BAB III

PRAKTEK SEWA-MENYEWA TANAH PERTANIAN DI KELURAHAN CIBODASARI KECAMATAN JATIUWUNG KOTAMADYA TANGERANG JAWA BARAT

A. Deskripsi Umum Keadaan Wilayah Penelitian

1. *Keadaan Geografis*

Keadaan geografis Kelurahan Cibodasari tergolong dataran rendah dengan ketinggian ± 167 meter diatas permukaan air laut, dengan curah hujan tercatat 1.930 mm/Tahun.

Kelurahan Cibodasari adalah kelurahan yang terletak kurang lebih 8 Km sebelah barat Kotamadya Tangerang. Mempunyai luas wilayah 311,209 Ha. Tinggi tempat dari permukaan laut kurang lebih 120 meter, dan mayoritas tanah di Kelurahan Cibodasari merupakan dataran dan tidak ada perbukitan.

Adapun batas-batas wilayah Kelurahan Cibodasari, adalah sebagai berikut :

- Bagian Timur dibatasi dengan sungai Cisadane dan Kelurahan Karawaci.
- Bagian Selatan dibatasi dengan Kelurahan Bencongan.
- Bagian Barat dibatasi dengan Desa Sabi.

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

Dari sudut geografisnya, potensi Kelurahan Cibodasari sangat menguntungkan karena letaknya sangat memungkinkan terciptanya hubungan antara desa satu atau dengan kelurahan lainnya.

2. *Keadaan Penduduk Kelurahan Cibodasari*

a. Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk Kelurahan Cibodasari, setelah terakhir penulis mendapatkan data, yaitu berdasarkan Data Kependudukan tertanggal 2 Maret 1998 berjumlah 32.472 jiwa yang terdiri dari 3.608 Kepala Keluarga. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat dalam bentuk tabel dibawah ini.

b. Mata Pencaharian Penduduk Kelurahan Cibodasari

Mata pencaharian penduduk Kelurahan Cibodasari sangatlah beraneka ragam. Dari hasil penelitian, dapat diklasifikasikan, sebagai berikut :

- ABRI 14%
- Sipil 45%
- Swasta 18%
- Petani 23%

3. *Keadaan Pendidikan Masyarakat di Kelurahan Cibodasari*

Pedidikan merupakan suatu wadah mencerdaskan kehidupan masyarakat dan bangsa. Oleh karenanya pada

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

setiap daerah perlu adanya sarana pendidikan yang dapat mendukung suksesnya program pendidikan di saerah tersebut. Di Kelurahan Cibodasari ada beberapa sarana pendidikan yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat dalam upaya mewujudkan program pemerintah, yaitu bertujuan untuk memberantas buta huruf terutama untuk para generasi muda.

Situasi pendidikan di Kelurahan Cibodasari ini berjalan normal, yaitu terbukti dengan adanya fasilitas yang memadai, seperti adanya gedung-gedung sekolahan beserta para tenaga pengajarnya.

Meskipun letak Kelurahan Cibodasari berada dipinggir Kotamadya, namun dalam bidang pendidikan sudah banyak mengalami kemajuan, bagi masyarakat sudah banyak yang sadar akan pentingnya pendidikan.

4. *Keadaan Sosial Keagamaan*

Penduduk Kelurahan Cibodasari adalah sebagai masyarakat yang taat dalam menjalankan agama. Mereka mayoritas memeluk agama Islam, selebihnya adalah mereka para pendatang atau warga negara Indonesia keturunan Cina saja yang menjadikan agama di Kelurahan Cibodasari itu menjadi beraneka-ragam. Walau demikian, hal ini sama sekali tidak menghalangi mereka untuk saling menciptakan kehidupan sehari-hari yang harmonis sesama mereka.

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. *Keadaan Sosial Ekonomi*

Potensi sumber daya alam yang baik sangat mendukung perekonomian masyarakat Kelurahan Cibodasari. Disamping itu keadaan geografis Kelurahan Cibodasari yang mayoritas dataran juga melahirkan hasil yang cukup besar dalam bidang pertanian. Berangkat dari keadaan tanah yang subur yang dibatasi oleh sungai Cisadane dapat menghasilkan sumber daya yang lain dan mampu memberikan penghidupan pada masyarakat yang mau menggarapnya. Karena selain menghasilkan ikan yang banyak, sungai Cisadane itupun menghasilkan banyak pasir yang dapat digunakan untuk membangun atau lainnya.

