

## BAB IV

### PERSAMAAN DAN PERBEDAAN DALAM HUKUM ISLAM DAN KITAB UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA DALAM MENGATUR SEWA MENYEWA TANAH

#### A. Persamaan antara Hukum Islam dan Kitab Undang Undang Hukum Perdata dalam Mengatur Sewa Menyewa Tanah Pertanian

##### 1. Keumuman diperbolehkannya Sewa

Berdasarkan penjelasan bab sebelumnya, dalam mengatur mengenai transaksi atau akad sewa menyewa yang dilakukan terhadap objek akad berupa tanah pertanian. Pada dasarnya antara hukum Islam dan kitab undang undang hukum perdata membolehkan melakukan transaksi atau akad sewa terhadap objek akad berupa benda yang halal dan dapat diperjualbelikan dalam hal ini berupa tanah. Sebagaimana yang terdapat dalam pasal 1320 KUHP yang tertulis:<sup>1</sup>

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Maksud dari “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” yaitu antara pihak satu dengan yang lainnya sama-sama setuju untuk melakukan perjanjian, sedangkan pada poin “b” dijelaskan pada penjelasan berikutnya.

---

<sup>1</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008), 339.

Yang dimaksud pada poin “c” yaitu mengenai objek akad yang ada dalam perjanjian, misalnya tanah pertanian. Dan yang terakhir “suatu sebab yang halal” maksudnya tanpa ada suatu ancaman dan objek akad berupa sesuatu yang halal. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam firman Allah Swt dalam Q.S. al-Baqarah (2) ayat 168:

يَتَأْتِيهَا النَّاسُ كُلُّوْا مِمَّا فِي الْأَرْضِ حَلَالًا طَيِّبًا وَلَا تَتَّبِعُوا خُطُوَاتِ الشَّيْطَانِ إِنَّهُ لَكُمْ عَدُوٌّ مُّبِينٌ

Hai sekalian manusia, makanlah yang halal lagi baik dari apa yang terdapat di bumi, dan janganlah kamu mengikuti langkah-langkah syaitan; Karena Sesungguhnya syaitan itu adalah musuh yang nyata bagimu.<sup>2</sup>

## 2. Kecakapan Hukum dan Kepemilikan

Kemudian mengenai syarat bagi para pelaku akad, antara hukum Islam dan perdata memiliki persyaratan bagi para pelaku akad sewa yaitu dalam undang undang hukum perdata pelaku akad harus dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya, begitu juga hukum Islam memberikan syarat pada pelaku akad harus *mumayyiz*, berakal dan *baligh*, namun untuk syarat *baligh* ini merupakan syarat yang harus dipenuhi menurut pendapat ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, sedangkan ulama Malikiyah dan Hanafiyah tidak mengharuskan *baligh*, asalkan sudah *mumayyiz* dan dapat izin dari walinya maka diperbolehkan melakukan transaksi atau akad sewa menyewa.

<sup>2</sup> Menteri Agama, *Al-Qurān al-Karīm wa Tarjamatu Ma'ānīhi Ilallughatil Indunīsīyah*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsiran Al-Quran, 1971), 41.

Begitu juga dengan beberapa ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam melakukan transaksi atau akad sewa menyewa tanah pertanian, seperti kepemilikan objek akad yang akan disewakan yaitu harus pemilik, wakil, atau pengampu dari pihak yang menyewakan maupun penyewa.

### 3. Asas Kewajiban Mengusahakan Sendiri Tanah Pertanian

Jika melihat dari persamaanya mengenai regulasi yang berlaku di Indonesia, ada juga regulasi yang mengatur secara *lex specialis* (khusus), seperti Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), ada persamaan antara hukum Islam dengan UUPA mengenai asas yang tekadung dalam pasal 10 UUPA yaitu asas bahwa tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri, hal ini sejalan dengan *hadith* Rasulullah Saw yang disebutkan di bab kedua, antara lain:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ نَهَى عَنْ كِرَاءِ الْمَزَارِعِ. ﴿أَخْرَجَهُ الْبُخَارِيُّ وَ مُسْلِمٌ﴾

“Rasulullah Saw melarang persewaan tanah pertanian”. (HR. Bukhari dan Muslim).

