

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan sosial, manusia saling membutuhkan satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan hidup serta menciptakan hubungan yang harmonis dalam masyarakat. Setiap individu maupun kelompok tidak dapat hidup secara mandiri tanpa bantuan dari pihak lain. Oleh karena itu, muncul berbagai bentuk perjanjian dan transaksi yang mengatur pemanfaatan sumber daya secara adil dan saling menguntungkan. Salah satu bentuk transaksi yang cukup umum adalah sewa-menyewa, yakni suatu perjanjian pemindahan hak penggunaan atas suatu barang atau lahan dengan imbalan tertentu.

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdara. Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir.² Perjanjian sewa-menyewa termasuk perjanjian konsensual, yaitu perjanjian yang telah memiliki kekuatan mengikat sejak tercapainya

² Ahmadi Miru & Sakka Pati, *HUKUM PERJANJIAN*, (Jakarta Timur:Sinar Grafika, 2020), hal. 10

persetujuan antara para pihak.³ Unsur pokok dalam perjanjian ini meliputi objek yang disewakan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak sebagaimana diatur dalam Pasal 1549 KUH Perdata, serta besarnya harga sewa yang telah disepakati. Adapun jangka waktu sewa tidak menjadi syarat utama dalam sahnya perjanjian tersebut. Harga sewa bisa berbentuk uang, barang, atau jasa, dan perjanjian ini mengikat sejak konsensus tercapai tanpa memerlukan bentuk formal tertentu. Perjanjian ini bersifat sementara, di mana hak milik barang tetap pada penyewa (*lessor*), sementara penyewa (*lessee*) hanya mendapat hak pakai.⁴

Pihak penyewa wajib menyerahkan barang sewa secara utuh dan sesuai kesepakatan (Pasal 1550 KUHPERDATA ayat 1), memelihara barang agar dapat digunakan sebagaimana mestinya (Pasal 1550 ayat 2), serta menjamin kenikmatan tenang bagi penyewa selama masa sewa (Pasal 1550 ayat 3). Perbaikan besar menjadi tanggungan penyewa, sementara perbaikan kecil harian ditanggung penyewa (Pasal 1583 KUHPERDATA). Jika barang musnah karena force majeure, perjanjian gugur, jika sebagian

³ I Ketut Oka Setiawan, *HUKUM PERDATA MENGENAI PERIKATAN*, Jakarta: FH-Utama), hal. 200

⁴ Claudia Soleman, "PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN SEBAGAI PERJANJIAN BERNAMA BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA" dalam <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/21362/21064>, diakses 20 Desember 2025

rusak, penyewa bisa minta pengurangan harga atau pembatalan tanpa ganti rugi (Pasal 1553).⁵

Kesepakatan ini mengikat secara hukum terhitung sejak dimulainya masa sewa. Dalam prosesnya, pemberi sewa (mu'ajjir) wajib menyerahkan objek sewa (ma'jur) kepada penyewa (musta'jir). Sebaliknya, setelah manfaat objek diterima, penyewa wajib melunasi biaya sewa (ujrah). Namun, dalam konteks ini, bentuk sewa-menyewa yang dimaksud adalah sewa-menyewa sawah bengkok.⁶

Sawah bengkok adalah salah satu aset khas yang dimiliki oleh desa dan memiliki peranan penting dalam struktur pengelolaan tanah di tingkat lokal. Sawah ini bukanlah tanah pribadi masyarakat biasa, melainkan tanah yang secara khusus dikelola dan menjadi hak perangkat desa, yaitu para pejabat atau pengurus desa yang diberi kewenangan oleh masyarakat. Hak pengelolaan sawah bengkok ini diberikan sebagai bagian dari sistem kompensasi atau bentuk "gaji" tidak langsung kepada perangkat desa sebagai balasan atas pengabdian dan tugas mereka dalam melayani masyarakat desa.

