BAB IV

ANALISA TERHADAP PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA TANAH PERTANIAN DI KELURAHAN CIBODASARI TANGERANG JAWA BARAT

A. Analisa Terhadap Pelaksanaan Sewa-menyewa Tanah Pertanian Menurut Ketentuan Hukum Islam

Dalam bab ini akan diuraikan tentang bahasan hasil-hasil penelitian sebagaimana yang telah termuat pada bab-bab sebelumnya, yaitu menganalisa pelaksanaan sewa-menyewa tanah pertanian diatas secara menyeluruh, maka perlu dibahas melalui beberapa tahap atau fase yang tercakup dalam pelaksanaan sewa-menyewa itu sendiri.

1. *Analisis Terhadap Proses Terjadinya Pelaksanaan Sewa-menyewa Tanah Pertanian*

Sebagai langkah awal, maka disini akan menganalisa masalah proses terjadinya pelaksanaan sewa-menyewa tanah pertanian itu yaitu dituangkan dalam hal pengaruh mempengaruhi baik antara pemilik tanah pertanian kepada penyewamaupun pihak penyewa kepada pemilik tanah pertanian.

Dalam masalah ini sebelumnya telah diuraikan pada bab sebelumnya tentang cara pemilik tanah pertanian mempengaruhi kepada calon penyewa. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa pemilik 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 datang sendiri ke rumah calon penyewa, hal tersebut dilakukan dengan musyawarah dengan sikap sopan dan tidak ada paksaan.

Dengan masyarakat yang rukun dan tentram cukup mendominasi dalam kehidupan mereka sehari-hari, hal ini selalu ditunjukkan dan juga terlihat diwaktu pemilik tanah pertanian mempengaruhi kepada calon penyewa, yang mana suasana kekeluargaan yang demokratis dalam kesatuan yang untuk mendapatkan kepentingan dirinya dirundingkan secara baik dan jangan sampai merugikan pihak yang lain. Biasanya cara yang dilakukan oleh pemilik tanah pertanian untuk mempengaruhi pihak penyewa agar si penyewa mau menyewakan tanahnya yaitu dengan cara bersilaturrahmi terlebih dahulu, bermusyawarah, bersikap ramah tamah dan tidak memaksa. Kemudian setelah terasa situasi diantara mereka cukup baik yang dirasakan, barulah si pemilik tanah mengutarakan maksud yang sesungguhnya dengan harapan agar pihak penyewa mau menerimanya.

Cara seperti ini sama sekali tidak bertentangan dengan ajaran agama Islam, bahkan Islam menganjurkan agar setiap pribadi seorang muslim seharusnya mempunyai sikap-sikap sebagaimana tersebut diatas. Sebagaimana tuntunan ini dijelaskan dalam Al-Qur'an QS. Ali 'Imran : 159, sebagai berikut :

"وشاورهم في الامر"

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

"Dan ajaklah mereka bermusyawarah didalam segala urusan hal ihwal mereka (Depag RI, 1971 : 159).

Dalam hadits Rasulullah SAW juga disebutkan :

من سره ان يبسط له في رزقه وان ينسأ له في اثره فليصل رحمه

"Siapa yang ingin rizqinya dibayangkan dan umurnya dipanjangkan, hendaklah ia menghubungkan tali silaturrahmi (Bukhari, IV : 49).

Hal tersebut dalam hadits lain juga disebutkan :

ان الرفق لا يكون في شيء الا زانه ولا ينزع من شيء الا شانه

"Sesungguhnya ramah-tamah dalam segala urusan menjadikan urusan itu indah (sukses), tanpa ramah-tamah niscaya setiap urusan menjadi buruk (Muslim, II : 219).

Dengan mengacu dari ayat dan hadits diatas bahwa cara yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk mempengaruhi pihak penyewa tanah itu tidak bertentangan dengan Hukum Islam. Bahkan sikap semacam itu merupakan sarana komunikasi yang baik bagi pemilik tanah pertanian agar calon penyewa merasa tertarik kepada pemilik tanah dan akhirnya mau menyewanya.

