

BAB III

PRAKTEK SEWA MENYEWAWA TANAH DI DESA KEDUNGRWAN

KECAMATAN KREMBUNG KAB. SIDOARJO

A. Letak Geografis dan Struktur Organisasi Desa

1. Letak Daerah Penelitian

Desa Kedungrawan adalah merupakan desa yang subur dan makmur, yang sebagian besar penduduknya adalah bertani (bercocok tanam).

Daerah yang menjadi lokasi penelitian, penulis mengambil daerah yang ada dibagian selatan kota Sidoarjo, yang mana daerah tersebut adalah merupakan daerah pertanian yang sangat subur dibandingkan dengan daerah-daerah yang berada dibagian timur kota Sidoarjo. Tanah pertaniannya dapat ditanami padi, tiga atau dua kali dalam tiap tahunnya.

Lokasi daerah penelitian, tepatnya berada di desa Kedungrawan Kecamatan Krembung Kabupaten Sidoarjo, yang meliputi tiga dusun yaitu dusun Kedunglo, Kedungbendo dan dusun Gempolrawan.

Ketiga dusun tersebut para penduduknya serngkali melakukan praktek sewa menyewa tanah.

Letak desa Kedungrawan, yang meliputi tiga dusun

tersebut ± 16 Km dari jantung kota Sidoarjo, yang jauh dari daerah pantai dan daerah industri, sehingga mendorong kepada penduduk untuk hidup dengan jalan bercocok-tanam (bertani).

Keadaan tanahnya adalah dataran rendah, yang sebagian besar merupakan daerah pertanian yang mempunyai produktifitas tanah yang cukup luas. Karena penelitian ini dilakukan ditiga dusun, maka untuk mengetahui potensi desa tersebut, penulis membuat tabel-tabel yang tujuannya untuk mengetahui tentang potensi desa.

Dusun Kedunglo mempunyai areal tanah dengan luas 10.472 Ha, dusun Kedungbendo dengan luas 12.143 Ha, dusun Gempolrewan dengan luas 15.695 Ha. dengan rinciannya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

- Kepala Urusan Pemerintahan
- Kepala urusan Ekonomi dan Pembangunan
- Kepala Urusan Kesejahteraan Rakyat
- Kepala Urusan Keuangan
- Kepala Urusan Umum

Untuk menunjang jalannya roda pemerintahan, di samping staf yang telah tersusun di atas, seorang Kepala Desa juga dibantu oleh Kepala dusun-kepala dusun (Kasun), sehingga roda pemerintahan desa dapat berjalan dengan baik dan rapi.

Untuk mengetahui Struktur Organisasi Pemerintahan desa Kedungrawan, dapat dilihat tabel berikut ini :

TABEL III

BIDANG PENGEMBANGAN PENDIDIKAN PENDUDUK

No.	Bidang Pendidikan	Jumlah jiwa		
		Dsn Ked.Lo	Dsn Ked.Bendo	Dsn Gem.Ren
1.	TK	-	1	-
2.	SD	1	1	-
3.	SLB(C)	-	-	-
4.	SMP/MTs	-	-	-
5.	SMA/MA	-	-	-
6.	Pondok Pesantren	-	2	1
7.	Kursus Menjahit	-	3	1
8.	Perguruan tinggi	-	-	-

b. Agama.

Penduduk desa Kedungrawan yang meliputi tiga dusun yaitu dusung Kedunglo, dusung Kedungbendo, dan dusung Gempolrawan, sebagian besar masyarakatnya adalah memeluk agama Islam, hal ini dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

TABEL VI

MATAPENCANAAN PENDUDUK

No.	Jenis Matapencarian	Jumlah Jiwa		
		Dsn KedLo	Dsn Ked.Bendo	Dsn Gempol Rwn
1.	Nelayan pencari	-	-	-
2.	Petani			
	- petani pemilik	33	46	74
	- petani penggarap			
	- buruh tani	143	155	167
3.	Perladangan tanah kering			
	- petani pemilik	9	14	19
	- petani penggarap	5	9	13
	- buruh tani	7	11	16
4.	Kerajinan Industri kecil			
	- kerajinan tangan	2	4	8
	- industri kecil	-	-	1
	- pandai besi	-	-	-
5.	Jasa & perdagangan			
	- Dokter	-	-	-
	- Bidan	2	2	2
	- Mantri kesehatan	-	-	-
	- Guru	4	8	12
	- Pegawai negeri	6	6	11

dia berhasil memperoleh calon penyewa.

Jadi dalam melaksanakan segala perjanjian yang berakibat hukum, warga desa tersebut selalu menjalankan dengan semangat kerukunan. Hal tersebut membuktikan, bahwa seseorang yang berusaha tidak hanya mementingkan dirinya sendiri - tapi juga memperhatikan kepentingan orang lain.

Untuk menunjang peningkatan pelestarian - dan pemanfaatan tanah bagi masyarakat pedesaan, para petani tersebut selalu mengelolanya dengan baik. Adapun bagi para petani yang mempunyai tanah yang luas, tapi dia tak punya skill (keahlian) dalam bidang itu, maka dia menyuruh Orang lain untuk menggarap tanahnya.