Dalam segi perekonomian tidak ada kelas-kelas tertentu yang membatasi pergaulan sehari-hari walupun pada kenyataannya profesi masyarakat Kelurahan Cibodasari itu beraneka-ragam, namun demikian hidup mereka saling rukun satu sama lain, baik terhadap sesama mereka, tokoh-tokoh agama mereka maupun kepada aparat pemerintah di Kelurahan mereka.

B. Praktek Sewa-Menyewa Tanah Pertanian di Kelurahan Cibodasari Kecamatan Jatiuwung Tangerang Jawa Barat

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan di Kelurahan Cibodasari pada bulan Januari 1998 secara langsung pada si pemilik tanah dan pembeli tanah gadai serta aparat setempat di Kotamadya Tangerang, 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

praktek sewa-menyewa tanah pertanian di lokasi penelitian masih berlangsung menurut hukun adat, dalam arti dilakukan secara diam-diam antara kedua belah pihak tanpa sepengetahuan kepala kelurahan setempat dan tidak ada batas waktu yang pasti untuk menebusnya.

Hal ini sebagaimana dikatakan oleh kepala kelurahan Cibodasari yang mengatakan bahwa "sewa-menyewa tanah pertanian di desanya masih menggunakan hukum adat" **(wawancara dengan kepala kelurahan Cibodasari, 6 Januari 1998)**. Demikian pula yang dikatakan oleh camat Jatiuwung bahwa "pelaksanaan gadai tanah pertanian di wilayah Kecamatan Jatiuwung masih berdasarkan hukum adat" **(wawancara dengan Camat Jatiuwung, 23 Desember 1997)**.

Namun dengan demikian, tidak semua masyarakat Kotamadya Tangerang melaksanakan sewa-menyewa tanah pertanian menurut hukum adat, namun ada sebagian masyarakat di Kotamadya Tangerang yang sudah memakai Hukum Agraria dalam praktek sewa-menyewa tanah pertanian **(wawancara dengan aparat kantor Sosial Politik Kotamadya Tangerang, 24 Oktober 1997)**.

Adapun perincian pelaksanaan sewa-menyewa tanah pertanian yang dilaksanakan oleh sebagian masyarakat Kelurahan Cibodasari, adalah sebagai berikut :

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

1. *Jumlah Orang Yang Melakukan Praktek Sewa-menyewa*

Dengan terbatasnya tanah pertanian yang dikarenakan merambahnya pembangunan-pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah atau masyarakat sendiri, dengan keadaan seperti inilah keberadaan tanah pertanian semakin berkurang namun minat masyaratakat untuk bercocok tanam tidaklah berkurang. Sehingga banyak sudah petani yang tidak mempunyai tanah/lahan pertanian sendiri, sementara dilain pihak seseorang mempunyai lahan pertanian tetapi tidak mampu dan kemungkinan tidak mau mengerjakan tanahnya tersebut dikarenakan memang bukan ahlinya dalam bercocok tanam atau dikarenakan terlalu luasnya tanah pertanian yang dimilikinya sehingga tidak memungkin untuk dikerjakan sendiri keseluruhannya. Dari masalah inilah maka petani yang tidak mempunyai lahan sendiri menyewa tanah milik orang lain yang tidak mungkin dikerjakan oleh pemiliknya.

Adapun jumlah orang yang melakukan sewa-menyewa tanah pertanian yang ada di Kelurahan Cibodasari ini berdasarkan data yang diperoleh dari hasil penelitian, mereka yang melakukan praktek sewa-menyewa tersebut kurang-lebih berjumlah 85 orang.

2. *Transaksi Sewa-menyewa Tanah Pertanian*

Transaksi sewa-menyewa tanah pertanian di Kelurahan Cibodasari pada umumnya dilakukan dengan dua cara, 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. Transaksi yang dilakukan antara pemilik tanah dengan penyewa tanah. Disini antara kedua belah pihak menentukan sendiri obyek tanah/lokasi tanah yang akan disewakan, tawar-menawar harga sewa, penentuan sistem pembayaran, jangka waktu lamanya sewa serta cara pengembaliannya. Transaksi ini biasanya akan berlangsung dengan cepat dan tidak memakan waktu yang cukup lama bila sudah terjadi kesepakatan antara kedua-belah pihak.

