

## ABSTRAK

Finka Tifana Hayyu, NIM 1860101221054, “Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Sawah Bengkok Antara Perangkat Desa dengan Petani Ditinjau dari Pasal 1320 KUH Perdata dan Akad Ijarah (Studi Kasus di Desa Bendungan Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung)”, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah, 2026, Pembimbing: Dr. Hj. Dian Ferricha, S.H. M.H.

**Kata kunci:** Perjanjian Tidak Tertulis, Sewa Menyewa, Sawah Bengkok, Pasal 1320 KUH Perdata, Akad Ijarah

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh praktik perjanjian sewa-menyewa sawah bengkok antara perangkat desa dan petani di Desa Bendungan, Kecamatan Gondang, Kabupaten Tulungagung. Dalam praktiknya, akad sewa-menyewa dilakukan secara lisan berdasarkan kesepakatan para pihak tanpa adanya dokumen tertulis. Meskipun secara formal telah memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal, namun dalam realitas sosial terdapat indikasi ketimpangan posisi tawar antara perangkat desa sebagai pihak yang memiliki kewenangan dan petani sebagai pihak yang lebih bergantung secara ekonomi. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai apakah akad tersebut benar-benar lahir dari kehendak bebas para pihak atau sekadar formalitas yang dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti relasi kuasa dan tekanan ekonomi.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik perjanjian tidak tertulis dalam sewa-menyewa sawah bengkok, mengkaji keabsahannya berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diperkuat dengan prinsip kecakapan hukum sebagaimana diatur dalam SEMA Nomor 3 Tahun 1963, serta menilai kesesuaiannya dengan konsep akad ijarah dalam hukum ekonomi Islam. Selain itu, penelitian ini juga menelaah aspek keadilan substantif dengan menggunakan pendekatan teori kehendak (*wilstheorie*), teori pernyataan (*verklaringstheorie*), dan teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*) dalam hukum perjanjian.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan socio-legal, legal pluralism, dan maqashid syariah. Data diperoleh melalui wawancara dengan perangkat desa dan petani, observasi lapangan, serta dokumentasi. Data dianalisis secara deskriptif-kualitatif dengan menghubungkan norma hukum positif, hukum Islam, dan praktik sosial masyarakat. Penelitian ini juga merujuk pada Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa serta Peraturan Menteri

Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa sebagai dasar hukum pengelolaan sawah bengkok.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa-menyewa sawah bengkok di Desa Bendungan telah memenuhi syarat sah perjanjian secara normatif, namun secara substantif masih terdapat ketimpangan relasi kuasa antara perangkat desa dan petani. Selain itu, praktik akad belum sepenuhnya memenuhi prinsip kejelasan, transparansi, dan keadilan sebagaimana dalam konsep ijarah. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara legalitas formal dan keadilan substantif dalam praktik perjanjian tersebut.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa keabsahan akad tidak hanya ditentukan oleh pemenuhan syarat formal hukum perdata, tetapi juga harus mempertimbangkan aspek keadilan substantif dan relasi sosial para pihak. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi, transparansi, serta dokumentasi tertulis dalam pengelolaan sawah bengkok guna menjamin kepastian hukum, mencegah potensi sengketa, dan mewujudkan akad yang lebih adil sesuai prinsip hukum positif dan hukum Islam.

## **ABSTRACT**

*Finka Tifana Hayyu, Student ID 1860101221054, “Legal Analysis of the Lease Agreement of Sawah Bengkok Between Village Officials and Farmers Viewed from Article 1320 of the Indonesian Civil Code and the Concept of Ijarah Contract (A Case Study in Bendungan Village, Gondang District, Tulungagung Regency)”, Islamic Economic Law Study Program, Faculty of Sharia and Law, Sayyid Ali Rahmatullah State Islamic University, 2026. Supervisor: Dr. Hj. Dian Ferricha, S.H., M.H.*

**Keywords:** *Unwritten Agreement, Lease, Bengkok Rice Field, Article 1320 of the Civil Code, Ijarah Contract*

*This study is motivated by the practice of lease agreements involving sawah bengkok between village officials and farmers in Bendungan Village, Gondang District, Tulungagung Regency. In practice, the lease agreement is conducted orally based on mutual consent between the parties without any written documentation. Although formally it fulfills the legal requirements of a valid contract, namely consent, capacity, a specific object, and a lawful cause, in social reality there are indications of an unequal bargaining position between village officials as the authority holders and farmers as the economically more dependent party. This condition raises questions as to whether the agreement truly arises from the free will of the parties or merely functions as a formality influenced by external factors such as power relations and economic pressure.*

*This research aims to analyze the practice of unwritten lease agreements of sawah bengkok, examine their validity under Article 1320 of the Indonesian Civil Code, reinforced by the principle of legal capacity as regulated in Supreme Court Circular Letter (SEMA) No. 3 of 1963, and assess their conformity with the concept of ijarah contract in Islamic economic law. In addition, this study examines the aspect of substantive justice using the will theory (*wilstheorie*), declaration theory (*verklaringstheorie*), and reliance theory (*vertrouwenstheorie*) in contract law.*

*This research employs an empirical juridical method with socio-legal, legal pluralism, and maqasid sharia approaches. Data were collected through interviews with village officials and farmers, field observations, and documentation. The data were analyzed descriptively and qualitatively by linking positive law, Islamic law, and the social practices of the community. The study also refers to Law No. 6 of 2014 on Villages and Minister of Home Affairs Regulation No. 1 of 2016 on Village Asset Management as the legal basis for managing sawah bengkok.*

