BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam

1. Pengertian Sewa Menyewa dan Dasar Hukumnya

Sewa menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari, karena itu semua orang dapat memenuhi hajat dalam hidupnya disebabkan alat pembelinya sangat terbatas, maka diperkenankanlah menyewa tanah dengan jangka waktu yang ditentukan pada pihak lainnya, dan yang mempunyai kelebihan tanah sawah dapat menyewakan guna mendapat uang dalam rangka memenuhi hajat hidupnya.

Adapun pengertian sewa-menyewa (ijarah) menurut fiqh Islam, dapat ditinjau dari dua segi, yaitu :

a. Segi Bahasa (Lughah),

1). Al-ijarah berasal dari kata Al-ajru, yang berarti ganti (Al-iwadhu). Dari sebab itu Ats-tsawab atau pahala dinamai upah (ajru) **(Sabiq, 1993 : 15)**.

2). Ijarah berarti balasan atau imbangan yang diberikan sebagai upah sesuatu pekerjaan **(Basyir, 1987 : 24)**

b. Dari segi istilah (Syara´)

1). Ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

manfaat dengan jalan penggantian (**Sabiq, 1993 : 15**).

2). Sewa menyewa (Al-Ijarah) adalah menyerahkan (memberikan) manfaat pada orang lain dengan suatu pembayaran (**Abdurrahman, 1992 : 97**).

3). Ijarah berarti suatu perjanjian tentang pemakaian dan pemungutan hasil dari suatu benda, binatang atau manusia (**Basyir, 1987 : 24**).

Dengan memperhatikan beberapa pendapat diatas maka dapat dimengerti bahwa sewa menyewa adalah akad antara kedua belah pihak yang pertama mengikatkan dirinya untuk menyerahkan manfaat dari suatu barang kepada pihak lain sedangkan pihak kedua pembayaran harga sesuai ganti dari manfaat yang diambilnya dengan ketentuan bahwa batas waktu dan harga ganti diketahui dengan jelas.

Sebagai mana telah disebutkan diatas bahwa sewa-menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, dimana keberadaannya dan berlakunya sewa menyewa itu telah dibenarkan oleh Al-Qur´an, Assunnah dan Ijma´.

Oleh karena itu Islam telah memberikan pedoman dasar untuk memenuhi kebutuhan manusi terhadap kebutuhan tersebut karena dipandang sewa menyewa merupakan suatu kebutuhan dalam kehidupan didunia ini (**Mahjudin, 1992 : 39**).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dibawah ini akan diutarakan beberapa dasar mengenai hukum sewa-menyewa, diantaranya :

a. Al-Qur'an

Berbicara masalah hukum sewa-menyewa pada garis besarnya Al-Qur'an telah memberikan tuntunan dalam pelaksanaannya sesuai dengan QS. Al-Baqarah : 233, dibawah ini :

وإن أردتم أن تسترضعوا أولادكم فلا جناح عليكم إذا سلمتم
ما آتيتم بالمعروف واتقوا الله واعلموا أن الله بما تعملون بصير

"Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan" (Depag RI, 1971 : 233).

b. Sunnah

Dasar hukum yang kedua diambil mengenai sewa ini terdapat dalam hadits Rasulullah saw, sebagai berikut :

عن حنظلة بن قيس رضي الله عنه قال : سئلت رافع ابن خديج
عن كراء الارض بالذهب والفضة فقال لا بأس به. إنما كان
الناس يؤاجرون على عهد رسول الله عليه وسلم على
الماديانات وأقبال جداول . وأشياء من الزرع فيهلك

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

هذا او سلم هذا او يهلك هذا ولم يكن للناس
كراء الا هذا فلذلك زجر عنه فاما شئ معلوم مضمون
فلا بأس به

"Dari Handalah Bin Qais berkata : Aku bertanya kepada Rafi' bin Khadij tentang menyewa tanah dengan emas dan perak. Lalu dia menjawab : tidak apa-apa. Hanya saja orang-orang pada Rasulullah SAW menyewakan tanah dengan imbalan tanaman yang tumbuh diperjalanan air, pintu-pintu selokan, sebagian tanaman. Akhirnya ini hancur itu selamat, itu hancur dan ini selamat dan ini tradisi penyewaan tanah pada waktu itu. Oleh karena itu, beliau melarangnya. Adapaun imbalan sesauatu yang maklum dan terjamin maka tidak apa-apa (boleh)" (Ibnu Hajar Al Asqalani, 1990 : 386-387).

c. Ijma'

Mengenai disyariatkan sewa-menyewa (Ijarah) semua ulam bersepakat, tak seorangpun yang membantah kesepakatan ijma' ini, sekalipun ada beberapa orang dintara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap. (Sabiq, 1993 : 18).

2. *Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa*

Didalam fiqh Islam bahwa rukun sewa-menyewa dibagi tiga bagian, yaitu :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Aqidaini

Aqidaini yaitu dua orang yang melakukan akad. Dalam hal ini orang yang menyewakan (mu´jir) dan orang yang menyewa (musta´jir).

