

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Sewa Menyewa

1. Sewa Menyewa Menurut Islam

a. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *ijarah* yang berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan.¹⁶ *Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa dan lain-lain.

Dalam pengertian istilah, terdapat perbedaan pendapat dikalangan ulama, antara lain sebagai berikut:

1) Ulama Hanafiyah

عَقْدٌ يَقِينٌ تَمْلِكُ مَنَفَعَةَ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرِ جَرَّةً بِعَوَضٍ

Artinya:

“Akad untuk membolehkan pemilik manfaat yang di ketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.”¹⁷

2) Ulama Al-Syafi’iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَبَاحَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

¹⁶ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, hal. 228

¹⁷ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajagrafindo Perkasa, 2005), hal. 114

Artinya:

“Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”¹⁸

3) Ulama Malikiyah dan Hanabilah

تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ غَيْرِنَاشِيٍّ عَنِ الْمَنْفَعَةِ

Artinya:

“Memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk waktu tertentu dengan imbalan.”

Dari pendapat para ulama tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang signifikan di antara para ulama dalam mengartikan ijarah atau sewa menyewa, tetapi dapat dipahami ada yang mempertegas dan memperjelas tentang pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa. Dari definisi tersebut dapat kesimpulan bahwa ijarah atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan.

Sedangkan ijarah menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 mendefinisikan ijarah yaitu sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.¹⁹

¹⁸ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, ... hal. 121

¹⁹ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 20

b. Dasar Hukum

Dasar hukum *ijarah* (sewa menyewa) adalah Al-Qur'an, sunnah, dan ijma. Dasar hukum *ijarah* dalam Al-Qur'an antara lain:

1) Firman Allah dalam QS. Al Baqarah ayat 233:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ
الرِّضَاعَةَ ۖ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ
نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۚ وَعَلَى
الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا
جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ
إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا
تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “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.”²⁰

2) Firman Allah dalam QS. Al-Thalaq ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ...

²⁰ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponogoro, 2006).

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya”²¹

3) Firman Allah dalam QS. Al-Qasas ayat 26-27:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ. قَالَ
إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ فَإِنْ
أَعْتَمْتُ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْلِكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ
الصَّالِحِينَ

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". 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".²²

Dari ayat-ayat Al-Qur'an diatas jelaslah bahwa akad ijarah atau sewa menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat.

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*

Adapun landasan sunnah tentang ijarah, antara lain:

1) Hadis riwayat Bukhari dari Aisyah yang berbunyi:

وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي دَيْلٍ
هَادِيًا حَرِيْتًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارٍ قُرَيْشٍ فَأَمَّنَاهُ فَدَفَعْنَا إِلَيْهِ
رَاحِلَتَيْهِمَا وَوَعَدَاهُ غَارَ الثَّوْرِ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ فَأَتَاهُمَا بَرًا حَلَّتَيْهِمَا

Artinya: “Rasulullah dan Abu Bakar pernah menyewa seorang Bani al-Dil sebagai petunjuk jalan yang ahli, dan orang tersebut beragama yang dianut oleh orang-orang kafir Quraisy. Mereka berdua memberikan kepada orang tersebut kendaraannya dan menjanjikan kepada orang tersebut supaya dikembalikan sesudah tiga malam di Gua Tsur.”²³

2) Hadist riwayat Abu Daud dai Sa’d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نَكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَنهَانَا رَسُولُ
اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Artinya: “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hail pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”²⁴

Sedangkan berdasarkan ijma’, para ulama sepakat bahwa ijarah itu dibolehkan dan tidak ada seorang ulama pun yang membantah

²³ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, ... hal 30-31.

²⁴ Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah

kesepakatan (ijma') ini.²⁵ Dengan ketiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, hadits dan ijma' maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena ketiga hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari dasar hukum diatas dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan, karena pada dasarnya manusia membutuhkannya.