Apabila pemilik tanah pertanian tidak mempunyai kesempatan untuk mencari calon penyewa atas tanahnya sendiri, maka kadangkala pemilik tanah pertanian tersebut menyuruh orang lain untuk mencarikan untuknya, dengan kesepakatan yang disuruh itu sudah berhasil mendapatkan calon penyewa maka ia akan biberi upah sesuai dengan kesepakatan mereka berdua.

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

Dilihat dari tindakan pemilik tanah pertanian yang menempatkan orang lain untuk mencari calon penyewa dengan imbalan upah sebagaimana perjanjian, maka hal tersebut juga tidak bertentangan dengan norma-norma Hukum Islam. Sebagaimana hadits Rasulullah SAW, sebagai berikut :

الصلح جائز بين المسلمين الا صلحا حرم حلالا او احل حراما

"Perdamaian itu boleh antara sesama muslim, kecuali perdamaian yang mengharamkan perkara halal atau menghalalkan perkara yang haram (**Tirmidzi, II : 703**).

Tindakan pengaruh-mempengaruhi yang dilakukan pemilik tanah pertanian kepada calon penyewa dan sebaliknya itu tidaklah bertentangan dengan tuntunan ajaran Islam. Sebagai langkah selanjutnya setelah mendapat calon penyewa adalah proses tawar-menawar harga sewa tanah pertanian itu antara pemilik tanah pertanian dengan pihak penyewa.

Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dalam hal bermu'amalah, khususnya dalam hal sewa-menyewa diwaktu mengadakan proses tawar-menawar harga sewa tanah tersebut dibuatlah aturan umum yang berlaku dimasyarakat sesuai dengan keadaan tanah, luas dan lebar tanah serta lamanya waktu persewaan. Hal yang demikian ini dimaksudkan agar tercapainya maksud serta tujuan dari sewa-menyewa itu, sehingga dengan demikian terciptalah suasana tenang dan aman dalam kehidupan bermasyarakat terutama dalam hal sewa-menyewa

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

tanah pertanian bagi pihak pemilik tanah dan penyewa itu sendiri.

Setelah memperhatikan dari uraian diatas bahwa cara penawaran harga sewa tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Cibodasari bila dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan Hukum Islam yang telah disebutkan didepan, maka tindakan tersebut tidaklah bertentangan dengan syari'at Hukum Islam, karena dalam penawaran harga tersebut disesuaikan dengan harga keumumannya pada masyarakat setempat sehingga terciptalah kerukunan antara kedua belah pihak dalam pergaulan hidup perhari-hari.

2. *Analisa Terhadap Cara Melakukan Aqad Sewa-menyewa Tanah Pertanian*

Sewa-menyewa tanah pertanian dimulai atau berlangsung setelah adanya perjanjian antara kedua belah pihak yang melaksanakan aqad. Perjanjian itu biasanya dilakukan dengan cara lisan, disamping yang dituangkan dalam aqad sewa tanah dengan pernyataan sepakat untuk menyewa tersebut. Dengan telah adanya kesepakatan itu dimaksudkan bahwa diantara kedua-belah pihak yang bersangkutan tercapailah suatu persesuaian kehendak.

Aqad sewa-menyewa yang dilakukan oleh para petani yang beragama Islam di Kelurahan Cibodasari adalah menggunakan bahasa sehari-hari yaitu dengan bahasa

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

Sunda atau dengan bahasa Indonesia dengan disaksikan oleh para saksi, biasanya saksi adalah kerabat terdekat, tokoh agama dan ada juga yang memakai saksi yaitu oleh pamong desa atau RT dan RW.