Adapun syarat aqidaini adalah kedua belah pihak yang melakukan akad yaitu dewasa dan tidak ada paksaan yang tidak dibenarkan menurur hukum Islam.

Sehubungan dengan syarat kedewasaan maka ulama Syafi´iyah dan Hanabillah berpendapat bahwa tidak sah aqadnya anak-anak, meskipun mereka telah dapat membedakan yang baik dan yang buruk (numayiz) **(Ya´qub, 1992 : 320)**.

Sedangkan yang tidak adanya unsur paksaan, maka apabila salah satu pihak dipaksa menyewakan barangnya, maka sewa-menyewa itu tidak sah **(Ya´qub, 1992 :321)**.

Syarat kedewasaan adalah merupakan hal yang sangat rasional karena orang dewasalah yang mampu melakukan akad dengan sempurna. Demikianlah syarat tidak adanya unsur paksaan karena akan menghindarkan dari ketidakrelaaan dari kedua belah pihak dan akibat-akibat buruk lainnya. Dalam melaksanakan transaksi sewa menyewa harus dilakukan suka sama suka antar kedua belah pihak. Hal ini berdasarkan atas

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

firman Allah dalam QS. An-Nisa : 29, sebagai berikut :

يا ايها الذين امنوا لا تاكلوا اموالكم بينكم بالباطل الا ان تكون تجارة عن تراض منكم .

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu (Depag RI, 1971 : 29).

b. Ma´qud ´alaih.

Ma´qud ´alaih yaitu manfaat dan pembayaran (uang) sewa yang menjadi objek sewa-menyewa. Sedangkan yang menjadi syarat dari ma´qud ´alaih adalah :

1). Obyek sewa-menyewa harus jelas dan bernilai, hal ini perlu untuk menghindari perselisihan dikemudian hari. Oleh karena itu barang yang akan disewakan perlu diketahui mutu dan keadaannya.
2). Barang sewaan harus dapat diserahkan dan dapat dimanfaatkan maka tidak syah menyewakan binatang yang lari (terlepas), yang pada prinsipnya barang-barang itu tidak dapat dipergunakan dengan persetujuan.
3). Obyek sewa menyewa haruslah barang yang halal, bukan yang diharamkan.
4). Pembayaran (uang) sewa haruslah bernilai yang jelas (Ya´qub, 1992 : 321-322).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5). Obyek sewa menyewa dapat dipergunakan sesuai peruntukannya. Maksudnya kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas, dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut, seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa-menyewa dapat dibatalkan.

6). Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang diperbolehkan dalam agama. Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah, yang mana rumah itu digunakan untuk prostitusi dan sebagainya **(Chairuman Pasaribu, 1994 : 54).**

c. Ijab Qabul (Shigat).

Shighat (ijab qabul) dalam sewa-menyewa adalah segala sesuatu baik perkataan atau pernyataan lain yang menunjukkan adanya parsetujuan kedua belah pihak dalam melakukan sewa-menyewa.

Dengan terpenuhinya ketiga unsur tersebut, yaitu aqadaini, ma´qud ´alaih dan shighat maka sewa-menyewa dapat berlangsung sah, demikian pula sebaliknya, apabila salah satunya tidak terpenuhi, maka sewa-menyewa tidak dapat berlangsung (tidak sah) menurut syari´at Hukum Islam.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Masalah batas waktu ada perbedaan antara jual-beli dengan sewa-menyewa, adapun letah perbedaannya jual-beli merupakan aqad untuk memperoleh hak milik, sedangkan sewa-menyewa hanya manfaatnya saja yang diambilnya. Dengan demikian, ada ketentuan tentang batas waktu untuk mengambil barang pada si penyewa.

Untuk sahnya sewa-menyewa (ijarah) maka diperlukan syarat-syarat sebagai berikut :

a. Penyewa (musta'jir) dan orang yang menyewakan (mu'jir) adalah sudah baligh, berakal sehat dan tidak dibawah pengampunan orang lain.
b. Orang yang menyewakan adalah pemilik barang sewa, walinya atau orang-orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali.
c. Ada kerelaan kedua-belah pihak mu'jir dengan musta'jir yang dicerminkan dalam ijab qabul. Kalau salah seorang dari mereka dipaksa untuk melakukan sewa-menyewa, maka tidak sah.
d. Yang disewa ditentukan barang atau sifat-sifatnya.
e. Manfaat yang akan dinikmati diketahui dengan jelas.
f. Manfaat yang dimaksud bukan hal yang dilarang oleh syara'. Maka tidaklah sah sewa-menyewa dalam hal kemaksiatan karena maksiat itu wajib ditinggalkan.
g. Berapa lama waktu menikmati manfaat barang sewa harus jelas.
h. Harga sewa harus dibayar bila berupa uang ditentukan berapa besarnya, dan bila berupa hal lain ditentukan berapa kadarnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Perjanjian ijarah dipandang mengikat kecuali harus memenuhi syarat-syarat diatas, juga disyaratkan bahwa barang sewaan itu tidak cacat yang menghalangi pengambilan manfaatnya barang sewa tersebut. Dalam hal terakhir, bila barang mengalami cacat diwaktu dipergunakan maka dipandang perjanjian terhenti, kecuali bila orang yang menyewakan (mu'jir) mengganti dengan barang lain yang sama porsinya (basyir, 1987 : 27-28).