Sejak zaman sahabat sampai sekarang ijarah telah disepakati oleh para ahli hukum Islam. Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini. Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki beberapa rumah yang tidak ditempati. Di sisi lain ada orang yang tidak mampu untuk memiliki tempat tinggal. Dengan diperbolehkannya ijarah maka orang yang tidak mampu untuk memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu, dengan memberikan imbalan yang telah disepakati.²⁶

c. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

1) Rukun Sewa Menyewa

Rukun merupakan sesuatu yang mesti ada dalam sebuah akad atau transaksi. Tanpa adanya rukun akad tidak akan sah. Layaknya dalam sebuah transaksi sewa menyewa bahwa rukun mutlak adanya dalam sebuah akad ijarah.

²⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hal 117

²⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2010), hal. 320.

Menurut Ulama mazhab Hanafi rukun ijarah hanya satu, yaitu ijab dan qabul, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa orang berakad, imbalan atau upah dan manfaat termasuk ke dalam syarat-syarat sewa menyewa, bukan rukunnya.²⁷ Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun ijarah ada empat, yaitu:

a) Orang yang berakad

Orang yang melakukan akad ijarah ada dua macam, yaitu mu'ajir dan musta'jir. Mu'ajir adalah orang yang menyewakan suatu manfaat kepada orang lain. Musta'jir adalah pihak lain yang menyewa manfaat suatu manfaat.

b) Sewa atau upah

Upah sebagaimana terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah uang dan sebagainya yang dibayarkan sebagai pembalas jasa atau sebagai pembayar tenaga yang sudah dikeluarkan untuk mengerjakan sesuatu.²⁸ Upah ini merupakan imbalan atas pekerjaan yang telah dilakukan. Upah ini dapat berupa uang atau benda lain yang jelas sesuai ketentuan awal yang telah disepakati.

²⁷ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 231.

²⁸ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), hal. 553

c) Objek Sewa

Barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja harus memiliki manfaat yang jelas. Hal tersebut agar terhindar dari perselisihan dikemudian hari baik jenis, sifat barang yang akan disewakan atau pekerjaan yang akan dilakukan.²⁹

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) diatur mengenai jenis barang yang disewakan, hal ini tercantum dalam pasal 274 yang berbunyi:³⁰

- (1) Benda yang menjadi objek ijarah harus benda yang halal atau mubah.
- (2) Benda yang diijarah harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syariat.
- (3) Setiap benda yang dapat dijadikan objek jual beli dapat dijadikan objek ijarah.

d) Sighat (ijab dan qabul)

Sighat yaitu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qabul adalah permulaan penjelasan yang keluar dari dalah seorang yang berakad sebagai gambaran dalam mengadakan akad.

Ada beberapa rukun sewa menyewa yang harus dipenuhi sehingga sewa menyewa dianggap sah. Adapun rukun sewa menyewa

²⁹ Rozalinda, *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya pada Perbankan Syariah*, Cet. 1, (Padang: Hayfa Press, 2005), hal. 106

³⁰ *Kompilasi Hukum Ekonomi Hukum Syariah*, Pasal 274

yang tercantum dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 251, yaitu:³¹

- a) Pihak yang menyewa (*Musta'jir*)
- b) Pihak yang menyewakan (*Mu'ajir*)
- c) Benda yang diijarahkan (*Ma'jur*)
- d) Akad.

2) Syarat-Syarat Sewa Menyewa

Untuk sahnya sewa menyewa harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan pelaku, objek, sewa atau upah dan akadnya. Adapun syarat-syarat sewa menyewa adalah sebagai berikut:³²

- a) Untuk kedua orang yang berakad (*al-muta'qidain*)

Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, disyaratkan telah baliq dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh), menurut mereka, sewa menyewanya tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia baliq, tetapi anak yang telah mummyiz pun boleh melakukan akad sewa menyewa. Namun, mereka mengatakan apabila seorang anak yang mummyiz melakukan akad sewa menyewa terhadap dirinya atau hartanya, maka akadnya baru dianggap sah apabila disetujui oleh walinya.

³¹ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 251

³² Suhrawardi K. Lubis dan Fajar Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*,... hal. 157-158

b) Persetujuan kedua belah pihak.

