, serta memberikan uang kepada tukang ramal. Dalam Islam. Sewa-menyewa di Desa Sido Agung adalah sewa-menyewa tanah pertanian dan tidak dilarang oleh agama. Namun terjadi suatu masalah karena tanah yang semula akan di

tanami jagung berubah menjadi singkong hal tersebut akan mengurangi kesuburan tanah.

f. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun upah mengupah. Jumlah lahan yang disewakan di Desa Sido Agung diketahui oleh kedua belah pihak jumlahnya.

g. Barang yang disewakan atau suatu yang dikerjakan upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat sebagai berikut:

1) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.

2) Hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dapat diserahkan kepada penyewa.

3) Manfaat dari benda yang disewakan adalah perkara yang mubah (boleh) menurut *syara'* bukan hal yang tidak diperbolehkan (diharamkan).

4) Benda yang disewakan disyaratkan kekal *ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

h. Syarat terjadinya akad, syarat *in'inqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan *aqid*, zat akad, dan tempat akad. Sebagaimana telah dijelaskan dalam jual-beli, menurut ulama Hanafiyah, *aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (7 tahun), serta disyaratkan harus balik. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri,

akad *ijarah* anak *mumayyiz*, dipandang sah jika telah diizinkan walinya. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa syarat *tamyiz* adalah syarat *ijarah* dan jual-beli, sedangkan baligh adalah syarat penyearahan. Dengan demikian akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung atas keridaan walinya. Sedangkan, ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akadnya harus *mukkalaf*, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat di kategorikan ahli akad.

- i. Syarat pelaksanaan (*an-nafadz*), agar *ijarah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh *aqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliyah*).

Dengan demikian *ijarah al-fudhul* (*ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijarah*. Dalam sewa-menyewa di Desa Sido Agung sudah *baligh* karena kedua belah pihak sudah menikah

- j. Syarat sah *ijarah*, keabsahan *ijarah* sangat berkaitan dengan *aqid* (orang yang berakad) *ma'uqud alaih* (orang yang menjadi objek) *ijarah* (upah) dan zat akad (*nas al-aqad*), yaitu adanya keridaan kedua belah pihak yang berakad.

Dengan demikian dalam praktik pengalihan sewa tanah pertanian di Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat tidak semuanya terpenuhi karena menyewakan ulang sedangkan dalam akadnya tanah tersebut akan digunakan sendiri dan berubah kegunaan tanah yang tadinya dalam akad akan di tanami singkong namun kemudian berubah menjadi tanaman jagung hal tersebut akan mengurangi kesuburan

tanah karena singkong 1 tahun hanya dapat 1 kali di panen dan tidak terlalu menggunakan pupuk terlalu banyak. Sedangkan jagung 1 tahun dapat 3 kali penanamana sehingga akan banyak menggunakan pupuk atau bahan kimia lain nya sehingga dapat mengurangi kesuburan tanah. Menurut presfektif hukum Islam belum sesuai karena tidak sesuai dengan akad atau perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan adanya unsur penipuan dalam pelaksanaan sewa tanah pertanian.

Sedangkan dalam hukum Islam kegunaan barang harus lah jelas dan tidak berkurang benda yang disewakan. Yang dimaksud kegunaan nya harus jelas adalah tanah itu akan di pergunakan untuk apa. Hukum Islam juga menjelaskan bahwa akad yang telah dilakukan harus lah dilakukan oleh kedua belah pihak namun pihak 2 melanggar akad dengan menyewakan kemabali tanah pertanian tersebut.

2. Pandangan Hukum Positif Tentang Pengalihan Sewa Tanah Pertanian Kepada Pihak Ketiga

Hukum perjanjian dalam kontek hukum berat dalam ketentuan buku III KUH Perdata tentang perikatan. Pasal 1313 KUH Perdata di bawah judul tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Setiap perjanjian agar secara sah mengikat bagi para pihak-pihak yang mengadakan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yang mana hal ini tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu perlunya ada kesepakatan para pihak, adanya obyek tertentu, dan mempunyai kuasa yang halal.

a. Ketentuan Dalam Hukum Positif

1) Kesepakatan

Sepakat mempunyai pengertian bahwa perjanjian dianggap telah lahir ketika saat disepakatinya perjanjian oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Tanpa adanya sepakat maka perjanjian dianggap belum terjadi. Sepakat dalam hal ini tidak hanya dilihat dari terjadinya “sepakat” untuk mendapatkan prestasi. Perjanjian pada dasarnya bukan perbuatan hukum sepihak sehingga ketika suatu perjanjian telah disepakati, maka pada saat itulah timbul hak dan kewajiban.

Syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan dan konsensus yang ditandai dengan perasaan rela atau ikhlas di antara para pihak yang membuat perjanjian mengenai hal-hal yang dituangkan di dalam isi perjanjian. Kesepakatan diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Demi tercapainya persesuaian pernyataan dengan kehendak dapat ditelusuri dari hal berikut:

- a) Bahasa yang lengkap dan tertulis.
- b) Bahasa yang sempurna secara lisan.
- c) Bahasa yang kurang jelas, sepanjang dapat dimengerti dengan jelas oleh pihak lawan.
- d) Bahasa isyarat sepanjang dapat dimengerti oleh pihak lawan.

e) Diam atau membisu, tetapi asal dapat dipahami atau diterima oleh pihak lawan.

Di Desa Sido Agung kedua belah pihak sepakat untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa namun si penyewa melanggar kesepakatan tersebut dengan menyewakan lagi tanah yang disewanya tersebut tanpa sepengetahuan pemilik tanah.

b. Kecakapan

Orang-orang atau pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUH Perdata berikut: Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang dinyatakan cakap. Undang-undang yang dimaksud menyatakan tidak cakap adalah Pasal 1330 KUH Perdata yakni orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Mengenai orang-orang yang belum dewasa, kriterianya ditentukan undang-undang ditentukan dalam Pasal 330 KUH Perdata, yaitu belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan sebelumnya belum kawin bila perkawinan mereka putus (cerai) sebelum umur mereka dua puluh satu tahun maka mereka tidak kembali dalam status belum dewasa.

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga ia telah diakui oleh hukum. Menurut Pasal 1320 KUP Perdata, syarat-syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut:

- 1) Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian. (*consensus*).
- 2) Adanya kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*).
- 3) Ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*).
- 4) Adanya suatu sebab yang halal (*legal Cause*).

Dari seluruh pihak yang terlibat dalam sewa-menyewa yang berada di Desa Sido Agung mereka semua sudah melakukan perkawinan jadi seluruh pihak dapat dikatakan cakap hukum.

c. Hal tertentu

Hal tertentu maksudnya adalah suatu perjanjian haruslah memiliki objek tertentu sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Objek perjanjian diatur dalam Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan "suatu perjanjian memiliki objek suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Sebagai syarat sahnya perjanjian, menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu suatu hal tertentu. Ketentuan untuk hal tertentu menyangkut objek hukum atau mengenai bendanya. Dalam membuat perjanjian antara subjek hukum menyangkut mengenai objeknya,

apakah menyangkut benda berwujud, tidak berwujud, benda bergerak atau benda tidak bergerak.

d. Sebab (*Causa*) Yang Halal.

Perkataan sebab yang dalam bahasa Belanda disebut *oorzaak*, dan dalam bahasa latin disebut *causa*, merupakan syarat keempat dari suatu perjanjian yang disebut dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai “sebab yang halal”. *Causa* dalam hal ini bukanlah hubungan sebab akibat, sehingga pengertian *causa* disini tidak mempunyai sama sekali dengan ajarann *causaliteit*, bukan juga sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian. Karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidaklah menjadi perhatian.

Sebab yang dibolehkan atau halal berarti kesepakatan yang tertuang dalam suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. KUH Perdata memberikan kebebasan membuat perjanjian atau kontrak secara tertulis maupun tidak tertulis, asalkan memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata sendiri juga tidak memberikan penjelasan apa yang dimaksud kausa yang halal. Di dalam Pasal 1336 KUH Perdata disebutkan “jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada sesuatu sebab lain yang tidak terlarang selain dari yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah”. Objek yang disewa jelas yaitu tanah pertanian namun

perutukannya berubah yang semula peruntukan untuk ditanami singkong menjadi jagung hal tersebut mengurangi kesuburan tanah.

e. Prestasi

Perikatan adalah sesuatu kewajiban yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Kreditur berhak atas sesuatu yang wajib diberikan debitur disebut "*prestasi*". Sesuatu itu terdiri atas memberikan, melakukan, atau tidak melakukan. Hal ini diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata "tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu".

Berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata maka prestasi itu dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Adanya perikatan untuk memberikan sesuatu dimaksudkan kewajiban dari debitur untuk menyerahkan kepemilikan, penguasaan atau kenikmatan dari suatu benda.

f. Tidak ada unsur paksaan (*drawing*)

Paksaan yaitu paksaan terhadap badan (fisik) dan paksaan terhadap jiwa (psikis) serta paksaan yang dilarang oleh undang-undang. Akan tetap dalam hal ini, di dalam undang-undang ada suatu unsur paksaan yang diizinkan oleh undang-undang, yaitu paksaan dengan alasan akan dituntut di muka hakim apabila pihak lawan tidak memenuhi prestasi yang ditetapkan.

