



SKRIPSI

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN SECARA
TIDAK TERTULIS DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

*The Unwritten Agricultural Land Lease Agreement in The Perspective
of Islamic Law*

Oleh :

HENGKI AHMAD DWI OKTIARTO

NIM. 150710101124

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

SKRIPSI

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN LAHAN PERTANIAN SECARA
TIDAK TERTULIS DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

*The Unwritten Agricultural Land Lease Agreement in The Perspective
of Islamic Law*

Oleh :

HENGKI AHMAD DWI OKTIARTO

NIM. 150710101124

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

MOTTO

*“Ikatlah perjanjian dengan menulis, karena tulisan tidak akan pernah berbohong
kepada penulisnya”*



PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua, Ibu Kasiyani dan Bapak Kastani yang telah merawat dan mendidik serta selalu memberikan do'a, kasih sayang, perhatian dan dukungan dengan tulus ikhlas;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan;
3. Semua Guruku sejak Sekolah Dasar hingga Sekolah Menengah Atas dan semua Dosenku di Kampus Universitas Jember ini yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, yang telah rela mengorbankan waktu dan materinya untuk memberikan dan mengajarkan ilmu pengetahuannya yang sangat berguna dan bermanfaat serta membimbing dengan penuh keikhlasan dan kesabaran.

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN SECARA
TIDAK TERTULIS DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

*The Unwritten Agricultural Land Lease Agreement in The Perspective
of Islamic Law*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :

HENGKI AHMAD DWI OKTIARTO

NIM. 150710101124

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 06 FEBRUARI 2019

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,



Mardi Handono, S.H., M.H.

NIP. 196312011989021001

:

Dosen Pembimbing Anggota,



Dr. Rahmadi Indra Tektona, S.H., M.Hum.

NIP. 198010112008121001

Dipertanggungjawabkan di Fakultas Hukum Universitas Jember
PENGESAHAN

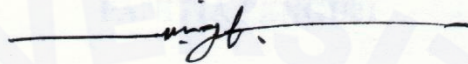
Hal: 1
Rah: 1

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN SECARA
TIDAK TERTULIS DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

Tahun: 2019

Dibuat dan Disetujui oleh Panitia Pengantar Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :



HENGKI AHMAD DWI OKTIARTO

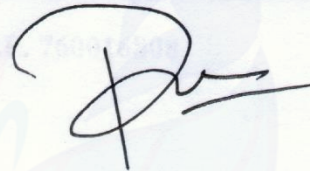
NIM. 150710101124

Dosen Pembimbing Utama,



Mardi Handono, S.H., M.H.
NIP. 196312011989021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Dr. Rahmadi Indra Tektona, S.H., M.Hum.
NIP. 198010112008121001

Mengesahkan,
Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,



Dr. NURUL GHUFRON, SH., MH.
NIP. 197409221999031003

Dr. Rahmadi Indra Tektona, S.H., M.Hum.

NIP. 198010112008121001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 06

Bulan : Februari

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

PANITIA PENGUJI

Ketua Dosen Penguji,

Sekretaris Dosen Penguji,

Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H.

NIP. 198406172008122003

Andika Putra Eskanugraha, S.H., M.Kn.

NRP. 760016808

DOSEN ANGGOTA PENGUJI :

Mardi Handono, S.H., M.H.

NIP. 196312011989021001

: (.....)

Dr. Rahmadi Indra Tektona, S.H., M.Hum.

NIP. 198010112008121001

: (.....)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Hengki Ahmad Dwi Oktiarto

NIM : 150710101124

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul: **Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Dalam Perspektif Hukum Islam**, adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 06 Februari 2019
Yang menyatakan,



HENGKI AHMAD DWI OKTIARTO
NIM: 150710101124

UCAPAN TERIMAKASIH

Alhamdulillah segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT, Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, dan Hidayah yang telah diberikan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah skripsi dengan judul: **Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Dalam Perspektif Hukum Islam**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah pada Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., sebagai dosen pembimbing utama skripsi;
2. Dr. Rahmadi Indra Tektona, S.H.,M.Hum., sebagai dosen pembimbing anggota skripsi;
3. Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H., sebagai Ketua Panitia Penguji skripsi;
4. Andika Putra Eska Nugraha, S.H., M.Kn., sebagai Sekretaris Penguji skripsi;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, SH., M.Hum., Echwan Iriyanto, S.H., M.H, dan Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, Wakil Dekan II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
7. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan ;
8. Kedua orang tua, Bapak Kastani dan Ibu Kasiyani, Kakakku Hendri Agung Yulianto, S.Pd., Adikku Hayu Fitri Nanda Rahmatin Hasanah dan Harta Jaya Irfana Romadhona, dan semua keluarga besar: Bapak Karmijan dan Istrinya, Ibu Kartini dan Suaminya, Dita, Mas Didik, Mas

- Dani, dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati;
9. Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi yang telah memberikan Beasiswa Bidikmisi selama 4 tahun masa Perkuliahan;
 10. Teman-teman UKM Gerakan Pramuka Universitas Jember; Danang Setya Nugraha, Nur Kholifah, Nike Fatmala, S.Pd., Julita Eka, S.Pd., Nia, M. Zuhda Wahyu Purnama, M. Ulul Albab, Salis Fajar Dakhoir, Anjik Wicaksono, Hari Okta Khairul Anam, Annisa Retno, Eka Sofiyanti, Sifa Masruroh, Ningsita, Sinta Dwi Lestasri, Febrisyella Hayuningrat, Delvi Alfahila, Ana Rowanti, Titis dan Pengurus serta teman lain yang tidak bisa disebut satu persatu, kalian telah membantu, memberikan semangat dan memotivasi untuk segera menyelesaikan misi ini;
 11. UKM Gerakan Pramuka Gudep Jember 02-101/02-102 Pangkalan Universitas Jember yang telah mengizinkan saya dalam menggunakan fasilitas komputer sampai saya dapat menyelesaikan Skripsi ini;
 12. Teman-teman HMJ Ilmu Hukum Dasar Kekhususan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Hukum Universitas Jember: Ande Prima Idola, Risqullah, Risa, Soimah, Afita, Intan, Nadya, Dyna, dan teman lain yang tidak bisa disebut satu persatu, terimakasih kalian telah membantu, memberikan semangat, memotivasi untuk segera menyelesaikan misi ini;
 13. Teman-teman TCM Al-Mumtaz: Ust. Eko Heri, SH., MH., Ust. Risqon, S.Pd.I. Ust. Santuso, SS., Ust. Malik, ST., Ust. Cries, ST., Mas Vany, Mas Catur, Bayu Setyawan, dan teman lain yang tidak bisa disebut satu persatu, terimakasih semangat dan motivasi kalian menuntun hingga akhir;
 14. Teman-teman UKM_KI Studi Islam Berkala Fakultas Hukum Universitas Jember: Aldi Ramadhan, Wiku, Zakariya, Zaenal, Adib, Sisilia, Vony Hadian Rusita, dan teman lain yang tidak bisa disebut satu persatu, terimakasih semangat dan motivasi kalian menuntun hingga akhir;
 15. Teman-teman seperjuangan SMA Negeri 1 Parengan Tuban sampai Perguruan Tinggi yang kebetulan berproses bareng saat mengerjakan skripsi Siti Muzayanah, Bobig, Tohirun, Manyong, dan teman lain yang

tidak bisa disebut satu persatu, terimakasih semangat dan motivasi kalian untuk menyelesaikan hingga akhir;

16. Teman KKN 165 Desa Tangsil Wetan Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso, Afan, Azmi, Elya, Umi, Aisyah, Ita, Norma, Devi dan Anis terima kasih kalian cukup memberi saya pengalaman dan pembelajaran saat kumpul bersama menjadi satu keluarga dalam 45 hari;
17. Teman-teman seperjuangan SMA sampai sekarang; Lugian Edy Pratama, Wahyu Hadi, Anis Saputri, Fitri, Ana, dan saudara lain yang tidak bisa disebut satu persatu, yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungannya;
18. Saudara-saudara SH Terate, Mas Nardi, Mas Ari Dwiono, S.Pd., Andik, Vika, Fika, dan saudara lain yang tidak bisa disebut satu persatu, yang tidak bisa disebutkan satu persatu, Trimakasih segala motivasi dan pengalaman yang dibagikan;
19. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 06 Februari 2019
Penulis,



HENGKI AHMAD DWI OKTIARTO
NIM: 150710101124

RINGKASAN

Di Indonesia telah ditemukan perbuatan hukum tentang perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang dibuat secara tidak tertulis dan ada yang tidak menghadirkan saksi dalam pembuatannya. Padahal objek sewanya bernilai tinggi dan jangka waktu perjanjian sewa menyewanya ialah cukup lama, yakni lebih dari 3 tahun. Ini merupakan waktu yang sangat lama untuk berpotensi timbulnya kerugian atau bahkan sengketa terhadap Para Pihak sewaktu-waktu, seperti permasalahan terkait pembuktian dalam suatu proses upaya penyelesaian sengketa apabila terjadi suatu sengketa. Sehingga ini bertentangan dengan tujuan dilakukannya suatu perjanjian sewa menyewa dalam Islam dengan mana tujuan dilakukannya perjanjian ini ialah untuk saling tolong menolong antar sesama. Rumusan masalah yang akan dibahas adalah: (1) Apakah Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian yang dilakukan Secara Tidak Tertulis Sesuai dengan *Akad Ijarah* Sebagaimana yang Tercantum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah? (2) Apa Upaya Penyelesaian Sengketa Antara Pihak Penyewa Lahan dengan Pihak Yang Menyewakan Lahan Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Dalam Islam?. Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, yaitu dilakukan dengan cara mengkaji berbagai jenis ketentuan-ketentuan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, peraturan-peraturan, buku-buku dan literatur-literatur lain yang mengandung konsep teoritis yang selanjutnya dikaitkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan Perundang-undangan dan Pendekatan Konseptual dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Adapun tinjauan pustaka yang telah diuraikan antara lain tentang perjanjian sewa menyewa yang meliputi pengertian, syarat sah dan berakhirnya perjanjian sewa menyewa; lahan pertanian yang meliputi pengertian dan bentuk lahan pertanian, serta lahan pertanian dalam hukum agraria; perjanjian dalam Islam (*akad*) yang meliputi pengertian *akad*, landasan hukum *akad*, asas *akad*, rukun dan syarat terbentuknya *akad*, serta berakhirnya *akad*; dan perjanjian sewa menyewa dalam Islam (*akad ijarah*) yang meliputi pengertian *akad ijarah*, rukun dan syarat *akad ijarah*, dan berakhirnya *akad ijarah*.