*The findings show that the sawah bengkok lease practice in Bendungan Village formally meets the requirements of a valid contract under positive law. However, substantively, there is still an imbalance in power relations between village officials and farmers. Furthermore, the practice does not fully reflect the principles of clarity, transparency, and justice as required in the ijarah concept. This indicates a gap between formal legality and substantive justice in contractual practice.*

*This study concludes that the validity of a contract should not only be assessed from formal legal requirements but must also consider substantive justice and the social relations between the parties. Therefore, strengthening regulation, transparency, and written documentation is necessary to ensure legal certainty, prevent potential disputes, and establish fair agreements in accordance with both positive law and Islamic legal principles.*

## المخلص

فنكا تيفانا هُيو، رقم القيد ١٨٦٠١٠١٢٢١٠٥٤، بعنوان: «التحليل القانوني لعقد إيجار أرض السَّوَاه بِنُغُوك بين موظفي القرية والمزارعين في ضوء المادة مائة واثنين وثلاثين من القانون المدني الإندونيسي ومفهوم عقد الإجارة» (دراسة حالة في قرية بندونغان، منطقة غوندانغ، محافظة تولونغاغونغ) (برنامج دراسة قانون الاقتصاد الإسلامي، كلية الشريعة والقانون، جامعة الدولة الإسلامية سيد علي رحمة الله تولونغاغونغ، سنة ألفين وستة وعشرين. المشرفة: الدكتورة الحاجة ديان فيريتشا، ليسانس في الحقوق، ماجستير في الحقوق).

**الكلمات المفتاحية:** العقد غير المكتوب، الإجارة (التأجير)، سَوَاه بِنُغُوك، المادة ١٣٢٠ من القانون المدني، عقد الإجارة.

تستند هذه الدراسة إلى ممارسة عقود إيجار أرض السَّوَاه بِنُغُوك بين موظفي القرية والمزارعين في قرية بندونغان، منطقة غوندانغ، محافظة تولونغاغونغ. وفي الواقع، يتم تنفيذ عقد الإيجار بشكل شفهي قائم على التراضي بين الأطراف دون وجود وثائق مكتوبة. وعلى الرغم من أن هذا العقد من الناحية الشكلية يستوفي شروط صحة العقد، وهي الرضا، والأهلية، وتعيين المحل، والسبب المشروع، إلا أنه في الواقع الاجتماعي توجد مؤشرات على عدم توازن في القوة التفاوضية بين موظفي القرية كأصحاب السلطة والمزارعين كأطراف تعتمد عليهم اقتصاديًا. وهذا يؤثر تساؤلات حول ما إذا كان العقد ناتجًا عن إرادة حرة حقيقية للأطراف أم مجرد إجراء شكلي متأثر بعوامل خارجية مثل علاقات القوة والضغط الاقتصادي.

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل ممارسة عقود الإيجار غير المكتوبة لأرض السَّوَاه بِنُغُوك، ودراسة مدى صحتها وفقًا للمادة مائة واثنين وثلاثين من القانون المدني الإندونيسي المدعوم بمبدأ الأهلية القانونية كما ورد في التعميم الصادر عن المحكمة العليا رقم ثلاثة لعام ألف وتسعمائة وثلاثة وستين، وكذلك تقييم مدى توافقها مع مفهوم عقد الإجارة في الفقه الاقتصادي الإسلامي. كما تتناول هذه الدراسة جانب العدالة الموضوعية باستخدام نظرية الإرادة، ونظرية التصريح، ونظرية الثقة في قانون العقود.

تعتمد هذه الدراسة على المنهج القانوني التجريبي مع مقارنة اجتماعية قانونية، وتعددية قانونية، ومقاصد الشريعة الإسلامية. وقد تم جمع البيانات من خلال المقابلات مع موظفي القرية والمزارعين، والملاحظة الميدانية، والتوثيق، ثم تحليلها بشكل وصفي نوعي من خلال ربط القانون الوضعي بالشريعة الإسلامية والواقع الاجتماعي للمجتمع. كما تستند الدراسة إلى القانون رقم ستة لعام ألفين وأربعة عشر بشأن القرى، واللائحة الوزارية لوزارة الداخلية رقم واحد لعام ألفين وستة عشر بشأن إدارة أصول القرية كأساس قانوني لإدارة السَّوَاه بِنُغُوك.

أظهرت نتائج الدراسة أن ممارسة إيجار أرض السَّوَاه بِنُغُوك في قرية بندونغان تستوفي من الناحية الشكلية شروط صحة العقد وفق القانون الوضعي، إلا أنه من الناحية الموضوعية لا يزال هناك عدم توازن في العلاقات بين موظفي القرية والمزارعين. كما أن هذه الممارسة لا تحقق بشكل كامل مبادئ الوضوح والشفافية والعدالة كما هو مطلوب في عقد الإجارة، مما يدل على وجود فجوة بين المشروعية الشكلية والعدالة الموضوعية في التطبيق.

وتخلص هذه الدراسة إلى أن صحة العقد لا تقتصر على الجوانب الشكلية فقط، بل يجب أن تأخذ في الاعتبار العدالة الموضوعية والعلاقات الاجتماعية بين الأطراف. لذلك، فإن تعزيز التنظيم والشفافية والتوثيق الكتابي يعد أمرًا ضروريًا لضمان اليقين القانوني، والحد من النزاعات، وتحقيق العدالة في العقود وفقًا للقانون الوضعي والشريعة الإسلامية.