

**ANALISIS *IJĀRAH* DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM
PERDATA TERHADAP SEWA MENYEWA TAMBAK MILIK
BERSAMA DI BANGUNSARI KECAMATAN JABON SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh

Choirun Adawiyah

NIM. 05040222107



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2025**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Choirun Adawiyah

NIM : 05040222107

Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Analisis *Ijārah* Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Sewa Menyewa Tambak Milik Bersama Di Bangunsari Sidoarjo

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian dan karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya sesuai kaidah penulisan karya ilmiah. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini adalah hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 21 November 2025



Choirun Adawiyah

NIM. 05040222107

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Choirun Adawiyah

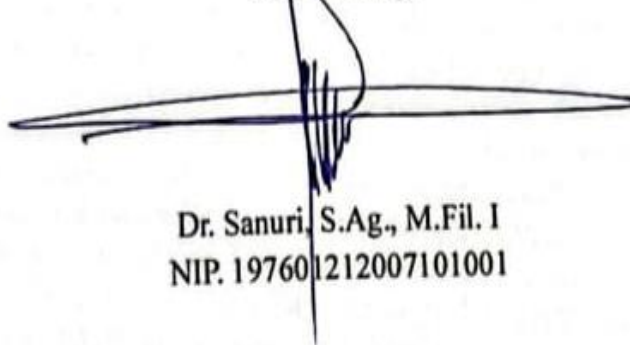
Nim : 05040222107

Judul : Analisis *Ijārah* Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Sewa Menyewa Tambak Milik Bersama Di Bangunsari Sidoarjo

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan pada sidang munaqasah skripsi.

Surabaya, 29 Oktober 2025

Pembimbing,



Dr. Sanuri, S.Ag., M.Fil. I

NIP. 197601212007101001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Choirun Adawiyah

Nim : 05040222107

Judul : Analisis *Ijārah* Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Sewa Menyewa Tambak Milik Bersama Di Bangunsari Kecamatan Jabon Sidoarjo

Telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi pada hari Selasa, 9 Desember 2025, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu pada Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya.

Majelis Munaqasah Skripsi

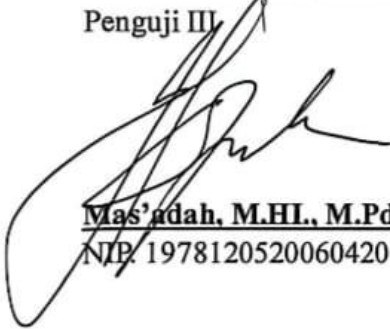
Penguji I



Prof. Dr. Sanuri, S.Ag., M.Fil.I.

NIP. 197601212007101001

Penguji III



Mas'adah, M.H.L., M.Pd.I.

NIP. 197812052006042003

Penguji II



Dr. H. Abu Dzarrin al-Hamidv, M.Ag.

NIP. 197306042000031005

Penguji IV



Mega Ayu Ningtvas, M.H.

NIP. 199312042020122017

Surabaya, 9 Desember 2025

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Dr. H. Saqiyah Musafa'ah, M.Ag.

NIP. 196303271999032001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Choirun Adawiyah
NIM : 05040222107
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : choirunadawiyah@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

☒ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

ANALISIS *IJĀRAH* DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA
TERHADAP SEWA MENYEWA TAMBAK MILIK BERSAMA DI BANGUNSARI
KECAMATAN JABON SIDOARJO

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 03 Januari 2026

Penulis

(Choirun Adawiyah)

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh praktik sewa menyewa tambak milik bersama di Bangunsari Sidoarjo merupakan aktivitas ekonomi masyarakat pesisir yang dilakukan secara lisan tanpa perjanjian tertulis, hanya menggunakan kwitansi sebagai bukti pembayaran. Tambak seluas 4,5 hektar yang merupakan warisan disewakan oleh empat ahli waris kepada penyewa sejak 2022 untuk jangka waktu empat tahun dengan pembayaran lunas di awal. Pada periode pertama pelaksanaan berjalan lancar dengan pembagian hasil sewa yang merata, namun saat perpanjangan dua tahun salah satu ahli waris menerima pembayaran tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya dan tidak membagikannya, memicu konflik hingga ancaman pemberhentian paksa perjanjian sewa. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan menjawab: (1) Bagaimana praktik sewa menyewa tambak milik bersama di Bangunsari Sidoarjo? (2) Bagaimana analisis *ijārah* dan KUHPperdata terhadap praktik tersebut?