Pernyataan ijab qabul merupakan suatu bentuk keridhaan para pihak untuk melakukan akad ijarah. Maksudnya, jika di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah. Ketentuan ini terdapat dalam firman Allah QS. Al-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ

تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya: “Hai orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu.”³³

Tentang bagaimana ijab qabul dilakukan dalam KHES dijelaskan mengenai ijab qabul hal ini tercantum dalam pasal 252, yaitu:

- (1) Shigat akad ijarah harus menggunakan kalimat yang jelas.
- (2) Akad ijarah dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan atau isyarat.

c) Objek akad yaitu manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Apabila objek akad tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad sewa menyewa tidak sah,

³³ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponogoro, 2006)

karena dengan demikian manfaat tersebut tidak bisa diserahkan dan tujuan akad tidak tercapai.

- d) Objek sewa menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya. Maksudnya kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya. Apabila barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa menyewa dapat dibatalkan.
- e) Objek sewa menyewa dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Maksudnya barang yang disewakan dalam perjanjian harus dapat diserahkan sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Oleh sebab itu ulama fiqh sepakat mengatakan, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan dan tidak dapat dimanfaatkan secara langsung oleh penyewa.
- f) Objek yang di sewakan haruslah dihalalkan oleh syara'. Perjanjian sewa barangnya tidak boleh dimanfaatkan untuk kegiatan yang menyimpang dari agama. Misalnya menyewa rumah untuk tempat maksiat, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain. Hal tersebut tidak diperbolehkan karena objek sewa menyewa dalam contoh di atas termasuk maksiat, sedangkan dalam kaidah fiqh menyatakan:³⁴

السِّتِجَارُ عَلَى الْمُعْصِيَةِ لَا يَجُوزُ

³⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*,... hal. 233.

“*Menyewakan sesuatu untuk maksiat adalah tidak boleh*”

g) Objek sewa menyewa merupakan sesuatu yang dapat disewakan, seperti rumah, mobil, dan lain-lain. Oleh sebab itu, tidak boleh dilakukan akad sewa menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai tempat untuk menjemur cucian, karena akad pohon bukan dimaksudkan untuk penjemur cucian.

h) Upah dalam akad harus jelas, tertentu, dan bernilai harta di mana upah tersebut telah disepakati oleh semua pihak yang bersangkutan. Para ulama sepakat menyatakan bahwa khamar dan babi tidak boleh menjadi upah dalam akad ijarah, karena kedua benda tersebut tidak bernilai harta dalam Islam. Di dalam KHES mengenai upah dan cara pembayarannya dijelaskan dalam pasal 263 yaitu:³⁵

(1) Jasa penyewaan dapat berupa uang, surat berharga, dan/atau benda lain berdasarkan kesepakatan.

(2) Jasa penyewaan dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah objek ijarah selesai digunakan atau diutang berdasarkan kesepakatan.

d. Macam-Macam Sewa Menyewa

Dilihat dari segi obyeknya ijarah dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:³⁶

a) *Ijarah* atas manfaat atau disebut juga sewa menyewa.

³⁵ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 263

³⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, ... hal. 329

Dalam ijarah bagian pertama ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda. Sewa menyewa atas manfaat ini seperti sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, dan lain-lainnya. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.³⁷

b) *Ijarah* atas pekerjaan atau disebut upah mengupah.

Dalam ijarah bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang. Sewa menyewa atas pekerjaan ini ialah dengan memperkerjakan seseorang untuk melakukan pekerjaan. Misalnya membangun rumah, menjahit pakaian, buruh pabrik, dan memperbaiki mesin cuci. Menurut para ulama fiqh, sewa menyewa ini hukumnya boleh atau mubah apabila jenis pekerjaan itu jelas.³⁸

e. Hak dan Kewajiban

Hubungan yang terjadi antara para pihak merupakan hubungan timbal balik. Sehingga dalam pelaksanaan suatu akad perlu diperhatikan hak dan kewajiban antara para pihak yang terlibat. Hal ini dilakukan agar dalam pelaksanaannya tidak terjadi kesalahpahaman, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Kewajiban bagi pihak yang menyewakan (*musta'jir*) merupakan hak bagi pihak penyewa (*mu'ajir*).