Pembahasan dalam penulisan skripsi ini ialah menguraikan bahwa untuk mengetahui perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang dibuat secara tidak tertulis sesuai dengan *akad ijarah* ialah dengan melakukan kajian hukum antara

pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang dibuat secara tidak tertulis dengan ketentuan *akad ijarah* yang telah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Sehingga ditemukan jawaban bahwa perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang dibuat secara tidak tertulis telah sah dan sesuai dengan peraturan *akad ijarah*. Selanjutnya ialah juga menguraikan upaya penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang dibuat secara tidak tertulis. Bahwa berdasarkan Pasal 283 Ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) upaya penyelesaian sengketa ialah dengan cara perdamaian dan atau pengadilan.

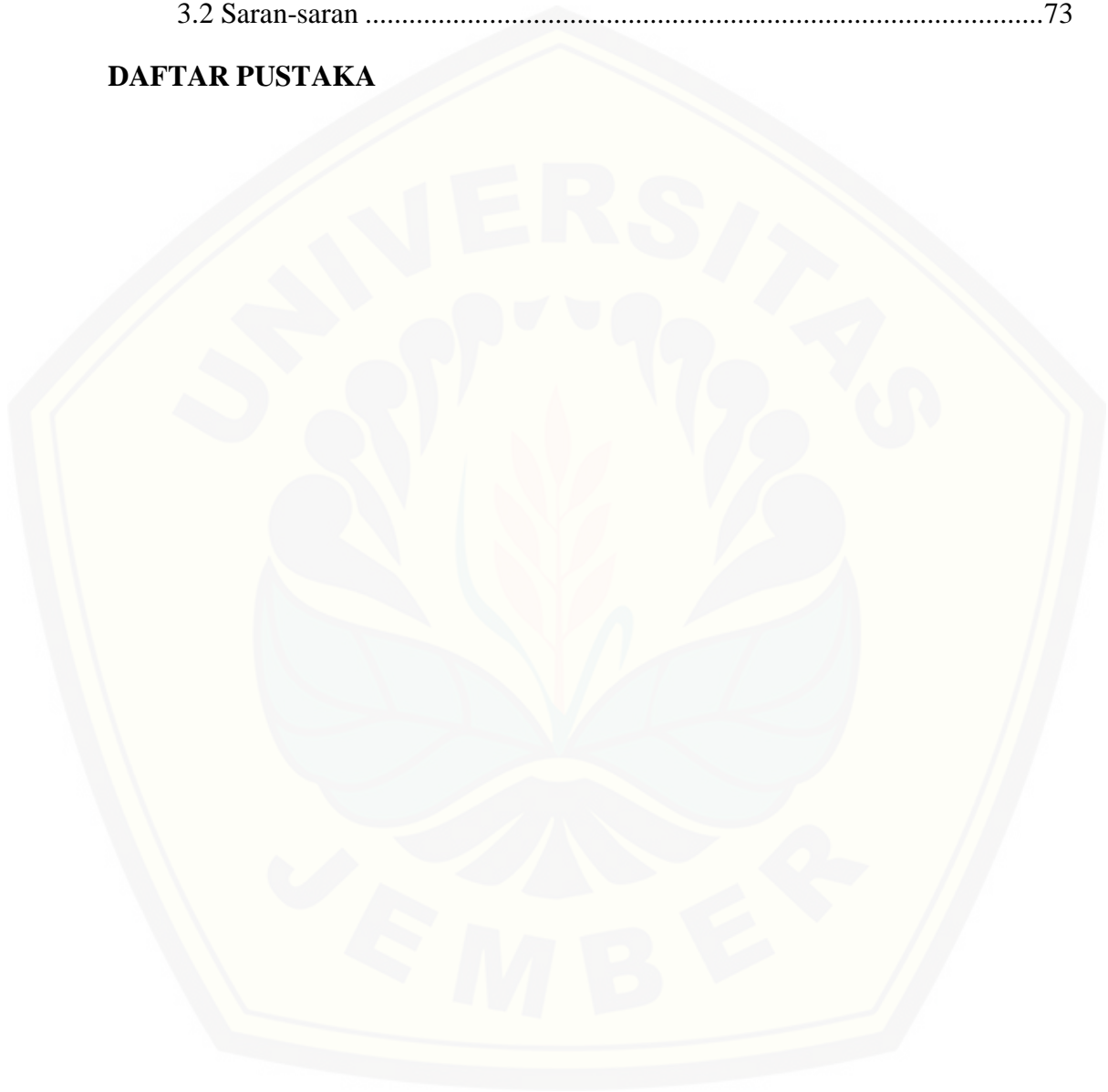
Kesimpulan dalam skripsi ini ialah, *Pertama* Perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang dilakukan secara tidak tertulis atau lisan telah sah dan sesuai dengan peraturan *akad ijarah* atau perjanjian sewa menyewa dalam hukum Islam sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. *Kedua*, berdasarkan Pasal 283 Ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, upaya penyelesaiannya ialah melakukan upaya penyelesaian sengketa secara perdamaian dengan cara musyawarah mufakat oleh para pihak yang bersengketa. Kemudian apabila setelah melakukan upaya penyelesaian sengketa secara perdamaian melalui musyawarah mufakat tidak berhasil, maka upaya selanjutnya ialah melakukan upaya penyelesaian sengketa secara litigasi di Pengadilan Agama. Saran yang dapat diberikan bahwa, *Pertama* Kepada Pemerintah khususnya kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, mengingat permasalahan terkait ekonomi syari'ah di Indonesia begitu ragam dan kompleks maka untuk mengatasi terjadinya kekosongan hukum, perlu dilakukan kajian dan pembentukan panitia berkaitan dengan kodifikasi atau pembukuan terhadap peraturan Hukum Ekonomi Syariah menjadi Kitab Undang-Undang Hukum Ekonomi Syariah sebagaimana halnya seperti seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Kedua*, Kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sebaiknya diperbarui khususnya terhadap pengaturan terkait pelaksanaan perjanjian sewa menyewa (*akad ijarah*) yang apabila dilakukan secara lisan tanpa tertulis, maka dalam pembuatan perjanjiannya harus menghadirkan saksi. Karena apabila tidak ditegaskan dalam peraturan tersebut, banyak kalangan masyarakat yang dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa hanya secara lisan dan tidak menghadirkan saksi. *Ketiga*, Kepada masyarakat, dalam melakukan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian atau barang lainnya yang bernilai tinggi hendaknya dalam pembuatan perjanjiannya dibuat secara tertulis dalam bentuk akta dan menghadirkan saksi.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.3.1 Tujuan Umum.....	8
1.3.2 Tujuan Khusus.....	8
1.4 Metode Penelitian	9
1.4.1 Tipe Penelitian.....	9
1.4.2 Pendekatan Masalah	9
1.4.3 Bahan Hukum	10
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	12

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1 Perjanjian Sewa Menyewa.....	13
2.1.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	13
2.1.2 Syarat Sah Perjanjian Sewa Menyewa	14
2.1.3 Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	16
2.2 Lahan Pertanian	18
2.2.1 Pengertian Lahan Pertanian	18
2.2.2 Bentuk-bentuk Lahan Pertanian	19
2.2.3 Lahan Pertanian dalam Hukum Agraria	20
2.3 Perjanjian dalam Islam	21
2.3.1 Pengertian Perjanjian dalam Islam	21
2.3.2 Landasan Hukum Perjanjian dalam Islam	21
2.3.3 Asas-asas Perjanjian dalam Islam.....	22
2.3.4 Rukun dan Syarat Terbentuknya Perjanjian dalam Islam	26
2.3.5 Berakhirnya Perjanjian dalam Islam.....	28
2.4 Perjanjian Sewa Menyewa dalam Islam	29
2.4.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa dalam Islam dan Dasar Hukumnya	29
2.4.2 Rukun dan Syarat Perjanjian Sewa Menyewa dalam Islam	30
2.4.3 Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa dalam Islam	30
BAB 3 PEMBAHASAN	32
3.1 Kesesuaian Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian yang dilakukan Secara Tidak Tertulis dengan Ketentuan <i>Akad Ijarah</i>	32
3.2 Upaya Penyelesaian Sengketa Antara Pihak Penyewa Lahan dengan Pihak yang Menyewakan Lahan Terhadap Perjanjian Sewa	

Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Menurut Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Islam	52
BAB 4 PENUTUP	73
4.1 Kesimpulan	73
3.2 Saran-saran	73
DAFTAR PUSTAKA	



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Islam bukan hanya mengatur perkara ibadah shalat, zakat, haji dan lainnya yang menyangkut hubungan manusia dengan pencipta-Nya saja. Akan tetapi Islam juga mengatur perkara hubungan manusia dengan manusia lainnya yang biasa disebut dengan *muamalah*. *Muamalah* merupakan ketentuan yang mengatur hubungan antar sesama manusia maupun dengan badan hukum atau lembaga-lembaga lainnya¹. Secara umum ketentuan yang terkandung dalam *muamalah* mencakup dua aspek yakni aspek *Adabiyah* dan *Madaniyah*. Aspek *Adabiyah* mencakup perihal adab dan akhlak, misalnya *ijab qabul*, saling ridha tidak ada unsur paksaan, dan lain sebagainya. Sedangkan, aspek *Madaniyah* mencakup perihal kebendaan, perihal *halal haram*, dan sebagainya seperti tentang *Al bai* (terkait jual beli), *Rahn* (terkait pegadaian), *Ijarah* (terkait sewa menyewa/upah mengupah), *Mukhabarah* (terkait kerja sama di bidang pertanian), dan lain sebagainya².