3. Hak dan Kewajiban Mu'jir dan Musta'jir

Subyek sewa-menyewa adalah orang yang menyewakan (mu'jir) dan penyewa (musta'jir), keduanya mempunyai hak dan kewajiban yang harus dijalankannya setelah tentunya mereka persetujui aqad dari sewa-menyewa tersebut. Hak dan kewajiban mereka disini adalah :

a. Hak dan kewajiban bagi mu'jir

1). Mu'jir berhak menerima segala sewaannya **(Shiddieqi, 1952 : 470)**.

2). Mengizinkan pemakaian barang yang disewakan kepada orang yang menyewanya.

3). Memelihara keberesan barang yang disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan yang ada pada barang yang disewakannya **(Anwar, 1988 : 74)**.

4). Menyerahkan barang yang dipersewakan kepada si penyewa, karena ia telah mempermilikkan manfaat dengan terjadinya aqad ijarah **(Shiddieqi, 1952 : 470)**.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Hak dan kewajiban bagi musta'jir

1). Penyewa diperbolehkan mengganti pemakai sewaannya oleh orang lain, sekalipun tidak seizin orang yang menyewakannya. Kecuali diwaktu sebelum aqad ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, maka tidak boleh adanya penggantian pemakai **(Anwar, 1988 : 75)**.

2). Penyewa berhak mengambil manfaat dari hasil barang sewaannya **(Shiddieqi, 1952 : 470)**.

3). Membayar sewaan sebagimana yang telah ditentukan.

4). Membersihkan barang sewaannya, seperti menyabit rumput dan sebagainya.

5). Mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis masa temponya atau bila ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesai atau putusnya sewaan.

6). Penyewa wajib mengganti kalau terjadi kerusakan karena kelalaiannya kecuali kalau kerusakan itu bukan karena kelalaiannya **(Anwar, 1988 : 74-75)**.

4. Hal-hal yang Menyebabkan Fasahknya Sewa-menyewa

Jika kita perhatikan dari beberapa pendapat ulama, maka sewa-menyewa bisa menjadi fasahk disebabkan beberapa hal dibawah ini :

a. Meninggalnya salah satu dari orang yang melakukan aqad sewa-menyewa, akan tetapi tidak mengakibatkan batalnya aqad sewa-menyewa semula. Aqad sewa-menyewa dianggap batal apabila barang sewaannya rusak dan tidak dapat diambil manfaatnya lagi. Hal ini kalau

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

barang yang disewa itu tertentu pada waktu aqad itu terjadi (Rifa'i, 1978 : 429).

b. Terjadinya cacat baru pada barang sewaan ditangan penyewa atau timbulnya cacat lama pada barang itu. Cacat yang dimaksud disini adalah sesuatu kekurangan atau kelemahan pada barang yang menyebabkan terhalangnya pengambilan manfaat daripadanya.

c. Terpenuhinya manfaat persetujuan sewa-menyewa menurut jadwal waktu yang telah ditentukan. Dalam hal persewaan tenaga (perburuhan), apabila buruh telah melaksanakan tugasnya (pekerjaannya) dan telah mendapat upah sepatutnya. Tugasnya masa kontrak telah berakhir maka dengan sendirinya putus dan terhentinya sewa-menyewa (Ya'qub, 1992 : 334).

Penganut madzhab Hanafi menambahkan bahwa adanya udzur juga merupakan salah satu sebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, sekalipun udzur tersebut datangnya dari salah satu pihak. Adapun yang dimaksud dengan udzur disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya, seorang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang, atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa toko itu yang telah diadakan sebelumnya (Chairuman Pasaribu, 1994 : 58-59).

Menurut Imam Malik, Imam Syafi'i Sufyan Ats-tsauri, Abu Tsaur dan lain-lainnya berpendapat bahwa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sewa-menyewa tidak batal, kecuali dengan adanya perkara-perkara yang membatalkan aqad yang tetap. Misalnya karena adanya cacat atau hilangnya tempat pengambilan manfaat **(Rusyd, 1990 : 218)**.

Menurut Imam Abu Hanifah, Abu Tsauri dan Laits bahwa sewa-menyewa menjadi batal dikarenakan ada salah satu dari pihak yang meninggal dengan alsan bahwa kematian itu merupakan perpindahan barang yang disewakan itu dari satu pemilikan yang lain **(Rusyd, 1990 : 220)**.

Sewa-menyewa akan menjadi fasahk pula jika terjadi kerusakan pada barang yang disewakan dan tidak dipenuhinya manfaat persetujuan sewa menurut jadwal yang telah ditentukan **(Ya'qub, 1992 : 334)**.

