

BAB III

SEWA MENYEWAKAN TANAH PERTANIAN DALAM KITAB UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA DAN PERATURAN LAINNYA YANG BERLAKU DI INDONESIA

A. Definisi Sewa Menyewa

Setelah mengetahui definisi sewa menyewa beserta deskripsi sewa menyewa tanah pertanian dalam hukum Islam, selanjutnya akan dipaparkan mengenai hal yang sama namun akan ditinjau dari hukum positif khususnya pada kitab undang undang hukum perdata.

Yang pertama mengenai definisi sewa menyewa yang disebutkan dalam kitab undang undang hukum perdata pada buku ke III tentang perikatan pada bab ke VII tentang sewa menyewa bagian ke satu ketentuan umum diartikan sebagai suatu perjanjian yang dilakukan oleh satu pihak dengan cara mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya suatu kenikmatan atau manfaat barang maupun jasa, selama waktu tertentu dengan kesanggupan suatu pembayaran.¹

Sewa menyewa didefinisikan juga suatu kegiatan pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut². Definisi selanjutnya mengenai sewa menyewa dapat dilihat pula pada definisi perjanjian sewa menyewa, yaitu suatu kesanggupan antara dua belah pihak untuk

¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008), 381.

² Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Depok: Gema Insani, 2001), 58.

menyerahkan benda untuk dipakai selama waktu tertentu yang diikuti dengan kesanggupan pembayaran harga oleh pihak penyewa untuk pemakaian tersebut dalam waktu tertentu.³ Dan kewajiban lainnya bagi penyewa yaitu memelihara barang yang disewa tersebut sebaik-baiknya.

Jika dilihat dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan sewa menyewa merupakan kegiatan memberikan hak untuk menggunakan manfaat suatu barang maupun jasa tertentu dengan pembayaran tertentu.

B. Ketentuan dalam Sewa Menyewa

Sebagaimana dalam hukum Islam, dalam bab ini akan disebutkan beberapa syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus terpenuhi dalam sewa menyewa khususnya dalam perjanjian sewa menyewa. Yang pertama beberapa syarat:⁴

1. Syarat Subjektif (para pihak), yang dapat dibatalkan akad sewa menyewa tersebut jika tidak memenuhi syarat subjektif, antara lain:
 - a. Kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum, maksudnya kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk melakukan atau bertindak sendiri.
 - b. Bersepakat saling mengikat antara kedua belah pihak, yaitu mempunyai kemauan bebas untuk mengikat diri disertai dengan pernyataan, yang dapat dilakukan secara tegas maupun diam-diam.

³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Intermasa, 2008), 106.

⁴ Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus* edisi kelima, (Jakarta: Kencana, 2005), 40.

Jika suatu perjanjian yang sah telah terjadi namun terjadinya dikarenakan suatu *dwang* (paksaan), *dwaling* (kekhilafan) atau *bedrog* (penipuan), maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada.

2. Syarat Objektif (sesuatu yang disewakan), yang menyebabkan batalnya akad demi hukum jika tidak memenuhi syarat objek dibawah ini:
 - a. Suatu objek tertentu yang akan dijadikan objek akad, misalnya tanah.
 - b. Dan sebab yang halal, tidak termasuk suatu yang terlarang.

Selanjutnya pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak yang melaksanakan sewa menyewa, antara lain:⁵

1. Kewajiban orang yang menyewakan
 - a. Beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa.
 - b. Memberikan informasi yang benar dan jelas mengenai kondisi barang yang akan disewakan disertai penjelasan mengenai cara penggunaan, pemeliharaan, dan perbaikan.
 - c. Merupakan pemilik, wakil, atau pengampu dari objek yang akan disewakan
 - d. Tidak melakukan sesuatu yang sifatnya diskriminatif.
 - e. Memberikan jaminan mutu barang atau jasa yang akan disewakan, dan memberikan kesempatan kepada penyewa untuk melihat dan menguji kelayakan barang yang akan dimanfaatkan.
 - f. Memberikan ganti rugi atau kompensasi jika manfaat yang diberikan tidak sesuai.