Dengan kenyataan tersebut di atas dapat - disimpulkan, bahwa hal-hal yang mempengaruhi dalam terjadinya sewa menyewa tanah adalah :

- Faktor pola berfikir masyarakat desa yang telah menunjukkan kemajuan untuk- selalu memanfaatkan tanahnya, agar tidak sia-sia begitu saja.
- Faktor skill (keahlian) yang masih ku-

- rang dimiliki oleh pemilik tanah dalam perencanaan, pengelolaan, serta pemanfaatan lahan pertanian.
- Faktor ekonomi yang masih lemah guna untuk mencukupi kebutuhan yang direncanakan maupun yang tidak direncanakan.
- Faktor lingkungan yang sangat menunjang bagi masyarakat pedesaan untuk meningkatkan dan memanfaatkan lahan pertanian.

b. Pengaruh Mempengaruhi Penyewa tanah kepada Pemilik Tanah.

Hidup bertani merupakan ciri khusus bagi masyarakat pedesaan. Maka dari itu, bagi buruh tani yang tidak mempunyai tanah pertanian sendiri, mereka menyewa kepada para petani yang punya tanah yang luas.

Untuk mendapatkan tanah sewaan dari pihak pemilik tanah, para penyewa mempunyai cara tersendiri untuk mempengaruhi kepada pemilik tanah. Di antara cara mempengaruhi tersebut adalah :

- 1). Penyewa tanah mendatangi pemilik tanah di rumahnya .

Mengingat akan pentingnya tanah pertanian bagi masyarakat pedesaan, maka bagi para petani - yang tidak memilik tanah sendiri, mereka berusaha mendapatkan tanah sewaan dari orang lain.

Untuk memperoleh tanah sewa dari pemilik-tanah, mereka mendatangi sendiri ke rumah pemilik tanah. Hal tersebut dirundingkan dengan jalan mu syawarah penuh kekeluarggan. Dengan demikian pe - nyewa tanah bisa mengungkapkan apa yang menjadi - kebutuhan mereka dan pemilik tanah bisa memahami maksud kedatangan calon penyewa.

2). Penyewa menyewa tanah kepada pemilik tanah de ngan harga yang lebih tinggi dari harga biasa.

Dalam menyewakan tanahnya, kadangkala pe milik tanah menyewakan tanahnya dengan jalan le - lang. Hal tersebut dilakukan oleh pihak pemilik tanah dikarenakan banyaknya calon penyewa yang - ingin menyewa tanahnya. Walaupun demikian, calon penyewa yang benar-benar ingin mendapatkan tanah- sewa tersebut, mereka mau membayar harga sewa ya ng lebih tinggi dari harga biasanya.

2. Proses Transaksi Sewa Menyewa Tanah.

a. Tawar menawar antara pemilik tanah dengan penyewa.

Untuk menawarkan harga tanahnya kepada calon penyewa, maka pemilik tanah menggunakan harga yang berlaku bagi masyarakat tersebut sesuai dengan lebar dan luasnya tanah yang akan disewakan.

Penawaran harga tanah sewaan bagi warga desa tersebut sudah menjadi tata aturan pemerintah desa. Dengan demikian antara pemilik tanah dengan penyewa sama-sama tidak dirugikan, rela sama rela dan terciptalah suasana yang rukun antar sesamanya.

Adapun dasar tata aturan penetapan harga tanah sewa di desa tersebut, berdasarkan atas tinggi dan rendahnya harga padi. Jika harga padi di waktu itu tinggi, maka harga tanah sewapun juga tinggi dan begitu pula sebaliknya.

Jadi aturan penetapan harga sewa tanah di desa tersebut tidak permanen, tergantung kepada tinggi dan rendahnya harga padi.

Tata aturan pemerintahan desa selalu ditaati dan diindahkan oleh warga desa tersebut selama

peraturan tersebut tidak bertentangan dengan kepentingan umum maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Aqad

Aqad adalah merupakan ungkapan kata-kata antara pemilik tanah dengan penyewa yang bertujuan untuk membuktikan kesepakatan tentang pihak yang menyewakan tanah dan pihak penyewa.

Bila praktek sewa menyewa itu benar-benar terjadi, maka pemilik tanah berkata kepada sipenyewa menurut bahasa yang berlaku di daerah tersebut.

Bentuk ungkapan aqad sewa menyewa tanah tersebut dapat penulis berikan contoh : Pemilik tanah berkata kepada penyewa " Saya sewakan tanah milik saya ini padamu selama tiga olahan ".

Ketika pemilik tanah menyerahkan kepada penyewa dengan ungkapan sebagaimana tersebut di atas, maka sipenyewapun juga mengungkapkan rasa terima (qobul) kepada pihak pemilik tanah.

Dalam urusan aqad ya'ni serah-terima yang berkenaan dengan sewa menyewa tanah ini, kepala desa bersama aparatnyapun juga turut andil untuk menyaksikan jalannya aqad.