Terkait dengan *muamalah*, dalam pelaksanaannya haruslah sesuai dan mengacu kepada ketentuan peraturan yang berlaku di Indonesia yakni hukum positif dan hukum agama demi mencapai kesepakatan yang adil, bermanfaat, dan demi mewujudkan kepastian hukum supaya tidak merugikan salah satu pihak yang dapat menimbulkan celah untuk terjadinya suatu sengketa. Dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah menegaskan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum” dengan mana ini untuk mempertegas salah satunya terkait keadilan dan kepastian hukum. Selain itu, dalam Pasal 28 huruf h Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

¹ M Yatimin Abdullah, *Studi Islam Kontemporer*, (Jakarta: Amzah), hlm. 157

² Rikza Maulan, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Diakses melalui <https://www.takafulumum.co.id/upload/literasi/pengetahuan/pengantar> pada tanggal 14 November 2018

Tahun 1945 juga telah menegaskan terhadap pentingnya suatu keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak.³

Begitu juga dalam Islam, Islam menegaskan terkait pentingnya unsur keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam membentuk suatu kesepakatan. Allah SWT menyeru kepada manusia untuk melakukan dan menegakkan keadilan. Allah SWT berfirman yang artinya:

“Hai Daud, Sesungguhnya Kami menjadikan kamu khalifah (penguasa) di muka bumi, Maka berilah keputusan (perkara) di antara manusia dengan adil dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu, karena ia akan menyesatkan kamu dari jalan Allah. Sesungguhnya orang-orang yang sesat dari jalan Allah akan mendapat azab yang berat, karena mereka melupakan hari perhitungan”. (QS. Sad:26)⁴

Kemudian di Surat Al-Isra' ayat 15, Allah SWT berfirman yang artinya:

“Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), Maka Sesungguhnya Dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan Barangsiapa yang sesat Maka Sesungguhnya Dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan meng'azab sebelum Kami mengutus seorang rasul”.⁵

Bahwa Allah SWT menyeru kepada manusia dalam melakukan suatu perbuatan harus sesuai dengan ketentuan Allah SWT. Selain itu dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 178, Allah SWT berfirman yang artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, diwajibkan atas kamu *qishaash* berkenaan dengan orang-orang yang dibunuh; orang merdeka dengan orang merdeka, hamba dengan hamba, dan wanita dengan wanita. Maka Barangsiapa yang mendapat suatu pema'afan dari saudaranya, hendaklah (yang mema'afkan) mengikuti dengan cara yang baik, dan hendaklah (yang diberi ma'af) membayar (diat) kepada yang memberi ma'af dengan cara yang baik (pula). yang demikian itu adalah suatu keringanan dari Tuhan kamu dan suatu rahmat. Barangsiapa yang melampaui batas sesudah itu, Maka baginya siksa yang sangat pedih”.⁶

³ Mohamad Aunurrohim, *Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum di Indonesia*, Diakses melalui www.academia.edu/10691642/_Keadilan_Kepastian_dan_Kemanfaatan_Hukum_di_Indonesia_ pada tanggal 21 November 2018

⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Dipenegoro: J-ART. 2000), hlm. 454

⁵ *Ibid*, hlm. 283

⁶ Departemen RI, *Op Cit*, Hlm. 27

Dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 178 ini Allah SWT menyeru kepada manusia dalam melaksanakan suatu perbuatan hukum haruslah dipertimbangkan kemanfaatannya bagi pihak yang melaksanakannya dan kepentingan masyarakat umum. Nah, hal ini menunjukkan bahwa betapa pentingnya kegiatan *muamalah* dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Muamalah dalam kehidupan ummat Islam memiliki kedudukan yang sangat penting, sebagaimana yang dikatakan oleh Syeh Husein Shahhathah (Al-Ustaz Universitas Al-Azhar Cairo) dalam bukunya *Al-Iltizam bi Dhawabith asy-Syari'ah fil Muamalat Maliyah* yang dikutip oleh Agustianto, mengatakan bahwa fiqh *muamalah* ekonomi, mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan Islam. Dalam kehidupan manusia, tidak ada manusia yang tidak terlibat didalam aktivitas *muamalah*. Sehingga, hukum dalam mempelajari *muamalah* ialah wajib (*fardhu 'ain*) bagi semua umat Islam sebagai ketaatan kepada ketentuan syari'at Allah SWT yakni Islam. Selain itu, hal ini juga untuk mencegah umat Islam terperosok kedalam hal-hal yang dilarang atau diharamkan oleh Allah SWT baik dengan sengaja maupun tidak.⁷ Maka dari itu, Khalifah Umar bin Khattab berkata yang artinya:

“Tidak boleh berjual-beli di pasar kita, kecuali orang yang benar-benar telah mengerti fiqh (*muamalah*) dalam agama Islam.”
(HR.Tirmidzi)⁸

Hal ini menunjukkan bahwa setiap umat Islam dilarang untuk melakukan aktivitas *muamalah* ekonomi di bidang manapun jika tidak mempunyai ilmu pengetahuan tentang *muamalah*. Meskipun begitu, hikmah jika umat Islam memahami ilmu pengetahuan *muamalah* dan melakukan aktivitas *muamalah* mengacu dan sesuai dengan ketentuan syariah Islam maka akan lebih mudah dalam menjalankan aktivitas *muamalah* untuk dapat menghindari unsur riba, *gharar*, dan *maysir* yang bisa menimbulkan celah terjadinya sengketa yang dapat

⁷ Agustianto, *Urgensi Muamalah Attin*. Diakses melalui <https://shariaeconomics.wordpress.com/2011/02/21/urgensi-muamalah-attin/amp> pada tanggal 13 Desember 2018

⁸ Okta Kusuma, *Penerapan Ibadah dan Muamalah dalam Kehidupan Sehari hari* Diakses melalui www.academia.edu/16794902/Penerapan-Ibadah-Dan-Muamalah-Dalam-Kehidupan-Sehari-hari pada tanggal 13 Desember 2018

merugikan bagi para pihak. Begitu halnya dengan *Muamalah* dalam hukum positif Indonesia, *Muamalah* dalam hukum positif Indonesia disebut juga sebagai perbuatan hukum. Akan tetapi, tidak semua perbuatan itu dikatakan atau disebut sebagai perbuatan hukum. Perbuatan hukum yaitu perbuatan yang dilakukan dan dikehendaki oleh subjek hukum baik itu orang maupun badan hukum dengan mana akibatnya telah diatur didalam ketentuan hukum⁹.

Salah satu bentuk *muamalah* yang dilakukan oleh masyarakat adalah perjanjian sewa menyewa, yang dalam Islam disebut dengan istilah *akad ijarah*¹⁰. Perjanjian Sewa menyewa (*akad ijarah*) merupakan *muamalah* yang juga banyak dilakukan oleh masyarakat untuk memudahkan dalam memenuhi kehidupan sehari-hari, baik sewa menyewa barang maupun jasa. Sewa menyewa barang dapat berupa barang tidak bergerak seperti sewa menyewa lahan atau berupa barang tidak bergerak seperti sewa menyewa motor, mobil, dan lain sebagainya. Sedangkan sewa menyewa jasa ialah seperti hasil karya seseorang atau berasal dari pekerjaan seseorang¹¹.

Berkaitan dengan sewa menyewa lahan, lahan pertanian merupakan salah satu objek yang sering dijadikan sebagai objek perjanjian Sewa menyewa oleh masyarakat. Keberadaan lahan pertanian di Indonesia yang sangat luas apabila dimanfaatkan secara produktif dapat menghasilkan bahan pangan untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari dan dapat membantu meningkatkan perekonomian bagi masyarakat. Akan tetapi, masih terdapat lahan pertanian yang kosong atau terbengkalai tidak dimanfaatkan yakni terdapat lebih dari 11.000.000 hektar dari 34.000.000 juta hektar luas lahan pertanian di Indonesia pada tahun 2016¹². Sedangkan populasi petani di Indonesia dari tahun ke tahun terus mengalami penurunan yaitu sebesar 1,1 persen tiap tahunnya, dihitung

⁹ Hadikusuma Hilman, *Bahasa Hukum Indonesia*, (Bandung: PT. Alumni, 2005), hlm. 40-41

¹⁰ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), Hlm. 117

¹¹ Ekonomi Islam, *Mengenal Akad Ijarah (sewa-menyewa) dalam Ekonomi Islam*, Diakses melalui <https://www.ekonomiislam.net/201711/mengenal-akad-ijarah-sewa-menyewa-dalam-ekonomi-islam.html?m=1> pada tanggal 09 Februari 2019

¹² Kementerian Pertanian Republik Indonesia, *Statistik Data Lahan Pertanian Tahun 2012-2016*, Diakses melalui epublikasi.setjen.pertanian.go.id/arsip-perstatistikan/167-statistik-lahan/450-statistik-data-lahan-pertanian-tahun-2012-2016 pada tanggal 12 Februari 2019

sejak tahun 2010-2017¹³. Sehingga hal ini menjadi salah satu faktor penyebab tidak dimanfaatkannya lahan pertanian.

Selain itu, terdapat beberapa permasalahan lain penyebab tidak dimanfaatkan lahan pertanian, yaitu pemilik lahan pertanian tidak mampu mengelola, baik karena terbatasnya modal untuk mengelola lahannya maupun sibuk bekerja dengan profesi selain bertani, tidak mengerti cara mengelola lahan pertanian, dan lain sebagainya. Sehingga hal ini menjadi salah satu kendala bagi Petani Indonesia sebagai pemilik lahan pertanian dalam mengelola lahan pertaniannya¹⁴. Sehingga Petani lebih memilih untuk menyewakan lahan pertaniannya kepada orang lain untuk dikelola dengan baik melalui ikatan perjanjian.

Akan tetapi permasalahannya, masyarakat dalam melakukan perjanjian ini belum memahami pentingnya pengetahuan terkait sistem pengaturan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian. Akibatnya, masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian ini tidak secara sempurna dalam mengacu ketentuan hukum yang berlaku. Ada banyak masyarakat melakukan perjanjian ini dengan cara tidak tertulis yakni dengan cara lisan, tidak ada saksi dalam pembuatan perjanjian, bahkan jika terdapat saksi, tidak jarang saksinya ada hubungan sedarah dengan pihak yang melakukan perjanjian. Sehingga perjanjian ini tidak mempunyai kekuatan hukum yang cukup kuat apabila dijadikan alat bukti. Oleh karenanya, hal ini dapat menimbulkan celah terjadinya suatu sengketa yang dapat merugikan pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

Hal inilah salah satunya yang menjadikan faktor pentingnya pembentukan perjanjian dilakukan secara jelas sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena perjanjian merupakan proses awal yang dilakukan dalam pelaksanaan sewa menyewa untuk menentukan isi perjanjian dengan pasti, seperti sistem bagaimana pelaksanaan sewa menyewa, hak dan kewajiban para pihak, termasuk

¹³ Rizky Prabowo Rahino, *Jumlah Petani Indonesia Alami Penurunan Ini Upaya Pemerintah*, Diakses melalui Pontianak.tribunnews.com/amp/2018/03/18/jumlah-petani-indonesia-alami-penurunan-ini-upaya-pemerintah? pada tanggal 12 Februari 2019

¹⁴ Ketua Umum HKTI, *Kerja Sama dalam Islam di Bidang Pertanian*, Diakses melalui <http://m.liputan6.com/amp/3571912/modal-dan-lahan-makin-sempit-jadi-kendala-petani-indonesia> pada tanggal 10 November 2018

sanki-sanksinya jika diperlukan. Selain itu, perjanjian juga bisa dijadikan sebagai alat bukti apabila terjadinya suatu sengketa. Terlebih lagi perjanjiannya dilakukan secara tertulis, maka akan mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan perjanjian yang dilakukan secara tidak tertulis atau secara lisan. Menurut Sudikmo Mertokusumo perjanjian yang dilakukan secara tertulis yang dibuat dihadapan notaris atau pejabat pemerintahan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna¹⁵. Sehingga dengan perjanjian, Para pihak telah mengikatkan dirinya terhadap suatu tujuan yang telah disepakati bersama untuk dipenuhinya. Akan tetapi permasalahannya, bagaimana jika suatu perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara tidak tertulis yakni cukup dengan secara lisan seperti yang dilakukan oleh masyarakat.

Perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang dilakukan secara tidak tertulis ini telah terjadi diberbagai daerah di Indonesia. Sebagai contoh ialah yang telah saya temukan seperti di Bojonegoro, Tuban dan Jember. Adapun pelaksanaan yang dilakukan oleh para pihak yang kebetulan berusia 40 (empat puluh) tahun hingga 53 (lima puluh tiga) tahun tersebut antara lain pemilik lahan menyewakan lahan pertaniannya kepada pihak penyewa untuk dimanfaatkan dalam pertanian tebu dalam jangka waktu ada yang 3 (tiga) tahun, 5 (lima) tahun, hingga 8 (tahun). Luas lahan pertanian yang disewakan pun bermacam-macam luasnya, ada yang seperempat hektar, sepertiga hektar, hingga seluas 1 (satu) hektar. Harga sewa yang diberikan oleh pemilik lahan selaku pihak yang menyewakan ialah disesuaikan dengan luas lahan pertanian yang disewakan dan jangka waktu perjanjian sewa menyewa, yakni ada yang sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), Rp 7.000.000 (tujuh juta rupiah), hingga sebesar Rp 35.000.000 (tujuh juta rupiah). Selanjutnya, setelah pemilik lahan selaku pihak yang menyewakan menjelaskan syarat-syarat dan ketentuan perjanjian lainnya kepada pihak penyewa lahan pertanian, akhirnya para pihak tersebut menyepakatinya hanya dengan lisan yakni dengan kata “deal”, “oke”, dan “sepakat”. Selain itu, para pihak bahkan tanpa meghadirkan saksi dalam pembuatan perjanjian sewa menyewanya. Terdapat salah satu pihak yang

¹⁵ Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 44

menghadirkan saksi, akan tetapi hanya 1 (satu) saksi dan itu mempunyai hubungan sedarah yakni istrinya.¹⁶

Beberapa kasus yang telah saya temukan diatas, bisa kita lihat bahwa perjanjian sewa menyewa yang dilakukan ialah dengan cara lisan atau tidak tertulis. Hal ini berpotensi timbulnya kerugian atau bahkan sengketa terhadap Para pihak sewaktu-waktu, seperti permasalahan terkait pembuktian dalam suatu proses upaya penyelesaian sengketa apabila terjadi suatu sengketa karena perjanjian yang dilakukan secara tidak tertulis atau secara lisan. Sehingga ini bertentangan dengan tujuan dilakukannya suatu perjanjian sewa menyewa dalam Islam dengan mana tujuan dilakukannya perjanjian ini ialah untuk saling tolong menolong antar sesama, bukan untuk merugikan Para pihak. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat An-Nahl Ayat 91 yang artinya:

"Dan tepatilah Perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah meneguhkannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpahmu itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat". (QS. al-Nahl: 91)¹⁷.

Dari sinilah penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait perjanjian sewa menyewa lahan yang dibuat secara tidak tertulis yang banyak dilakukan oleh masyarakat. Penulis merasa bahwa permasalahan ini penting untuk dilakukan penelitian karena akan membantu dan mempermudah dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan lebih efektif termasuk terkait upaya penyelesaian jika timbul suatu sengketa. Maka penelitian ini mengusung judul **"Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis dalam Perspektif Hukum Islam"**.

¹⁶ Data diambil dari wawancara dengan Nyatmiati selaku Pemilik Lahan di Desa Margomulyo, Kecamatan Margomulyo, Kabupaten Bojonegoro, Senin 24 September 2018, wawancara dengan Kastani selaku Pemilik Lahan di Desa Pacing, Kecamatan Parengan, Kabupaten Tuban Jawa Timur, Kamis 07 Februari 2019 dan wawancara dengan Karmijan selaku Pemilik Lahan di Desa Wonoasri, Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember Jawa Timur, Kamis 09 Februari 2019

¹⁷ Departemen Agama RI, *Op cit*, hlm. 277

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian yang dilakukan Secara Tidak Tertulis Sesuai dengan *Akad Ijarah* Sebagaimana yang Tercantum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah?
2. Apa Upaya Penyelesaian Sengketa Antara Pihak Penyewa Lahan dengan Pihak Yang Menyewakan Lahan Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Dalam Islam?

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan utama dalam bidang akademis untuk mencapai gelar Sarjana Hukum sesuai dengan peraturan didalam kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai sarana untuk menerapkan wawasan ilmu pengetahuan bidang hukum yang telah didapat dalam perkuliahan kepada masyarakat;
3. Memberikan wawasan ilmu pengetahuan di bidang hukum bagi masyarakat pada umumnya dan kepada almamater serta mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember pada khususnya.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Mengetahui dan memahami perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang dilakukan secara tidak tertulis dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian sesuai dengan *akad ijarah*;
2. Mengetahui dan memahami upaya penyelesaian sengketa Antara Pemilik Lahan dengan pengelola lahan terhadap perjanjian sewa menyewa lahan pertanian secara tidak tertulis dalam Islam.

1.4 Metode Penelitian

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini ialah menggunakan tipe yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁸ Bahan-bahan yang dimaksud ialah dengan cara mengkaji berbagai jenis ketentuan-ketentuan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, peraturan-peraturan, buku-buku dan literatur-literatur lain yang mengandung konsep teoritis yang selanjutnya dikaitkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.¹⁹

1.4.2 Pendekatan Masalah

Untuk dapat memecahkan suatu permasalahan hukum dalam penelitian hukum, diperlukan untuk melakukan suatu pendekatan-pendekatan terhadap suatu permasalahan hukum, dengan tujuan sebagai dasar dalam penyusunan argumen yang tepat. Terdapat beberapa macam pendekatan masalah dalam suatu penelitian hukum, yakni pendekatan perundang-undangan, (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).²⁰ Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian skripsi ini antara lain sebagai berikut:

Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*), Pendekatan ini dilaksanakan dengan cara menelaah setiap Undang-Undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dilakukan penelitian. Kemudian hasil dari telaahnya itulah merupakan suatu pernyataan untuk memecahkan suatu isu

¹⁸ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hlm. 13-14.

¹⁹ Peter Mahfud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 194

²⁰ *Ibid*, hlm. 93

hukum yang sedang dilakukan penelitian²¹, terutama yang mengenai ketentuan atau pengaturan hukum yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian secara tidak tertulis dalam perspektif hukum Islam.

Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*), Pendekatan ini dilaksanakan dengan cara mengacu kepada prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pendapat-pendapat para ahli maupun dalam suatu doktrin-doktrin hukum²². Kemudian akan dianalisa terkait suatu permasalahan hukum terhadap perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang dibuat dengan cara lisan atau tidak tertulis dalam perspektif hukum Islam dan akan menjelaskan terkait konsep pemecahan permasalahan tersebut.

1.4.3 Bahan Hukum

Suatu penelitian ilmiah pasti memiliki sumber-sumber untuk bahan rujukan dalam mendukung pendapatnya peneliti. Namun, dalam suatu penelitian ilmiah di bidang ilmu hukum yang menggunakan tipe normatif tidak mengenal adanya data²³. Hal ini berbeda dengan sumber-sumber bahan rujukan yang terdapat dalam penelitian ilmiah di bidang ilmu yang lain. Bahan hukum yang digunakan yang digunakan dalam penelitian skripsi ini yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu sebagai berikut;

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat seperti perundang-undangan, risalah atau catatan-catatan resmi dalam pembuatan suatu perundang-undangan²⁴. Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian skripsi ini antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia (UUPA)

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid*, hlm. 138

²³ *Ibid*, hlm. 141

²⁴ *Ibid.*

3. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES);
4. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan
5. Peraturan Pemerintah Nomor 55 tahun 1981 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 Tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang bukan tergolong dalam dokumen-dokumen resmi sebagaimana yang termasuk dalam bahan hukum primer. Akan tetapi Bahan hukum sekunder ialah yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Adapun yang termasuk dalam bahan hukum sekunder meliputi kamus-kamus hukum, pendapat-pendapat ahli hukum, buku-buku teks dan jurnal-jurnal hukum.²⁵ Selain itu, bahan hukum sekunder yang digunakan untuk mendukung dalam penelitian skripsi ini adalah wawancara terhadap para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian secara tidak tertulis tersebut.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum merupakan bahan-bahan tambahan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, bahan hukum yang menjelaskan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Sumber bahan non hukum sebagai tambahan atau penunjang atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder ialah seperti situs-situs internet dan laporan-laporan non hukum selama berkaitan dengan topik penelitian skripsi.²⁶

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*, hlm. 142

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan suatu langkah atau cara yang digunakan untuk menemukan solusi atau jawaban atas permasalahan yang timbul didalam fakta hukum, dengan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:²⁷

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
- c) Melakukan telaah atas permasalahan yang akan dibahas yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi dalam menjawab permasalahan yang ada;
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Menarik hasil dari analisa yang dipakai ialah dengan cara menggunakan metode deduktif yang artinya berawal dari sesuatu yang bersifat umum kepada suatu hal yang bersifat khusus. Kemudian, hasil dari analisa tersebut digunakan untuk mencapai tujuan yang terdapat pada penulisan skripsi ini, yakni dengan menjawab pertanyaan-pertanyaan pada permasalahan yang telah ditemukan pada penelitian skripsi ini yang kedepannya bisa memberikan suatu preskripsi terkait dengan apa yang seharusnya dilaksanakan dan bisa diterapkan.²⁸

²⁷ *Ibid*, hlm. 171

²⁸ *Ibid*, hlm. 206

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian Sewa Menyewa

2.1.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 telah menegaskan bahwa Perjanjian merupakan suatu perbuatan antara satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih yang lainnya. Menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul “Pokok-pokok hukum perdata” telah mengemukakan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum yang terjadi antara dua pihak atau lebih dengan mana berdasarkan perjanjian tersebut pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dengan pihak yang lain, dan pihak yang lain tersebut mempunyai kewajiban untuk memenuhi tuntutan yang diberikannya tersebut²⁹. Menurut Van Dunne perjanjian adalah hubungan hukum yang terjadi antara para pihak berlandaskan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum³⁰.

Berdasarkan beberapa pernyataan diatas bisa difahami bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih dengan mana dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian tersebut mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan sesuatu yang dijanjikan akibat dari perjanjian yang telah dibuat dan disepakati tersebut.

Selanjutnya, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548 telah menegaskan bahwa sewa menyewa merupakan persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri memberikan suatu kenikmatan barang kepada pihak yang lainnya dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga yang telah disanggupi oleh pihak yang lainnya tersebut. Orang bisa memberikan sewa terhadap berbagai jenis barang yang bersifat tetap maupun bergerak. Menurut Yahya Harahap, sewa menyewa merupakan persetujuan yang dilakukan oleh pihak pemberi sewa dengan pihak yang menerima sewa dengan mana pihak

²⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1984), hlm. 1

³⁰ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 161

pemberi sewa menyerahkan barang yang hendak disewakan kepada pihak penerima sewa untuk menikmati secara penuh terhadap barang tersebut³¹.