⁵ Sri Redjeki Hartono, *Hukum Ekonomi Indonesia*, (Malang: Bayumedia, 2007), 138-140.

2. Hak bagi orang yang menyewakan
 - a. Menerima bayaran atau harga barang atau jasa yang diterima sesuai dengan kesepakatan yang ditentukan berdasarkan waktu
 - b. Mendapatkan perlindungan hukum terhadap penyewa yang tidak beritikad baik.
 - c. Melakukan pembelaan jika terjadi sengketa.
 - d. Rehabilitasi nama baik jika dan terbukti secara hukum jika kerugian konsumen tidak diakibatkan dari barang atau jasa yang disewakan.
 - e. Dan hak yang lainnya dalam peraturan perundang-undangan lainnya.
3. Kewajiban Penyewa
 - a. Mengikuti petunjuk serta informasi yang diberikan dalam menggunakan barang atau jasa.
 - b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi.
 - c. Membayar sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan.
 - d. Mengikuti secara patut dalam penyelesaian sengketa jika terjadi sengketa.
4. Hak Penyewa
 - a. Mendapat kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam memanfaatkan barang atau jasa.
 - b. Hak memilih barang yang sesuai dengan harga yang ditentukan.
 - c. Mendapatkan informasi yang benar dan jelas.
 - d. Hak didengar pendapatnya serta keluhannya dan mendapatkan advokasi dalam perlindungan hukum untuk penyelesaian sengketa.

- e. Hak mendapatkan kompensasi dan pelayanan yang baik.
- f. Dan hak lain yang diatur dalam peraturan lainnya.

C. Hukum Sewa Menyewa Tanah Pertanian

Indonesia merupakan negara yang dijuluki negara agraris yang memiliki lahan pertanian yang sangat luas serta memiliki iklim yang tropis sehingga sangat cocok untuk bercocok tanam. Dengan adanya hal ini, Indonesia memiliki regulasi yang mengatur mengenai lahan pertanian, selain bertujuan menghindari diskriminasi juga bertujuan untuk terselenggaranya peningkatan taraf hidup masyarakat khususnya petani, dan tujuan-tujuan lainnya.

Sebelum masuk pembahasan mengenai perjanjian dan kegiatan sewa menyewa tanah pertanian, akan diawali dengan pengertian mengenai tanah pertanian. Definisi tanah pertanian memang tidak secara langsung didefinisikan secara luas, hanya sebatas gambaran yang mengarah kepada pengertian tersebut, seperti yang disebutkan dalam Intruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan menteri Agraria pada tanggal 5 Januari 1961 No. Sekra 9/1/12, menjelaskan yang dimaksud tanah pertanian adalah:

“Semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah untuk pengembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang, dan hutang yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak. Pada umumnya tanah pertanian adalah semua tanah yang menjadi hak orang, selain tanah untuk perumahan dan perusahaan. Bila di suatu sebidang tanah luas berdiri rumah tempat tinggal seseorang, maka tempat itulah yang menentukan, berapa

luas bagian yang dianggap halaman rumah dan yang lainnya merupakan tanah pertanian”.⁶

Jika melihat dari definisi tersebut, tanah pertanian memiliki makna yang sangat luas, namun dalam pembahasan ini lebih di fokuskan pada tanah pertanian yang bercocok tanam, tidak menutup kemungkinan akan menyinggung tanah pertanian yang lainnya dikarenakan memiliki sistem dan bentuk kegiatan yang sama.

Definisi yang lebih rinci lagi terdapat dalam Undang-undang nomor 41 tahun 2009 yang mengatur tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, pada bab I ketentuan umum pasal 1 pada ayat 1 dan 2, yang berbunyi:

Lahan pertanian merupakan bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah dan segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia yang digunakan untuk usaha pertanian.

Sedangkan definisi sewa menyewa tanah pertanian itu sendiri diartikan suatu transaksi yang mengizinkan orang lain mengerjakan atau mengelola tanah pertanian untuk dimanfaatkan sesuai kebutuhan si penyewa dengan membayar uang sewa yang tetap setiap sesudah panen atau tiap bulan, atau di tiap tahunnya.⁷ Definisi sewa tanah berbeda dengan hak pakai tanah yang

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* jilid 1 (Jakarta: Djambatan, 2008), 372.

