

**PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH LAHAN PERKEBUNAN SAWIT  
DI DESA PAYA TENGGAR BERDASARKAN TINJAUAN 'URF**

**SKRIPSI**

**Diajukan Oleh**

**RAHMAT SOPIAN SIREGAR**  
**NIM. 2012019040**

**Program Studi**  
**Hukum Ekonomi Syariah**



**FAKULTAS SYARIAH**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA**  
**LANGSA 2023 M /1444 H**

**PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH LAHAN PERKEBUNAN SAWIT  
DI DESA PAYA TENGGAR BERDASARKAN TINJAUAN 'URF**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk  
Memperoleh Gelar Sarjana (S1)  
Dalam Ilmu Syari'ah Pada  
Jurusan/Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muammalah)  
Fakultas Syari'ah  
IAIN LANGSA**

**Rahmat Sopian Siregar  
NIM. 2012019040**

**Program Studi  
Hukum Ekonomi Syariah**



**LANGSA  
2023/1444 H**

## PENGESAHAN

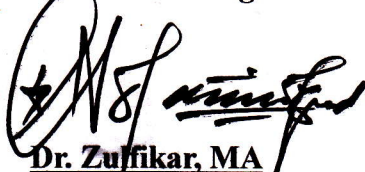
Skripsi yang berjudul "*Praktik Sewa Menyewa Tanah Lahan Perkebunan Sawit di Desa Paya Ketenggar Berdasarkan Tinjauan 'Urf'*" telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Syariah IAIN Zawiyah Cot Kala Langsa, pada tanggal Kamis, 03 Agustus 2023.

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana Strata Satu (S1) pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

Langsa, 22 Agustus 2023

### PANITIA SIDANG MUNAQASYAH

**Ketua Sidang**



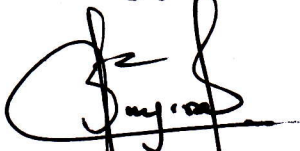
**Dr. Zulfikar, MA**  
NIP. 19720909199905 1 001

**Sekretaris**



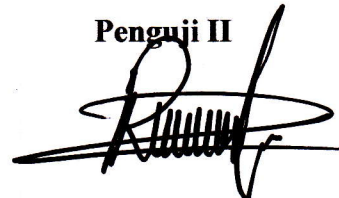
**Zainal Muttaqin, M.H.I**  
NIP. 19861228202012 1 009

**Penguji I**



**Sitti Suryani, Lc. MA**  
NIP. 19780821201101 2 001

**Penguji II**



**Ryzka Dwi Kurnia, M.Pem.I**  
NIP. 19920128202012 2 021

Mengetahui

Dekan Fakultas Syariah



**Dr. Lasar Amri, MA**  
NIP. 197608232009 1 007

## SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rahmat Sopian Siregar  
NIM : 2012019040  
Fakultas : Syariah  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Tempat/Tgl. Lahir : Benteng, 11 November 2000  
Alama : Paya Tenggara

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya yang berjudul *“Praktik Sewa Menyewa Tanah Lahan Perkebunan Sawit di Desa Paya Tenggara Berdasarkan Tinjauan ‘Urf’* adalah benar hasil karya sendiri dan orisinal sifatnya. Apabila dikemudian hari ternyata terbukti hasil plagiasi karya orang lain atau dibuatkan orang lain kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya, maka akan dibatalkan dan saya siap menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggungjawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Langsa, 19 Juli 2023

Yang membuat pernyataan



**Rahmat Sopian Siregar**  
**NIM, 2012019040**

## ABSTRAK

Kebiasaan praktik akad sewa menyewa lahan di Desa Paya Tenggara telah menimbulkan permasalahan perbedaan klaim masa waktu sewa, status tanah sewaan yang tidak diketahui penyewa telah tergadai, dan permasalahan pembebanan sisa uang sewa yang belum lunas atas tanggungan ahli waris penyewa. Dengan menggunakan metode penelitian hukum empiris, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit di Desa Paya Tenggara menurut tinjauan *'Urf*. Penelitian ini mengungkapkan bahwa: *Pertama*, kebiasaan praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit di Desa Paya Tenggara terjadi secara lisan yang dapat dikelompokkan ke dalam tiga jenis permasalahan dilihat dari dampak permasalahannya, yaitu: 1). Kasus sewa secara lisan yang terjadi antara Salim selaku orang yang menyewakan lahan dengan Alwi selaku penyewa telah menimbulkan masalah perbedaan klaim masa waktu sewa; 2). Kasus sewa secara lisan yang terjadi antara Juariah selaku orang yang menyewakan tanah kepada Anto selaku penyewa telah menimbulkan permasalahan hilangnya hak sewa akibat lahan yang sedang disewa Anto karena disita pihak bank; 3). Kasus sewa secara lisan yang terjadi antara Suryaman selaku orang yang menyewakan lahan dengan Dimas selaku penyewa telah menimbulkan permasalahan kejelasan status sisa uang sewa yang belum lunas diklaim pihak yang menyewakan tanah sebagai utang yang belum lunas dan wajib dilunasi oleh ahli waris almarhum penyewa. *Kedua*, dari ketiga jenis kasus praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit yang terjadi di Desa Paya Tenggara tersebut menurut tinjauan *'urf* termasuk dalam kategori *'urf fasid* karena dalam praktiknya tidak terepenuhi asas *Al-Kitabah* (tertulis), asas *Ash-Shidq* (kejujuran dan kebenaran), asas *Al-Ta'awun* (saling menguntungkan), asas Manfaat, asas *Al-Adalah* dan asas *Al-Ta'awun* (saling menguntungkan).

***Kata Kunci: Akad Sewa Menyewa, Akad Sewa Secara Lisan, 'Urf.***

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah SWT atas Rahmat dan Hidayah-Nya yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam tidak lupa penulis panjatkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah menarik umatnya dari jalan yang gelap gulita menuju jalan yang teran benderang yang disinari oleh cahaya iman dan Islam.

Syukur Alhamdulillah berkat ridha Allah SWT penulis menyelesaikan skripsi ini dengan Judul ***“Praktik Sewa Menyewa Tanah Lahan Perkebunan Sawit Di Desa Paya Tenggar Berdasarkan Tinjauan ‘Urf”*** Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis menyadari bahwa banyak kekurangan dan kesulitan yang dihadapi, namun berkat uaha dan ridha Allah SWT penulis skripsi ini dapat terselesaikan walaupun masih jauh ari kesempurnaan.

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ismail Fahmi Arrauf Nasution, MA sebagai Rektor IAIN Langsa, dosen-dosen dan seluruh karyawan yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis.
2. Bapak Dr. Yaser Amri, MA selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Langsa.

3. Muhammad Firdaus, Lc. M.Sh selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Langsa beserta stafnya.
4. Kepada Zainal Muttaqin, M. H. I sebagai pembimbing pertama beserta Kepada Bapak Dr. Zulfikar, MA Sebagai pembimbing kedua yang telah memberikan kesempatan waktu luang untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini.
5. Terkhusus dan istimewa buat kedua orang tua saya tercinta yang telah membesarkan, mengasuh, mendidik, dan memberikan do'a dan kasih sayang yang tiada batas.
6. Rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Syariah IAIN Langsa yang tidak bisa saya sebut satu persatu, atas kebersamaan yang tiada duanya.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan-kekurangan dalam penulisan skripsi ini, oleh sebab itu kritik dan sarana pembaca sangat diharapkan.