⁵ Adji Prakroso, "Yurisprudensi MA RI: Penghentian Perjanjian Sewa Menyewa untuk Digunakan Pemilik Benda" dalam <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/yurisprudensi-ma-ri-penghentian-perjanjian-sewa-menyewa-0re>, diakses 20 Desember 2025

⁶ Sindy Armelia, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Sewa Menyewa Sawah Dengan Bayaran Di Akhir*, (Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung: Skripsi Diterbitkan, 2024), hal. 3

Di banyak daerah, termasuk di desa seperti Desa Bendungan, sawah bengkok tidak sepenuhnya dikuasai atau diusahakan langsung oleh perangkat desa. Melainkan, sawah tersebut biasanya disewakan kepada petani atau pihak lain yang membutuhkan lahan untuk tujuan pertanian. Sistem sewa-menyewa ini menjadi mekanisme penting dalam pemanfaatan sawah bengkok agar tetap produktif dan memberikan manfaat ekonomi bagi desa. Petani yang menyewa sawah bengkok memperoleh kesempatan untuk mengolah tanah tersebut, sedangkan perangkat desa menerima pendapatan dari hasil sewa sebagai bentuk kompensasi.

Praktik sewa-menyewa sawah bengkok ini memiliki dampak yang signifikan terhadap kehidupan ekonomi masyarakat desa. Karena mayoritas penduduk desa bergantung pada pertanian sebagai sumber penghasilan utama, pengelolaan sawah bengkok yang efektif akan sangat menentukan kesejahteraan petani dan stabilitas ekonomi desa secara umum. Dengan adanya mekanisme penyewaan, sawah bengkok dapat dikelola secara optimal serta mampu mendukung keberlangsungan usaha pertanian di desa.

Sewa-menyewa sawah bengkok adalah bentuk akad ijarah yang secara prinsip hukum Islam mengatur pemindahan hak menggunakan manfaat tanah dengan imbalan tertentu. Akad sewa-menyewa sawah bengkok merupakan bentuk akad ijarah dalam hukum Islam, yaitu perjanjian atau kontrak yang mengatur pemindahan hak menggunakan manfaat sawah bengkok dengan memberikan imbalan tertentu kepada

pemilikinya. Secara prinsip, akad ini melibatkan dua pihak yang melakukan ijab dan qabul (penawaran dan penerimaan), dengan objek sewa berupa manfaat tanah, bukan kepemilikan tanah itu sendiri, sehingga yang dipindahkan adalah hak untuk memanfaatkan sawah bengkok tersebut selama periode tertentu sesuai kesepakatan.⁷

Akad ijarah merupakan bentuk perjanjian pemanfaatan suatu aset atau layanan yang disertai pemberian imbalan berupa upah atau pembayaran sebagai gantinya. Rukun utamanya meliputi pihak penyewa dan pemilik barang, objek sewa yang spesifik, ijab-qabul, serta besaran biaya sewa yang telah disetujui bersama.. Sewa-menyewa sawah bengkok dianggap sah secara syariah apabila memenuhi rukun dan syarat akad ijarah, termasuk kejelasan waktu, objek, dan nilai sewa, serta tidak terjadi penyimpangan seperti penyewaan kembali tanpa izin atau merusak objek sewa secara melampaui ketentuan akad. Akad ini harus memenuhi rukun, syarat, dan ketentuan syariah agar menghindari unsur gharar (ketidakjelasan) dan potensi kerugian. Namun dalam praktik, perjanjian sewa-menyewa sawah bengkok sering kali hanya dilakukan secara lisan tanpa bukti tertulis yang kuat dan tanpa penjelasan mengenai kondisi tanah yang disewa, misalnya lahan yang rusak atau tandus, yang dapat memicu

⁷ Erika Meilani Harahap, *Praktik Sewa Menyewa Sawah Di Desa Manunggang Julu Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah*, (Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan: Skripsi Diterbitkan, 2024), hal. 4-5

perselisihan antara perangkat desa sebagai pemberi sewa dan petani penyewa.⁸

Praktik sewa-menyewa sawah bengkok di Desa Bendungan muncul sebagai solusi penting bagi petani yang tidak memiliki lahan pertanian atau mengalami keterbatasan akses lahan. Sebagai aset desa yang dikelola oleh perangkat desa, sawah bengkok memiliki peran strategis tidak hanya sebagai sumber pendapatan tambahan bagi perangkat desa, tetapi juga sebagai media pemenuhan kebutuhan lahan bagi petani penggarap. Sistem sewa ini memungkinkan terjadinya redistribusi lahan secara adil dan praktis dalam masyarakat, yang berpotensi meningkatkan produktivitas serta kesejahteraan masyarakat desa secara luas.