⁷ Dewi Wulansari, *Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2009), 93.

memiliki arti hak untuk menggunakan tanah untuk memungut hasilnya. Menggunakan tanah pada definisi hak pakai memiliki kesamaan dengan memanfaatkan, namun yang berbeda adalah hak pakai tidak berlaku pada perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Penggarapan tanah memang pada umumnya dapat dilakukan hanya dengan dua cara yang pertama adalah oleh pemilik tanah itu sendiri dan yang kedua dengan cara diserahkan kepada orang lain untuk digarap yang disebut *tenancy* (persewaan). *Tenancy* dibagi menjadi dua macam, antara lain:⁸

1. *Share tenancy*, yaitu pemilik dan penggarap membagikan hasil produk yang dihasilkan tanah tersebut, dengan perbandingan pemilik tanah mendapatkan bagian yang lebih sedikit.
2. *Cash tenancy*, yaitu penggarap membayar sejumlah uang kepada pemilik lahan yang merupakan harga sewa.

Dari beberapa cara penggarapan tanah dengan persewaan dapat dilakukan dengan pembayaran menggunakan hasil tanah yang disewakan oleh penggarap kepada pemilik dengan syarat pemilik ikut serta dalam produksi tanah tersebut. Jika dengan cara kedua penggarap akan mengelolah tanahnya dengan pembayaran uang sewa kepada pemilik tanah.

Dasar hukum sewa menyewa pada umumnya diatur dalam banyak regulasi diantaranya pada kitab undang-undang hukum perdata pada buku ke III tentang perikatan bab ke VII bagian ke satu dalam ketentuan umum pasal

⁸ Muhammad Sharif Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam: Prinsip Dasar (Fundamental of Islamic Economic System)*, Suherman Rosyidi (Jakarta: Kencana, 2012), 168.

1549, yang tertulis “semua jenis barang, baik itu tidak bergerak maupun yang bergerak dapat disewakan”.⁹

Setelah mengetahui beberapa definisi sewa menyewa dan sewa menyewa tanah pertanian serta beberapa hak dan kewajiban yang harus terpenuhi dalam sewa menyewa, selanjutnya melangkah pada pokok pembahasan mengenai regulasi sewa menyewa tanah pertanian, diawali dengan regulasi yang di dalamnya mengatur secara khusus yaitu pada kitab undang undang hukum perdata pada buku ke III tentang perikatan pada bagian ke IV tentang peraturan yang khusus berlaku pada sewa menyewa tanah.

Dalam undang undang ini juga diatur khusus mengenai sewa menyewa tanah tapi lebih kepada beberapa syarat dan ketentuan dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tanah. Beberapa pasal menyebutkan beberapa ketentuan yang harus terpenuhi dalam sewa menyewa tanah, antara lain yaitu pada pasal 1588-1599:

1. Pasal 1589 yang berbunyi “Jika penyewa tanah tidak melengkapi tanah itu dengan ternak atau peralatan pertanian yang diperlukan untuk pengembalian atau penanaman; jika ia berhenti melakukan pengembalian atau penanaman. atau dalam hal itu tidak berlaku sebagai kepala rumah tangga yang baik, jika ia memakai barang yang disewa untuk suatu tujuan yang lain dengan tujuan yang dimaksudkan atau, pada umumnya, jika ia tidak memenuhi janji-janji yang dibuat dalam persetujuan sewa dan karena itu timbul suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan. Maka pihak itu berhak untuk menuntut pembatalan sewa menurut keadaan, serta penggantian biaya, kerugian dan bunga.”¹⁰

⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang...*, 381.

¹⁰ Ibid., 388.

Substansinya bahwa dalam pasal tersebut menjelaskan mengenai penyalahgunaan oleh pihak penyewa terhadap yang menyewakan sehingga yang menyewakan mengalami kerugian, maka pihak yang menyewakan dapat menuntut pembatalan sewa, beserta biaya kerugian dan bunga.