Ungkapan aqad sewa-menyewa tanah pertanian tersebut yang dilakukan para pihak yang melakukan transaksi sewa-menyewa adalah dengan mengucapkan kalimat : bagi pemilik tanah mengucapkan "... saya sewakan tanah saya ini padamu selama satu tahun..." lalu dikabulkan oleh pihak penyewa. Dengan demikian maka terwujudlah aqad sema-menyewa tanah pertanian tersebut, maka dengan demikian pula aqad merekapun telah mendapat predikat dari hukum.

Pelaksanaan aqad akan sah sepanjang pelaksanaannya sesuai dengan prinsip-prinsip agama, dalam hal ini fuqaha berpendapat :

Menurut Imam Syafi´i bahwa tidak sah aqad itu kecuali dengan shighat, yakni suatu bentuk perkataan (lafadz) yang diucapkan oleh kedua-belah pihak yang melakukan aqad. Ketentuan ini berlaku untuk jual-beli, sewa-menyewa, hibah dan lain sebagainya. Misalnya dalam perkataan "... saya sewakan tanah saya ini kepadamu..." dari pihak yang menyewakan, kemudian pihak penyewa menjawab "... saya sewa tanahmu...", dan lain-lain perkataan yang sama maknanya.

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

Menurut Abu Hanifah bahwa aqad itu sah dilakukan dengan perbuatan (af'al) bagi hal-hal yang biasanya dilakukan dengan perbuatan, seperti jual-beli, waqaf, pendirian masjid dan sebagainya. Demikian juga dalam sewa-menyewa dan pemberian upah, seperti pembayaran kepada tukang penjahit, tukang cuci dan menumpangi kapal sewaan yang biasanya dipergunakan untuk mengangkut penumpang.

Menurut Imam Maliki dan Ahmad bahwa setiap aqad itu sah dilakukan dengan apa saja yang diwujudkan kepada maksudnya baik perkataan maupun perbuatan. Maka segala sesuatu yang telah dipandang sebagai sewa-menyewa itulah sewa-menyewa, sekalipun terdapat istilah dalam lafadz dan perbuatannya. Sah aqad itu bagi apa yang dimengerti oleh masing-masing bangsa baik dalam shighat maupun dalam af'al, karena tidak ada pembatasan tertentu dari syara' maupun dari bahasa, jadi boleh dengan istilah tertentu yang mereka pergunakan menurut bahasa mereka **(Hamzah Ya'qub, 1992 : 72-73)**.

Tentang sifat-sifat aqad yang diucapkan itu mempunyai dua bentuk keadaan yang umum, yaitu :

Pertama, aqad itu diucapkan oleh seseorang tanpa atau dengan suatu persyaratan, apabila dilakukan demikian maka syara'-pun menghargai dan berwujudlah segala hukum aqad semenjak waktu telah diucapkannya aqad itu.

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

Kedua, aqad itu diucapkan seseorang dengan dikaitkan sesuatu, dalam arti apabila qa'id itu tidak ada maka aqadpun tidak jadi, baik diqa'idkan dengan berwujudnya sesuatu dengan diqa'idkan kepada hukumnya atau ditangguhkan pelaksanaannya sampai waktu tertentu. Seperti dikatakan, misalnya "... saya jual buku ini dengan harga sekian, jika disetujui oleh saya, atau dikatakan saya sewakan sawah ini untuk setahun mulai bulan depan..." (Shiddieqi, 1974 : 75).

Dengan demikan berlangsungnya sewa-menyewa tanah dalam bentuk perjanjian dan juga dalam bentuk lisan oleh pihak-pihak yang bersangjutan. Dalam hal ini tidak ada suatu pertentangan dalam Hukum Islam, karena dalam pelaksanaan ijab qabul mereka telah melaksanakan dengan penuh tanggung jawab dan ikhlash menerimanya. Hal tersebut didasarkan oleh firman Allah QS. Al-Maidah : 1, sebagai berikut :

يا ايها الذين امنوا اوفوا بالعقود

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqadmu itu (Depag RI, 1971 : 156).