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan sosiologi hukum. Data primer diperoleh dari bukti kepemilikan tambak berupa SHM, kwitansi pembayaran, peta lokasi, dan hasil wawancara dengan pihak penyewa serta para ahli waris, sedangkan data sekunder berasal dari literatur pendukung berupa jurnal, artikel, dan buku tentang *ijārah* dan KUHPperdata. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, kemudian dianalisis secara deduktif dengan menerapkan teori akad *ijārah* dan ketentuan KUHPperdata pada fakta lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa menyewa tambak dilakukan secara lisan dengan pembayaran lunas di awal hanya dibuktikan kwitansi, tanpa melibatkan seluruh ahli waris dalam pengambilan keputusan perpanjangan sewa, sehingga menimbulkan konflik karena ketidakmerataan distribusi hasil sewa. Berdasarkan analisis *ijārah*, praktik ini melanggar rukun dan syarat akad karena tidak terpenuhinya transparansi *ṣīghah* akad, pelanggaran prinsip keadilan dalam pembagian ujrāh, dan ketidaksesuaian dengan asas itikad baik yang ditekankan dalam hukum Islam. Dari perspektif KUHPperdata, praktik ini melanggar Pasal 833 tentang kepemilikan bersama yang mengharuskan kesepakatan seluruh ahli waris, Pasal 1338 tentang asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, Pasal 1550 tentang kewajiban pemberi sewa memberikan kenikmatan tenteram, Pasal 1579 tentang larangan penghentian sepihak, dan Pasal 1792 tentang perlunya pemberian kuasa formal dalam pengelolaan harta bersama.

Berdasarkan temuan penelitian, disarankan kepada para ahli waris untuk membuat perjanjian tertulis yang jelas memuat hak dan kewajiban para pihak, mekanisme pembagian hasil sewa, serta membuat surat kuasa formal bagi pihak yang ditunjuk mengelola transaksi. Kepada penyewa disarankan untuk memastikan kesepakatan melibatkan seluruh pemilik dan meminta bukti kewenangan pihak yang menerima pembayaran. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan mengembangkan penelitian tentang mekanisme penyelesaian sengketa sewa menyewa aset warisan melalui mediasi berbasis kearifan lokal.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iv
PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TRANSLITERASI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	6
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan Penelitian	8
E. Manfaat Penelitian	8
F. Penelitian Terdahulu	9
G. Landasan Teori.....	13
H. Definisi Operasional	14
I. Metode Penelitian	15
BAB II KONSEP <i>IJĀRAH</i> DALAM HUKUM ISLAM DAN KITAB UNDANG-UNDUK HUKUM PERDATA	20
A. <i>Ijārah</i> (Sewa Menyewa).....	20
1. Pengertian Akad <i>Ijārah</i> (Sewa Menyewa)	20
2. Dasar Hukum Akad <i>Ijārah</i>	22
3. Rukun dan Syarat Akad <i>Ijārah</i>	29
4. Hak dan Kewajiban, Prinsip-prinsip dalam Sewa Menyewa	31
5. Macam-macam <i>Ijārah</i>	33
6. Berakhirnya Akad <i>Ijārah</i>	34
B. Sewa Menyewa dalam KUHPerdota	35
BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWAK TAMBAK MILIK BERSAMA DI BANGUNSARI KECAMATAN JABON SIDOARJO	41

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	41
B. Praktik Sewa Menyewa Tambak Milik Bersama	45
C. Problematika Dalam Sewa Menyewa Tambak Milik Bersama.....	54
BAB IV ANALISIS <i>IJĀRAH</i> DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA TERHADAP SEWA MENYEWA TAMBAK MILIK BERSAMA DI BANGUNSARI SIDOARJO	63
A. Analisis <i>Ijārah</i> Terhadap Sewa Menyewa Tambak Milik Bersama di Bangunsari Sidoarjo.....	63
B. Analisis KUHPERdata Terhadap Sewa Menyewa Tambak Milik Bersama di Bangunsari Sidoarjo.....	74
BAB V PENUTUP	86
A. Kesimpulan.....	86
B. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA.....	88
LAMPIRAN	92
BIOGRAFI PENULIS.....	96