Adapun beberapa hak dan kewajiban dalam sewa menyewa yang harus dipenuhi oleh *musta'jir*, antara lain:

³⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*,... hal 236.

³⁸ *Ibid.*, hal 236.

- 1) *Musta'jir* berhak menerima dan memanfaatkan barang yang disewanya
- 2) *Musta'jir* berkewajiban membayar sewa sesuai harga sewa yang telah ditentukan.
- 3) *Musta'jir* bertanggung jawab untuk menjaga barang yang disewa serta bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa karena kelalaian penyewa. Hal ini tercantum dalam KHES pasal 268 yang berbunyi, “pemeliharaan objek ijarah adalah tanggungjawab pihak penyewa kecuali ditentukan lain dalam akad”.³⁹
- 4) *Musta'jir* berkewajiban mengembalikan barang yang disewa.

Adapun hak dan kewajiban mu'ajir, yaitu sebagai berikut:

- 1) *Mu'ajir* berhak menerima pembayaran sewa sesuai harga yang telah disepakati.
- 2) *Mu'ajir* berkewajiban menyerahkan barang yang akan disewa oleh pihak *musta'jir*
- 3) *Mu'ajir* bertanggung jawab atas kerusakan barang sewaan yang bukan karena kelalaian pihak *musta'jir*
- 4) *Mu'ajir* bertanggung jawab memastikan barang yang disewakan layak digunakan.

f. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang umum, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak

³⁹ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 268

berhak membatalkan perjanjian karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan, jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak menjadi batal apabila objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab, dalam hal ini apabila salah satu pihak meninggal, maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya.

Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad ijarah, menurut mereka tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumbuh ulama, akad ijarah tidak batal dengan wafatnya salah satu pihak yang berakad, karena manfaat, menurut mereka boleh diwariskan dan ijarah sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak.⁴⁰

Meskipun demikian, tidak memungkinkan adanya pembatalan perjanjian apabila salah satu pihak memiliki alasan yang kuat. Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa menyewa, diantaranya adalah:

1) Rusaknya barang yang disewakan

Maksudnya, barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan perjanjian. Misalnya objek yang disewakan adalah rumah, kemudian rumah tersebut kebakaran.

⁴⁰ Suhrawardi K. Lubis dan Fajar Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*,... hal 160.

2) Rusaknya barang yang diupahkan

Maksudnya, barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa menyewa mengalami kerusakan. Dengan rusak atau musnahnya barang yang menyebabkan terjadinya perjanjian akad tidak mungkin terpenuhi.

3) Terpenuhinya manfaat yang diakadkan

Dalam hal ini, maksudnya ialah tujuan perjanjian sewa menyewa telah tercapai, atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Misalnya, perjanjian sewa menyewa rumah selama satu tahun. Penyewa telah memanfaatkan rumah selama satu tahun maka perjanjian sewa menyewa tersebut batal atau berakhir dengan sendirinya.

4) Adanya uzur

Adapun yang dimaksud uzur adalah adanya halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya seorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar, atau dicuri sebelum toko tersebut dipergunakan akibatnya penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa toko yang telah dilakukan.

2. Sewa Menyewa Menurut Hukum Perdata

a. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahas Inggris disebut dengan *rent* atau *hive*. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik antara pemilik maupun penyewa.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) BW Pasal 1548, sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.⁴¹

Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa merupakan suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.⁴²

Berdasarkan definisi-definisi di atas, dapat kita tarik kesimpulan bahwa sewa menyewa atau ijarah adalah pengambilan manfaat suatu benda dengan jangka waktu tertentu yang mana telah disepakati oleh semua pihak yang bersangkutan. Dengan kata lain, terjadinya sewa

⁴¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*, Pasal 1548.

⁴² M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 220

menyewa yang berpindah hanya manfaat dari benda yang disewakan tersebut. Dalam hal ini, dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, manfaat karya.