Imam Malik juga berpendapat tentyang sewa-menyewa tanah tadah hujan, yaitu jika musim kemarau menghalangi sawah tersebut untuk ditanami, atau dapat ditanami tetapi tanaman tersebut tidak dapat tumbuh karena terjadinya kemarau tersebut itu, maka sewa-menyewa batal karenanya **(Rusyd, 1990 : 221)**.

Maka dengan demikian, berdasarkan beberapa pendapat ulama diatas pada garis besarnya yaitu terdapat cacat pada barang, aqad atau pada hal-hal lain yang berkaitan dengan berlangsungnya sewa-menyewa dapat menjadikan fasahk dari aqad sewa-menyewa itu sendiri.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Hak Sewa Atas Tanah Menurut Ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Hak sewa atas tanah pertanian semula diatur oleh Hukum Adat. Namun setelah berlakunya Hukum Agraria Nasional, yaitu Undang-undang Pokok Agraria, maka hak sewa yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA adalah hak yang bersifat sementara dan hak itu akan diupayakan hapusnya dalam waktu dekat karena sifat sewa itu bertentangan dengan tujuan Hukum Agraria Nasional/UUPA. Tujuan pokok UUPA sebagaimana dijelaskan dalam memori penjelasan UUPA, sebagai berikut :

a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya **(Arief, S : 39-40).**

Meninjau daripada fungsi saial terhadap hak atas tanah (sesuai ketentuan Ps. 6 UUPA), maka pemerintah sebagai subyek utama hukum di Negara Indonesia merumuskan ketentuan-ketentuan hukum yang menyangkut agraria dalam kitab Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) dan semua hal yang menyangkut tentang peralihan hak atas tanah. Hal ini dilakukan untuk mencegah adanya unsur

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pemerasan yang dilakukan dalam hal peralihan hak atas tanah. Peralihan hak-hak atas tanah yang dimaksud disini adalah terhadap hak-hak tanah yang bersifat sementara, antara lain adalah ; hak gadai, hak usaha-bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian dan hak-hak ini akan dihapuskan dalam waktu dekat.

Hak sewa tanah disini menurut ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 karena merupakan salah satu dari hak atas tanah yang bersifat sementara, maka pembahasannya diikutsertakan pada pembahasan hak pakai karena dipandang bahwa hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebutkan sendiri. Pernyataan ini dikutif berdasarkan apa yang tertulis dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Ps. 44 dan 45, yang berbunyi :

Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut sendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan dengan ketentuan pasal 10 ayat 1. Hak sewa pertanian hanya mempunyai sifat sementara (Ps. 16 jo 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah.

Demikianlah sedikit penjelasan tentang hak sewa tanah menurut ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, untuk lebih jelasnya maka akan diuraikan dibawah ini beberapa hal yang menyangkut tentang pengetahuan akan hak atas tanah pertanian.

1. Pengertian Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian ini sebenarnya adalah hak sewa, tetapi dianggap sebagai suatu hal yang bersifat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sementara yang dibedakan dengan hak sewa untuk bangunan yang diatur dalam pasal 44 UUPA. Lebih jelasnya dibawah ini akan diuraikan secara singkat pengertian hak sewa tanah pertanian menurut beberapa ahli/sarjana hukum.

Seperti yang dikemukakan oleh Boedi Harsono, yang dimaksud dengan hak sewa tanah pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik, dengan perjanjian bahwa setelah yang memberi uang itu menguasai tanahnya selama waktu yang telah ditentukan tanahnya akan kembali kepada pemiliknya **(Boedi Harsono, 1971 : 310)**.

Bushar Muhammad dalam mendefinisikan arti bentuk menyewakan tanah ini identik dengan sebutan jual tahunan dengan segala peraturannya diikutsertakan pada permasalahan hak gadai **(Bushar Muhammad, 1988 : 115)**.

Sedang jual tahunan yang dimaksud disini adalah, sebagaimana yang diungkapkan oleh Hilman Hadikusuma dalam bukunya Hukum Perjanjian Adat, sebagai berikut : bahwa jual tahunan yang dalam istilah adat Jawa disebut adol taunan, oyodan, trowongan, kemplongan dan lainnya, ialah perjanjian penyerahan sebidang tanah (sawah atau kebun) oleh seseorang kepada orang lain dan setelah beberapa tahun setelah ditentukan, tanah itu dikembalikan lagi kepada yang menyerahkan semula **(Hilman Hadikusuma, 1990 : 135)**.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan dari beberapa pendapat diatas ini dapat dimengerti bahwa segala peraturan-peraturan yang mengatur tentang hak sewa atas tanah berdasarkan UUPA sama halnya dengan peraturan-peraturan yang mengatur tentang hak-hak lain atas tanah yang mempunyai sifat sementara seperti hak gadai dan lainnya, karena hak sewa atas tanahpun dipandang sebagai salah satu hak yang bersifat sementara, artinya dalam waktu yang akan datang diusahakan dihapuskannya karena dalam hak-hak itu terdapat unsur-unsur pemerasan.