Langsa, 19 Juli 2023  
Tertanda

**Rahmat Sopian Siregar**  
**NIM. 201201904**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah .....	4
C. Batasan Masalah.....	5
D. Rumusan Masalah .....	5
E. Tujuan Masalah .....	5
F. Manfaat Penelitian .....	6
G. Penjelasan Istilah.....	7
H. Sistematika Pembahasan .....	8
<b>BAB II KERANGKA TEORITIS</b>	
A. <i>Ijarah</i> Menurut Fiqh Muammalah.....	9
B. Konsep ' <i>Urf</i> '.....	28
C. Macam-Macam ' <i>Urf</i> '.....	31
D. Kategori ' <i>Urf</i> '.....	33
E. Syarat-Syarat ' <i>Urf</i> ' Sebagai Landasan Hukum .....	37
F. Penelitian Terdahulu .....	40
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
A. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian.....	45
B. Lokasi dan Waktu Penelitisn.....	46
C. Subjek dan Objek Penelitian .....	46
D. Sumber Data .....	47
E. Teknik Pengumpulan Data .....	47
F. Teknik Analisis Data.....	48

#### **BAB IV PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	50
B. Praktik Sewa Menyewa Lahan Perkebunan Sawit di Desa Paya Tenggara.....	56
C. Praktik Sewa Menyewa Lahan Perkebunan Sawit di Desa Paya Tenggara Berdasarkan Tinjauan ' <i>Urf</i> .....	58
D. Analisis Data .....	97

#### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	100
B. Saran.....	101

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>103</b>
-----------------------------	------------

<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>107</b>
--------------------------------	------------

<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>108</b>
-----------------------------------	------------

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

*Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan memenuhi keperluan hidup dalam bermuamalah, tujuannya adalah bertransaksi atas suatu manfaat. Secara sederhana *ijarah* diartikan sebagai akad untuk menukarkan manfaat sesuatu dengan memberikan imbalan sesuai dengan ketentuan.<sup>1</sup> Hal tersebut sama artinya dengan memberikan manfaat atas suatu benda dan bukan menjual benda tersebut. Terlebih *Ijarah* adalah hal yang sering dilakukan oleh masyarakat dan merupakan salah satu bentuk interaksi. Selain digunakan sebagai lahan bisnis, *ijarah* ini juga termasuk bentuk kepedulian sosial antar masyarakat. Dalam praktiknya, akad *ijarah* ini memunculkan hak dan kewajiban antara yang menyewakan dan penyewa. Kewajiban yang menyewakan adalah memberikan barang untuk bisa dinikmati oleh penyewa, sedangkan penyewa berkewajiban untuk membayar harga sewa objek yang disewanya.<sup>2</sup>

Sewa menyewa sesungguhnya merupakan suatu transaksi yang memperjualbelikan manfaat suatu harta benda.<sup>3</sup> Transaksi ini banyak sekali dilakukan oleh manusia, baik manusia zaman dahulu maupun manusia zaman sekarang, atau dapat diartikan bahwa semua barang yang mungkin diambil

---

<sup>1</sup> Andi Arianda Putra, *Sistem Ganti Rugi Objek Sewa Event Organizer Di Kecamatan Johan Pahlawan Meulaoh Dalam Perspektif Ijarah Bi Al-Manfa'ah* (Banda Aceh : UIN Ar-Raniry, 2018), h. 1

<sup>2</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 236.

<sup>3</sup> A. Mas'adi Ghufron, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Semarang: Rajawali Pers, 2002), h.

manfaatnya dengan tetap zatnya, sah untuk disewakan, apabila kemanfaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara, yaitu dengan masa dan perbuatan. Sewa menyewa dengan mutlak (tidak memakai syarat) itu menetapkan pembayaran sewa dengan tunai, kecuali apabila dijanjikan pembayaran dengan ditangguhkan.<sup>4</sup> Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>5</sup>

Pemilik barang atau benda yang menyewakan manfaat biasa disebut *Mu'ajir* (orang yang menyewakan), sedangkan pihak lain yang memanfaatkan benda atau barang yang disewakan disebut *Musta'jir* (orang yang menyewa atau penyewa), dan sesuatu yang diadakan untuk diambil manfaatnya disebut *ma'jur* (sewaan), sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *ujrah* (upah). Adapun implementasi akad sewa menyewa harus memenuhi ketentuan sebagai berikut: *Pertama*, para pihak yang membuat akad. Kedua belah pihak harus memenuhi persyaratan dalam berakad yaitu baligh dan bebas dari paksaan dari pihak manapun. *Kedua*, pernyataan kehendak para pihak (*ijab qabul*). Ijab qabul yaitu ucapan oleh kedua belah pihak pada saat melakukan sebuah transaksi sewa menyewa. Adapun syarat dari *ijab qabul* adalah jelas tujuannya, tidak ada keraguan dan tidak terpaksa. *Ketiga*, objek akad. Adapun objek dalam akad *ijarah* disebut *ma'jur* yaitu

---

<sup>4</sup> H. Moh. Rifa'i, *Ilmu Fiqih Islam* (Semarang: Media Pusaka, 2008), h. 428

<sup>5</sup> R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), Cet. ke-27, h. 381

barang yang menjadi objek transaksi dapat dimanfaatkan kegunaannya oleh pihak penyewa. *Keempat*, tujuan akad. Adapun tujuan dalam melakukan akad *ijarah* harus berlangsung hingga berakhirnya akad dan tujuan tersebut harus dibenarkan oleh *syara*.<sup>6</sup>

Kejadian praktik sewa menyewa lahan sawit di desa Paya Ketenggar diketahui bahwa dari kasus pertama, perjanjian sewa menyewa dilakukan oleh Bapak Salim dengan Bapak Alwi pada September tahun 2014 dengan besaran biaya sewa yang disepakati satu tahun Rp. 5.000.000,-. Perjanjian sewa tanah pada perkebunan sawit dikatakan Bapak Salim selaku pemilik tanah selama 3 tahun dan hal ini dibantah dengan Bapak Alwi selaku penyewa tanah selama 5 tahun, hal ini dijelaskan karena pada saat itu Bapak Salim menyewakan tanah selama 5 tahun karena membutuhkan uang untuk perobatan anaknya di rumah sakit. Namun perjanjian ini dibuat secara lisan saja sesuai dengan adat kebiasaan masyarakat di Desa Paya Ketenggar sehingga tidak ada kejelasan yang pasti pada kasus sewa tersebut. Hal ini berdampak pada pertikaian antara kedua belah pihak.

Kedua, pada bulan Juni 2015 Juariah menyewakan tanah perkebunan sawit kepada Anto seluas 600 M<sup>2</sup> dengan jumlah uang Rp 8.000.000,- (delapan juta rupiah) selama tiga tahun ditambah kuitansi sebagai bukti. Bapak Anto merawat lahan perkebunan sawit tersebut dan baru berjalan 1 tahun setengah. Tanah yang disewa Bapak Anto disita oleh bank karena Ibu Juariah tidak bisa menyetorkan angsuran bank yang telah dilakukan. Bapak Anto meminta

---

<sup>6</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 96

tanggung jawab kepada Ibu Juariah namun Ibu Juariah tidak bisa ditemukan lagi. Selain itu, Bapak Anto menjelaskan kepada pihak bank bahwa Ia tidak mengetahui dan tidak ada dalam perjanjian tanah yang disewa ternyata sudah diagunkan ke pihak bank. Akibatnya Bapak Anto mengalami kerugian dan merasa ditipu dalam perkara ini.

Ketiga, terjadi pada kasus Bapak Dimas dengan Bapak Suryaman dimana Bapak Dimas menyewa tanah perkebunan sawit milik Bapak Suryaman di tahun 2013 senilai Rp. 5.000.000,- selama setahun. Namun dalam proses penyewaan Bapak Dimas meninggal dunia dan belum membayar penuh uang sewa yang telah dijanjikan. Ahli waris dalam hal ini harus membayar uang sewa yang dijanjikan. Namun dalam perjanjian tersebut tidak ada perjanjian bahwa ahli waris menanggung uang sewa saat penyewa meninggal dunia. Akibatnya pihak pemilik tanah merasa dirugikan karena uang yang disepakati tidak dilunasi oleh pihak penyewa.

Berdasarkan penjabaran di atas, peneliti tertarik untuk melakukan suatu penelitian berjudul *“Praktik Sewa Menyewa Tanah Lahan Perkebunan Sawit di Desa Paya Ketenggar Berdasarkan Tinjauan Urf”*.

## **B. Identifikasi Masalah**

Identifikasi masalah perlu dijelaskan dalam suatu penelitian ilmiah guna memperjelas masalah yang diteliti. Adapun identifikasi masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Praktik sewa menyewa dilakukan secara lisan tanpa adanya perjanjian tertulis. Hal ini berdampak pada terjadinya kesenjangan sosial antara kedua belah pihak
2. Tanah yang disewakan telah diagunkan oleh pihak bank sehingga mengakibatkan terjadinya unsur penipuan dari pihak yang memberi sewa.
3. Pihak penyewa meninggal dunia namun belum melunasi uang sewa yang telah disepakati kedua belah pihak, hal ini berdampak terjadinya kericuhan kedua belah pihak atas tuntutan dari pemilik tanah terhadap ahli waris atas pelunasan uang sewa tersebut.

### **C. Batasan Masalah**

Batasan masalah diterangkan dalam penelitian ini guna membatasi topik penelitian agar tidak meluas pembahasannya. Batasan yang dimaksud berfokus pada praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit berdasarkan tinjauan '*urf*'.