Namun demikian, dalam praktik sosial, akad tidak selalu berlangsung dalam kondisi yang sepenuhnya setara. Kesepakatan yang tampak lahir dari kerelaan belum tentu benar-benar terbentuk secara bebas, karena dapat dipengaruhi oleh tekanan ekonomi, budaya, maupun relasi kuasa antara para pihak. Dalam praktik sewa-menyewa sawah bengkok, perangkat desa sebagai pengelola aset desa memiliki posisi sosial dan ekonomi yang lebih dominan dibanding petani sebagai pihak yang membutuhkan lahan garapan. Kondisi tersebut berpotensi memengaruhi kebebasan berkontrak dan menimbulkan ketimpangan posisi tawar dalam akad.

⁸ Jaih Mubarak & Hasanudin, *FIKIH MU'AMALAH MALIYYAH Akad Ijarah dan Ju'alah*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), hal. 2

Oleh karena itu, keabsahan akad tidak cukup hanya dilihat dari terpenuhinya syarat formal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota maupun rukun akad ijarah, tetapi juga perlu dianalisis berdasarkan prinsip keadilan dan kemaslahatan dalam masyarakat. Selain itu, pengelolaan sawah bengkok sebagai bagian dari aset desa juga berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Namun, aspek hukum yang mengatur praktik perjanjian sewa-menyewa sawah bengkok ini perlu dikaji secara lebih mendalam tidak hanya dari aspek legal-formal, tetapi juga dari realitas sosial masyarakat. Kajian ini penting untuk memastikan bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara perangkat desa dan petani tidak hanya memenuhi syarat sah perjanjian dan akad ijarah, tetapi juga mencerminkan prinsip keadilan, transparansi, dan kerelaan para pihak.

Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Hukum terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Sawah Bengkok antara Perangkat Desa dengan Petani Ditinjau dari Pasal 1320 KUHPerdota dan Akad Ijarah (Studi Kasus di Desa Bendungan Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis paparkan diatas, adapun fokus dan pertanyaan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik perjanjian tidak tertulis sewa-menyewa sawah bengkok antara perangkat desa dengan petani di Desa Bendungan Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung?
2. Bagaimana keabsahan perjanjian tidak tertulis sewa-menyewa sawah bengkok antara perangkat desa dengan petani ditinjau dari Pasal 1320 KUH Perdata yang terjadi di Desa Bendungan Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung?
3. Bagaimana kesesuaian perjanjian tidak tertulis sewa-menyewa sawah bengkok antara perangkat desa dengan petani ditinjau dari akad ijarah di Desa Bendungan Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik perjanjian tidak tertulis sewa-menyewa sawah bengkok antara perangkat desa dengan petani di Desa Bendungan Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung.
2. Untuk menganalisis keabsahan perjanjian tidak tertulis sewa-menyewa sawah bengkok antara perangkat desa dengan petani ditinjau dari Pasal

1320 KUH Perdata yang terjadi di Desa Bendungan Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung.

3. Untuk menganalisis kesesuaian perjanjian tidak tertulis sewa-menyewa sawah bengkok antara perangkat desa dengan petani ditinjau dari akad ijarah yang terjadi di Desa Bendungan Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat memberikan manfaat dan kontribusi yang berguna, baik secara teoritis maupun praktis, bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan penerapannya di masyarakat.

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum, terutama dalam pembahasan mengenai keabsahan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan Akad Ijarah. Penelitian ini juga memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai praktik perjanjian tidak tertulis sewa-menyewa sawah bengkok sebagai salah satu bentuk pengelolaan aset desa. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi mahasiswa, akademisi, maupun praktisi hukum dalam mengembangkan kajian terkait perjanjian dan pemanfaatan sumber daya agraria desa secara adil dan memberikan kepastian hukum.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Perangkat Desa

Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan kepada perangkat desa dalam pengelolaan dan implementasi perjanjian sewa lahan kas desa, agar sejalan dengan regulasi Pasal 1320 KUH Perdata dan prinsip akad ijarah, sehingga memiliki kejelasan hukum dan dapat meminimalkan potensi sengketa.