Sesuai dengan hal diatas, Soebakti Poesponoto dalam bukunya Asas-asas Dan Susunan Hukum Adat pula menyamakan definisi hak sewa terhadap hak gadai, dengan ungkapannya sebagai berikut : Dalam pelbagai lingkungan hukum adalah terdapat suatu perjanjian yang memakai nama "gadai tanah" (dengan ada tambahannya lagi), yang pada hakekatnya adalah suatu "perjanjian sewa dengan pembayaran uang sewanya lebih dulu (Soebakti Poesponoto, 1994 : 94).

Berbicra tentang hak jaminan atas tanah ini, yaitu hak sewa atas tanah pertanian, sudah barang tentu berbicara juga tentang hipotek karena dipandang dari segi obyek sebagai jaminan tersebut adalah suatu benda tak bergerak. Menurut pasal 1162 KUHP hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi suatu perikatan (Kartasapoetra, 1994 : 38).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Namun karena Undang-undang tidak memberikan definitife secara terperinci mengenai hipotek, maka untuk mengetahui perinciannya lebih lanjut dapat dirumuskan sebagai berikut :

a. Hak kebendaan yang diperoleh seorang berpiutang atas.
b. Suatu barang tidak bergerak.
c. Yang memberikan kekuasaan kepada yang berpiutang untuk mengambil pelunasan dari hasil eksekusi barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang yang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut, (biaya mana harus didahulukan) biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang tersebut dan utang utang fiskal, biaya-biaya dan utang-utang mana harus didahulukan **(Kartasapoetra, 1994 : 38)**.

Seperti telah dikemukakan diatas bahwa hipotek itu mengenai tujuannya adalah menunjukkan persesuaian dengan hak gadai. Akan tetapi secara principieel hipotek berbeda dengan hak gadai, yaitu bahwa hipotek hanya dapat diadakan atas benda tidak bergerak (pasal 1167) dan selanjutnya karena cara mengadakannya, dalam artian pada hipotek ini diperlukan akta notarieel dan pencatatan hal hipotek dalam register umum **(Chidir Ali, 1978 : 205)**.

2. *Cara Pelaksanaan Sewa-menyewa Tanah Pertanian Sesudah Berlaku Hukum Agraria Nasional*

Hak sewa termasuk golongan hak atas tanah yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

harus didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dalam pasal 19 disebutkan : Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu baru hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria **(Arief, S : 248)**.

Ketentuan keharusan mendaftarkan transaksi sewa-menyewa tanah pertanian ini dimaksudkan untuk adanya alat pembuktian yang kuat mengenai perihal kekuasaan atas tanah itu dari pemilik semula kepada penyewa.

Dengan demikian, barulah dapat dijamin benar-benar bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah milik pemberi sewa kepada penyewa.

Manusia akan hidup tentram dan damai apabila mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur dalam kehidupan manusia dalam hidup bermasyarakat, sehingga untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap pelaksanaan transaksi sewa tanah pertanian hendaklah dalam pelaksanaannya dituangkan dalam bentuk perjanjian yang tertulis dan dibuat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dihadapan kepala desa, tetapi kehadiran pejabat tersebut umumnya bukan merupakan syarat bagi sahnya pelaksanaan transaksi sewa-menyewa tanah, tetapi dimaksudkan untuk memperkuat kedudukan dan demikian mengurangi resiko jika dikemudian hari terjadi sanggahan.

Di dalam transaksi sewa tanah pertanian harus ditetapkan mengenai jangka waktu sewa tanah, subyek gadai yaitu para pihak yang mengadakan perjanjian harus sudah dewasa dan sehat akalnya. Tanah pertanian yang disewakan harus berstatus hak milik dengan cara pembayarannya secara tunai yang mengandung prinsip "keluar barang keluar uang".

Ketentuan itulah yang menjadi syarat-syarat transaksi sewa tanah dalam hukum adat, karena transaksi sewa tanah dalam hukum adat merupakan perjanjian timbal balik yang bersifat riil dalam lapangan hukum harta kekayaan dengan obyek tanah yaitu penyerahan benda yang berjalan serentak dengan penerimaan pembayaran tunai.

Dari uraian penjelasan tentang cara pelaksanaan sewa tanah pertanian diatas, maka untuk lebih jelasnya akan diuraikan tentang persyaratan dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah pertanian pada umumnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2.1. Guna Pendaftaran Tanah Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Pertanian