Selain itu, menurut Wiryono Prodjodikoro perjanjian sewa menyewa merupakan penyerahan barang dari pemilik kepada pihak lain untuk memperoleh barang tersebut dan digunakannya dengan syarat telah dilaksanakannya pembayaran biaya sewa dari pemakai (penyewa) kepada pemilik barang³². Sedangkan menurut Salim, perjanjian merupakan persetujuan untuk menggunakannya secara sementara terhadap suatu benda baik itu benda bergerak maupun tidak bergerak dengan pembayaran dalam harga sewa tertentu³³.

Berdasarkan beberapa hal pernyataan diatas, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak subjek hukum atau lebih baik itu orang maupun badan hukum dengan mana telah menimbulkan persetujuan atas pemanfaatan dari suatu benda dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran atau imbalan atas benda yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa tersebut.

2.1.2 Syarat Sah Perjanjian Sewa Menyewa

Syarat sah perjanjian sewa menyewa pada umumnya sama dengan syarat sahnya perjanjian pada umumnya, dengan mana harus mengacu dan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata³⁴. Syarat sah yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat 4 (empat) syarat sah, antara lain sebagai berikut³⁵:

1. Sepakat bagi para pihak yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk melakukan suatu perikatan;

³¹ M Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm. 220

³² Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1981), hlm. 190

³³ H.S Salim, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 58

³⁴ Yuliana Monika, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Penyewa Dengan Pemilik Rumah di Desa Kapur Komplek Graha Kapur Kecamatan Sungai Raya*, Diakses melalui <http://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmfh/article/view/18973> pada tanggal 4 Desember 2018

³⁵ Subekti dan Tjitrosudibio, *Op cit.* hlm. 339

3. objek tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Berikut adalah penjelasan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

1. Sepakat bagi para pihak yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang melakukan perjanjian harus sepakat terhadap semua hal apa saja yang diperjanjikan³⁶. Kemudian dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mempertegas bahwa apabila pemberian kata sepakat diperoleh dengan cara paksaan maupun penipuan serta diberikan karena sebab kekhilafan, maka kata sepakat tersebut tidak sah³⁷.
2. Kecakapan untuk melakukan suatu perikatan, artinya bahwa para pihak yang melakukan perjanjian harus cakap untuk melakukan suatu perikatan. Pada Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menegaskan bahwa semua orang adalah cakap untuk melakukan suatu perjanjian apabila ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Selanjutnya dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menentukan kriteria orang yang tak cakap melakukan suatu perjanjian, antara lain:
 - 1) Orang yang belum dewasa;
 - 2) Orang yang dibawah pengampuan;
 - 3) Orang perempuan yang telah kawin. Akan tetapi ketentuan ini tidak berlaku dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, dengan mana pada Pasal 31 menegaskan bahwa Suami dan Istri mempunyai kedudukan yang seimbang untuk melakukan suatu perbuatan hukum.
3. Objek tertentu, bahwa pada ketentuan ini telah diatur dalam Pasal 1332 dan Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa objek yang dapat menjadi pokok didalam suatu perjanjian adalah hanya barang-barang yang bisa diperdagangkan. Kemudian didalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa apabila kuantitas barang tidak menentu,

³⁶ Simanjutak PNH, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan.2009), hlm. 334

³⁷ Subekti dan Tjitrosudibio, *Op cit.* hlm. 339

akan tetapi kuantitas tersebut dapat ditentukan atau dapat dihitung jumlahnya dikemudian hari, maka hal itu bukan suatu halangan dalam melakukan suatu perjanjian.³⁸

4. Suatu sebab yang halal, artinya bahwa isi perjanjiannya tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan ketentuan kesusilaan maupun ketertiban umum³⁹.

Pada syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat-syarat subjektif karena pada kedua syarat tersebut berkaitan dengan subjek hukum yang melakukan perjanjian dan harus dipenuhi apabila melakukan perjanjian, jika tidak dapat dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan yang artinya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh subjek hukum yang melakukan perjanjian tersebut dengan syarat apabila kedua belah pihak menyepakatinya. Sedangkan pada syarat ketiga dan keempat merupakan syarat-syarat objektif karena pada kedua syarat tersebut berkaitan dengan objek perjanjian. Begitu juga pada syarat-syarat subjektif, dalam syarat-syarat objektif pada pasal tersebut harus dipenuhi apabila melakukan suatu perjanjian. Jika syarat-syarat objektif tersebut tidak dapat terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum, yang artinya perjanjian tersebut tidak pernah ada dan tidak pernah dibuat.⁴⁰

2.1.3 Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir apabila telah memenuhi beberapa ketentuan dibawah ini, antara lain sebagai berikut:

1. Sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan.

Bahwa jikalau perjanjian sewa menyewa dilakukan secara tertulis maka sesuai dengan Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir secara otomatis sesuai dengan waktu yang telah ditentukan (berakhir demi hukum). Berbeda halnya jika perjanjian

³⁸ *Loc.cit.*

³⁹ *Ibid*, hlm. 342

⁴⁰ Hardijan Rusdi, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar,1996), hlm. 44

sewa menyewa dilakukan secara lisan (tidak tertulis) maka sesuai dengan Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian sewa menyewa tersebut berakhirnya tidak berpatokan kepada batas akhir perjanjian sewa menyewa yang telah ditentukan sebelumnya, melainkan jika ada pemberitahuan dari pihak lain untuk menghentikan perjanjian sewa menyewannya.

2. Penentuan waktu batas akhir perjanjian sewa menyewa tidak ditentukan. Berakhirnya maupun pemberhentian perjanjian sewa menyewa semacam ini dapat dilakukan pada waktu yang dianggap pantas dan telah disepakati oleh kedua belah pihak, karena Undang-undang tidak mengaturnya.⁴¹
3. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa dengan ketentuan khusus, antara lain sebagai berikut:
 - 1) Permohonan atau pernyataan pemberhentian oleh pihak yang menyewakan tidak dapat dilakukan jika alasannya untuk memakai sendiri barang yang telah disewakannya, kecuali apabila telah diperjanjikan sebelumnya. (Pasal 1579 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Pemberhentian perjanjian sewa menyewa ini dapat dilakukan jika kedua belah pihak telah menyepakatinya. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa karena para pihak ini dapat dilakukan tanpa melalui putusan Pengadilan.
 - 2) Apabila permohonan pemberhentian perjanjian sewa menyewa hanya dikehendaki oleh salah satu pihak saja, maka pemberhentiannya harus melalui putusan Pengadilan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 55 tahun 1981 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 Tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan.
 - 3) Apabila Barang atau objek perjanjian sewa menyewa telah musnah bukan karena kesalahan para pihak, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur demi hukum.

⁴¹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm. 240

- 4) Apabila salah satu pihak perjanjian sewa menyewa telah meninggal dunia, maka perjanjian sewa menyewa tetap berlanjut karena perjanjian tersebut dapat diteruskan oleh ahli warisnya.

2.2 Lahan Pertanian

2.2.1 Pengertian Lahan Pertanian

Lahan merupakan suatu hal yang memiliki banyak arti, terdapat banyak ahli yang mendefinisikannya dari sudut pandang yang berbeda-beda. Menurut salah satu ahli mendefinisikan bahwa lahan merupakan suatu tempat atau daerah penduduk berkumpul dan hidup bersama dengan mana penduduk tersebut bisa memanfaatkan atau menggunakan lingkungannya untuk melangsungkan kehidupannya. kemudian menurut pakar lain mendefinisikan bahwa lahan merupakan suatu lingkungan fisik yang terdiri dari iklim, relief, air, tanah, vegetasi, dan benda-benda lain yang ada di atasnya selama terdapat pengaruh dalam penggunaan lahan.⁴² Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Lahan merupakan tanah terbuka dan tanah garapan⁴³.

Sementara itu, pengertian pertanian dibedakan menjadi dua bagian, yakni pertanian dalam arti luas (*Agriculture*) dan pertanian dalam arti sempit (*Agronomy*). Pertanian dalam arti luas terdiri dari kata *agri* atau *ager* yang berarti tanah dan *culture* atau *colere* yang berarti pengelolaan. Jadi yang dimaksud dengan pertanian dalam arti luas ialah suatu kegiatan pengelolaan tanah baik untuk kepentingan kehidupan tanaman maupun hewan guna pemenuhan kelangsungan hidup manusia. Sedangkan pertanian dalam arti sempit ialah ilmu yang mempelajari tentang kegiatan pengelolaan tanah untuk kepentingan kehidupan tanaman saja.⁴⁴

Selain itu pertanian juga disebut sebagai suatu usaha yang mencakup beberapa bidang seperti proses bercocok tanam, peternakan, perikanan,

⁴² Bani Mahbud Maulana, *Pengertian Lahan*, Diakses melalui www.academia.edu/9561892/A._Pengertian_Lahan pada tanggal 7 Desember 2018

⁴³ Kamus Besar Bahasa Indonesia online, *Arti Kata Lahan*, Diakses melalui http://kbbi.web.id/lahan.html&ved=2ahUKEwi_x7Od5o7fAhVD pada tanggal 8 Desember 2018

⁴⁴ Anasfisia, *Pertanian Dalam Arti Luas dan Sempit*, Diakses melalui <http://eprints.ums.ac.id/37738/5/> pada tanggal 25 Maret 2019

perkebunan, kehutanan, dan pengelolaan serta pemasaran hasil bumi.⁴⁵ Akhirnya, yang maksud dengan Lahan pertanian ialah lahan yang dimanfaatkan atau dipergunakan untuk kegiatan pertanian.⁴⁶

2.2.2 Bentuk-bentuk Lahan Pertanian

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

1. Lahan Basah

Lahan basah merupakan suatu ekosistem dengan mana proses pembentukannya dikuasai dan dikendalikan air. Konvensi Ramsar 1971 mendefinisikan bahwa lahan basah merupakan suatu wilayah yang mencakup rawa, lahan gambut, dan air yang secara alami maupun buatan, yang bersifat tetap maupun sementara, berair tawar atau payau maupun asin. Sehingga bentuk lahan ini mempunyai kandungan air yang cukup tinggi, bahkan lahan semacam ini sering tergenang air sepanjang waktu atau bersifat tetap, tidak pernah kering karena mempunyai kandungan air yang tinggi secara alami tersebut. Pemanfaatan lahan semacam ini secara umum untuk keperluan pertanian, dengan mana tanaman yang sering digunakan pada lahan ini ialah tanaman padi.

2. Lahan Kering

Lahan kering merupakan lahan pertanian yang mempunyai kadar air yang rendah atau sedikit, terbatas, bahkan terkadang gersang, tidak mempunyai sumber air yang tetap sebagaimana yang terdapat dalam lahan basah. Meskipun begitu, biasanya lahan semacam ini tetap dimanfaatkan untuk keperluan bertani dengan memanfaatkan curah hujan. Wilayah pada lahan kering ini biasanya terletak pada daerah yang beriklim tropis dengan curah hujan yang cukup tinggi, jauh dari sumber air baik itu secara alami seperti sungai maupun buatan seperti saluran irigasi. Meskipun begitu, bukan termasuk lahan yang mengalami kekeringan hingga tanahnya pecah-pecah.