Transaksi semacam ini bila diprosentasikan adalah kurang lebih 60% dari orang-orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa melakukannya karena dipandang transaksi semacam ini tidak terlalu beresiko.

b. Transaksi yang dilakukan dengan memakai jasa penghubung (calo). Dalam hal ini pemilik tanah mempercayakan sepenuhnya kepada calo untuk menyewakan tanahnya kepada siapa saja dengan suatu perjanjian bahwa calo tersebut akan mendapatkan 10% dari harga sewa tanah yang didapatkannya itu dan pemilik tanah tidak berhadapan langsung dengan si penyewa tanah. Transaksi yang dilakukan oleh calo tersebut dalam prakteknya berlangsung atas dasar saling percaya dan bertanggungjawab atas hak masing-masing menurut hukum dan adat kebiasaan yang berlaku **(wawancara dengan pemilik tanah, Bp. Jamaluddin, serta pendapat ini juga diperkuat dengan hasil**

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

wawancara oleh kepala Kelurahan Cibodasari, 7 Januari 1998).

Transaksi sewa-menyewa semacam ini bila diprosentasikan adalah 40% dari orang-orang yang melakukannya karena transaksi sewa-menyewa semacam ini dipandang mempunya resiko yang amat besar bila dibandingkan dengan praktek transaksi sewa-menyewa pertama. Dari sebagian resiko yang ditakutkan terjadi dari cara sewa-menyewa ini adalah biasanya terjadi penyelewengan terhadap perjanjian yang ditawarkan oleh calo kepada pihak penyewa karena tidak sesuai dengan keinginan pemilik tanah, pada akhirnya tidak jarang maka terjadilah perselisihan antara mereka.

3. *Subyek dan Obyek Dalam Transaksi Sewa-menyewa Tanah Pertanian di Kelurahan Cibodasari*

a. Subyek Transaksi Sewa-menyewa Tanah Pertanian

Yang dimaksud dengan subyek disini adalah para pihak yang melaksanakan transaksi sewa-menyewa tanah pertaniannya, termasuk juga calo dan pihak pembeli gadai tanah pertanian tersebut.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh subjek/si-pelaku yang mengadakan transaksi sewa-menyewa tanah pertanian tersebut, adalah sebagai berikut :

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

- Dewasa, dalam arti sudah baligh.
- Normal, dalam arti sehat ingatannya.
- Diketahui oleh masyarakat umum bahwa orang yang menyewakan itu adalah pemilik yang sah atau atas kuasa pemilik yang sah.

b. Obyek Transaksi Sewa-menyewa Tanah Pertanian

Yang dimaksud objek disini adalah tanah pertanian yang akan disewakan. Tanah pertanian yang akan menjadi obyek sewa harus memenuhi beberapa syarat, sebagai berikut :

- Obyek adalah milik sah si pemberi sewa atas tanah yang dikuasai.
- Obyek adalah betul-betul tanah pertanian, dalam arti dapat dijadikan lahan pertanian.
- Obyek diketahui persis oleh penyewa tanah mengenai lokasi, luas maupun tingkat kesuburannya **(wawancara dengan dengan pemilik lahan pertanian di Kelurahan Cibodasari, Ibu. Sa'adah, 7 Januari 1998).**

4. *Penentuan Harga Sewa Tanah Pertanian*

Setelah kedua-belah pihak sepakat akan objek tanah yang akan disewakan, maka selanjutnya ditentukan harga sewa tanah. Harga sewa tanah pertanian di Kelurahan Cibodasari biasanya berstandarkan dengan harga jual lepas. Dalam hal ini tingginya harga sewa tanah pertanian adalah setengah dari harga jual lepas.

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

Jual lepas adalah jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya. Beberapa sarjana mengemukakan tentang jual lepas, sebagai berikut :

4.1. Van Vollenhoven : Jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah menyerahkan benda itu dihadapan petugas-petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.

4.2. S.A. Hakim : Penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dahulu untuk sebahagian), uang mana disebut uang pembelian.