Dalam ruang lingkup Hukum Perdata, mamandang bahwa dalam setiap permasalahan yang mempunyai akibat-akibat hukum yang menyangkut Hukum Perdata apapun halnya bila sudah terdapat disana satu janji yang telah disepakati antar persoon yang mengadakan suatu perbuatan hukum dengan dasar saling percaya adalah sah. Hal ini sesuai dengan azas-azas Hukum Perdata itu sendiri yang menilai suatu janji dan kepercayaan sudah merupakan satu perbuatan hukum dan merupakan sendi-sendi yang amat penting dalam Hukum Perdata. Lain halnya dengan Hukum Pidana dan Hukum Ketatanegaraan, maka dalam Hukum Perdata ada banyak peraturan-peraturan hukum yang terciptanya terserah kepada atau tergantung dari tindakan-tindakan orang-orang perseorangan yang berkepentingan (partai - autonomi, individueele Rechtesvorming) dan yang tidak diadakan oleh alat-alat perlengkapan Negara yang berwajib membentuk Undang-undang **(R. Wirjono Prodjodikoro, 1992 : 38).**

Untuk mengadakan transaksi sewa tanah pertanian dalam praktek, maka hendaknya kita mengetahui tentang pelaksanaan untuk melaksanakan perjanjiannya dengan syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Hukum Agraria. Sebagaimana pada pasal 24 UUPA,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menyebutkan : penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan (Arief, S : 16). Hal ini dimaksudkan untuk melindungi si pemilik tanah terhadap tindakan yang sewenang-wenang yang mungkin dilakukan oleh penyewa tanah, atau dengan kata lain yaitu untuk mencegah pemindahan hak antara si-kuat terhadap si-lemah.

a. Pendaftaran Perjanjian Peralihan Hak Tanah Pertanian

Pasal 19 UUPA mengatakan, bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sedangkan pasal 23 UUPA mengatakan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan.

Dalam hubungannya dengan transaksi perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian ini, maka keharusan mendaftarkannya dimaksudkan untuk adanya alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan kekuasaan hak atas tanah pertanian dari pemilik semula kepada penyewa tanah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Oleh karena Hukum Agraria yang berlaku pada negara kita sekarang ini mulai disesuaikan dengan stelsel hukum agraria di negara modern, maka dengan adanya pendaftaran perjanjian sewa tanah tersebut barulah dapat dipinjam peralihan kekuasaan milik semula kepada penyewa tanah.

b. Akta Peralihan Hak Sewa-menyewa Atas Tanah

Dengan didaftarkannya perjanjian sewa tersebut, maka sebagai akibatnya akan diperoleh akta gadai. Sebagaimana dinyatakan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberi sesuatu hak baru atas tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria... **(Arief, S : 248).**

Dalam hal tanah pertanian yang dijadikan obyek dalam perjanjian sewa tanah pertanian itu belum mempunyai sertifikat atau belum dibukukan, maka pasal 25 PP Nomor 10 Tahun 1961 menentukan sebagai berikut :

b.1. Harus diserahkan kepada KPT (Kantor Pendaftaran Tanah) yang mengatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b.2. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan KPT, surat keterangan KPT tersebut dapat diganti dengan surat pernyataan menggadaikan yang dikuatkan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan.

b.3. Pembuatan akta tersebut harus disaksikan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan.

b.4. Setelah menerima akta, kepala KPT membukukannya dalam daftar buku tanah yang bersangkutan.

b.5. Dari akta menyewakan tanah tersebut oleh KPT lalu diberikan sertifikat sementara dan yang memperoleh hak sewa atas tanah juga diberikan sertifikat sementara dari hak sewa tersebut.

Dengan demikian, akta PPAT atas sewa tanah pertanian disini mempunyai fungsi, yaitu :

- Akta PPAT merupakan bukti perbuatan hukum sewa tanah pertanian.
- Dengan akta PPAT dinyatakan bahwa tanah pertanian yang menjadi obyek perbuatan hukum gadai tersebut telah beralih kekuasaan dari pemilik semula kepada penyewa tanah.
- Pendaftaran.

Fungsi PPAT disini adalah untuk kepastian hukum dari perbuatan hukum sewa tanah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pertanian, karena dengan melalui akta berarti peralihan kekuasaan atas tanah pertanian oleh pemilik semula kepada penyewa telah terjadi, atau kekuasaan atas tanah pertanian itu telah diserahkan oleh pemilik semula kepada penyewa.

Dalam pelaksanaan sewa tanah pertanian, perlu diperhatikan adanya persyaratan tertentu untuk mempertegas adanya transaksi sewa tanah pertanian guna terciptanya kepastian hukum. Oleh karenanya didalam pelaksanaan sewa tanah pertanian itu seharusnya dibuatkan perjanjian sewa tanah pertanian yang didaftarkan di PPAT sehingga mempunyai akta yang otentik. Pemerintah telah mengatur tentang Pendaftaran Tanah ini dalam UUPA dan Pelaksanaannya.

Dalam UUPA di atur mengenai Pendaftaran Tanah, khususnya dalam pasal 19 disebutkan :

(1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2). Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini, meliputi:

a. Pengukuran, pemetaan dan pembukaan tanah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3). Pendaftaran diselenggarakan dengan mengingat negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang dimaksudkan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dari uraian diatas dijelaskan dalam pasal 19 UUPA dalam penjelasannya bahwa pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana, mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan. Dari uraian Memori Penjelasan Umum IV (Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum) dapat kita ketahui bahwa pasal 19 UUPA dimaksudkan agar seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *"rechtskadaster"* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum. Pendaftaran ini diselenggarakan dengan mengingat kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Salah satu pelaksanaan dari pasal 19 UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dalam Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran ini, menyelenggarakan pendaftaran tanah dijadikan tugas dari jawatan pendaftaran tanah.