b. Bagi Petani

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan pemahaman kepada petani mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa-menyewa sawah bengkok, sehingga pelaksanaan perjanjian dapat berjalan secara adil serta memiliki kepastian hukum.

c. Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini dapat meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya keabsahan perjanjian dalam pengelolaan aset desa, khususnya sawah bengkok, agar tercipta hubungan hukum yang tertib dan berkeadilan.

d. Bagi Peneliti

Diharapkan penelitian ini dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian tidak tertulis berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan akad ijarah, serta

dapat dikembangkan pada objek dan pendekatan penelitian yang berbeda.

E. Penegasan Istilah

Untuk menyamakan persepsi dan memperjelas batasan masalah, berikut adalah penjelasan mengenai istilah-istilah penting yang digunakan dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Penegasan Konseptual

a. Perjanjian Tidak Tertulis

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Perjanjian tidak tertulis dalam penelitian ini merupakan kesepakatan yang dilakukan secara lisan antara perangkat desa dan petani tanpa dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis, namun tetap mengandung unsur kesepakatan, objek perjanjian, dan imbalan yang disepakati oleh para pihak.⁹

b. Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu persetujuan yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa,

⁹ Verawati Br Sitompul, *Buku Belajar Hukum Perdata*, (Jakarta: Pustaka Mandiri, 2017), hal. 64

di mana salah satu pihak memberikan hak penggunaan suatu barang kepada pihak lainnya dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang telah disepakati.¹⁰

c. Sawah Bengkok

Sawah bengkok adalah tanah pertanian yang menjadi aset desa dan pengelolaannya menjadi hak perangkat desa sebagai kompensasi atas tugas dan pengabdian mereka kepada masyarakat desa. Sawah bengkok bukan tanah milik pribadi, melainkan tanah yang dikelola khusus untuk kepentingan desa dan biasanya disewakan kepada petani untuk diolah.

d. Perangkat Desa

Perangkat desa adalah pejabat atau pengurus desa yang diberi kewenangan oleh masyarakat desa untuk mengelola aset desa, termasuk sawah bengkok. Mereka bertanggung jawab dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa dan pengelolaan sumber daya desa secara adil dan bermanfaat.

e. Petani

Petani adalah pihak yang menyewa sawah bengkok dari perangkat desa untuk diolah sebagai lahan pertanian. Mereka memperoleh

¹⁰ Salim, *HUKUM KONTRAK Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 57

kesempatan untuk mengolah tanah, sementara perangkat desa menerima pendapatan dari hasil sewa.

f. Pasal 1320 KUH Perdata

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan persyaratan sah suatu kontrak, yang meliputi persetujuan para pihak, kapasitas hukum, pokok permasalahan yang spesifik, dan tujuan yang sah.¹¹

g. Akad Ijarah

Akad ijarah merujuk pada perjanjian sewa yang mengatur pendayagunaan manfaat atas suatu objek, baik berupa barang maupun jasa, dengan imbalan pembayaran yang telah ditentukan. Prinsip ini didukung oleh ketentuan dalam Al-Qur'an (Surah Al-Isra ayat 12) serta praktik dan ajaran Nabi Muhammad SAW, dengan syarat-syarat seperti kejelasan objek, upah, dan masa sewa untuk menjamin transaksi yang halal dan adil.

2. Penegasan Operasional

Berdasarkan uraian konseptual yang telah disajikan, secara operasional penelitian ini mengacu pada kesepakatan lisan terkait penyewaan sawah bengkok antara aparat desa dan petani, yang dilaksanakan tanpa dokumentasi tertulis. Hal ini dikonfirmasi melalui