4.3. Imam Sudiat : Menjual lepas (Indonesia) ; Adol Plos ; Runtumurun, Pati-Bogor (Jawa) ; Menjual Jaja (Kalimantan) , yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali ; jadi penyerahan itu berlaku untuk seterusnya/selamanya **(Hilman Hadikusuma, 1990 : 108-109).**

Sebagai contoh dari hal tersebut : harga jual lepas sepetak tanah sebesar Rp.2.000.000,- maka harga sewa tanah tersebut mencapai nilai Rp.1.000.000,- sehingga terjadinya tawar-menawar harga sewa tanah tidak memakan waktu yang lama dikarenakan pemilik tanah dan penyewa tanah sama-sama telah mengetahui harga tanah tersebut **(wawancara dengan penyewa tanah pertanian di Kelurahan Cibodasari, Sdr. Alimuddin, 8 Januari 1998).**

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. *Sistem Pembayaran Sewa Tanah Pertanian*

Sistem pembayaran sewa tanah pertanian di Kelurahan Cibodasari Tangerang pada umumnya dilakukan secara kontan/tunai, ada pula yang melakukan sisitem pembeyarannya dengan berangsur-angsur dan adapula yang melakukan sistem pembayarannya ini dengan cara pembayaran diakhir selesainya masa sewa. Pembayaran ini cukup disaksikan oleh kerabat terdekat.

Sistem pembayaran ini biasanya dilakukan secara diam-diam tanpa diketahui oleh aparat pemerintah yang berkepentingan. Transaksi semacam inilah yang biasanya diakukan dan dianut oleh masyarakat Kelurahan Cibodasari**(wawancara dengan tokoh wanita masyarakat Kelurahan Cibodasari, Ibu. Nurhayati, 10 Januari 1998).**

6. *Cara Melakukan Aqad Sewa-menyewa Tanah Pertanian*

Aqad disini merupakan uangkapan perjanjian-perjanjian tentang segala hal yang menyangkut dari pelaksanaan sewa-menyewa antara pemilik tanah pertanian dengan penyewa dengan bertujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan diantara keduanya.

Cara melakukan aqad diantara keduanya adalah dengan cara mengucapkan ijab qabul. Dalam pelaksanaannya, ijab qabul yang mereka lakukan adalah sesuai dengan adat kebiasaan mereka yang berlaku.

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

Adapun kebiasaan yang ada di daerah penelitian adalah bahwa orang yang menyewakan mengucapkan "... Saya sewakan tanah ini kepadamu selama satu tahun ...", kemudian yang menyewa menjawab "... Saya sewa tanah ini selama satu tahun...".

Adapun sikap kedua-belah pihak dalam menyikapi masalah ini yaitu dengan penuh kesadaran dan tanggung jawab karena kedua-belah pihak telah sepakat mengikatkan janji mereka, dalam perjanjian itu merekapun bersikap sopan satu sama lain serta tidak ada paksaan dan kekecewaan.

Sedangkan bahasa yang digunakan dalam pengucapan ijab qabul adalah cukup dengan bahasa lisan, artinya tidak perlu lagi adanya suatu perjanjian hitam diatas putih kecuali jika itu benar-benar sangat diperlukan. Biasanya melihan dengan keadaannya apabila diantara kedua belah pihak yang melakukan transaksi sewa-menyewa tanah itu bisa berbahasa Indonesia, maka ijab qabulnya adalah dilaksanakan dengan menggunakan bahasa Indonesia. Jika keduanya atau salah satu dari keduanya tidak mampu berbahasa Indonesia, maka biasanya bahasa yang digunakan adalah dengan bahasa daerah itu, yaitu bahasa Sunda.