Sebagaimana sudah dibicarakan sebelumnya bahwa peralihan atas hak tanah itu dilakukan dihadapan PPAT dari daerah dimana tanah atau persil itu ada, jadi tidak mungkin seorang PPAT membuat akta tanah di luar wewenangnya.

Menurut pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961, bahwa perjanjian yang salah satu diantaranya bertujuan untuk memindahkan hak, misalkan saja sewa tanah pertanian harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang di tunjuk oleh Menteri Agraria. Sebagai konsekwensi dari pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 ini dibuatlah peraturan lain, yaitu Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, dalam pasal 3 ayat 1 dijelaskan :

Yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah :

a. Notaris.
b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Para pegawai pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat.
d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang telah dilakukan oleh Menteri Agraria.

Dengan demikian, jelaslah bahwa PPAT ditetapkan oleh Menteri Agraria (sekarang Dirjen Agraria), maka tidak mungkin orang lain bertindak sebagai PPAT, kecuali para asisten wedana yang kerena jabatannya juga merangkap sebagai PPAT untuk kecamatan wilayahnya. Konsekwensi dari pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PMA Nomor 10 Tahun 1961, disebutkan dalam pasal 43 PP Nomor 10 Tahun 1961 : "Barang siapa yang membuat akta yang dimaksud dalam pasal 19, tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria, pejabat di pidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan atau denda sebanyak-banyaknya Rp.10.000". Demikian pula dalam pasal 44 PP Nomor 10 Tahun 1961, para kepala desa dilarang menguatkan perjanjian-perjanjian tersebut dan untuk merekapun dendanya sama seperti di atas **(A.P. Parlindungan, 1982 : 41).**

Pentingnya pendaftaran tanah dalam transaksi sewa tanah pertanian adalah untuk menjamin kepastian hukum dan dimaksudkan untuk adanya alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan kekuasaan atas tanah pertanian tersebut dari pemilik tanah semula kepada penyewa tanah. Dengan demikian, barulah dapat dijamin bahwa telah benar-benar

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terjadi peralihan kekuasaan atas tanah milik pemilik semula kepada penyewa tanah.

2.2. Subyek Dan Obyek Dalam Perjanjian Sewa-menyewa Tanah Pertanian

A. Subyek Perjanjian Sewa-menyewa Tanah Pertanian

Yang dimaksud subyek disini adalah para pihak yang mengadakan perjanjian sewa tanah pertanian tersebut, yaitu pemilik tanah semula dan penyewa tanah. Subyek yang melaksanakan transaksi sewa tanah pertanian itu harus memenuhi syarat, sebagai berikut :

a. Dewasa, Artinya sudah kuat gawe dan hidup mencar dari orang tua (menurut ketentuan hukum adat) **(Soerojo Wignjodipoero, 1982 : 104).**
b. Perorangan WNI tunggal dan bertempat tinggal di Indonesia (menurut ketentuan Hukum Agraria) **(Liliek Istikomah, 1982 : 36).**

Akan tetapi subyek mutlak yang telah ditetapkan dalam pasal 45 UUPA, bahwa yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah :

a. Warganegara Indonesia.
b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
c. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Demikian menurut ketentuan dalam pasal 45 ini bahwa subyek dalam pelaksanaan sewa tahan pertanian sama sekali tidak dibatasi.

B. Obyek Perjanjian Sewa-menyewa Tanah Pertanian

Yang dijadikan sebagai obyek dalam perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian ini adalah tanah pertanian dengan hak milik WNI tunggal. Tanah pertanian dengan hak milik disini dalam arti, bahwa tanah pertanian yang dijadikan sebagai obyek dalam perjanjian sewa tanah itu harus benar-benar merupakan milik dan berada dalam kekuasaan senyata-nyatanya pihak pemilik tanah pada waktu sebelum diadakannya perjanjian sewa.

Sedangkan pemilik tanah pertanian itu disyaratkan harus berstatus WNI tunggal, tidak mempunyai kewarga-negaraan rangkap (WNI dan WNA) karena WNA sama sekali tidak diperkenankan mempunyai tanah dengan hak milik di Indonesia.

2.3. Hak Dan Kewajiban Pemilik Tanah dan Penyewa Tanah Pertanian

A. Hak pemilik tanah, dapat dirumuskan sebagai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berikut :

a. Menerima sejumlah uang dari penyewa tanah dengan diserahkannya kekuasaan atas tanah pertaniannya itu kepada penyewa tanah.
b. Mengambil kembali tanah pertaniannya yang disewakannya kepada penyewa bila jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian itu berakhir.