⁴⁵ A Susanto, *Lahan Pertanian*, Diakses melalui <http://repository.ipb.ac.id/jspui/bitstream/123456789/58101/2> pada tanggal 7 Desember 2018

⁴⁶ *Ibid*

Karena lahan kering ini mempunyai kontur yang mudah mengalami erosi atau labil. Biasanya lahan semacam ini dimanfaatkan untuk pertanian tanaman pohon buah-buahan dan pohon lainnya seperti pertanian, jagung, dan sebagainya.⁴⁷

2.2.3 Lahan Pertanian dalam Hukum Agraria

Agraria merupakan istilah dari bahasa Yunani yaitu *Ager* yang artinya adalah ladang atau tanah.⁴⁸ Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, agraria merupakan urusan pertanian atau tanah pertanian dan urusan pemilikan tanah.⁴⁹ Sementara itu, hukum agraria merupakan suatu bidang hukum yang didalamnya mengatur tentang hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu salah satunya adalah tanah⁵⁰. Undang-Undang yang mengatur terkait agraria ialah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang biasa disebut sebagai UUPA. Pasal 10 UUPA telah mengatur tentang hal pengelolaan tanah pertanian, yaitu bahwa pada dasarnya setiap orang maupun badan hukum yang mempunyai hak atas tanah pertanian berkewajiban untuk mengerjakan sendiri secara aktif tidak dengan cara pemerasan.

Meskipun disitu dikatakan mengerjakan sendiri, bukan berarti dikerjakan sendiri oleh seorang diri, akan tetapi bisa dikerjakan secara bersama-sama dengan orang lain maupun dengan badan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Lebih lanjut dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, telah memberi wewenang dalam mengelola tanah juga diperbolehkan atau diberi hak atas air dan ruang diatasnya apabila diperlukan untuk keperluan dalam pengelolaan tanah tersebut dengan batas-batas sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian menurut Boedi Harsono, pemerasan dalam hal hak-hak atas

⁴⁷ Ilmu Geografi.com, *Pertanian Lahan Basah dan Lahan Kering*, Diakses melalui <https://ilmugeografi.com/ilmu-sosial/pertanian-lahan-basah-dan-lahan-kering> pada tanggal 8 Desember 2018

⁴⁸ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertahanan Indonesia) Jilid 1*. (Jakarta: Prestasi Pustaka.2004), hlm. 2

⁴⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Op Cit*.

⁵⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 5

tanah antara orang atau golongan yang satu dengan orang atau golongan yang lain itu bisa saja terjadi⁵¹.

2.3 Perjanjian dalam Islam

2.3.1 Pengertian Perjanjian dalam Islam

Istilah Perjanjian dalam Islam disebut sebagai akad, yang didalam Al-Qur'an disebut dengan istilah *al-'aqdu* (akad) yang terdapat dalam Surat Al-Maidah ayat 1 dan *al-'ahdu*. Secara bahasa, akad diartikan sebagai ikatan atau mengikat.⁵² Istilah *al-'aqdu* dalam Al-Quran dengan istilah perikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan dua istilah yang dapat disamakan. Begitu juga istilah *al-'ahdu* dalam Al-Quran dengan istilah perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga merupakan dua istilah yang dapat disamakan, yakni merupakan suatu pernyataan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.⁵³ Kemudian, dalam Pasal 20 Ayat 1 lampiran Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah menegaskan bahwa akad merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Sedangkan menurut para ahli, akad merupakan ikatan pertalian yang terjadi antara ijab dan kabul yang kemudian menimbulkan akibat hukum pada objek akad⁵⁴.

2.3.2 Landasan Hukum Perjanjian dalam Islam

Landasan hukum perjanjian dalam Islam ialah Al-Quran Surat An-Nisa' Ayat 29 Allah SWT berfirman yang artinya:

“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

⁵¹ *Ibid*, hlm. 279

⁵² Gemala Dewi, Wiryaningsih dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hlm. 45

⁵³ *Ibid*.

⁵⁴ Devita Irma, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*, (Bandung: Kaifa PT Mizan Pustaka, 2011), hlm. 4

janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu.”⁵⁵

Kemudian dalam Al -Quran Surat Al-Maidah Ayat 1 Allah SWT berfirman yang artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”⁵⁶

Selanjutnya dalam Al -Quran Surat Surat Al-Isra' Ayat 34 Allah SWT berfirman yang artinya:

“Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawabnya”.⁵⁷

Selain yang tercantum dalam Al-Qur'an, landasan hukum perjanjian juga diatur didalam Al-Hadits yang diriwayatkan Bukhari, Tirmidzi dan al-Hakim, bahwa Rasulullah SAW bersabda yang artinya:

“Orang-orang muslim itu terikat pada perjanjian-perjanjian mereka, kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau yang menghalalkan yang haram”.⁵⁸

Kemudian dalam kaidah fiqhiyah juga mengatur terkait perjanjian, antara lain yang artinya:

“Pada dasarnya perjanjian itu adalah kata sepakat kedua belah pihak dan akibat hukumnya ialah apa yang mereka tetapkan melalui janji.”⁵⁹

2.3.3 Asas-asas Perjanjian dalam Islam

Asas merupakan suatu dasar, fondasi, dan basis yang digunakan dalam tumpuan berfikir atau dalam mengemukakan pendapat.⁶⁰ Asas yang terdapat pada perjanjian dalam Islam antara lain, sebagai berikut:

⁵⁵ Departemen RI, *Op Cit*, Hlm. 83

⁵⁶ *Ibid*, Hlm. 106

⁵⁷ *Ibid*, Hlm. 285

⁵⁸ Imam Muslim, *Shahih Muslim, juz II*, (Beirut, Libanon: Dar al-Kutub al Ilmiah, 1996)

⁵⁹ Ali Ahmad an-Nazawi, *al-Qawaid al-Fiqhiyah, Mafhumuha, Nqash-atuha, Tatawwuruha, Dirasah Muallafatiha, Adillatuha, Muhimmatuha, Tabiqatuha*, (Damsyik: Dar Al-Qalam, 1994), hlm. 253

1. Asas *Ilahiah* atau Asas *Tauhid*

Bahwa dalam melakukan suatu perbuatan termasuk dalam hal *muamalah* seperti melakukan perjanjian sewa menyewa tidak terlepas dari nilai ketauhidan, yakni Allah SWT akan senantiasa mengetahui terhadap semua perbuatan manusia untuk dipertanggungjawabkan di hari akhir kelak, sebagaimana Firman Allah dalam Al-Quran Surat Al-Hadid Ayat 4 yang artinya:

“Dia bersama kamu dimana saja kamu berada. Dan Allah maha melihat atas apa yang kamu kerjakan”.⁶¹

Oleh karenanya, orang dalam melakukan suatu perbuatan tidak boleh dengan sewenang-wenangnya. Akan tetapi harus sesuai dengan ketentuan Allah SWT⁶².

2. Asas Kebolehan (*Mabda' al-Ibadah*)

Asas kebolehan merupakan asas yang mengatur ketentuan bahwa semua perbuatan itu diperbolehkan selama belum ada peraturan yang melarang. Sama halnya dalam Islam, suatu perjanjian boleh dilaksanakan selama belum ada ketentuan atau yang melarangnya. Hal ini berdasarkan pada Sabda Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh al Bazar dan At-Thabrani yang artinya:

“Apa-apa yang diharamkan Allah adalah halal, dan apa-apa yang diharamkan Allah adalah haram, dan apa-apa yang didiamkan Allah adalah dimaafkan. Maka terimalah dari Allah pemaaf-Nya. Sungguh Allah itu tidak melupakan sesuatupun”.⁶³

Kemudian dalam riwayat lain yakni riwayat Daruquthni yang telah dihasankan oleh an-Nawawi, Rasulullah SAW bersabda yang artinya:

“Sesungguhnya Allah telah mewajibkan beberapa kewajiban, maka jangan kamu sia-siakan Dia, dan Allah telah memberi beberapa batas, maka janganlah kamu langgar Dia, dan Allah telah mengharamkan sesuatu maka janganlah kamu

⁶⁰ RT Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah*, Diakses melalui <http://journal.uji.ac.id/JEI/articel/viewFile> pada tanggal 8 Desember 2018

⁶¹ Departemen RI, *Op Cit*, Hlm. 538

⁶² Aula Muhammad Syakir, *Asuransi Syariah (Life and General): Konsep dan Sistem Operasional*, Cet. 1 (Jakarta: Gema Insani Press.2004), hlm. 723-724

⁶³ Musbikin Imam, *Qawa'id Al-Fiqhiyah*, Cet.1 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 12

pertengkarkan Dia, dan Allah telah mendiamkan beberapa hal, maka janganlah kamu perbincangkan Dia”.⁶⁴

3. Asas Keadilan (*Al-Idalah*)

Asas keadilan dalam Islam telah diatur dalam Al-Quran Surat Al-Hadid Ayat 25, Allah SWT berfirman yang artinya:

“Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka al-Kitab dan Neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan”.⁶⁵

Kemudian dalam Al-Quran Surat Al-A'raf Ayat 29, Allah SWT berfirman:

Artinya: “Tuhanku menyuruh berlaku adil”.⁶⁶

4. Asas Persamaan atau Asas Kesetaraan

Manusia dalam melakukan suatu *muamalah* dengan pihak lain, hak dan kewajiban ditentukan yang juga didasarkan pada ketentuan asas persamaan atau kesetaraan, yaitu saling melengkapi terhadap kekurangan yang ada, tidak berlaku dzalim termasuk didalamnya membedakan orang dalam hal warna kulit, ras, agama, dan suku. Karena dalam Al-Quran Surat Al-Hujurat Ayat 13, Allah SWT berfirman yang artinya:

“Hai manusia sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling mengenal”.⁶⁷

5. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*Ash Shidiq*)

Suatu kejujuran dan kebenaran merupakan unsur yang sangat penting dalam melakukan suatu perbuatan terlebih lagi yang berhubungan dengan pihak lain. Dalam Al-Quran Surat Al-Ahzab Ayat 70, Allah SWT berfirman yang artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar”.⁶⁸

⁶⁴ *Ibid*

⁶⁵ Departemen RI, *Op cit*, hlm. 541

⁶⁶ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. (Jakarta: Kencana, 2006), hlm.33

⁶⁷ *Ibid*

⁶⁸ Departemen RI, *Op cit*, hlm. 47

Suatu perjanjian dikatakan benar jika telah mempunyai manfaat bagi para pihak yang melakukan perjanjian, masyarakat dan juga lingkungannya⁶⁹.