Dikarenakan berupa asas maka yang lebih mendekati adalah *hadith* berikutnya yang berasal dar Ibnu Abba r.a:

إِنَّ النَّبِيَّ ﷺ لَمْ يَنْهَ عَنْهَا، وَلَكِنْ قَالَ: إِنْ يَمْنَحُ أَحَدُكُمْ أَخَاهُ يَكُنْ حَيْرًا لَهُ مِنْ أَنْ يَأْخُذَ مِنْهُ شَيْئًا. ﴿أَخْرَجَهُ الْبُخَارِيُّ وَ مُسْلِمٌ﴾

“Nabi Saw tidak melarang penyewaan tanah, tetapi beliau bersabda: apabila salah satu di antara kamu memberikan kepada saudaranya (orang lain), maka hal itu lebih baik baginya ketimbang ia mengambil sesuatu darinya”. (HR. Bukhari dan Muslim).

Jika melihat *hadith* kedua, akan sesuai dengan asas yang ada pada pasal 10 UUPA untuk memberikan kesempatan kepada para petani agar

dapat mengelola tanah pertaniannya sendiri sehingga hasil yang diperoleh lebih maksimal untuk mengangkat pendapatan dan dapat mensejahterakan dirinya beserta keluarganya.

#### 4. Kejelasan dalam Harga Sewa dan Waktu Pembayaran

Persamaan mengenai harga merupakan salah satu yang disebutkan juga dalam hal ini, baik dalam hukum Islam dan dalam perdata menyaratkan adanya kejelasan dalam harga.

Pembagian waktu pembayaran dalam Islam berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang berakad, berdasarkan *hadith* yang diriwayatkan oleh Imam Tirmidzi dari Amr bin Auf:<sup>3</sup>

عَنْ عُمَرَ بْنِ عَوْفٍ الْمُزَنِيِّ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ قَالَ الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا. قَالَ أَبُو عِيسَى هَذَا حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ. (أَخْرَجَهُ التِّرْمِذِيُّ فِي سننه / الكتاب : الأحكام، الباب : ما ذكر عن رسول الله في الصلح، رقم الحديث: ١٢٧٢).

Diriwayatkan dari Amr bin Auf al-Muzani, dari ayahnya, dari kakeknya, Rasulullah Saw bersabda: “perdamaian boleh dilakukan di antara kaum muslim kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (HR. At-Tirmidzi).

Terdapat kalimat pada hadith tersebut, yaitu “kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka”, yang maksudnya antara orang muslim jika melakukan suatu perjanjian dan menetapkan syarat-syarat

<sup>3</sup> Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 80/DSN-MUI/III/2011 tentang Penerapan Prinsip Syariah dalam Mekanisme Perdagangan Efek Bersifat Ekuitas di Pasar Reguler Bursa Efek*, 5.

dalam perjanjian tersebut, maka syarat-syarat tersebut sifatnya mengikat dan berlaku bagi kedua belah pihak, seperti contoh syarat waktu pembayaran. Hal ini sebagaimana yang disebutkan oleh Dewi Wulan Sari “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”.

#### 5. Penyelesaian Sengketa

Persamaan yang terakhir yaitu mengenai penyelesaian sengketa. Dalam hukum sewa tanah pertanian dalam pembahasan ini tidak dapat dihindari adanya suatu sengketa mengingat beberapa bentuk akibat hukum yang telah disebutkan di atas, maka masing-masing peraturan hukum baik dalam Islam maupun perdata memiliki cara sendiri dalam menyelesaikan sengketanya, kedua cara penyelesaian sengketa ini memiliki kesamaan dalam tahapannya, yang lebih utama yaitu perdamaian dalam perdata alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan persetujuan kedua pihak dan dengan prosedur yang disepakati dua pihak.

Ada beberapa cara alternatif penyelesaian sengketa yaitu konsultasi (pertimbangan), negosiasi (perundingan), mediasi (perdamaian), konsiliasi (pemufakatan), atau penilaian oleh ahli.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa pasal 1 ayat 10.

Hal ini sebagaimana yang telah disebutkan dalam firman Allah Swt dalam Q.S. al-Hujurāt (49) ayat 10:

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ ﴿١٠﴾

Orang-orang beriman itu Sesungguhnya bersaudara. sebab itu damaikanlah (perbaikilah hubungan) antara kedua saudaramu (yang berselisih) itu dan takutlah terhadap Allah, supaya kamu mendapat rahmat.