2. Pasal 1592 yang berbunyi “Jika dalam suatu sewa untuk beberapa tahun selama waktu sewa, seluruh atau separuh penghasilan setahun hilang karena kejadian-kejadian yang tak dapat dihindarkan, maka penyewa dapat menuntut suatu pengurangan uang sewa, kecuali jika ia telah memperoleh penggantian kerugian karena penghasilan tahun-tahun sebelumnya. Jika ia tidak mendapat ganti rugi, maka perkiraan tentang pengurangan uang sewa tidak dapat dibuat selain pada waktu berakhirnya sewa, bila kenikmatan dan semua tahun telah diperumpamakan satu sama lain. Walaupun demikian, Hakim dapat mengizinkan penyewa menahan sebagian dan uang sewa untuk sementara waktu, menurut kerugian yang telah diderita”.¹¹
3. Pasal 1593 yang berbunyi “Jika sewa hanya dilakukan untuk satu tahun, sedangkan penghasilan telah hilang seluruhnya atau separuhnya, maka penyewa dibebaskan dari pembayaran seluruh harga sewa atau sebagian harga sewa menurut imbalan. Bila kerugian kurang dari separuh, maka ia tidak berhak atas suatu pengurangan.”¹²
4. Pasal 1594 yang berbunyi “Penyewa tidak dapat menuntut pengurangan bila kerugian itu diderita setelah penghasilan dipisahkan dari tanah, kecuali jika dalam persetujuan sewa ditentukan bahwa pemilik harus memikul bagiannya dalam kerugian, asal penyewa tidak lalai menyerahkan kepada pemilik itu bagiannya dari penghasilan. Begitu pula penyewa tidak dapat menuntut suatu pengurangan, jika hal yang menyebabkan kerugian sudah ada dan sudah diketahui sewaktu persetujuan sewa dibuat.”¹³

Maksud pasal yang disebutkan pada nomor 2, 3, dan 4 adalah Jika melakukan sewa dalam kurun waktu yang lama, kemudian hasil dari tanah

¹¹ Ibid., 389.

¹² Ibid.

¹³ Ibid.

tersebut mengalami kerugian, maka penyewa berhak meminta pengurangan uang sewa. Jika penyewa kehilangan penghasilannya baik setengah maupun seluruhnya, maka penyewa bisa dibebaskan dari separuh dari harga sewa maupun seluruhnya dan penggantian kerugian atau pengurangan harga sewa tidak dapat diperoleh jika hasilnya telah dipanen.

Untuk mengetahui dasar hukum melaksanakan sewa menyewa tanah pertanian lebih luasnya akan dibahas pada regulasi yang *lex specialis* (khusus) yaitu Undang undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam Undang undang Pokok Agraria mengenai sewa menyewa tanah disebutkan dalam pasal 10 ayat 1 yaitu:

“Setiap orang maupun badan hukum yang memiliki hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan”.¹⁴

Dalam pasal tersebut dirumuskan mengenai asas tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri. Dan definisi yang mengandung asas tersebut dapat dilihat pada definisi hak sewa dalam UUPA, yaitu:¹⁵

Hak sewa adalah hak mempergunakan tanah milik orang lain oleh seseorang atau suatu badan hukum untuk keperluan bangunan, dengan membayar pada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Definisi tersebut sangat relevan dengan isi pasal 10 yang berisi asas kewajiban mengerjakan atau mengusahakannya sendiri. Dalam definisi

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan...*, 552.

¹⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1995), 94.

tersebut tanah hanya disewakan untuk keperluan bangunan bukan untuk pertanian.

Asas inilah yang menjadi dasar daripada perubahan-perubahan dalam struktur pertanahan bahkan di seluruh dunia yang sedang menyelenggarakan *agrarian reform* atau *landreform*.¹⁶

Selain menjadikan perubahan dalam struktur pertanahan *landreform* juga menjadikan munculnya ketentuan-ketentuan batas minimum yang harus dimiliki seorang tani sehingga para tani mendapatkan penghasilan yang cukup untuk hidup layak bagi dirinya dan keluarga. Berdasarkan pasal 7 UUPA mengenai larangan penguasaan tanah yang melampaui batas, dikarenakan akan merugikan kepentingan umum.¹⁷

D. Hubungan *Landreform* Dalam Sewa Tanah Pertanian

Istilah *landreform* memang jarang didengar, namun *landreform* memiliki hubungan dengan kegiatan sewa menyewa tanah pertanian, meninjau dari beberapa asas yang ada. Istilah *landreform* memiliki arti suatu rangkaian tindakan dalam rangka *Agrarian Reform* Indonesia, yang meliputi perombakan mengenai pemilikan, penguasaan, dan pengusahaan tanah beserta hubungan hukumnya.¹⁸

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan...*, 579.