### **D. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit di Desa Paya Ketenggar?
2. Bagaimana tinjauan '*urf*' mengenai praktik sewa menyewa lahan perkebunan di Desa Paya Ketenggar?

### **E. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit di Desa Paya Ketenggar.

2. Untuk mengetahui tinjauan '*urf*' mengenai praktik sewa menyewa lahan perkebunan di Desa Paya Ketenggar.

## **F. Manfaat Penelitian**

### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi khazanah pengetahuan bagi pembaca mengenai praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit ditinjau dari segi '*urf*'.

### 2. Manfaat Praktis

Secara praktis, diharapkan hasil penelitian ini memberi manfaat bagi:

#### a. Pembaca

- 1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi pembaca mengenai praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit ditinjau dari '*urf*'
- 2) Hasil penelitian ini diharapkan menjadi referensi bagi pembaca yang ingin meneliti pada topik yang sama mengenai praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit.

#### b. Mahasiswa

- 1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi kepada mahasiswa dalam mempelajari lebih mendalam mengenai praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit agar dapat menjelaskan kepada masyarakat mengenai praktik sewa menyewa.

- 2) Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi bagi mahasiswa untuk menganalisis lebih mendalam mengenai *'urf* yang sering terjadi dalam bermasyarakat.

## G. Penjelasan Istilah

### 1. Sewa menyewa (*Ijarah*)

Kata sewa-menyewa berasal dari kata “Sewa” dan “Menyewa”, kata “sewa” berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa. Sedangkan kata “menyewa” berarti memakai dengan membayar uang sewa. Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ijarah*, yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan. Menurut Ulama Asy-Syafi’iyah *ijarah* adalah suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui, disengaja yang bisa diserahkan kepada pihak lain secara mubah dengan upah yang bisa diketahui.<sup>7</sup> Jadi sewa-menyewa membutuhkan adanya orang yang memberi jasa dan yang memberi upah.

### 2. *'Urf*

Menurut Abdul al-Wahhab Khallaf menjelaskan pengertian *'urf* adalah suatu perbuatan seperti saling pengertian manusia terhadap jual beli, dengan cara saling memberikan tanpa ada *shighat lafzhiyyah* (ungkapan melalui perkataan). Sedangkan *'urf* yang bersifat pemutlakan *lafazh* terhadap anak laki-laki, bukan anak perempuan dan saling pengertian mereka untuk tidak memutlakkan *lafazh* terhadap ikan.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Abdur Rahman al-Jaziri, *Fiqh Empat Madzhab* Terjemah Moh Zuhri, dkk, (Semarang: Asy-Syifa, 1994), h. 166.

<sup>8</sup> Abdul Wahab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqh, Terj* (Semarang: Dina Utama, 1994), h. 123.

## H. Sistematika Pembahasan

Dalam rangka mempermudah pemahaman dan pembahasan terhadap permasalahan yang diangkat, maka pembahasannya disusun secara sistematis sesuai tata urutan dari permasalahan yang ada:

*Bab pertama*, merupakan pendahuluan dijelaskan tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penjelasan istilah, kerangka teoritis, metode penelitian, sistematika pembahasan yang merupakan dasar pijakan dari bab-bab berikutnya agar satu dengan yang lain saling terkait.

*Bab kedua*, pada bab ini penulis menjelaskan secara teoritis mengenai tinjauan umum tentang 'urf, sewa menyewa, yang digunakan untuk menganalisis data.

*Bab ketiga*, menjelaskan tentang metode penelitian, tempat dan waktu penelitian, subjek penelitian, objek penelitian, prosedur pengumpulan data, teknik analisis data.

*Bab empat*, ini penyusunan menganalisa tinjauan 'urf mengenai praktik sewa menyewa lahan perkebunan di Desa Paya Ketenggar.

*Bab kelima*, ditutup dengan kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang konstruktif.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Gampong Paya Ketenggar merupakan sebuah Gampong yang terletak di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, Indonesia, dengan luas lahan luas area pemakaman umum 13 rante, pemukiman penduduk 25 Ha, luas tanah wakaf 1 Ha, luas wilayah pemukiman penduduk pesisir 10 km<sup>2</sup>, luas pemukiman rakyat 10 Ha, luas area pertanian 5 Ha dan perikanan tambak 300 Ha.

##### 1. Visi dan Misi Gampong Paya Ketenggar

Adapun visi dan misi Gampong Paya Ketenggar dapat dijabarkan sebagai berikut:

###### 1) Visi

Terwujudnya Gampong Paya Ketenggar sebagai salah satu Gampong yang memiliki penghasilan terbesar dalam bidang perikanan yang lebih berkualitas dan bermutu, khususnya melalui SDM dan SDA yang dimiliki oleh Paya Ketenggar.

###### 2) Misi

Ada beberapa misi Gampong Paya Ketenggar dalam mendukung visi tersebut adalah sebagai berikut;

- a. Sasaran pembangunan tepat guna
- b. Dapat membangun karakter yang lebih maju / bermartabat.
- c. Kesejahteraan perekonomian penduduk lebih baik

- d. Meningkatkan pendidikan dan kesehatan yang lebih baik dari sebelumnya
- e. Meningkatkan keamanan yang lebih nyaman dan damai dari sebelumnya.

## 2. Kependudukan

Adapun data kependudukan di Gampong Paya Ketenggar dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

**Tabel: 4.1. Jumlah Penduduk Gampong Paya Ketenggar**

No	Indikator data	Data	Satuan
1.	Jumlah Penduduk	868	Orang
2.	Jumlah Penduduk Laki-Laki	422	Orang
3.	Jumlah Penduduk Perempuan	446	Orang
4.	Jumlah Penduduk Berdasarkan Kelompok Umur		
	✓ Umur 0 – 4 tahun	53	Orang
	✓ Umur 4 – 6 tahun	34	Orang
	✓ Umur 7 – 13 tahun	89	Orang
	✓ 13 tahun ke atas	692	Orang

**Sumber: Kantor Geuchik Gampong Paya Ketenggar.**

Dari tabel diatas dapat kita pahami bahwa pertumbuhan dan perkembangan penduduk Gampong Paya Ketenggar termasuk jumlah penduduk yang banyak sesuai dengan luas wilayahnya. Keadaan ini menunjukkan bahwa penduduk Gampong Paya Ketenggar memiliki pertumbuhan yang normal.

### 3. Keadaan Demografis

Dalam menunjang penyelenggaraan pemerintahan desa di bidang pendidikan dan meningkatkan kualitas sumber daya manusia (SDM) di Gampong Paya Ketenggar, maka pihak pemerintah dan masyarakat telah berusaha membangun sarana dan prasarana pemerintahan, hal ini termasuk supaya terciptanya relevansi antara keamanan dengan pembangunan. Jumlah sekolah yang ada di Gampong Paya Ketenggar yaitu;

**Tabel: 4.2. Jenjang Pendidikan Gampong Paya Ketenggar**

Jenjang Pendidikan	Jumlah
SD	1
Dayah	1
SMA	1

**Sumber: Kantor Geuchik Gampong Paya Ketenggar.**

**Tabel: 4.3. Jumlah Sarana Pemerintahan Gampong Paya Ketenggar**

No	Sarana Pemerintahan	Jumlah
1	Kantor Geuchik	1
2	Desa Balai	1
3	Pos Kamling	6
4	Lainnya	-
<b>Jumlah</b>		<b>7</b>

**Sumber: Kantor Geuchik Gampong Paya Ketenggar.**

Jika dilihat dari sektor pendidikan, pendidikan merupakan faktor penentu terhadap maju mundurnya suatu daerah. Pendidikan bertujuan untuk meningkatkan ketaqwaan kepada Tuhan Yang Maha Esa, kecerdasan, keterampilan, mempertinggi budi pekerti, mempertebal semangat kebangsaan dan cinta tanah air, termaksud di daerah Gampong Paya

Ketenggar yang juga merupakan bagian dari Negara Kesatuan Republik Indonesia. Melalui pendidikan pula dapat mempersiapkan generasi penerus yang potensial serta mempunyai keterampilan dan berwawasan yang luas demi membangun masyarakat sebagai salah satu upaya peningkatan kesejahteraannya.