Penyelesaian sengketa tidak sampai di situ, selanjutnya jika permasalahan yang dialami dalam sewa tanah ini tidak menemukan titik temu maka dapat di ajukan permohonan oleh salah satu pihak yaitu pihak yang merasa dirugikan untuk dilakukan eksekusi oleh hakim, baik itu pengadilan negeri maupun pengadilan agama.

Memang perdamaian sangatlah dianjurkan dalam sengketa apapun khususnya dalam bermuamalah, namun kembali lagi kepada salah satu kaidah fiqih yaitu mencegah suatu *mafsadah* (kerusakan) harus didahulukan dari pada mengambil *kemaslahatan*.

## **B. Perbedaan antara Hukum Islam dan Kitab Undang Undang Hukum Perdata dalam Mengatur Sewa Menyewa Tanah Pertanian**

Selain beberapa persamaan yang disebutkan di atas, tidak menjadi masalah jika suatu hukum yang berbeda namun dalam menerapkan hukum masih memiliki persamaan. Selanjutnya akan disebutkan beberapa perbedaaan yang menjadikan munculnya beberapa pendapat dan memunculkan ketentuan baru, perbedaan tersebut antara lain:

1. Mengenai diperbolehkannya menyewakan tanah pertanian.

Dalam undang undang hukum perdata tidak ada larangan mengenai menyewakan tanah pertanian asalkan memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah disebutkan dalam pasal 1588-1599. Sedangkan regulasi lainnya berbeda dalam menetapkan kebolehan dalam sewa tanah pertanian, seperti yang disebutkan dalam pasal 10 UUPA sejalan dengan sebagian pendapat *fuqaha* mengenai larangan sewa menyewa tanah pertanian. Seperti yang disebutkan dalam *hadith* Ya'la bin Hakim dari Sulaiman bin Yasar, dari Rafi' bin Khadij:

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ : مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزْرِعْهَا أَوْ لِيَزْرِعْهَا أَحَاهُ وَلَا يُكْرِهًا بِثُلْثٍ وَلَا رُبْعٍ وَلَا بِطَعَامٍ مُعَيَّنٍ.

Rasulullah Saw bersabda: “Barangsiapa memiliki tanah, maka hendaklah dia menanaminya atau menyuruh saudaranya (orang lain) untuk menanaminya. Dan janganlah ia menyewakan dengan sepertiga atau seperempat (dari penghasilan tanah tersebut) atau dengan makanan tertentu”.

2. Mengenai Penggantian Kerugian.

Dalam Islam tidak disebutkan mengenai pertanggung jawaban kerugian, baik penyewa maupun yang menyewakan hal ini dikarenakan akad sewa menyewa tanah pertanian merupakan perkara yang *ikhtilaf* dalam kalangan ulama. Lain halnya dengan yang disebutkan dalam undang undang hukum perdata yang menyebutkan pertanggung jawaban kerugian yang harus ditanggung penyewa jika tidak menggunakan tanah pertaniannya di luar tujuan yang disebutkan dalam perjanjian sewa menyewa tanah.

Adapun kerugian lainnya yang dialami penyewa jika penyewa menyewa tanah tersebut dalam waktu yang cukup lama namun hasil dari tanah tersebut mengalami kerugian, maka penyewa berhak meminta pengurangan harga sewanya, dan kerugian lainnya jika penyewa kehilangan penghasilan baik setengah maupun seluruhnya maka penyewa bisa dibebaskan setengah maupun seluruh harga sewa.

Jika pertanggung jawaban kerugian benar terjadi, maka perlu diperhatikan deskripsi ketentuan tersebut di atas, dapat dirinci sebagai berikut:

- a. Masa penyewaan dilakukan dalam waktu yang lama, namun dari hasil tanah tersebut mengalami kerugian. Kata “mengalami kerugian” dapat diartikan dengan beberapa kemungkinan, yang pertama panen berhasil namun kualitasnya kurang, yang kedua panen berhasil namun kuantitas tidak seperti yang diharapkan, dan yang ketiga panen tidak berhasil dikarenakan mengalami kerusakan seperti contoh: membusuk, rusak dimakan hama, dan rusak akibat cuaca. Keadaan seperti inilah yang dapat menjadikan penyewa berhak meminta pengurangan harga sewa.
- b. Masa sewa dilakukan hanya sekali panen, penyewa dapat dibebaskan dari harga sewa setengah maupun seluruhnya dengan melihat kerugian yang dialaminya. Berikut kemungkinan yang terjadi, Jika pembayaran sewa dilakukan secara kredit dengan pembayaran setengahnya dilakukan pada saat awal perjanjian dan setengah berikutnya dibayar

pada saat akhir panen, jika panen berhasil seluruhnya maka penyewa dapat membayarkan setengah harga sewanya, jika hasil panen rugi setengahnya dan penyewa meminta pembebasan harga sewa setengah tersebut, maka pihak yang menyewakan mengalami kerugian karena harga sewa tidak dibayar penuh.

### 3. Akibat Hukum

Menurut penulis mengenai keunggulan dan kelemahan kedua hukum tersebut yang disebut dalam sistematika pembahasan pada bab I kurang relevan untuk dianalisa, dikarenakan dasar hukum yang ada merupakan dasar hukum yang keduanya berlaku dalam hukum Indonesia, mengingat Indonesia bukan negara Islam tapi mayoritas berpenduduk Islam terbesar di dunia.

Akibat hukum yang terdapat dalam hukum Islam dibagi menjadi dua, yaitu sah maupun tidak sah. Untuk akad yang sah, yaitu yang memenuhi syarat dan rukun dalam sewa menyewa tersebut, sedangkan dalam akad yang tidak sah yang menyimpangi syarat dan rukun akad tersebut.

Selanjutnya akibat hukum yang ditimbulkan dalam sewa menyewa tanah pertanian yang diatur dalam kitab undang undang hukum perdata dan regulasi lainnya yang di dalamnya membahas tentang sewa menyewa tanah pertanian.

Mengingat kembali bahwa dalam kitab undang-undang hukum perdata tidak ada larangan melaksanakan sewa menyewa tanah pertanian,

namun Ada dua akibat hukum yang ditimbulkan mengenai pelaksanaan akad sewa menyewa tanah pertanian jika tidak memenuhi beberapa syarat dan ketentuan hukum yang diatur di dalamnya, antara lain:

a. Akad sewa menyewa dapat dibatalkan

Dapat dibatalkan merupakan salah satu akibat hukum yang diatur dalam kitab undang undang hukum perdata, maksudnya adalah para pihak dapat membatalkan maupun meneruskan perjanjian sewa menyewa jika tidak memenuhi ketentuan yang seharusnya melekat pada pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa. Sebagaimana yang telah disebutkan pada pembahasan sebelumnya, yaitu para pihak dapat membatalkan perjanjiannya jika tidak memenuhi syarat-syarat subjektif (pihak yang melakukan perjanjian). Dan salah satu pihak bisa diwakilkan oleh pihak lain yang menggantikan untuk kelangsungan perjanjian tersebut.

b. Akad sewa menyewa batal demi hukum

Berbeda dengan pembatalan perjanjian, batal demi hukum disini merupakan akibat hukum yang tidak bisa dirubah oleh para pihak yang berakad, dikarenakan pembatalan ini merupakan pembatalan yang sifatnya objektif (barang dan jasa). Jika objek perjanjian dalam hal ini tanah pertanian tidak memenuhi syarat dan ketentuan barang yang boleh disewakan, maka tanpa menunggu pendapat salah satu pihak, perjanjian ini tetap dikatakan batal dan

risiko yang terjadi akan diselesaikan oleh para pihak jika memaksa untuk diteruskan.

c. *Wanprestasi* (lalai)

Yaitu salah satu pihak tidak melaksanakan hak dan kewajibannya dalam suatu perjanjian sewa tanah sebagaimana hak dan kewajiban antara penyewa dengan orang yang menyewakan tanah pertanian tersebut, maka salah satu pihak dapat melakukan penyelesaian dengan cara kekeluargaan maupun jalur hukum. Contoh: penyewa tidak membayar sisa angsuran harga sewa pada masa akhir panen. Pihak yang menyewakan boleh menuntut hal ini secara langsung kepada yang bersangkutan, dan jika yang bersangkutan tidak beritikad baik maka dapat diajukan permohonan untuk pelunasan harga sewa pada pengadilan.