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.⁴³ Dalam undang-undang sewa menyewa diadakan perbedaan diantaranya sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa menyewa diadakan dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang telah ditentukan telah habis, tidak diperlukan adanya suatu pemberhentian.⁴⁴

Sebaliknya jika sewa menyewa dibuat secara lisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang telah ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lainnya bahwa ia akan menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.⁴⁵

Unsur esensial dari sewa menyewa sebagaimana telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah manfaat, uang sewa dan jangka waktu. Dalam bahasa Arab sewa menyewa dikenal dengan al-ijarah yang diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian sejumlah uang. Sedangkan dalam Ensiklopedi Muslim ijarah

hal. 39 ⁴³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. Ke-10, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995),

⁴⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*, Pasal 1570

⁴⁵ *Ibid.*, Pasal 1571

diartikan sebagai akad terhadap manfaat untuk waktu tertentu dengan harga tertentu. Jadi antara pengertian dalam bahasa Arab dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki kesamaan, sedangkan yang membedakannya adalah dalam bahasa Arab tidak menentukan jangka waktu.⁴⁶

b. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Dasar hukum sewa menyewa yakni terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perjanjian dan pasal 1548-1600 dalam Buku ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

c. Syarat Sewa Menyewa

Berbicara mengenai syarat-syarat sewa menyewa, haruslah berpedoman pada syarat-syarat sah dan terjadinya perjanjian seperti yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan antara para pihak yang melakukan perjanjian, para pihak yang melakukan hubungan hukum tersebut haruslah cakap bertindak dalam hukum. Harus ada objek yang diperjanjikan dalam suatu hal yang halal.⁴⁷

Isi dan ketentuan yang diatur dalam sewa menyewa pun haruslah yang halal dalam arti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, karena apabila isi serta ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidak

⁴⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), hal 70 dalam <https://books.google.co.id/books?id=8eFdDwAAQBAJ&pg=PA70&dq=sewa+menyewa+menurut&hl=id&sa=X&ved=0ahUKEwix4JSVrqDiAhWP6nMBHaILDkQQ6AEIMTAC#v=onepage&q=sewa%20menyewa%20menurut&f=false> diakses pada 13 Maret 2019

⁴⁷ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993), hal. 66

halal atau bertentangan dengan hukum maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Ketentuan tersebut termuat dalam pasal 1335 KUH Perdata BW yaitu suatu perjanjian sewa menyewa yang diperbuat tanpa suatu sebab atau dibuat berdasarkan sebab yang palsu merupakan perjanjian yang tidak mempunyai kekuatan hukum.⁴⁸

d. Hak dan Kewajiban

1) Hak dan Kewajiban Pihak yang menyewakan

Hak yang dimiliki oleh pihak yang menyewakan adalah menerima uang sewa yang telah ditentukan dalam kesepakatan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan tercantum dalam KUH Perdata pasal 1550-1552, yaitu:⁴⁹

- a) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
 - b) Memelihara barang sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud
 - c) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya masa sewa.
 - d) Melakukan pembetulan objek sewa.
 - e) Menanggung cacat dari barang yang disewakan.
- 2) Hak dan kewajiban Pihak Penyewa

⁴⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*, Pasal 1335

⁴⁹ *Ibid.*, Pasal 1550-1552

Hak pihak penyewa adalah menerima barang yang disewa dengan keadaan baik. Sedangkan kewajibannya adalah sebagai berikut:

a) Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik” sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya. Adapun pengertian dari bapak rumah yang baik ini adalah agar benda yang diperjanjikan yang berada dalam penguasaan debitur dijaga dan dirawat secara pantas dan patut.

b) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.⁵⁰

e. Berakhirnya Sewa Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terkait tidak mempunyai hak untuk membatalkan karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan menurut hukum perdata persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Sebab dalam hal ini jika salah satu pihak meninggal maka kedudukan digantikan oleh ahli waris.