Pada prinsipnya, setiap masalah mu'amalah itu mubah dan dipandang haram apabila ada nash atau dalil yang mengharamkannya. Demikianlah segala sesuatu yang menyangkut masalah mu'amalah boleh mengikuti adat kebiasaan yang telah berlaku di masyarakat, asal adat kebiasaan itu baik dan bermanfaat (Hamzah Ya'qub, 1992 : 74).

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 sesuatu yang harus digaris-bawahi dalam masalah bermu'amalah, yaitu terdapat suatu unsur pokok yang menentukan sah atau tidaknya suatu aqad, yaitu dengan adanya kerelaan dari kedua belah pihak, dengan itu maka aqad tersebut sah hukumnya. Pernyataan ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29, sebagai berikut :

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

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu" (Depag RI, 1985 : 122).

3. *Analisa Terhadap Cara Pembayaran Harga Sewa Tanah*

Pada bab sebelumnya telah diuraikan cara pembayaran harga gadai yang dilakukan oleh penyewa tanah pertanian kepada pemilik tanah pertanian dimana pembayaran tersebut diatur dengan ketentuan menurut kebiasaan mereka yang berlaku. Cara pembayarannya adalah sebagai berikut :

1). Dengan pembayaran langsung/kontan didepan setelah ada kesepakatan perjanjian sewa-menyewa antara kedua-belah pihak.

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). Pembayaran dengan uang diakhir (kemudian) yaitu setelah penyewa memanen hasil dari tanah pertanian yang disewanya tersebut.

3). Pembayaran dengan cara berangsur-angsur menurut perjanjian kedua-belah pihak.

Demikian tentang pembayaran harga pada sewa terdapat syarat-syarat dari perjanjian, apakah harus dibayar terlebih dahulu atau dibayar kemudian, dibayar tunai atau diangsur dalam jangka waktu tertentu (Basyir, 1987 : 28).

Dalam Islam juga dinyatakan bahwa pembayaran sewa itu haruslah bernilai dan jelas jumlahnya, uang sewa itu hendaklah dirundingkan lebih dahulu atau kedua-belah pihak mengembalikan pada adat-kebiasaan yang berlaku (Hamzah Ya'qub, 1992 : 322).

Hal ini sebagaimana terdapat dalam qaidah ushul fiqh yang menyatakan bahwa :

استعمال الناس حجة يجب العمل بها

"Kebiasaan umum adalah dasar hukum yang harus dipatuhi" (Madjid, 1989 : 86-87).

Dari ketentuan diatas jika kita analisis menurut Hukum Islam, bahwa praktek pembayaran harga sewa tanah pertanian yang dilakukan oleh pihak yang melakukan transaksi sewa-menyewa tanah pertanian di Kelurahan Cibodasari adalah tidak bertentangan dengan 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

dikarenakan didalam praktek antara keduanya telah sepakat untuk menerima ketentuan bersama dan pada umumnya pembayaran dengan menggunakan benda/alat pembayaran yang berharga dan yang jelas nilainya.

Sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa dalam perjanjian telah disebutkan cara pembayarannya, maka hal tersebut tidak mengikat bagi para penyewa, dalam ketentuan yang diatur menurut adat kebiasaan yang berlaku dalam pembayaran sewa barang atau upah kerja dapat menjadi pedoman masing-masing pihak yang berkepentingan. Tetapi adat kebiasaan disuatu tempat berlaku bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa barang-barang tertentu dibayar lebih dahulu, maka adat kebiasaan itu dipandang sebagai syarat pada waktu perjanjian dilakukan.

4. *Analisis Terhadap Cara Penyelesaian Perselisihan Antara Kedua Belah Pihak.*

Dalam praktek sewa-menyewa tanah pertanian merupakan bentuk mu'amalah yang sering dilakukan oleh para petani di Kelurahan Cibodasari yang beragama Islam, namun dalam kenyataannya sering terjadi perselisihan yang muncul antara pemilik tanah pertanian dengan penyewa.