g. Tidak adanya unsur kekeliruan (*dwaling*)

Kekeliruan dapat terjadi dalam dua kemungkinan yaitu, kekeliruan terhadap orang atau subjek hukum dan kekeliruan terhadap barang atau subjek hukum. Kekeliruan terhadap orang, misalnya perjanjian akan mengadakan pertunjukan lawak, tetapi undangan pelawaknya salah alamat, karena namanya sama. Kekeliruan terhadap barang, misalnya jual beli motor, tetapi yang diberikan salah, karena barangnya sama dan yang berbeda tahunnya.

h. Tidak adanya unsur penipuan

Apabila terjadi suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar. Suatu perjanjian mengandung salah satu unsur paksaan, kekeliruan ataupun penipuan dapat dituntut batalnya sampai jangka waktu 5 tahun seperti yang dimaksud oleh Pasal 1454 KUH Perdata. Di Desa Sido Agung prestasi tidak terpenuhi karena ada beberapa hal yang tidak terpenuhi pihak penyewa melanggar kesepakatan yang dilakukan di awal melakukan perjanjian.

Dengan demikian dalam praktik pengalihan sewa tanah pertanian di Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat tidak semuanya terpenuhi karena menyewakan ulang sedangkan dalam akadnya tanah tersebut akan digunakan sendiri dan berubah kegunaan tanah. Menurut prefektif hukum positif belum sesuai karena ada unsur yang tak dipenuhi dalam sewa-menyewa tersebut. Tak sesuai dengan kesepakatan atau perjanjian yang dilakukan pada awal sewa-menyewa. Tidak sesuai kegunaan yang

sebelumnya dalam perjanjian disepakati oleh kedua belah pihak akan ditanami singkong namaun kemudian ditanami jagung sedangkan singkong hanya dapat dipanen atau tanami 1 kali dalam setahun dan jagung dalam 1 tahun dapat ditanam sebanyak 3 kali sehingga dapat mengurangi kesuburan tanah dengan penggunaan pupuk kimia atau sejenisnya.. Kedua belah pihak terutama pihak kedua tidak adanya transparan atau saling keterbukaan. Yang dimaksud tidak adanya transparansi atau keterbukaan adalah dimana pihak pertama tidak mau meminta izin kepada pemilik tanah. Dan adanya unsur penipuan atau bedrog dimana pihak pertama merasa tertipu oleh pihak kedua. Yang dimaksud adanya unsur penipuan karena pihak kedua tidak sesuai perjanjian di awal dan mencari untung dari hasil sewa-menyewa tersebut.

Dari beberapa hal diatas yang membuat perjanjian batas karena tidak terpenuhinya beberapa syarat dan mengandung beberapa unsur. Dalam hukum positif telah diatur syarat-syarat sah sewa-menyewa, misalnya kegunaan objek yang diperjanjikan haruslah sesuai dengan yang disepakati dan dalam hukum positif tidak memperbolehkan adanya unsur penipuan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

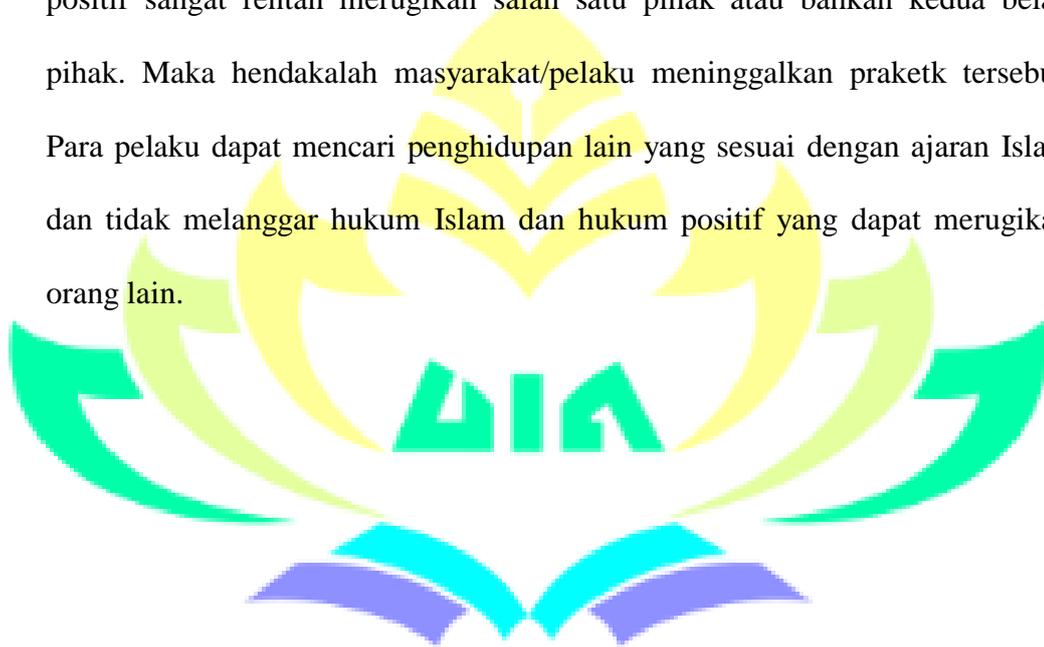
Setelah mengumpulkan data baik yang diperoleh dari perpustakaan ataupun lapangan yang kemudian dituangkan pada bab-bab terdahulu, maka bab ini menyimpulkan hasil dari penelitian, sebagai berikut ini:

1. Praktek pengalihan sewa tanah pertanian di Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat. Dimana pihak pertama menyewakan tanah pertanian kepada pihak kedua agar di ambil manfaat yang sesuai dengan kegunaannya dan dalam jangka waktu 3 tahun. Pihak kedua kemudian menyewakan ulang tanah pertanian tersebut kepda pihak ketiga. Pihak ketiga menyerahkan uang sewa kepda pihak kedua dan berubah tanaman yang tadinya dalam akad atau perjanjian akan ditanami singkong tetapi selama 2 tahun belakangan ini ditanami singkog. Hal tersebut berpengaruh untuk kesuburan tanah karena singkong hanya dapat di panen dalam waktu 8 bulan sampai 1 tahun dan jagung dapat dipanen 4 bulan sekali sehingga 1 tahun bisa 3 kali menanam jagung. Sedangkan pihak pertama yang menyewakan tanah pertanian tersebut tidak mengetahui bahwa tanah yang disewakan kepada pihak kedua disewa ulang kepada pihak ketiga.
2. Pelaksanaan pengalihan sewa tanah pertanian di Desa SidoAgung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat. Tidak memenuhi syarat dalam hukum Islam dan hukum positif. Asepek

pelanggaran akad yang disepakati di awal tidak terpenuhi dan kegunaan tanah pertanian berubah. Pengalihan sewa tanah pertanian di Desa Sido Agung Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang barat mengandung unsur penipuan atau peralanggaran akad/ perjanjian yang telah disepakati oleh kedua pihak.

B. Saran

Meskipun praktek pengalihan sewa tanah pertanian yang berdasarkan pemaparan sebelumnya tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam dan hukum positif sangat rentan merugikan salah satu pihak atau bahkan kedua belah pihak. Maka hendaklah masyarakat/pelaku meninggalkan praktek tersebut. Para pelaku dapat mencari penghidupan lain yang sesuai dengan ajaran Islam dan tidak melanggar hukum Islam dan hukum positif yang dapat merugikan orang lain.



DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Yasin, Arham. 2008. *Mushaf Ash-Shahib*. Depok: Hilal Media.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2018. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta, Gadjha Mada University.
- Arikunto, Suharsimi. 1993. *Menejemen Penelitian*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Bungin, Burhan. 2018. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT Raja Garafindo Persada.
- Departemen Pendidikan. 2016. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Ghufron A. Mas'adi. 2002. *Fiqh Muamalah Konstetual*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hanan, Abdul. 2009. *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Pustaka Kencana.
- Harahap, Yahya. 1991. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Hasan, Iqbal. 2002. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Ja'far, Khumedi. 2015. *Hukum Perdata Islam*. Permatanet Publishing: Bandar Lampung.
- Kartika, Elisa, Simangunsong, Advendi. 2008. *Hukum dalam Ekonomi*. Jakarta: P.T Grasindo.
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*. 2008. Fokus Media: Bandung.
- Marbun. 2009. *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*. Jakarta: Puspa Suara.
- Mardani. 2015. *Hukum System Ekonomi Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Nawawi, Ismail. 2017. *Fiqh Mumalah Klasik Dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Narbuko, Cholid, Abu Achmad. 2009. *Metode Penelitian*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007).

- Pasaribu, Chairuman, Lubis Suhrawardi. 1996. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Purhantara, Wahyu. 2010. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Setiawan, I Ketut Oka. 2015. *Hukum Perikatan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Shidarta. 2018. *Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*. Jakarta: Kencana.
- Simanjuntak. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta, Kencana.
- Sugiyono. 2017. *Metode Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabet.
- Suhendi, Hendi. 2016. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Suparyanto, Yudi. 2007. *Hukum Perdata*. Klaten: Cempaka Putih.
- Susiadi. 2015. *Metodologi Penelitian*. Bandar Lampung: Permatanet.
- Syahrani, Riduan. 2000. *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perikatan*. Bandung: PT Alumni.