Dari analisa di atas sewa tanah pertanian dalam dasar hukum yang digunakan di negara yang memiliki mayoritas penduduknya beragama Islam, akan tetapi tidak semua aturan yang diterapkan bersifat Islam, maka kedua peraturan baik Islam maupun secara umum berlaku untuk diterapkan, sehingga praktik sewa tanah pertanian dapat menggunakan kedua hukum tersebut dalam menerapkannya sehingga jika terjadi suatu sengketa antara kedua pihak dapat diselesaikan dengan cara yang disetujui oleh para pihak.

Ada banyak alternatif penggarapan tanah pertanian, jika kedua bentuk penggarapan yang disebutkan di atas merupakan suatu larangan

khususnya di tempat tertentu, contohnya daerah yang pemerintahnya lebih mengedepankan hukum Islamnya, dan menganggap praktik sewa tanah pertanian tersebut merupakan suatu larangan, maka dapat dilakukan kerja sama sebagaimana yang dilakukan oleh Rasulullah Saw dengan penduduk Khaibar, yaitu *musaqah* yang dimaksud adalah kerjasama dalam tanah pertanian memberikan tanah kepada petani untuk merawatnya, artinya tanah tersebut yang sebelumnya telah ada tanaman yang siap panen, sehingga pada saat panen kedua pihak bisa mendapatkan manfaat tanpa ada yang dirugikan.

Selanjutnya dengan cara menyewakan untuk suatu usaha lainnya, seperti berdagang atau sewa yang berakhir dengan pembelian. Selanjutnya dengan memberikan tanah tersebut kepada saudaranya secara cuma-cuma untuk digarap, jika mendapat mendapatkan hasil saudara yang memiliki tanah tersebut akan mendapatkan bagian, jika tidak menghasilkan maka tidak akan ada masalah, karena tidak ada perjanjian maupun perikatan dalam suatu *hibah* tersebut.

Jika cara tersebut satupun tidak dapat dilakukan maka yang terakhir merupakan keadaan yang disebut darurat atau dalam istilah perdata disebut *overmacht* maka cara-cara penggarapan tanah yang dilarang sekalipun dapat dilakukan atau tanah tersebut dibiarkan saja, sebagaimana anjuran Rasulullah Saw yang diriwayatkan oleh Bukhari dari Abu Hurairah yang telah disebutkan di atas. Dan dengan mengembalikan kepada kaidah yang terkandung dalam Q.S. al-Baqarah (2) ayat 17:

.... فَمَنْ أَضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ ﴿١٧٢﴾

Tetapi barangsiapa dalam keadaan terpaksa (memakannya) sedang dia tidak menginginkannya dan tidak (pula) melampaui batas, Maka tidak ada dosa baginya. Sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang.<sup>5</sup>

Walaupun diperbolehkannya sesuatu yang dilarang dalam keadaan darurat, tetap saja dilarang menggunakannya dengan cara yang berlebihan, dengan tujuan untuk menghindari *kemaqdaratan* atau risiko yang lebih besar, karena dalam bermuamalah tujuannya tidak boleh ada yang dirugikan jika satu pihak untung maka pihak yang lain harus untung, sebagaimana *hadith* yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah dari Ubaidah bin Shamit, riwayat Ahmad dari Ibnu Abbas, dan riwayat Imam Malik dari Yahya:<sup>6</sup>

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ قَضَى أَنْ لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ (أَخْرَجَهُ ابْنُ مَاجَةَ عَنْ عِبَادَةَ بْنِ الصَّامِتِ فِي سُنَنِهِ / لِكِتَابِ: الْأَحْكَامِ، الْبَابِ: مِنْ بَنِي فِي حَقِّهِ مَا يَضُرُّ بِجَارِهِ، رَقْمُ الْحَدِيثِ: ٢٣٣١، وَرَوَاهُ أَحْمَدُ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ، وَمَالِكٍ عَنْ يَحْيَى).

“Rasulullah Saw. Menetapkan: Tidak boleh membahayakan/merugikan orang lain dan tidak boleh (pula) membalas bahaya (kerugian yang ditimbulkan oleh orang lain) dengan bahaya (perbuatan yang merugikan)”.

<sup>5</sup> Menteri Agama, *Al-Qurān al-Karīm wa Tarjamatu...*, 42.

<sup>6</sup> Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syari'ah...*, 3.