Jadi bila pemilik tanah dan calon penyewa melaku-
aqad sewa menyewa tidak boleh bertindak secara sembunyi-
sembunyi atau pribadi, akan tetapi harus disaksikan oleh
kepala desa beserta aparatnya. Hal tersebut bertujuan -
agar tidak terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan.

C. Pembayaran Harga Sewa.

Di atas tadi sudah penulis ungkapkan, apabila ke-
dua belah pihak sepakat untuk menlangsungkan praktek se-
wa menyewa, maka keduanya harus mengungkapkan serah te-
rima (ijab qobul).

Ketua RT dan RW ikut berperan dalam urusan terse-
but, dikarenakan dia merupakan organisasi masyarakat ya-
ng diakui dan dibina oleh pemerintah untuk memelihara -
dan melestarikan nilai-nilai kehidupan bangsa Indonesia.
(Lihat peraturan menteri dalam negeri No.7 tahun 1983 bab
I pasal I).

Pada waktu sipenyewa tanah membayar harga tanah-
sewaannya yang telah disepakati bersama dan disaksikan-
oleh kepala desa dan bawahannya, maka bukti pembayaran
itu ditulis diatas kertas bukti pembayaran (kwitansi) ,
baik mengenai harga sewanya maupun masa sewanya.

Dengan demikian terciptalah kerapian dan kelanca-
ran pelaksanaan tugas pemerintahan, pembangunan dan

kemasyarakatan. Kepala desa dan perangkatnya wajib melindungi ketentraman warganya dan masyarakatpun merasa dilindungi dan diperhatikan oleh pimpinannya.

Sikap suasana di desa Kedungrawan tersebut mencerminkan, bahwa kehidupan masyarakatnya ditandai serta dijiwai oleh asas-asas hukum adat sebagai dasar kekuasaan umum dan asas permusyawaratan.

3. Faktor-Faktor Yang Menimbulkan Pertikaian Antara Pemilik Tanah dengan Penyewa.

Tidak dapat dipungkiri lagi, bahwa tanah di tanah air kita terutama di masa-masa mendatang merupakan masalah yang paling komplek dan akan selalu muncul ke permukaan bumi secara berkesinambungan.

Hal ini dapat dipahami, karena kebutuhan manusia terhadap tanah baik sebagai tempat pemukiman, bangunan maupun lahan pertanian yang menjadi sumber naikahnya akan semakin dirasakan mendesak. Kenyataan ini dapat kita lihat, bahwa jumlah penduduk semakin bertambah sementara luasnya tanah tidak bertambah.

Bagi masyarakat bertani, Tanah merupakan sumber nafkah kehidupan yang teramat penting. Oleh karena itu dalam urusan tanah, pemerintah desa selalu berusaha untuk

mentertibkan dan membuat aturan-aturan yang sangat ketat, agar masyarakat tetap terpelihara secara dinamis dan sehat baik dimasa sekarang maupun mendatang.

Praktek sewa menyewa tanah di desa Kedungrawan merupakan bentuk mu'amalah yang sering dilakukan. Namun dalam kenyataannya tidak sedikit perselisihan yang muncul antara pemilik tanah dengan penyewa.

1. Faktor-Faktor yang timbul dari pemilik tanah.

- 1.1. Sebelum jangka waktu sewa tanah itu habis, misalnya dua olahan, tiga olahan dan seterusnya, pemilik tanah sudah menyewakan lagi kepada penyewa yang kedua, Sehingga pihak penyewa pertama merasa dirugikan.
- 1.2. Diwaktu menyewakan kepada pihak yang ke dua (penyewa ke dua) pemilik tanah tidak memberitahukan kepada kepala desa, hal itu dilakukan secara pribadi, tanpa adanya saksi yang dapat dipertanggungjawabkan.

2. Faktor-Faktor perselisian yang timbul dari penyewa.

- 2.1. Faktor ketidak sesuaian antara aqad dengan praktek penggarapan tanah sewanya, misalnya: sesuai perjanjian pemilik tanah menyewakan tanah hanya semata di tanami padi saja, namun si penyewa mengingkari janjinya. Jadi tanah tersebut tidak hanya di

tanami dengan padi, tapi juga ditanami dengan tanaman-tanaman yang lain.

- 2.2. Faktor ketidak tepatan waktu habisnya masa sewa, hal tersebut dikarenakan penyewa menanam tanah-tanahnya dengan bermacam-macam tanaman. Pada hal umur antara padi dengan tanaman yang lainnya adalah tidaklah sama.

Apabila di daerah tersebut terjadi suatu perselisian antara pemilik tanah dengan pihak penyewa, maka kepala desalah yang mendamaikannya, sesuai dengan tugasnya yaitu :

- 1). Melaksanakan tertib administrasi pemerintahan ditingkat desa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2). Melaksanakan pembangunan dan pembinaan masyarakat.
- 3). Melaksanakan pembinaan terhadap organisasi ke masyarakatan yang ada di desa.
- 4). Bertanggung jawab atas jalannya penyelenggaraan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan dan pembinaan masyarakat di desa yang bersangkutan.
- 5). Melaksanakan keputusan-keputusan desa sesuai -