¹¹ Yulia, *HUKUM PERDATA*, (Aceh: CV BieNa Edukasi, 2015), hal.13

wawancara dan observasi praktik di Desa Bendungan. Dalam konteks ini, penyewaan sawah bengkok dipahami sebagai pemanfaatan aset desa berupa sawah bengkok oleh petani, yang mewajibkan pemberian kompensasi tertentu kepada aparat desa sesuai dengan persetujuan kedua belah pihak. Lebih lanjut, validitas kontrak dalam studi ini diperiksa berdasarkan pemenuhan kualifikasi sahnyanya perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mencakup persetujuan para pihak, kapasitas hukum, spesifikasi objek, dan tujuan yang sah. Penilaian ini dilakukan dengan merujuk pada data empiris yang dikumpulkan dari lapangan. Sementara itu, akad ijarah berfungsi sebagai kerangka acuan untuk mengevaluasi kesesuaian praktik sewa-menyewa tanah bengkok dengan prinsip-prinsip dan ketentuan ijarah, termasuk pihak-pihak yang bertransaksi, substansi objek sewa, manfaat yang diperoleh, dan imbalan (ujrah). Hal ini bertujuan untuk menentukan apakah praktik tersebut sejalan dengan ajaran akad ijarah.

F. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan pemahaman terhadap penelitian dan penyusunan skripsi ini, penulis membagi pembahasan ke dalam enam bab yang masing-masing terdiri atas beberapa subbab. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini mencakup latar belakang studi yang menguraikan urgensi investigasi terhadap praktik penyewaan lahan sawah bengkok, khususnya dalam perspektif Pasal 1320 KUH Perdata dan Akad Ijarah. Lebih lanjut, bab ini juga menyajikan perumusan masalah, sasaran penelitian, kontribusi studi, dan struktur penulisan laporan. Bagian ini bertujuan untuk menyajikan tinjauan awal mengenai fokus penelitian dan signifikansi pemilihan topik tersebut untuk dikaji.

2. BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan teori-teori yang berkaitan dengan pokok bahasan penelitian. Pembahasan diawali dengan konsep perikatan sewa-menyewa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Akad Ijarah, yang meliputi rukun dan syarat sah akad, teori kehendak, teori pernyataan, teori kepercayaan, asas-asas perjanjian, serta regulasi yang mengatur mengenai sawah bengkok sebagai objek penyewaan. Bab ini juga memuat penelitian terdahulu untuk menunjukkan posisi penelitian sekarang, sekaligus memberikan dasar teoritis yang kuat untuk analisis.

3. BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini menjelaskan metode yang digunakan peneliti dalam mengkaji permasalahan. Di dalamnya mencakup jenis dan pendekatan penelitian, lokasi dan waktu penelitian, subjek dan objek penelitian, teknik pengumpulan data (wawancara, observasi, dokumentasi), serta

teknik analisis data. Bab ini penting untuk menunjukkan validitas dan sistematika penelitian.

4. BAB IV HASIL PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang penyajian dan analisa data terkait dengan perjanjian tidak tertulis sewa menyewa sawah bengkok antara perangkat desa dengan petani di Desa Bendungan Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung yang terdiri dari paparan data dan temuan penelitian.

5. BAB V PEMBAHASAN

Bab ini dilakukan melalui analisis hasil penelitian dengan membandingkan praktik perjanjian sewa-menyewa sawah bengkok di Desa Bendungan terhadap Pasal 1320 KUH Perdata dan Akad Ijarah, termasuk rukun, syarat sah, serta potensi gharar yang dapat menimbulkan perselisihan. Selain itu, bab ini juga mengkaji aspek kerelaan para pihak, kebebasan berkontrak, posisi tawar, relasi kuasa, dan keadilan substantif dalam praktik akad berdasarkan realitas sosial masyarakat. Pembahasan dilakukan untuk mengidentifikasi kesesuaian maupun ketidaksesuaian praktik empiris dengan ketentuan hukum perdata dan hukum Islam, serta memberikan gambaran mengenai kemaslahatan dan perlindungan hak para pihak dalam pelaksanaan akad.

6. BAB VI PENUTUP

Bab ini disajikan kesimpulan dari seluruh pembahasan penelitian yang merangkum jawaban atas rumusan masalah, temuan utama terkait praktik sewa-menyewa sawah bengkok dari tinjauan Pasal 1320 KUH Perdata dan Akad Ijarah, serta hasil analisis mengenai kerelaan, keadilan, dan kondisi sosial yang memengaruhi pelaksanaan akad. Bab ini juga memuat saran praktis bagi perangkat desa dalam pengelolaan aset, petani sebagai penyewa, dan peneliti selanjutnya untuk pengembangan studi serupa di daerah lain.