B. Hak penyewa tanah, dirumuskan sebagai berikut:

a. Menerima penyerahan kekuasaan atas tanah pertanian dari pemilik semula bersamaan dengan dibayarkannya uang sewa.
b. Mengerjakan sendiri tanah pertanian tersebut.
c. Menggugat hasil dari tanah pertanian tersebut sepenuhnya.
d. Menyuruh pihak ketiga, yaitu orang lain atau si pemilik tanah sendiri untuk mengerjakannya dengan perjanjian sewa-menyewa atau bagi hasil.
e. Menyewakan lagi tanah pertanian tersebut kepada orang lain sebelum jangka waktu dari sewa yang pertama berakhir.

Dari hak-hak pemilik tanah dan penyewa yang telah disebutkan, adapula kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, yaitu :

A. Kewajiban penyewa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. memelihara tanah pertanian itu dengan sebaik-baiknya selama jangka waktu sewa itu berlangsung, hal ini mengingat fungsi sosial daripada tanah yang harus dipelihara dengan sebaik-baiknya oleh setiap orang yang bersangkutan. Tanah harus di pelihara sedemikan rupa hingga kerusakan dapat di cegah dan kesuburannya dapat di tambah. Siapa saja yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan harus memeliharanya.
b. Menyerahkan kembali tanah pertanian itu kepada pemilik tanah sebagai pemiliknya bilamana jangka waktu sewa itu berakhir.

B. Kewajiban pemilik tanah, yaitu menyerahkan kekuasaan atas tanah pertanian miliknya itu kepada penyewa tanah bersamaan diterimannya uang sewa.

2.4. Tata-cara Pembayaran dan Berakhirnya Hak Sewa Atas Tanah.

Pada dasarnya, timbulnya hak sewa-menyewa tanah di masyarakat disebabkan karena seseorang memerlukan uang dengan menjadikan tanah haknya sebagai jaminannya. Biasannya orang menyewakan tanahnya bila ia dalam keadaan yang mendesak.

Mengenai besarnya uang sewa tidak saja tergantung pada kesuburan tanahnya, akan tetapi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terutama pada kebutuhan penggadai akan uang. Oleh karena itu, tidak jarang tanah yang subur disewakan dengan uang sewa yang rendah. Berhubungan dengan hal itu, maka kebanyakan sewa-menyewa tanah pertanian itu diadakan dengan imbangan yang sangat merugikan pemilik tanah dan amat menguntungkan pihak pelepas uang/penyewa tanah.

Adapun cara pembayaran uang sewa menurut ketentuan pasal 44 UUPA yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut :

a. Pembayaran dilaksanakan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu.
b. Pembayaran dapat dilakukan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Ketentuan yang mengatur tentang berakhirnya hak sewa atas tanah tersebut berpedoman pada cara-cara berakhirnya hak hipotek, didalam pasal 1209 KUH Perdata disebutkan tiga cara berakhirnya hak tersebut, yaitu :

1. Dengan berakhirnya perikatan pokok, jadi apabila hutang yang dijamin dengan hak hipotek itu lenyap; bisa karena hutang itu dilunasi, bisa juga karena perikatan pokoknya lenyap karena daluarsa yang membebaskan seseorang dari suatu kewajiban (daluarsa ekstinktif).
2. Karena pelepasan hipoteknya oleh si berpihutang, jadi apabila kreditur yang bersangkutan melepaskan dengan sukarela hak hipoteknya ;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pelepasan dengan sukarela ini tidak ditentukan bentuk hukumnya, tetapi tentunya harus secara jelas dan tegas. Tidaklah cukup dengan memberitahukan maksud hendak melepaskan hak hipotek oleh pemegang hak hipotek kepada sembarang orang pihak ketiga umpamanya. Biasanya pelepasan ini dilakukan dengan pemberitahuan kepada pemilik dari benda yang terikat dengan hak hipotek itu.

3. Karena penetapan tingkat oleh hakim ; jadi apabila dengan perantara hakim diadakan pembagian uang pendapatan lelang dari benda yang dihipotekkan itu kepada para kreditur ; kreditur yang tidak kebagian pelunasan piutangnya kehilangan hak hipoteknya oleh karena pembersihan.

Disamping cara-cara tersebut diatas masih ada cara-cara lain hapusnya hak hipotek (hak sewa) atas tanah pada khususnya, yaitu :

1. Dengan musnahnya benda yang dihipotekkan itu, misalnya dengan lenyapnya tanah yang merupakan obyek hak hipotek itu oleh karena tenggelam, atau tanah longsor.
2. Dari pelbagai peraturan dapat juga disimpulkan cara-cara hapusnya hak hipotek seperti misalnya dari pasal 1169 KUH Perdata : kalau pemilik benda bergerak yang dihipotekkan itu hanya mempunyai hak bersyarat atas benda tersebut dan hak bersyarat itu terhenti.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Dengan berakhirnya jangka waktu untuk mana hak hipotek tersebut diberikan hapuslah hak hipotek tersebut (Kartasapoetra, 1994 : 66-67).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id