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Vijayantera, I Wayan. “Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis.” *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 6, no. 1 (February 15, 2020): 115–25. doi:10.23887/jkh.v6i1.23445.
- Agustin, Dina, Yufi Wiyos Rini Masykuroh, and Olivia Rizka Vinanda. “Analisis Hukum Ekonomi Syari’ah Dan Hukum Positif Terhadap Kerusakan Dalam Sewa-Menyewa Kost (Studi Di Wisma Karnetta Putri Sukarame Bandar Lampung).” *Al Itmamiy: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 6, no. 2 (December 2024): 18–32. doi:https://doi.org/10.55606/ai.v6i2.997.
- Akbar, Muh. Aidil. “Aturan Sewa Menyewa Dalam KUHPerdata.” *ILS Law Firm*, April 25, 2025. <https://www.ilslawfirm.co.id/aturan-sewa-menyewa-dalam-kuhperdata/>.
- “Al-Qur’an,” n.d.
- Asqalani, Al-Hafizh Ibnu Hajar al-. *Terjemah Lengkap Bulughul Maram*. Akbar Media, 2007.
- Asy’ari, Edwar Ibrahim, and Rosnir. “Pandangan Mazhab Syafi’i dan Hanafi Tentang Sewa Menyewa Yang Dilakukan Oleh Anak di Bawah Umur.” *Fathir: Jurnal Studi Islam* 1, no. 2 (June 4, 2024): 177–99. doi:10.71153/fathir.v1i2.65.
- Avelyn, Grisella, and Michelle Clementina Bianca. “Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia.” *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 6 (November 27, 2024): 2447–60. doi:10.31004/innovative.v4i6.16325.
- Aziz, Ibnu. “Analisis Ijarah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Solovalley Di Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro.” Skripsi, IAIN Ponorogo, 2022.
- Efendi, Jonaedi, and Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Depok: Prenada Media, 2018.
- Fatimah, Siti. Ahli Waris Pihak Yang Menyewakan Tambak. *Interview*. Sidoarjo, September 28, 2025.
- Sharia Knowledge Centre (Prudential Syariah). “Fatwa DSN-MUI 160/2024: Panduan Syariah Sewa Harta Bersama,” May 20, 2025. <https://www.prudentialsyariah.co.id/id/news/fatwa-dsn-mui-sewa-harta-bersama-syariah/index.html>.

Hasan, Akhmad Farroh. *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktek)*. 1st ed. Malang: UIN Maliki Press, 2018.

Hermansyah, A. Luhil. Ahli Waris Pihak Yang Menyewakan Tambak. *Interview*. Sidoarjo, September 28, 2025.

Khusherawati, Naprillia, Melda Fadiyah Hidayat, Harmanto Harmanto, and Eva Hany Fanida. "Pemberdayaan Masyarakat Kelompok Petani Tambak Oleh Pemerintah Desa Tambak Kalisogo Kabupaten Sidoarjo." *J-CEKI : Jurnal Cendekia Ilmiah* 4, no. 3 (March 21, 2025): 1082–99. doi:10.56799/jceki.v4i3.7969.

Krisnayanti, Gusti Ayu Sri, and A.A. Istri Eka Krisna Yanti. "Pengimplemetasian Asas dalam Hukum Perikatan Khususnya Asas Konsensualisme." *Presidensial: Jurnal Hukum, Administrasi Negara, dan Kebijakan Publik* 2, no. 1 (February 21, 2025): 146–59. doi:10.62383/presidensial.v2i1.496.

Leviansyah, Moh Rizal. "Implementasi Sewa Menyewa Tambak Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Di Desa Tajung Widoro Kecamatan Bungah Kabupaten Gresik Perspektif Maqashid Syariah." Skripsi, UIN Sunan Ampel, 2023.

Misno, Abd. *Fiq Muamalah Al-Maaliyah: Hukum Ekonomi Dan Bisnis Syariah*. 1st ed. Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2022.

Mukarromah, Luluk. "Mekanisme Akad Ijarah Paralel Terhadap Praktik Budidaya Tambak Ikan Bandeng Dalam Fiqh Muamalah (Studi Kasus Di Desa Tambak Kecamatan Lekok Kabupaten Pasuruan)." Skripsi, UIN KH Achmad Siddiq, 2021.

Muslim, Arif Rifqi, and Achmad Busro. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat." *Notarius* 15, no. 2 (December 27, 2022): 939–52. doi:10.14710/nts.v15i2.35734.

Qutb, Sayyid. *Tafsir fi zhilalil Qur'an: dibawah naungan Al-Quran*. Jilid 8. Jakarta: Gema Insani Press, 2000.

Rajiman, Arman, Irvan Iswandi, and Ahmad Asrof Fitri. "Implementasi Akad Ijarah Dalam Praktik Sewa Menyewa Pohon Mangga Menurut Prespektif Teori Al-Maslahah." *Journal of Islamic Studies* 1, no. 2 (September 22, 2023): 163–68. doi:10.61341/jis/v1i2.014.

Salamah, Maulida. "Penerapan Akad Ijarah Dalam Bermuamalah." *JEBESH(Journal of Economics Business Ethic and Science Histories* 1, no. 1 (May 26, 2023): 41–49.