Melihat pendidikan di Gampong Paya Ketenggar, secara umum dapat dikategorikan sebagai daerah yang sudah lumayan pendidikannya. Hal ini dilihat dari kesadaran masyarakat akan pentingnya pendidikan, masyarakat juga telah memahami manfaat dan fungsi pendidikan terhadap perkembangan pembangunan pada saat sekarang ini. Jika dilihat dari jumlah anak yang sekolah usia 5 sampai 19 tahun, yaitu;

**Tabel: 4.4. Jumlah Anak Usia Sekolah Gampong Paya Ketenggar**

Tidak Tamat SD	Tamat SD	Tamat SMP	Tamat SMA	Jumlah
83	198	265	322	868

**Tabel: 4.5. Jumlah Usia Sekolah 5 – 19 tahun Gampong Paya**

**Ketenggar**

Usia Sekolah		Jumlah
Laki-Laki 214	Perempuan 255	
		469

**Sumber: Kantor Geuchik Gampong Paya Ketenggar.**

4. Agama

Penduduk yang ada di Gampong Paya Ketenggar adalah dari berbagai suku dan 100% beragama Islam. Kehidupan beragama di dalam masyarakat

berjalan dengan baik sebagai mana kehidupan beragama masyarakat pada umumnya.

**Tabel: 4.6. Data Penduduk Beragama Gampong Paya Ketenggar**

No	Agama	Jumlah
1	Islam	868
2	Kristen	-
3	Hindu	-
4	Budha	-
5	Kong Hu Chu	-
<b>Jumlah</b>		<b>868</b>

**Sumber: Kantor Geuchik Gampong Paya Tenggar**

#### 5. Penunjang penyelenggaraan Agama

Untuk menunjang penyelenggaraan Agama di Gampong Paya Ketenggar telah berdiri sebuah mesjid yang biasanya digunakan sebagai tempat shalat berjamaah, shalat jum'at dan tempat pengajian. Sedangkan musalla terdiri dari satu unit, musalla ini juga diperlukan sebagai sarana ibadah yaitu shalat berjamaah dan juga sebagai sarana pendidikan yaitu sebagai tempat diadakannya pengajian mingguan rutin bagi kaum ibu-ibu Bapak dan remaja serta anak-anak. Musallah tersebut juga dapat digunakan sebagai tempat bagi warga masyarakat untuk berkumpul guna bermusyawarah dalam memutuskan suatu perkara atau masalah yang terjadi di Gampong tersebut. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

**Tabel: 4.7. Jumlah Sarana Ibadah Gampong Paya Ketenggar**

No	Nama Sarana	Alamat	Jumlah
1.	Sarana Ibadah		
	1. Mesjid		1
	2. Musalla		1
	3. Dayah		1

**Sumber: Kantor Geuchik Gampong Paya Ketenggar.**

#### 6. Status Pekerjaan

Adapun pencaharian di Gampong Paya Ketenggar sebagaimana dapat di lihat bahwa sebagian besar dari penduduknya mempunyai pekerjaan. dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Ada beberapa kegiatan yang dibentuk di Gampong Paya Ketenggar sebagai upaya mengatasi kerusakan moral anak akibat penyalahgunaan narkoba, yaitu:

##### 1) Remaja mesjid

Pembentukan remaja mesjid merupakan salah satu upaya kegiatan yang dilakukan untuk meminimalisir kerusakan moral akibat penyalahgunaan narkoba. Pembentukan ini bertujuan agar para remaja sadar bahwa perbuatan yang bersifat merusak, seperti mencuri, minum minuman keras merupakan suatu tindakan kriminal yang akan merusak diri sendiri ataupun masyarakat. Berdasarkan hasil wawancara dengan Tengku Ali bahwa kegiatan ini terdiri dari pengajian para remaja yang diselenggarakan setiap Kamis malam di Dayah, yasinan yang selalu dilaksanakan setiap malam Jum'at di Mushalla dan kegiatan yang bernuansa keagamaan yang dilaksanakan setiap malam Rabu di Mushalla.

Namun, pembentukan ini kurang mendapat dukungan dari masyarakat sehingga penerapannya tidak maksimal.<sup>75</sup>

## 2) Kegiatan olahraga

Upaya yang kedua dilakukan yaitu dengan mengadakan kegiatan olahraga, seperti; voli, tenis meja, sepak bola dan kasti. Kegiatan ini juga bertujuan untuk minimalisir terjadinya kerusakan moral anak akibat penyalahgunaan narkoba. Dengan adanya kegiatan olah raga ini diharapkan para remaja tidak terus terjerumus pada penyalahgunaan narkoba. Namun, tidak semua remaja aktif dalam kegiatan olah raga ini, kebanyakan remaja lebih memilih untuk bekerja sampai pada waktu magrib tiba. Tuntutan ekonomi yang semakin tinggi memaksa mereka untuk lebih giat dalam mencari uang. Terutama remaja yang sudah berkeluarga, kekecokan sering terdengar yang tidak lain mempermasalahkan ekonomi yang tidak mencukupi.

## **B. Praktik Sewa Menyewa Lahan Perkebunan Sawit di Desa Paya Ketenggar**

Berdasarkan fakta yang bersumber dari data primer dalam penelitian ini terkait praktik akad sewa secara lisan di Desa Paya Ketenggar, penulis menemukan beberapa bentuk permasalahan. Pertama, permasalahan yang terjadi pada akad sewa menyewa secara lisan yang terjadi pada bulan September tahun 2014 antara Salim (selaku orang yang menyewakan lahan) dengan Alwi (selaku penyewa) dengan biaya sewa yang disepakati satu tahun sejumlah Rp. 5.000.000,. Namun kemudian terjadi klaim waktu sewa yang

---

<sup>75</sup> Wawancara, Tengku Ali, 11 Januari 2023

berbeda dari kedua belah pihak. Menurut pihak yang menyewakan lahan, masa sewa hanya selama 3 tahun yang kemudian dibantah oleh penyewa tanah yang menurutnya masa sewa yang telah disepakati di awal akad dulu adalah selama 5 tahun. Menurut penyewa, penyebab Salim menyewakan lahan selama 5 tahun di awal akad dulu karena ia membutuhkan uang untuk perobatan anaknya di rumah sakit, namun karena akad ini dibuat secara lisan sebagaimana kebiasaan masyarakat di Desa Paya Ketenggar sehingga menimbulkan klaim seperti saat ini yang merugikan salah satu pihak yang berakad.<sup>76</sup>

Kedua, permasalahan yang terjadi pada akad sewa menyewa secara lisan yang terjadi pada bulan Juni 2015 antara Juariah (selaku orang yang menyewakan tanah) yang telah menyewakan lahan perkebunan sawit kepada Anto (selaku penyewa) seluas 600 M<sup>2</sup> dengan jumlah uang Rp 8.000.000,- untuk masa sewa selama 3 tahun yang dibuktikan dengan kuitansi. Namun setelah 1 tahun setengah Anto mengelola lahan perkebunan sawit tersebut, pihak bank menyita tanah yang disewa Anto karena Juariah (selaku orang yang menyewakan tanah) sudah tidak mampu membayar angsuran bank yang telah dilakukan. Anto akhirnya tidak diizinkan lagi mengelola tanah sewaanannya itu yang kemudian meminta pertanggungjawaban atas masalah itu kepada Juariah. Namun kemudian keberadaan Juariah tidak lagi diketahui. Agar Anto masih dapat menggunakan tanah sitaan yang disewanya itu, ia juga menjelaskan kepada pihak bank bahwa ia tidak mengetahui sebelumnya tentang status tanah yang telah disewa dari Juariah itu ternyata sudah diagunkan ke pihak bank,

---

<sup>76</sup> Salim dan Alwi, dua pihak yang berakad, *wawancara* pribadi, Paya Ketenggar, 6 Oktober 2022.

namun Anto tetap tidak diizinkan untuk memanfaatkannya sehingga merasa diktipu dan dirugikan.<sup>77</sup>

Ketiga, permasalahan yang terjadi pada akad sewa menyewa secara lisan yang terjadi pada tahun 2013 antara Suryaman (selaku orang yang menyewakan lahan) dengan Dimas (selaku penyewa) yang menyewa lahan perkebunan sawit senilai Rp. 5.000.000,- selama setahun. Namun selama proses penyewaan berlangsung, Dimas meninggal dunia dan belum membayar penuh uang sewa yang telah disepakati. Ahli waris dari almarhum Dimas kemudian dimintai untuk membayar uang sewa yang telah disepakati secara lisan di awal akad, padahal dalam akad tersebut tidak ada perjanjian bahwa ahli waris berkewajiban menanggung uang sewa jika penyewa meninggal dunia. Akibatnya Suryaman selaku orang yang menyewakan lahan merasa dirugikan karena uang yang telah disepakati di awal akad tidak dilunasi oleh pihak penyewa.<sup>78</sup>

### **C. Praktik Sewa Menyewa Lahan Perkebunan Sawit di Desa Paya Tenggar Berdasarkan Tinjauan ‘Urf**

Dalam kejadian permasalahan yang pertama terkait sewa menyewa di desa Paya Ketenggar apabila dikaitkan asas sewa menyewa terdapat dua asas yang tidak sesuai dengan asas sewa menyewa yaitu; Asas *Ash-Shidq* (Kejujuran dan Kebenaran) permasalahan yang terjadi pada akad sewa menyewa secara lisan yang terjadi pada bulan September tahun 2014 antara Salim (selaku orang yang menyewakan lahan) dengan Alwi (selaku penyewa) dengan biaya sewa yang

---

<sup>77</sup> Anto, pihak yang berakad, wawancara pribadi, Paya Ketenggar, 12 Oktober 2022.