Begitu juga karena barang yang disewakan berpindah tangan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1576 KUH Perdata BW yang berbunyi, “Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang”. Pasal ini bermaksud untuk melindungi si penyewa

⁵⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*,... hal 91-92.

terhadap si pemilik yang baru, apabila barang yang sedang disewa dipindahtangankan.⁵¹

Namun dalam suatu transaksi sewa menyewa tidak memungkinkan adanya pembatalan sewa. Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa menyewa, diantaranya adalah:

- 1) Jangka waktu berakhir
- 2) Benda sewaan musnah
- 3) Pembatalan sewa menyewa
- 4) Benda sewaan musnah sebagian dan penyewa memilih alternatif pembatalan sewa menyewa.⁵²
- 5) Karena perbaikan benda sewaan sedemikian rupa, sehingga tidak dapat didiami, penyewa meminta agar sewa menyewa dibatalkan⁵³
- 6) Karena benda sewaan dijual.⁵⁴

B. Wanprestai

1. Pengertian Wanprestasi

Di dalam suatu pekerjaan timbal balik selalu ada 2 (dua) macam subjek hukum, yang masing-masing subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik dalam melaksanakan perjanjian yang mereka buat. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan atau tidak melakukan kewajiban sesuai perjanjian yang telah dibuat, maka

⁵¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hal . 48

⁵² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*, Pasal 1553 ayat (2)

⁵³ *Ibid.*, Pasal 1553 ayat (3)

⁵⁴ *Ibid.*, Pasal 1576

dikatan pihak tersebut melakukan wanprestasi, yang artinya tidak terpenuhinya prestasi dalam perjanjian yang telah dibuat.

Prestasi dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, yang pelaksanaannya sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁵⁵

Model-model dari prestasi, yaitu:

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.⁵⁶ Wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi suatu perjanjian.

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW, yang menyatakan bahwa:⁵⁷

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

⁵⁵ <https://sciencebooth.com/2013/05/27/pengertian-prestasi-dan-wanprestasi-dalam-hukum-kontrak/> diakses pada tanggal 19 Oktober 2019

⁵⁶ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*,.... hal. 98

⁵⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*, Pasal 1243

Menurut Ahmadi Miru, mengenai pengertian dari wanprestasi, wanprestasi itu dapat berupa perbuatan:

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- c. Terlambat memenuhi prestasi.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁵⁸

Menurut Wirjono Prodjodikoro wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.⁵⁹

Pada suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, hal ini telah ditegaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan terpenuhinya empat syarat tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Adapun unsur-unsur wanprestasi adalah sebagai berikut:

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan.
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan.
- c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.⁶⁰

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, wanprestasi dikenal dengan ingkar janji. Dalam KHES pasal 36, pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahan sebagai berikut:

⁵⁸ Ahmad Miru, SaktaPati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hal. 74

⁵⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata Internasional*, (Bandung: Penerbit Sumur Bandung, 1979), hal. 45

⁶⁰ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung:Pustaka Setia, 2011), hal. 103.

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁶¹

Masalah wanprestasi ini disebabkan karena kelalaian oleh salah satu pihak, baik itu debitur maupun kreditur, karena tidak melakukan prestasi (kewajiban) yang seharusnya dipenuhi atau tidak menepati janji yang telah disepakati bersama. Kelalaian dari satu pihak, misalnya dari pihak kreditur, tidak menyerahkan barang pada pembeli sesuai dengan waktunya, atau sebaliknya debitur tidak membayar secara teratur. Sehingga hal ini menimbulkan perselisihan antar kedua belah pihak.

Oleh karena tindakan wanprestasi dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang bersangkutan, maka pihak yang dirugikan berhak meminta perlindungan hukum melalui pengadilan untuk memaksa orang yang melakukan wanprestasi kembali menjalankan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Selain itu, orang yang melakukan wanprestasi dapat dihukum untuk mengganti kerugian dalam bentuk yang dimungkinkan dalam Undang-undang.⁶²

⁶¹ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, pasal 36

⁶² Afrilian Perdana dkk., *Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik*, Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Syiah Kuala Volume 2 No. 1, Februari 2014, hal. 52-53

2. Bentuk-bentuk Wanprestasi

Adapun bentuk-bentuk wanprestasi yaitu:⁶³

- a) Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan ini debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasinya sama sekali.
- b) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu. Apabila prestasi debitur masih bisa diharapkan, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu.
- c) Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Sedangkan bentuk wanprestasi yang dilakukan debitur menurut Subekti terdapat empat macam:⁶⁴

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

3. Sebab dan Akibat Wanprestasi

Wanprestasi terjadi disebabkan oleh sebab-sebab sebagai berikut:

⁶³ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1999), hal. 84

⁶⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*,... hal 45.