¹⁷ Ibid., 551.

¹⁸ Ibid., 364.

Tujuan *landreform* sendiri ingin membuat masyarakat berlaku adil dan makmur dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat khususnya para petani.

Berikut tujuan lain *landreform* di Indonesia:¹⁹

1. Pembagian tanah yang adil untuk penghidupan rakyat tani.
2. Menghindari tanah sebagai objek spekulasi dan pemerasan.
3. Memperluas hak milik atas tanah bagi setiap warga negara Indonesia, yang memiliki sifat perseorangan, dan turun temurun namun memiliki fungsi sosial.
4. Untuk mengakhiri penguasaan tanah secara besar-besaran.
5. Untuk mempertinggi produksi nasional dan mendorong terlaksananya pertanian yang intensif secara gotong royong, untuk mencapai kesejahteraan yang merata dan adil.

Agar tercapainya tujuan *landreform* yang disebutkan di atas, maka ada beberapa program yang akan dilakukan, antara lain:

1. Pembatasan terhadap penguasaan tanah, ada yang disebut istilah pemilikan tanah secara *absente* (tidak ada), maksudnya penguasaan diluar tempat tinggal pemilik khususnya tanah yang di pedesaan sedangkan pemiliknya bertempat tinggal di perkotaan, hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1960 pada pasal 3, dan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1964, yang pada intinya setiap orang yang berada di luar daerah letak tanah pertanian, dilarang menjadi pemiliknya, sebagai contoh berbeda Kecamatan antara kecamatan pemilik tanah dengan kecamatan

¹⁹ Ibid., 367.

objek tanah pertanian tersebut. Ada dua rekomendasi yang perlu dilaksanakan, antara lain:²⁰

- a. Pemilikan secara absente harus mengalihkan haknya kepada orang lain yang berada di daerah objek tanah tersebut.
 - b. Jika tidak ingin tanahnya berpindah tangan, maka pemilik tanah harus pindah ke daerah di mana objek tanah tersebut berada.
2. Membuat peraturan tentang pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan.
3. Melarang melakukan perbuatan-perbuatan yang dapat mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah pertanian menjadi bagian-bagian kecil. Pengecualian dapat dilihat dalam Keputusan Presiden Nomor 54 Tahun 1980, dalam rangka usaha swasembada pangan serta meningkatkan taraf hidup dan pendapatan petani maka perlu melakukan perubahan fungsi tanah bukan sawah untuk dijadikan sawah irigasi.²¹

Selain mengatur batas minimum tanah yang harus dimiliki petani, *landreform* juga mengatur batas maksimum, hal ini untuk mencegah bertumpuknya tanah di golongan-golongan tertentu saja, dikarenakan akan melanggar pasal 7 yang telah disebutkan di atas. Untuk itu ketentuan ini harus dibarengi dengan adanya pemberian kredit, bantuan, dan bibit dengan persyaratan yang ringan, sehingga petani tidak melepaskan tanah pertaniannya untuk digarap oleh pihak lain.

²⁰ Ibid., 385.

²¹ Ibid., 410-411.

Tujuan lain dengan adanya *landreform* adalah untuk memutus akar *feodalisme* (penguasaan tanah yang amat luas), dimana tuannya menyewakan tanahnya kepada banyak orang dengan pembayaran sewa yang tidak sebanding dengan yang dikerjakan, sehingga tuan tanah mendapatkan hasil yang banyak jika penggarapannya berhasil dan jika tidak berhasil tuan tanah tetap akan mendapatkan bagian harga sewanya, sedangkan yang diterima oleh para penggarap semakin sedikit.