<sup>78</sup> Suryaman, pihak yang berakad, wawancara pribadi, Paya Ketenggar, 22 Oktober 2022.

disepakati satu tahun sejumlah Rp. 5.000.000,. Namun kemudian terjadi klaim waktu sewa yang berbeda dari kedua belah pihak. Menurut pihak yang menyewakan lahan, masa sewa hanya selama 3 tahun yang kemudian dibantah oleh penyewa tanah yang menurutnya masa sewa yang telah disepakati di awal akad dulu adalah selama 5 tahun. Menurut penyewa, penyebab Salim menyewakan lahan selama 5 tahun di awal akad dulu karena ia membutuhkan uang untuk perobatan anaknya di rumah sakit, namun karena akad ini dibuat secara lisan sebagaimana kebiasaan masyarakat di Desa Paya Ketenggar sehingga menimbulkan klaim seperti saat ini yang merugikan salah satu pihak yang berakad dan yang kedua pada Asas *Al-Kitabah* (Tertulis) karena kedua belah pihak melakukan akad sewa menyewa hanya menggunakan akad lisan dan tidak menggunakan akad secara tertulis. Dan apabila di lihat dari rukun-rukun *ijarah* pada permasalahan pertama ini semua rukun-rukunnya terpenuhi karena adanya orang yang berakad (*'Aqid*), sighat akad, *ujrah* dan bermanfaat. Maka dapat di simpulkan bahwa dari permasalahan pertama terkait sewa-menyewa lahan sawit di Desa Paya Ketenggar termasuk *'urf fasid*, karena bertentangan dengan asas-asas sewa menyewa dan bertentangan dengan agama, UU negara dan sopan santun.

Permasalahan yang kedua yang terjadi pada akad sewa menyewa secara lisan yang terjadi pada bulan Juni 2015 antara Juariah (selaku orang yang menyewakan tanah) yang telah menyewakan lahan perkebunan sawit kepada Anto (selaku penyewa) seluas 600 M<sup>2</sup> dengan jumlah uang Rp 8.000.000,- untuk masa sewa selama 3 tahun yang dibuktikan dengan kuitansi. Namun

setelah 1 tahun setengah Anto mengelola lahan perkebunan sawit tersebut, pihak bank menyita tanah yang disewa Anto karena Juariah (selaku orang yang menyewakan tanah) sudah tidak mampu membayar angsuran bank yang telah dilakukan. Anto akhirnya tidak diizinkan lagi mengelola tanah sewaanannya itu yang kemudian meminta pertanggungjawaban atas masalah itu kepada Juariah. Namun kemudian keberadaan Juariah tidak lagi diketahui. Agar Anto masih dapat menggunakan tanah sitaan yang disewanya itu, ia juga menjelaskan kepada pihak bank bahwa ia tidak mengetahui sebelumnya tentang status tanah yang telah disewa dari Juariah itu ternyata sudah diagunkan ke pihak bank, namun Anto tetap tidak diizinkan untuk memanfaatkannya sehingga merasa ditipu dan dirugikan. dalam kasus ini bila di analisa rukun dan persyaratan *ijarah* maka terlihat jelas maka ada satu ruku yang tidak terpenuhi, yaitu rukun yang ke empat manfaat dan objek *ijarah* di mana satu persyaratan rukun tersebut ada yang tidak terpenuhi yaitu objek *ijarah* tidak dapat serah terimakan secara hukum karna setatus tanah yang di sewa kan itu sudah tergadai

Dalam kejadian peristiwa sewa menyewa di desa Paya Ketenggar yang kedua apabila di kaitkan asas-asas sewa menyewa terdapat tiga asas yang tidak sesuai dengan asas sewa menyewa yaitu: asas *Al-Adalah* (Keadilan) pada permasalahan sewa menyewa yang kedua ini pihak Anto sebagai yang menyewa tanah merasa terzalimi karena tanah yang di sewa dari pihak Juariah secara tiba-tiba di sita oleh pihak bank dan pihak Anto tidak diberi hak untuk mengelola tanah yang di sewa dari pihak Juariah, Asas *Ash-Shidq* (Kejujuran) pada permasalahan kedua ini pihak Anto dirugikan oleh pihak Juariah karena

pihak Juariah tidak mengatakan sejujurnya kalau tanah yang disewakan kepada pihak Anto digadaikan ke bank. Selanjutnya asas *Al-Ta'awun* (Saling Menguntungkan) disini pihak Anto merasa sama sekali tidak diuntungkan, karena dalam perjanjian secara lisan dan tulisan pihak Anto menyewa tanah pihak Juariah selama 3 tahun seharga Rp 8.000.000, sedangkan dalam masa 1 tahun tanah pihak Juariah yang disewakan ke pihak Anto disita oleh bank dan pihak Anto tidak diperbolehkan mengelola tanah itu dan tidak mendapatkan uang ganti rugi. Dan jika dilihat dari rukun-rukun *ijarah* pada permasalahan kedua ini tidak ada permasalahan karena terpenuhi semua rukun-rukunnya, seperti adanya orang yang berakad (*'Aqid*), sumpah akad, *ujrah* dan bermanfaat. Dan dapat disimpulkan bahwa pada permasalahan kedua ini termasuk kedalam *'urf fasilid* karena bertentangan dengan agama, UU negara dan sopan santun.

Permasalahan ketiga permasalahan yang terjadi pada akad sewa menyewa secara lisan yang terjadi pada tahun 2013 antara Suryaman (selaku orang yang menyewakan lahan) dengan Dimas (selaku penyewa) yang menyewa lahan perkebunan sawit senilai Rp. 5.000.000,- selama setahun. Namun selama proses penyewaan berlangsung, Dimas meninggal dunia dan belum membayar penuh uang sewa yang telah disepakati. Ahli waris dari almarhum Dimas kemudian dimintai untuk membayar uang sewa yang telah disepakati secara lisan di awal akad, padahal dalam akad tersebut tidak ada perjanjian bahwa ahli waris berkewajiban menanggung uang sewa jika penyewa meninggal dunia. Akibatnya Suryaman selaku orang yang menyewakan lahan merasa dirugikan karena uang yang telah disepakati di awal akad tidak dilunasi oleh pihak

penyewa.<sup>79</sup> Dari fakta ini, permasalahan yang terjadi akibat akad sewa secara lisan adalah permasalahan status sisa uang sewa yang belum lunas diklaim pihak yang menyewakan tanah sebagai utang yang belum lunas.