6. Asas Konsensualisme atau Asas Kerelaan (*Mabda' Ar Rada'iyah*)

Asas ini mencakup ketentuan bahwa dalam melakukan suatu perjanjian harus didasarkan pada kerelaan oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, bukan dengan cara pemaksaan atau tekanan maupun penipuan sebagaimana dalam Al-Quran Surat An-Nisa Ayat 29. Kemudian dalam hadist yang diriwayatkan oleh Ibn Hibban dan al-Bihaqi:

Artinya: “Sesungguhnya jual-beli berdasarkan perizinan (rida)”⁷⁰

7. Asas Kebebasan Berkontrak (*Mabda' Hurriyah At-Ta'aqud*)

Asas ini mencakup ketentuan bahwa manusia diberi kebebasan dalam melakukan perjanjian sesuai dengan yang diinginkan oleh kedua belah pihak, yang kemudian isi perjanjiannya telah disepakati dan harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Akan tetapi dengan syarat tidak bertentangan dengan ketentuan syariat Islam. Allah SWT dalam Firmannya di Al-Quran Surat Al-Maidah Ayat 1 yang artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya.”

8. Asas Perjanjian Itu Mengikat

Asas ini mencakup ketentuan bahwa para pihak dalam melakukan suatu perjanjian harus terikat pada isi perjanjian yang telah disepakatinya. Hal ini berdasarkan hadist yang diriwayatkan Bukhari, Tirmidzi dan al-Hakim, bahwa Rasulullah SAW bersabda yang artinya:

“Orang-orang muslim itu terikat pada perjanjian-perjanjian mereka, kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau yang menghalalkan yang haram”⁷¹

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 37

⁷⁰ Faturrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah*, dalam Mariam Darus Badzrulzaman et.al. *Kompilasi Hukum Perikatan*, cet.1. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 250

⁷¹ *Ibid*

9. Asas Kepastian Hukum

Asas ini mencakup ketentuan bahwa suatu perbuatan tidak dapat dihukum, kecuali atas kekuatan peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap perbuatan tersebut. Sebagaimana Firman Allah SWT dalam Al-Quran Surat Bani Israil Ayat 15:

“...dan tidaklah kami menjatuhkan hukuman kecuali setelah Kami mengutus seorang Rasul untuk menjelaskan (aturan dan ancaman) itu...”⁷²

2.3.4 Rukun dan Syarat Terbentuknya Perjanjian dalam Islam

Rukun merupakan suatu hal yang dijadikan sebagai landasan dalam menentukan dan mewujudkan sesuatu.⁷³ Rukun terbentuknya perjanjian dalam Islam antara lain, sebagai berikut⁷⁴:

1) Para pihak yang melakukan perjanjian (*Aqidain*)

Para pihak yang dapat melakukan suatu perjanjian ialah subjek hukum. Subjek hukum dalam Islam merupakan pihak yang menurut ketentuan Islam berhak untuk melakukan suatu perbuatan dalam menjalankan suatu hak dan kewajiban. Terdapat dua jenis subjek hukum, yakni manusia dan badan hukum syariah. Syarat-syarat sebagai subjek hukum untuk melakukan suatu perjanjian menurut antara lain:⁷⁵

a. Manusia

Manusia yang dapat melakukan suatu perjanjian ialah yang sudah cakap hukum (*ahliyah*), yakni yang cakap dalam menerima hukum dalam hal ini adalah hak dan kewajiban, dan yang cakap untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum. Selain itu, untuk dapat melakukan suatu perjanjian juga harus mempunyai wewenang atau kekuasaan (*wilayah*) untuk melakukan perbuatan hukum.

⁷² Ali Muhammad Daud, *Op.cit*, hlm. 115

⁷³ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 50

⁷⁴ Burhanuddin, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFE-YOGYAKARTA, 2009), hlm. 14

⁷⁵ *Ibid*

b. Badan Hukum

Menurut E. Utrecht dan R. Subekti yang dikutip oleh Wibowo Tunardy, badan hukum merupakan suatu badan yang menurut hukum memiliki kekuasaan atau wewenang untuk menjadi pendukung hak yang tidak berjiwa atau lebih tepatnya bukan manusia. Sedangkan menurut R. Subekti badan hukum ialah badan atau perkumpulan yang bisa mempunyai suatu hak dan melaksanakan perbuatan seperti manusia, serta mempunyai harta kekayaan sendiri, juga dapat digugat maupun menggugat di depan hakim.⁷⁶ Hal inilah yang juga menjadi alasan untuk berhak melakukan suatu perjanjian.

2) Objek Akad (*Mahad Al- 'Aqdu*)

Objek akad merupakan suatu benda atau barang lain yang dijadikan sebagai objek dalam melakukan suatu perjanjian. Syarat yang dapat dijadikan dalam objek untuk berakad atau melakukan perjanjian dalam Islam adalah sesuatu yang dijadikan sebagai objek akad tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam ketentuan Islam, adanya kejelasan objek akad dengan tujuan menghindari terjadinya ketidakjelasan, dan adanya syarat kepemilikan sempurna pada objek akad.

3) *Sighat Al- 'Aqdu*

Sighat Al- 'Aqdu merupakan hasil dari pernyataan *ijab* dan *qabul* dari para pihak yang melakukan suatu perjanjian berdasarkan ketentuan Islam yang kemudian menimbulkan akibat hukum. Pernyataan *ijab* diberikan oleh pihak pertama yang memberikan perjanjian, sedangkan pernyataan *qabul* diberikan oleh pihak kedua yang menerima perjanjian. Apabila para pihak telah menyatakan *ijab* dan *qabulnya*, maka kedua belah pihak telah menyepakati isi yang telah diperjanjikan.

Sementara itu, syarat merupakan suatu hal yang karenanya baru ada hukum, dan sebaliknya jika suatu hal tersebut tidak ada, maka tidak ada hukum.⁷⁷ Menurut

⁷⁶ Tunardy Wibowo, *Pengertian Badan Hukum*, Diakses melalui www.jurnalhukum.com/pengertian-badan-hukum/ pada tanggal 9 Desember 2018

⁷⁷ Burhanuddin, *Op.Cit*, hlm. 37

para ahli fiqh mumalah, syarat terbentuknya perjanjian dalam Islam antara lain sebagai berikut:⁷⁸

- 1) Tamyiz (dapat membedakan), bahwa para pihak dalam membuat perjanjian harus bisa membedakan antara baik dan buruk. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk membuktikan bahwa para pihak telah sadar atau sehat saat membuat perjanjian.
- 2) Berbilang pihak, bahwa para pihak dalam membuat perjanjian harus benar-benar telah mengucapkan *ijab qabul* nya masing-masing.
- 3) Para pihak telah menyepakati terhadap *ijab* dan *qabul* yang telah diutarakan
- 4) Objek akad telah diserahkan setelah terbentuknya kesepakatan kedua belah pihak
- 5) Tujuan dari akad tidak bertentangan dengan Islam

2.3.5 Berakhirnya Perjanjian dalam Islam

Perjanjian dalam Islam (akad) dapat berakhir apabila:⁷⁹

- 1) Masa berlaku akad sudah habis. (jika akadnya mempunyai tenggang waktu)
- 2) Pihak yang berakad atau melakukan perjanjian telah membatalkan perjanjiannya. (jika sifat akad tersebut tidak mengikat)
- 3) Jika sifat dari akad yang dibuat adalah mengikat, maka suatu perjanjian dapat berakhir apabila akadnya mengandung unsur penipuan misalnya terdapat rukun atau syarat yang tidak terpenuhi, akadnya tidak dilakukan oleh salah satu pihak, dan tujuan dari akad tersebut telah tercapai sebagaimana sesuai dengan kesepakatan bersama disaat pembuatan akad.

⁷⁸ Sohari Sahroni dan Ruf'ah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 54

⁷⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT Rajawali, 2010), hlm. 35

2.4 Perjanjian Sewa Menyewa dalam Islam

2.4.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa dalam Islam dan Dasar Hukumnya

Sewa menyewa menurut fiqh Islam ialah disebut sebagai *ijarah*. Menurut bahasa, *ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang artinya adalah *al-iwadhu* (ganti). Maka dari itu *ats-tsawab* (pahala) disebut sebagai *ajru* yang artinya adalah upah⁸⁰. Menurut istilah, *ijarah* artinya akad untuk mengambil suatu manfaat melalui penggantian. Selain itu *ijarah* juga diartikan sebagai akad jual beli jasa atau upah mengupah dengan cara mengambil manfaat dari tenaga manusia⁸¹. Menurut Pasal 20 Ayat 9 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *Ijarah* ialah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan suatu pembayaran. Sedangkan menurut para ahli salah satunya ialah madhab Hanafiyah, bahwa *ijarah* ialah akad pemilikan suatu manfaat terhadap suatu benda yang diganti dengan pembayaran tertentu dengan jumlah sebesar yang telah disepakati oleh kedua belah pihak⁸².

Sementara itu, dasar hukum berlakunya perjanjian sewa menyewa dalam Islam (*akad ijarah*) adalah berdasarkan Al-Qur'an Surat Al Qashash Ayat 26 Allah SWT berfirman yang artinya:

“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”⁸³.

Selain itu, Allah SWT juga berfirman didalam Al-Qur'an Surat At-Talaq Ayat 6 yang artinya:

“Tempatkanlah mereka (para istri) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya; dan musyawarahkanlah diantara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan

⁸⁰ Abdul bin Nuh dan Oemar Bakry, *Kamus Arab-Indonesia-Inggris*, (Mutiara Sumber Widya) Hlm. 11

⁸¹ Rahmat Syafe'I, *fiqh Mu'amalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), Hlm. 122

⁸² Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993) Hlm. 29

⁸³ Departemen Agama RI, *Op cit*, hlm. 388

jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan anak itu (untuknya).”⁸⁴

2.4.2 Rukun dan Syarat Perjanjian Sewa Menyewa dalam Islam

Berdasarkan Pasal 251 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Rukun *Ijarah* antara lain harus meliputi: pihak penyewa; pihak yang menyewakan; benda yang diijarahkan; dan akad. Sedangkan pada Pasal 257-262 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Syarat dalam pelaksanaan dan penyelesaian *Ijarah* antara lain: para pihak yang melakukan *akad ijarah* harus sudah cakap dalam melakukan perbuatan hukum; pembuatan akad dapat dilakukan secara tatap muka maupun jarak jauh; pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya; penggunaan benda atau objek *ijarah* harus dicantumkan dalam akad *ijarah* (bila akad dibuat secara tertulis); dan penggunaan objek atau benda *ijarah* dapat digunakan berdasarkan peraturan umum dan kebiasaan (bila akad dibuat secara tidak tertulis); jika salah satu syarat dalam akad *ijarah* tidak ada, maka akat tersebut batal; dan harga *ijarah* yang wajar ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.