Sari, Indah Puspita, Ria Anggraini, and Joni Hendra. "Mekanisme Ijarah dalam Perspektif Syariah: Kejelasan, Keadilan, dan Implikasi Hukum." *Jurnal Pendidikan Tambusai* 8, no. 3 (2024): 41185–90.

"Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa: Hak Dan Kewajiban Menurut Hukum Perdata - Sahabat Hukum Kita," September 11, 2024. <https://sahabathukumkita.com/sengketa-perjanjian-sewa-menyewa-hak-dan-kewajiban-menurut-hukum-perdata/>.

Siregar, Michael Alpray, Elsa Nurhayati Roulinta Sinaga, Natanael Rohona Asimi Siagian, Ananda Rafli, and Surahmad. "Analisis Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tinggal." *Media Hukum Indonesia* 2, no. 4 (November 21, 2024): 382–86. doi:10.5281/ZENODO.14199989.

Suhartono, Ahmad. Ahli Waris Pihak Yang Menyewakan Tambak. *Interview*. Sidoarjo, September 28, 2025.

Sukmaningrum, Dyah Ayu Sekar, and Muhammad Yazid. "Analisis Akad Ijarah Dalam Praktik Produk Pembiayaan Lembaga Keuangan Di Indonesia." *Al Fiddhoh: Journal of Banking, Insurance, and Finance* 3, no. 2 (September 1, 2022): 81–97. doi:10.32939/fdh.v3i2.1421.

Syukria, Ulayya Nada. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Tanah Warisan Atas Hak Milik Bersama." Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024. <https://repository.unissula.ac.id/33784/>.

Tafsir Ibnu Kasir (An - Nisa 24 s.d. An - Nisā 147). Juz 5. Sinar Baru Al Gensindo, n.d.

"Tambakkalisogo, Jabon, Sidoarjo." In *Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas*, December 6, 2023. https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Tambakkalisogo,_Jabon,_Sidoarjo&oldid=24953555.

Termidzi, M, Wargo Wargo, and Kurniawan Kurniawan. "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Sewa Menyewa Lapak." *Jurnal Al Mujaddid Humaniora* 10, no. 1 (August 30, 2024): 37–44. <https://ejurnal.iims.ac.id/index.php/JALHu/article/view/165>.

Wetboek, Burgerlijk. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Translated by R Subekti and R Tjitrosudibio. Jakarta Timur: Balai Pustaka, n.d.

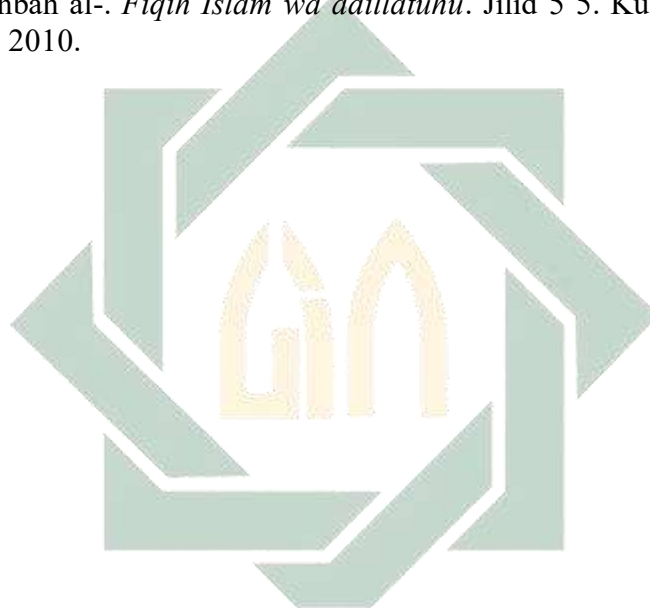
Wijaya, Moh. Rizki. Pihak Penyewa Tambak. *Interview*. Sidoarjo, September 26, 2025.

Yanova, Muhammad Hendri, Parman Komarudin, and Hendra Hadi. "Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris" 8, no. 2 (September 2023).

Yasir, Muhammad, Rahman Ambo Masse, and Misbahuddin. "Aspek Hukum Akad Ijarah dan IMBT." *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner* 1, no. 03 (July 13, 2025): 971–84.
<https://ojs.ruangpublikasi.com/index.php/jpim/article/view/685>.

Yusuf, Abdulloh. Pihak Yang Menyewakan Tambak. *Interview*. Sidoarjo, September 27, 2025.

Zuhayli, Wahbah al-. *Fiqh Islam wa adillatuhu*. Jilid 5 5. Kuala Lumpur: Darul Fikir, 2010.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A