Dalam kejadian peristiwa sewa menyewa di desa Paya Ketenggar yang ketiga apabila dikaitkan asas-asas sewa menyewa terdapat empat asas yang tidak sesuai dengan asas sewa menyewa yaitu: asas Manfaat apabila dikaitkan dengan permasalahan ini pihak Suryaman tidak mendapatkan manfaat karena tanah yang disewakan tidak habis di bayar oleh pihak Dimas dan ahli waris dari pihak Dimas tidak ingin membayarkan sisa sewa nya karena tidak ada bukti secara tulisan. Asas yang kedua yang tidak sesuai dengan permasalahan ini yaitu asas *Al-Adalah* (Keadilan) pihak Suryaman selaku penyewa tanah merasa tidak adil karena tanah yang di sewakan kepada pihak Dimas yang sudah meninggal tidak ingin membayar sisa sewa karena tidak ada bukti secara tertulis. Asas yang ketiga yaitu asas *At-Ta'awun* (Saling Menguntungkan) pihak Suryaman sebagai penyewa tanah tidak diuntungkan karena tanah yang disewakan tidak dibayar sampai lunas oleh pihak Dimas yang sudah meninggal. Asas yang keempat yaitu asas *Al-Kitabah* (Tertulis) kesalahan dari sewa menyewa tanah yang dilakukan Suryaman dan Dimas yaitu tidak membuat perjanjian secara tulisan sehingga ketika pihak Dimas meninggal ahli waris tidak ingin membayar sisa sewa karena tidak ada bukti perjanjian secara tertulis. Dan jika dilihat dari rukun-rukun *ijarah* pada permasalahan ketiga ini tidak ada permasalahan karena terpenuhi semua rukun-rukunnya, seperti

---

<sup>79</sup> Suryaman, pihak yang berakad, *wawancara* pribadi, Paya Ketenggar, 22 Oktober 2022.

adanya orang yang berakad (*'Aqid*), sighat akad, *ujrah* dan bermanfaat. Dapat di simpulkan bahwa pada permasalahan kedua ini termasuk kedalam *'urf fasid* karena bertentangan dengan agama, UU negara dan sopan santun.

Sewa menyewa yang dilakukan secara lisan diatur dalam pasal 1571 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”. Hal ini merujuk pada pandangan Rasyad Hasan yang menjelaskan bahwa kebiasaan (*'Urf*) disebut dengan apa yang sudah terkenal dikalangan umat manusia dan selalu diikuti, baik *'urf* perkataan maupun *'urf* perbuatan.<sup>80</sup> Dalam praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit dilakukan kedua belah pihak atas dasar suka sama suka sehingga pada saat dilakukan perjanjian tidak adanya unsur keterpaksaan ataupun didasari asas pertolongan. Maka dari itu, perjanjian dilakukan secara lisan namun hal tersebut tidak menjadi masalah oleh kedua belah pihak dan bisa dirundingkan secara kekeluargaan saat terjadi kesalahpahaman dikemudian hari. Dari keterangan di atas tidak ada penyimpangan dari tujuh asas akad sewa menyewa sehingga akad tersebut dianggap sah.

Mengenai hak milik dan sewa menyewa di atas, pada dasarnya pemilik tanah mempunyai hak untuk menjaminkan tanah tersebut kepada bank. Akan tetapi, tindakan pemilik tanah menjaminkan tanahnya tersebut, tidak boleh

---

<sup>80</sup> Rasyad Hasan Khalil, *Tarikh Tasryi*, (Jakarta: Amzah, cet ke-1, 2009), h. 167.

menimbulkan kerugian kepada penyewa. Jika sebelumnya dalam perjanjian sewa memang tidak diperjanjikan bahwa pemilik tanah tidak boleh menjaminkan tanah atau pemilik tanah harus memberitahu penyewa terlebih dahulu sebelum menjaminkan tanah yang disewakan, maka tidak ada yang dapat digugat oleh penyewa terkait dijaminkannya tanah tersebut tanpa sepengetahuan penyewa. Hak penyewa untuk menggugat pemilik tanah terkait sewa menyewa tersebut timbul jika pemilik tanah melalaikan prestasinya sebagaimana Pasal 1550 KUHP, yang salah satunya adalah tidak bisa memberikan pihak penyewa kenikmatan yang tenteram atas tanah yang disewanya. Ini karena jika tanah yang dijaminkan tersebut pada akhirnya dieksekusi akibat wanprestasi pemilik tanah terhadap pihak bank, ada kemungkinan penyewa pun akan terganggu. Atas gangguan ini, penyewa dapat menggugat berdasarkan wanprestasi.

Dalam Pasal 1100 KUHPdata mengatur bahwa Utang pewaris harus ditanggung oleh para ahli waris yang menerima warisan. Lengkapnya diatur sebagai berikut :*“Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu”* Sedangkan menurut Utami Yustihana Untoro dalam bukunya berjudul *“Hukum Waris Islam”* menjelaskan bahwa ahli waris berhak menolak atau menerima bagiannya. Ahli waris tidak wajib membayar hutang, tetapi ahli waris wajib membantu dalam rekonsiliasi hanya jika mereka mampu melakukannya. Dari penjabaran di atas, penulis dapat mengambil kesimpulan

bahwa ahli waris berhak menolak membayar hutang atas akad sewa yang telah disepakati. Hal ini dikarenakan pihak pemberi sewa juga tidak kehilangan hak atas barang yang telah disewa serta manfaat yang didapat dari penyewa juga telah terputus setelah ia meninggal dunia.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan bahwa praktik sewa menyewa yang terjadi di desa Paya Ketenggar telah memenuhi rukun dan syaratnya. Hal ini dapat dilihat bahwa pelaku yang melakukan sewa menyewa sudah baligh dan berakal sehat, hal ini sesuai dengan pendapat Wahbah az-Zuhaili yang menyatakan bahwa, aktivitas sewa menyewa harus dilakukan oleh pihak telah baligh dan berakal. Kemudian objek yang disewa juga sudah jelas yaitu perkebunan sawit serta adanya kerelaan kedua belah pihak. Namun perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak hanya berbentuk lisan dan dilakukan secara kekeluargaan semata, sehingga saksi yang dihadirkan juga antar keluarga yang bersangkutan dengan aktivitas sewa menyewa.

Praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit di Desa Paya Ketenggar peneliti dapatkan dari hasil wawancara bersama Bapak Salim dan Bapak Alwi yang telah melakukan perjanjian sewa menyewa pada tahun 2014 yang mengungkapkan bahwa:

*“Saya benar telah melakukan praktik sewa menyewa lahan sawit dengan nominal Rp. 5.000.000,- untuk membiayayai anak sakit saat itu”.*

*“Bapak Alwi juga membenarkan bahwa telah melakukan praktik sewa menyewa bersama bapak Salim pada tahun 2014”.*

Dari narasi di atas menjelaskan bahwa kedua belah pihak benar telah melakukan praktik sewa menyewa lahan pertanian pada tahun 2014 dimana pada saat itu Bapak Salim selaku pemilik tanah membutuhkan uang untuk mengobati anaknya yang sedang sakit. Dalam hal ini praktik sewa menyewa lahan pertanian saat itu Rp. 5.000.000,- yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak.

Sistem praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit di Desa Paya Ketenggar yang dilakukan Bapak Salim dan Alwi yang menjelaskan bahwa:

*“Sistem praktik sewa menyewa yang dilakukan secara lisan tanpa adanya perjanjian hitam putih, karena pada saat melakukan perjanjian sewa menyewa itu dilakukan secara mendadak dan saat itu anak saya saat itu sangat memerlukan biaya untuk perobatan, sehingga saya dan Bapak Alwi langsung melakukan perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan sawit”.*

Bapak Salim menambahkan bahwa:

*“Saya waktu itu juga memiliki uang Rp. 5.000.000,- dan bersedia menyewa lahan pertanian karena dibalik membantu juga saya juga tertarik untuk menyewa lahan pertanian perkebunan sawit milik Bapak Salim”.*

Dari narasi di atas, dalam praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit dilakukan kedua belah pihak atas dasar suka sama suka sehingga pada saat dilakukan perjanjian tidak adanya unsur keterpaksaan ataupun didasari asas pertolongan. Meskipun perjanjian dilakukan secara lisan namun hal tersebut tidak menjadi masalah oleh kedua belah pihak dan bisa dirundingkan secara kekeluargaan saat terjadi kesalahpahaman dikemudian hari.

Saksi yang dihadirkan saat melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut. Bapak Salim menjelaskan bahwa:

*“Saat saya melakukan perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan sawit, saya dan Bapak Alwi serta beberapa sanak saudara saja yang dihadirkan, hal ini dilakukan pada saat itu tidak banyak yang mengetahui transaksi sewa menyewa yang dilakukan dan sampai saat ini masih berlaku sampai saya melunasi biaya sewa menyewa tersebut”.*

*“Bapak Alwi membenarkan apa yang disampaikan Bapak Salim bahwa saya kebetulan pada saat itu memiliki uang yang dibutuhkan oleh Bapak Salim sehingga saya bersedia membantu untuk menyewa lahan perkebunan sawit yang dimilikinya dan sampai saat ini masih berlaku transaksi tersebut”.*

Dari narasi di atas menjelaskan bahwa saat melakukan transaksi sewa menyewa lahan perkebunan sawit tidak ada saksi yang langsung hadir pada saat itu, hanya saja beberapa kerabat yang dihadirkan untuk melihat perjanjian sewa menyewa tersebut. Jika dikemudian hari sewa menyewa lahan perkebunan sawit itu terjadi permasalahan maka diselesaikan melalui kekeluargaan dan diselesaikan melalui adat kebiasaan masyarakat setempat.