Sementara itu dalam fiqh *muamalah*, rukun dan syarat *ijarah* antara lain: terdapat para pihak yang melakukan *ijarah*; para pihak yang melakukan *ijarah* harus *baligh*, berakal, cakap, dan saling meridhai; terdapat ijab kabul dari para pihak; harga sewa (*ujrah*) harus dapat diketahui oleh kedua belah pihak; benda atau objek *ijarah* harus dapat dimanfaatkan kegunaannya, dapat diserahkan kepada penyewa, manfaatnya bukan untuk perkara yang diharamkan, dan zat-nya harus kekal selama jangka waktu *ijarah* yang telah disepakati.⁸⁵

2.4.3 Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa dalam Islam

Berdasarkan Pasal 276 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, berakhirnya perjanjian sewa menyewa dalam Islam (*akad ijarah*) adalah apabila jangka waktu *akad ijarah*

⁸⁴ *Op cit*, hlm. 559

⁸⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), Hlm. 117-118

yang disepakati dan ditetapkan dalam *akad* telah berakhir atau selesai. Sedangkan dalam fiqh *muamalah*, berakhirnya perjanjian sewa menyewa dalam Islam (*akad ijarah*) antara lain: terjadinya cacat pada objek *ijarah*, baik disebabkan oleh pihak penyewa maupun baru diketahui (aibnya) pada saat telah terjadinya kesepakatan dalam pembuatan *ijarah*; berakhirnya jangka waktu *akad ijarah* yang telah disepakati dan ditetapkan dalam *akad*⁸⁶.

⁸⁶ Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), Hlm. 236

BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya yang berkaitan dengan jawaban atas pokok-pokok permasalahan yang ada, maka diambil kesimpulan antara lain, sebagai berikut:

1. Perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang dilakukan secara tidak tertulis atau lisan telah sah dan sesuai dengan peraturan *akad ijarah* atau perjanjian sewa menyewa dalam hukum Islam sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah.
2. Upaya Penyelesaian Sengketa Antara Pemilik Lahan dengan Pengelola Lahan Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Dalam Islam, bahwa berdasarkan Pasal 283 Ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, upaya penyelesaiannya ialah melakukan upaya penyelesaian sengketa secara perdamaian dengan cara musyawarah mufakat oleh para pihak yang bersengketa itu sendiri tanpa melibatkan bantuan pihak lain. Kemudian apabila setelah melakukan upaya penyelesaian sengketa secara perdamaian melalui musyawarah mufakat tidak berhasil, maka upaya selanjutnya ialah melakukan upaya penyelesaian sengketa secara litigasi di Pengadilan Agama.

4.2 Saran

Mengacu kepada pokok-pokok permasalahan yang ada dan kemudian dikaitkan dengan uraian kesimpulan diatas, maka saran yang dapat saya berikan antara lain sebagai berikut:

1. Kepada Pemerintah khususnya kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, mengingat permasalahan terkait ekonomi syari'ah di Indonesia

begitu ragam dan kompleks maka untuk mengatasi terjadinya kekosongan hukum, perlu dilakukan kajian dan pembentukan panitia berkaitan dengan kodifikasi atau pembukuan terhadap peraturan Hukum Ekonomi Syariah menjadi Kitab Undang-Undang Hukum Ekonomi Syariah sebagaimana halnya seperti seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sebaiknya diperbaruhi khususnya terhadap pengaturan terkait pelaksanaan perjanjian sewa menyewa (*akad ijarah*) yang apabila dilakukan secara lisan tanpa tertulis, maka dalam pembuatan perjanjiannya harus menghadirkan saksi. Karena apabila tidak ditegaskan dalam peraturan tersebut, banyak kalangan masyarakat yang dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa hanya secara lisan dan tidak menghadirkan saksi.
3. Kepada masyarakat, dalam melakukan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian atau barang lainnya yang bernilai tinggi hendaknya dalam pembuatan perjanjiannya dibuat secara tertulis dalam bentuk akta dan menghadirkan saksi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009)
- Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2008)
- Abdullah Tri Wahyudi, *Hukum Acara Peradilan Agama di Lengkapi Contoh Surat-surat dalam Praktik Hukum Acara di Peradilan Agama*, (Bandung: Mandar Maju, 2014)
- Abdul R Sulaiman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005)
- Adi Warman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006)
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Kreasindo Media Cita, 2010)
- Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003)
- Ali Muhammad Daud, *Asas-asas Hukum Islam*, cet. Ke-5, (Jakarta: CV Rajawali, 2000)
- Aula Muhammad Syakir, *Asuransi Syariah (Life and General): Konsep dan Sistem Operasional*, Cet. 1 (Jakarta: Gema Insani Press.2004)
- A.W. Munawir, *Kamus al Munawir*, (Yogyakarta: Pondok Pesantren Al Munawir, 1984), hal. 843.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005)
- Burhanuddin, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFE-YOGYAKARTA, 2009)
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Diponegoro: J-ART, 2000)

- Devita Irma, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*, (Bandung: Kaifa PT Mizan Pustaka, 2011)
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008)
- Faruq An-Nabhan, *Sistim Ekonomi Islam: Pilihan Setelah Kegagalan Sistim Kapitalis dan Sosialis (terjemahan)*, (Yogyakarta: Cet. 2. 2000)
- Faturrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah*, dalam Mariam Darus Badzrulzaman et.al. *Kompilasi Hukum Perikatan*, cet.1. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001)
- Gemala Dewi, Wirnyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007)
- Hadi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.2013)
- H Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertahanan Indonesia) Jilid 1*. (Jakarta: Prestasi Pustaka.2004)
- H.S Salim, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006)
- Imam Muslim, *Shahih Muslim, juz II*, (Beirut, Libanon: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 1996)
- Lukman Santoso, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak Kerja Sama dan Bisnis*, (Malang: Setara Press, 2016)
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Cet.1, 2012)
- Muhammad Abu Zahrah, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Pustaka Firdaus,2010)
- Musbikin Imam, *Qawa'id Al-Fiqhiyah*, Cet.1 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001)
- M Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gramedia, 1989)

- M Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009)
- M Yahya Harahap, *Kedudukan dan Kewenangan Acara Peradilan Agama: Undang-undang No7-th 1989*, (Jakarta: Pustaka Terkini, 1997)
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, (Jakarta: grafindo Persada, 2012)
- Peter Mahfud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011)
- Simanjutak PNH, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2009)
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001)
- Sohari Sahroni dan Ruf'ah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011)
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cet. 3, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002)
- Susanti Adi Nugraha, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala dan Implementasinya*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011)
- Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Teori dan Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001)
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT Rajawali, 2010)
- Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, Cet.1, 2011)
- Wahbah Az Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 6. Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, (Jakarta: Gema Insani, 2011)

B. Web:

business-law.binus.ac.id/2016/02/29/eksistensi-fatwa-perbankan-syariah-dsn-mui-dalam-sistem-hukum-indonesia diakses pada tanggal 20 Februari 2019

Darwinsyah Minin, *Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Ekonomi Syariah DI Luar Pengadilan*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum No. 53, Th. XIII, April 2011

epublikasi.setjen.pertanian.go.id/arsip-perstatistikan/167-statistik-lahan/450-statistik-data-lahan-pertanian-tahun-2012-2016 pada tanggal 12 Februari 2019

<https://www.takafulumum.co.id/upload/literasi/pengetahuan/pengantar> diakses pada tanggal 14 November 2018

<https://www.ekonomiislam.net/201711/mengenal-akad-ijarah-sewa-menyewa-dalam-ekonomi-islam.html?m=1> diakses pada tanggal 09 Februari 2019

<http://m.liputan6.com/amp/3571912/modal-dan-lahan-makin-sempit-jadi-kendala-petani-indonesia> diakses pada tanggal 10 November 2018

<http://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmfh/article/view/18973> diakses pada tanggal 4 Desember 2018

http://kbbi.web.id/lahan.html&ved=2ahUKEwi_x7Od5o7fAhVD diakses pada tanggal 8 Desember 2018

<http://repository.ipb.ac.id/jspui/bitstream/123456789/58101/2> diakses pada tanggal 7 Desember 2018

<https://ilmugeografi.com/ilmu-sosial/pertanian-lahan-basah-dan-lahan-kering> diakses pada tanggal 8 Desember 2018

https://www.researchgate.net/publication/314283792_DASAR_HUKUM_BERLAKUNYA_HUKUM_PERIKATAN_ISLAM_DI_INDONESIA diakses pada tanggal 8 Desember 2018

https://www.academia.edu/32436502/KHES_DALAM_EKONOMI_SYARIAH_DI_INDONESIA diakses pada tanggal 24 February 2019

- <http://mui.or.id/wp-content/uploads/2017/02/PEDOMAN-PENETAPAN-FATWA-sosialisasi-kemkes-materi-2a> diakses pada tanggal 20 Februari 2019
- <https://kbbi.web.id/verbal.html> diakses pada tanggal 25 February 2019
- https://www.academia.edu/31344787/Al-Qur_an_Sumber_Hukum_1 diakses pada tanggal 15 Februari 2019
- https://www.academia.edu/15744558/Ilmu_Mustalah_al-Hadits diakses pada tanggal 18 Februari 2019
- <http://repository.unpas.ac.id> diakses pada tanggal 27 Februari 2019
- <https://www.kompasiana.com/varnelais/5af019a1ab12ae680c3060d2/penyelesaian-sengketa-dalam-tradisi-islam-arbitase-syariah> pada tanggal 7 Februari 2019
- <http://eprints.ums.ac.id/37738/5/> pada tanggal 25 Maret 2019
- Pontianak.tribunnews.com/amp/2018/03/18/jumlah-petani-indonesia-alami-penurunan-ini-upaya-pemerintah? pada tanggal 12 Februari 2019
- Rika Lestari, *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan Di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Vol. 3 No. 2,
- www.academia.edu/16794902/Penerapan-Ibadah-Dan-Muamalah-Dalam-Kehidupan-Sehari-hari diakses pada tanggal 13 Desember 2018
- www.academia.edu/10691642/_Keadilan_Kepastian_dan_Kemanfaatan_Hukum_di_Indonesia_ diakses pada tanggal 21 November 2018
- www.academia.edu/9561892/A_Pengertian_Lahan diakses pada tanggal 7 Desember 2018
- www.academia.edu/25561983/MUZARA'AH_MUKHABARAH_DAN_MUSAQAH diakses pada tanggal 9 Desember 2018
- www.ibnukatsironline.com/2015/05/tafsir-surat-nisa-ayat-105-109 diakses pada tanggal 19 Februari 2019

www.ibnukatsironline.com/2015/04/tafsir-surat-al-baqarah-ayat-233 diakses pada tanggal 18 Februari 2019

www.pa-manna.go.id/layanan-hukum/tahapan-proses-perkara diakses pada tanggal 10 Maret 2019

www.pn-curup.go.id/index.php/2017-05-03-04-31-28/kepaniteraan-perdata/pendaftaran-perkara-perdata diakses pada tanggal 10 Maret 2019

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Herzien Inlandsch Reglement (HIR)/Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (RIB)

Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)