- a. Kesengajaan atau kelalaian debitur sendiri. Unsur kesengajaan ini timbul dari pihak itu sendiri. Jika ditinjau dari wujud-wujud wanprestasi, maka faktornya adalah:
- 1) Tidak adanya etika baik, sehingga prestasi tidak dilakukan sama sekali
 - 2) Faktor keadaan yang bersifat umum
 - 3) Tidak disiplin sehingga dalam melakukan prestasi ketika sudah kadaluarsa
 - 4) Menyepelekan perjanjian.
- b. Adanya keadaan memaksa (*overmacht*). Biasanya *overmacht* terjadi karena unsur ketidaksengajaan yang sifatnya tidak diduga, misalnya bencana alam.

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

- a. Perikatan tetap ada
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur, hal ini tercantum dalam pasal 1243 yang berbunyi:⁶⁵

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

- c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan

⁶⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1243

besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontrak prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

Adapun akibat yang diberikan kepada pihak yang melakukan wanprestasi diancam beberapa sanksi atau hukuman, yaitu.⁶⁶

- a. Pihak yang melakukan wanprestasi harus melakukan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan
- b. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti rugi
- c. Peralihan resiko
- d. Membayar biaya perkara, jika sampai diperkarakan di depan hakim.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga dijelaskan mengenai sanksi atau hukuman bagi pihak yang melakukan wanprestasi yaitu tercantum dalam KHES buku II pasal 38 yaitu:⁶⁷

- a. Membayar ganti rugi
- b. Pembatalan akad
- c. Peralihan resiko
- d. Denda
- e. Membayar biaya perkara

⁶⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*,..... hal 53

⁶⁷ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, pasal 38

C. Penelitian Terdahulu

No.	Peneliti	Judul	Temuan	Perbedaan
1.	Baharudin Muhammad Hasan, IAIN Palangka Raya tahun 2017	Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata	Kegiatan sewa menyewa ini memiliki kekuatan hukum yang lemah karena dalam kasus perdata pembuktian adalah salah satu unsur penting dalam menunjukkan kebenaran pernyataan para pihak	Peneliti ini membahas perjanjian sewa menyewa yang ditinjau berdasarkan hukum perdata serta objek yang diteliti berbeda
2	Astika Nur Dianingsi, IAIN Purwokerto tahun 2016	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa- Menyewa (Ijarah) Kamar Indekos	terdapat dua variasi akad yaitu akad yang tidak menjelaskan pelarangan	Perbedaannya penelitian ini memfokuskan pada akad yang terjadi pada

		(Studi Kasus di kawasan kampus IAIN Purwokerto)	pemanfaatan barang sewa oleh pihak ketiga (akad tidak jelas) dan akad dengan menyebutkan pelarangan tersebut dengan jelas	sewa menyewa, serta objek penelitian yang berbeda
3	Alva Rio Putra Pratama, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta tahun 2016	Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Plaza Ambarukmo Yogyakarta	Dalam perjanjian sewa menyewa ruangan ini pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa tidak memiliki keseimbangan kedudukan, sehingga pihak penyewa tidak dapat menentukan isi causa perjanjian sewa menyewa	Perbedaannya penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual

4	Taufik Adikusuma Wardana, UM Surakarta tahun 2017	Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Berdasarkan Hukum Adat (Studi Kasus di Desa Mudal Kabupaten Boyolali)	Perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat setempat hanya mendasar pada persetujuan antara pemilik tanah dengan pihak penyewa tanah.	Perbedaannya penelitian ini berfokus pada perjanjian sewa menyewa yang dilihat berdasarkan hukum Adatnya