Wawancara peneliti kepada Geuchik desa Paya Ketenggar yang menjelaskan bahwa:

*“Praktik sewa menyewa lahan perkebunan ini sering dilakukan antar masyarakat melalui musyawarah kekeluargaan dan bahkan tidak melibatkan perangkat desa untuk mendampingi akad sewa menyewa lahan perkebunan di desa Paya Ketenggar”.*

Dari narasi di atas menjelaskan bahwa Geuchik tidak dilibatkan dalam praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit. Hal ini menjadikan tidak adanya landasan hukum untuk mengatasi kesenjangan terhadap kedua belah pihak jika terjadi permasalahan ataupun kesenjangan antar kedua belah pihak. Selain itu, praktik sewa menyewa dilakukan secara lisan dan musyawarah kekeluargaan sehingga saat sengketa terjadi perangkat desa langsung

menyerahkan kepada hukum adat yang berlaku untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi antar masyarakat.

Saat terjadinya sengketa pada praktik sewa menyewa antar kedua belah pihak bagaimana peran Geuchik menyelesaikan persoalan ini. Bapak Geuchik menjelaskan bahwa:

*“Saya sebagai Geuchik juga harus mempertimbangkan permasalahan yang terjadi dan sesuai dengan bukti serta tingkat permasalahan yang terjadi di masyarakat. Jika dalam hal praktik sewa menyewa ini dilakukan secara adat istiadat, saya berikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan secara kekeluargaan terlebih dahulu”.*

Dari narasi di atas menjelaskan bahwa Geuchik harus melihat sedemikian rupa terkait permasalahan yang terjadi untuk memberikan solusi atas permasalahan yang terjadi antar masyarakat. Jika masyarakat melakukan suatu kegiatan atas dasar kebiasaan adat istiadat maka harus diselesaikan melalui adat istiadat juga. Musyawarah merupakan salah satu solusi ataupun cara untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi antar masyarakat.

Wawancara selanjutnya dilakukan kepada Bapak Kepala Dusun mengenai praktik sewa menyewa lahan perkebunan di desa Paya Ketenggar yang menjelaskan bahwa:

*“Praktik sewa menyewa lahan perkebunan di desa Paya Ketenggar memang sering dilakukan masyarakat untuk membantu satu sama lain. Hal yang mendasari praktik sewa menyewa ini untuk saling tolong menolong antar warga yang membutuhkan bantuan berupa uang agar dapat dibantu melalui sewa menyewa ini”.*

Dari narasi di atas praktik sewa menyewa sudah sering dilakukan untuk mewujudkan rasa solidaritas antar sesama masyarakat yang saling membutuhkan

satu dengan yang lainnya. Praktik sewa menyewa bertujuan untuk membantu masyarakat yang membutuhkan dengan cara bermusyawarah antar warga yang melakukan praktik sewa menyewa perkebunan.

*“Sewa menyewa lahan perkebunan kebanyakan diantara mereka dilakukan secara kekeluargaan dan tidak melibatkan perangkat desa sebagai saksi atas transaksi yang mereka lakukan”.*

Narasi di atas menjelaskan bahwa praktik sewa menyewa lahan perkebunan dilakukan melalui musyawarah antar keluarga dan tidak melibatkan perangkat desa sebagai saksi saat melakukan perjanjian. Praktik sewa menyewa telah menjadi adat budaya masyarakat desa Paya Ketenggar saat melakukan praktik sewa menyewa melalui musyawarah.

Wawancara yang dilaksanakan selanjutnya bersama Geuchik yang menjelaskan bahwa:

*“Praktik sewa menyewa lahan perkebunan yang dilakukan masyarakat selama ini kebanyakan diantara mereka lakukan melalui musyawarah, sehingga saat terjadinya kesenjangan sulit untuk menyelesaikan dan memberi solusi karena mereka selalu melakukan perjanjian secara lisan”.*

Dari narasi di atas menjelaskan bahwa setiap praktik sewa menyewa lahan perkebunan dilakukan secara lisan dan musyawarah antar kekeluargaan saja. Hal ini sulit untuk menyelesaikan permasalahan saat kedua belah pihak terjadi perselisihan terhadap praktik sewa menyewa lahan perkebunan karena tidak adanya perjanjian tertulis sebagai bukti untuk menyelesaikan masalah tersebut.

Praktik sewa menyewa yang terjadi di desa Paya Ketenggar sudah layak disebut *'urf*. Hal ini senada dengan pendapat yang diungkapkan oleh Rasyad Hasan Khalil yang menyatakan bahwa *'urf* juga disebut dengan apa yang sudah

terkenal dikalangan umat manusia dan selalu diikuti, baik *'urf* perkataan maupun *'urf* perbuatan.<sup>81</sup> Praktik sewa menyewa yang biasa dilakukan masyarakat Paya Ketenggar melalui musyawarah antar keluarga saja dan disaksikan juga oleh keluarga yang bersangkutan namun perjanjian dibuat hanya berbentuk lisan serta berlandaskan tolong menolong.

Praktik sewa menyewa yang terjadi di desa Paya Ketenggar termasuk ke dalam *'urf fasid*, hal ini dikarenakan tidak adanya unsur yang bertentangan dengan sumber hukum Islam dan dilakukan atas dasar suka sama suka baik dari pihak penyewa maupun pemilik tanah. Praktik yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak juga tidak dilakukan secara terpaksa. Adat kebiasaan masyarakat saat melakukan sewa menyewa yang dilakukan selalu mengedepankan unsur musyawarah antar kedua belah pihak.

Analisis akad sewa menyewa yang telah dilakukan antara pihak pemilik lahan dan penyewa sudah dilakukan atas dasar suka sama suka saat melakukan ijab dan qabul. Hal ini dilakukan kedua belah pihak sebelum melakukan transaksi sewa menyewa. Sewa menyewa lahan perkebunan dilakukan dengan ketentuan batas hari paling lambat selama rentang waktu yang telah disepakati bersama terhadap lahan yang disewakan.

Dalam praktek pembuatan akad sewa menyewa lahan perkebunan ini tidak menutup kemungkinan adanya perubahan akad atau kontrak di tengah jalan dengan adanya tambahan-tambahan syarat tertentu yang diinginkan oleh pihak penyewa atau pemilik tanah. Bagi pihak penyewa lahan perkebunan dapat

---

<sup>81</sup> Rasyad Hasan Khalil, *Tarikh Tasryi* (Jakarta: Amzah, cet ke-1, 2009), h. 167.

langsung bermusyawarah, pembuatan akad atau perjanjian seharusnya dibuat secara tertulis.

Dalam pembuatan akad secara lisan bertentangan dengan asas hukum perikatan, dimana disebutkan bahwa suatu akad hendaknya tidak dibuat secara lisan, namun hendaknya suatu akad atau kontrak itu dibuat secara tertulis dan dihadiri oleh saksi-saksi. Salain itu, apabila suatu kontrak itu tidak dilaksanakan secara tunai, maka pihak penyewa harus memberikan atau menyerahkan suatu barang baik itu uang atau lainnya sebagai bentuk jaminan. Sebab dikhawatirkan akan terjadi pembatalan akad dikemudian hari, yang biasa sering dilakukan oleh pihak penyewa dan pemilik lahan.

Saat pemilik lahan ingin melakukan transaksi sewa menyewa terlebih dahulu memberikan surat kepemilikan tanah kepada penyewa agar adanya kejelasan dalam hal sewa menyewa. Hal ini dilakukan bersamaan ijab kabul di awal transaksi sewa menyewa. Dalam masalah ini, terdapat unsur *Al-Ridha'iyah* yaitu adanya kesempatan yang sama untuk melakukan transaksi atas dasar keinginan bersama. Hukum Islam juga menganjurkan bahwa adanya akad setelah dilaksanakan ijab kabul. Ijab merupakan pernyataan untuk penawaran, sedangkan kabul adalah pernyataan penerimaan.

Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.<sup>82</sup> Sewa-menyewa belum dikatakan sah sebelum ijab qabul dilakukan, sebab ijab qabul menunjukkan kerelaan, pada dasarnya ijab qabul dilakukan dengan lisan, tapi kalau tidak

---

<sup>82</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), h. 68

mungkin seperti bisu atau lainnya, maka boleh ijab qabul dengan surat menyurat yang mengandung arti ijab qabul.