Ijab qabul dilaksanakan pada saat setelah adanya kesepakatan untuk menyewa tanah pertanian tersebut, kemudian kedua belah pihak melangsungkan aqad tersebut sebagai bukti bahwa tanah itu benar-benar telah disewa. Dan biasanya hal ini dilaksanakan setelah kedua belah

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

pihak telah melihat keadaan tanah yang akan disewakan tersebut **(Wawancara dengan pemilik tanah pertanian yang akan disewakan di Kelurahan Cibodasari, Bp. Dwi Mihayanto, 8 Januari 1998).**

7. *Faktor Yang Menimbulkan Perselisihan Dari Pemilik Tanah dan Pihak Penyewa*

Tanah merupakan kebutuhan fital dan akan selalu dibutuhkan dimasa-masa mendatang secara berkesinambungan. Demikian ini dapat kita rasakan sebab kebutuhan manusia terhadap tanah baik itu sebagai tempat tinggal, bangunan maupun itu lahan pertanian yang menjadi sumber penghidupan yang semakin bisa dirasakan, kenyataan ini sesuai dengan jumlah penduduk yang semakin hari semakin bertambah, sementara disisi lain luas tanah semakin berkurang.

Demikian pula bagi petani, tanah merupakan sumber penghidupan yang dapat diharapka hasilnya. Oleh karena itu masyarakat sadar betul akan kegunaan tanah sehingga mereka menggunakan tanah dengan sebaik-baiknya agar tanah terpelihara secara baik untuk kebutuhan hidup mereka baik untuk sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Didalam prakteknya dilapangan bahwa dalam hal sewa-menyewa tanah pertanian ini masih saja dijumpai perselisihan yang terjadi diantara keduanya.

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. Faktor yang Timbul dari Pemilik Tanah Pertanian.

Faktor ini terjadi karena pemilik tanah pertanian menyewakan tanahnya kepada yang lainnya lagi sebelum habis jangka waktu sewa dari pihak penyewa pertama, contoh : bahwa telah disewakan tanah pertanian selama satu tahun, dua tahun, tiga tahun dan seterusnya, akan tetapi belum habis masa sewa tersebut pemilik tanah sudah menyewakan lagi tanahnya kepada orang lain, sehingga pihak pertama penyewa merasa dirugikan.

b. Faktor yang Timbul dari Penyewa.

Faktor ini bisa terjadi karena ketidaksesuaian antara aqad dengan praktek penyewa tanah pertanian dalam penggarapan tanah tersebut, contoh : sesuai dengan aqad yang disepakati semula bahwa tanah yang disewakan harus ditanami dengan tanaman palawija, akan tetapi pihak penyewa menanaminya dengan tanaman lain, seperti pohon pisang, pohon pepaya dan sejenisnya.

Faktor lain yang disebabkan dari pihak penyewa yaitu dari faktor ketidaktepatannya waktu habisnya masa sewa. Hal ini biasanya disebabkan karena pada waktu habisnya waktu sewa tanah tanaman itu belum siap untuk dipanen, contoh : Dalam satu tahun dapat ditarget bahwa penyewa menanami 3 kali tanaman dengan ketentuan 2 kali padi dan 1 kali palawija. Akan

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

tetapi dalam kenyataannya penyewa menanami 4 kali tanaman dalam 1 tahun.

Sebagaimana kebiasaannya dalam menyelesaikan permasalahan diantara mereka yaitu dengan cara musyawarah. Dalam musyawarah ini dihadiri oleh kedua-belah pihak yang melakukan transaksi sewa-meyewa tanah pertanian serta saksi-saksi apabila dalam aqad semula dipakai saksi-saksi sebagai saksi terjadinya aqad dari keduanya. Apabila dalam cara musyawarah ini tidak membuahkan hasil, maka didatangkan seorang tokoh agama yang benar-benar mereka percayai untuk menyelesaikan perselisihan itu dengan cara bersumpah. Maka dengan telah terjadinya sumpah diantara mereka, yaitu masing-masing bersikeras untk mempertahankan idealisnya masing-masing, bersama itu pula berakhirlah perjanjian sewa-menyewa antara mereka. Apabila hal ini terjadi, maka kewajiban bagi pemilik tanah adalah mengembalikan uang sewa yang telah dibayarkan kepadanya dari pihak penyewa serta berhak untuk mengambil kembali tanhnya dari kuasa penyewa. Dan kewajiban bagi penyewa adalah membayar kerusakan atas tanah tersebut kepada pemilik tanah selama pemakaian sewa atas tanah tersebut karena dianggap telah merugikan pihak pemilik tanah dengan harga keumuman di daerah itu serta mengembalikan tanah sewaannya **(Wawancara dengan tokoh agama di Kelurahan Cibodasari, Bp. H. Imam Sayuti, 8 Januari 1998).**

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