Ada beberapa tahapan yang ditempuh dalam penyelesaian pelaksanaan perjanjian sewa menyewalahan perkebunan di desa Paya Ketenggar diantaranya: tahap pertama musyawarah yang dihadiri oleh Geuchik, dan perangkat desa lainnya. Jika upaya tersebut gagal maka upaya selanjutnya ialah musyawarah mukim. Musyawarah Mukim yang dilaksanakan tidak terlepas dari permintaan Geuchik yang ingin agar permasalahan yang sedang terjadi di gampong dapat diselesaikan oleh Mukim. Geuchik akan mengirim surat pengantar kepada mukim yang isinya menyatakan bahwa telah terjadi suatu permasalahan sewa menyewalahan perkebunan dan Geuchik tidak mampu menyelesaikannya. Maka berdasarkan surat pengantar tersebut mukim mengadakan musyawarah dengan memanggil semua pihak yang terlibat. Seperti para pihak yang bersengketa, para saksi, kepala dusun, tuha peut, dan aparaturnya Gampong dimana sengketa itu berlangsung. Setelah musyawarah berlangsung, maka imum mukimlah yang berwenang untuk memutuskan solusi dari masalah tersebut. Imuem mukim memutuskan perkara berdasarkan kemampuan dan pemahamannya mengenai peraturan adat tentang sewa menyewa lahan perkebunan. Keputusan mukim tidak dapat diganggu gugat, artinya semua pihak harus menyetujui semua keputusan yang buat oleh imuem mukim.

#### **D. Analisa Penulis**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan bahwa praktik sewa menyewa yang terjadi di desa Paya Ketenggar telah memenuhi rukun dan

syaratnya. Hal ini dapat dilihat bahwa pelaku yang melakukan sewa menyewa sudah baligh dan berakal sehat, hal ini sesuai dengan pendapat Wahbah az-Zuhaili yang menyatakan bahwa, aktivitas sewa menyewa harus dilakukan oleh pihak telah baligh dan berakal. Kemudian objek yang disewa juga sudah jelas yaitu perkebunan sawit serta adanya kerelaan kedua belah pihak. Namun perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak hanya berbentuk lisan dan dilakukan secara kekeluargaan semata, sehingga saksi yang dihadirkan juga antar keluarga yang bersangkutan dengan aktivitas sewa menyewa.

Praktik sewa menyewa yang terjadi di desa Paya ketenggar sudah layak disebut *'urf*. Hal ini senada dengan pendapat yang diungkapkan oleh Rasyad Hasan Khalil yang menyatakan bahwa *'urf* juga disebut dengan apa yang sudah terkenal dikalangan umat manusia dan selalu diikuti, baik *'urf* perkataan maupun *'urf* perbuatan.<sup>83</sup> Praktik sewa menyewa yang biasa dilakukan masyarakat Paya Ketenggar melalui musyawarah antar keluarga saja dan disaksikan juga oleh keluarga yang bersangkutan namun perjanjian dibuat hanya berbentuk lisan serta berlandaskan tolong menolong.

Praktik sewa menyewa yang terjadi di desa Paya Ketenggar termasuk kedalam *'urf fasid*, hal ini dikarenakan adanya unsur yang bertentangan dengan sumber hukum Islam.

Upaya yang dapat ditempuh dalam menyelesaikan hambatan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa di desa Paya Ketenggar yaitu himbuan yang diberikan kepada masyarakat saat melaksanakan sewa menyewa tidak boleh

---

<sup>83</sup> Rasyad Hasan Khalil, *Tarikh Tasryi*, (Jakarta: Amzah, cet ke-1, 2009), h. 167.

hanya sebatas kwitansi, perjanjian tersebut harus diketahui oleh perangkat desa atau Geuchik. Selanjutnya surat perjanjian dan kwitansi tersebut harus disimpan di kantor Geuchik. Geuchik juga menghimbau kepada masyarakat dengan cara melakukan penyuluhan-penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai masalah pertanahan khususnya masalah pelaksanaan sewa menyewakan lahan perkebunan, melalui aparat yang ada, baik di tingkat kecamatan maupun di tingkat desa. Memberikan informasi atau penjelasan kepada masyarakat yang mempunyai masalah yang berhubungan dengan tanah.

Mengenai praktik sewa-menyewa lahan sawit di Kampung Paya Ketenggar yang didasarkan pemaparan penulis sebelumnya yakni:

- 1) Bagi pemilik tanah dan penyewa tanah dalam melaksanakan perjanjian, pemilik tanah hendaknya mengutarakan apa yang menjadi keresahannya selama ini agar tidak merasa dirugikan dan penyewa tanah juga mengerti apa keinginan pemilik lahan yang sebenarnya.
- 2) Bagi pemilik tanah dan penyewa tanah, hendaknya sebelum melaksanakan perjanjian harus menyiapkan bukti tertulis guna memperkuat perjanjian tersebut apabila terjadi sesuatu.
- 3) Si penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan pada barang yang disewakan selama waktu menyewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar kealahannya.
- 4) Sewa menyewa termasuk perjanjian konsensual yaitu perjanjian yang dianggap sah atau ada setelah terjadi kesepakatan antara para pihak.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari pembahasan sebelumnya, setelah penulis melakukan tiga tahapan analisis data kualitatif, yaitu reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*) dan konfirmasi data (*conclusion*) maka dapat disimpulkan dua hal sebagai berikut:

1. Kebiasaan praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit di Desa Paya Ketenggar terjadi secara lisan yang dapat dikelompokkan ke dalam tiga jenis permasalahan dilihat dari dampak permasalahannya, yaitu: 1). Kasus sewa secara lisan yang terjadi antara Salim selaku orang yang menyewakan lahan dengan Alwi selaku penyewa telah menimbulkan masalah perbedaan klaim masa waktu sewa; 2). Kasus sewa secara lisan yang terjadi antara Juariah selaku orang yang menyewakan tanah kepada Anto selaku penyewa telah menimbulkan permasalahan hilangnya hak sewa akibat lahan yang sedang disewa Anto karena disita pihak bank; 3). Kasus sewa secara lisan yang terjadi antara Suryaman selaku orang yang menyewakan lahan dengan Dimas selaku penyewa telah menimbulkan permasalahan kejelasan status sisa uang sewa yang belum lunas diklaim pihak yang menyewakan tanah sebagai utang yang belum lunas dan wajib dilunasi oleh ahli waris almarhum penyewa.
2. Dari ketiga jenis kasus praktik sewa menyewa lahan perkebunan sawit di Desa Paya Ketenggar itu menurut tinjauan '*urf*' dapat dikelompokkan ke

dalam tiga kategori, yaitu: 1). Kasus sewa secara lisan yang terjadi antara Salim selaku orang yang menyewakan lahan dengan Alwi selaku penyewa termasuk dalam kategori *'urf fasid* karena dalam praktiknya tidak terepenuhi asas *Ash-Shidq* (kejujuran dan kebenaran) & asas *Al-Kitabah* (tertulis); 2). Kasus sewa secara lisan yang terjadi antara Juariah selaku orang yang menyewakan tanah kepada Anto selaku penyewa termasuk dalam kategori *'urf fasid* karena dalam praktiknya tidak terepenuhi asas *Ash-Shidq* (kejujuran dan kebenaran) & asas *Al-Ta'awun* (saling menguntungkan); 3). Kasus sewa secara lisan yang terjadi antara Suryaman selaku orang yang menyewakan lahan dengan Dimas selaku penyewa termasuk dalam kategori *'urf fasid* karena dalam praktiknya tidak terepenuhi asas Manfaat, asas *Al-Adalah* dan asas *Al-Ta'awun* (saling menguntungkan).

## **B. Saran-saran**

1. Bagi kedua belah pihak yang berakad hendaknya mempelajari, mematuhi dan menerapkan selirih asas dalam setiap akad sewa menyewa demi menghindarkan berbagai kemungkiann kemudharatan yang akan terjadi di kemudian hari.
2. Bagi pemilik tanah dan penyewa tanah, hendaknya sebelum melaksanakan perjanjian harus menyiapkan bukti tertulis guna memperkuat perjanjian tersebut apabila terjadi sesuatu.

3. Si penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan pada barang yang disewakan selama waktu menyewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar kealahannya.
4. Sewa menyewa termasuk perjanjian konsensual yaitu perjanjian yang dianggap sah atau ada setelah terjadi kesepakatan antara para pihak.