Sesuai dengan data yang diperoleh dari hasil penelitian bahwa apabila terjadi perselisihan diantara keduanya maka diselesaikanlah dengan cara musyawarah

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

(kekeluargaan). Untuk menghindari perselisihan yang sering terjadi, maka perlu diatur secara tegas agar hak atas tanah sawah aman dan jauh dari sengketa.

Tetapi bila dalam penyelesaian masalah yang terjadi antara keduanya melalui cara musyawarah tidak membuahkan hasil dalam artian tidak didapatinya penyelesaian masalah dengan baik, maka diambillah sumpah dari keduanya dihadapan saksi, saksi ini biasanya adalah seorang tokoh agama yang keduanya mempercayainya, dengan sudah diucapkannya sumpah diantara keduanya maka batallah aqad yang dulu pernah mereka sepakati dengan syarat penyewa harus mengembalikan kembali tanah yang disewakannya itu dan mengganti biaya perusakan tanah hak pemilik bila ada kerusakan, dan bagi pihak pemilik tanah yaitu mengembalikan sisa uang sewa tersebut bila dipandang masih pantas untuk dikembalikannya.

Dari uraian diatas maka dapat dimengerti bahwa cara penyelesaian perselisihan yang terjadi diantara kedua-belah pihak pada masalah sewa-menyewa tanah pertanian di Kelurahan Cibodasari itu tidaklah bertentangan dengan aturan-aturan Hukum Islam, hal ini dikarenakan jalan yang diambil untuk menyelesaikan perselisihan diantara mereka adalah dengan cara musyawarah (kekeluargaan). Hal ini sesuai dengan tuntunan agama Islam, sebagaimana tersebut dalam Al-Qur'an QS. Ali 'Imran : 159, 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

وشاورهم في الامر

"Dan ajaklah mereka bermusyawarah dalam segala urusan hal ikhwal mereka (Depag RI, 1971 : 159).

Dan apabila jalan musyawarah tersebut tidak menyelesaikan permasalahan diantara keduanya dan masih terjadi perselisihan pengakuan antara penyewa dengan pemilik tanah terhadap banyaknya upah, temponya atau ukuran manfaat sewaan dan sebagainya, sedangkan tidak ada saksi atau keterangan lain yang dapat dipertanggungjawabkan, maka kedua-belah pihak harus disumpah. Tuntunan ini sebagaimana telah ditetapkan dalam hadits Rasulullah SAW, sebagai berikut :

يمينك على ما يصدقك عليه صاحبك

"Sumpahmu itu tergantung atas pembenarannya saudara (teman) mu" (Muslim, II : 214).

Kalau semuanya bersumpah, maka batallah sewaan tersebut, dengan syarat diwajibkan bagi penyewa untuk mengembalikan tanah sewaannya kepada pemilik semula dan seterusnya.

Dengan demikian berdasarkan atas ketentuan-ketentuan yang digariskan dalam Hukum Islam, maka pengambilan keputusan dalam penyelesaian perselisihan yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Cibodasari tidak bertentangan dengan Hukum Islam, karena dengan cara penyelesaian yang sedemikian rupa mencerminkan masyarakat yang agamis.

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. Analisa Menurut Ketentuan Undang-undang Pokok Agraria

1. *Analisis Terhadap Cara Pelaksanaan Sewa-menyewa Tanah Pertanian*

Dalam ketentuan yang diatur oleh Hukum Agraria bahwa hak sewa atas tanah pertanian adalah termasuk golongan hak atas tanah yang harus didaftarkan. Ketentuan ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pasal 19, menyebutkan : bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanh, 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 ini diadakan bermaksud untuk adanya alat pembuktian yang kuat mengenai perihal kekuasaan atas tanah itu dari pemilik semula kepada penyewa bila pada suatu saat terjadi sanggahan.

Akan tetapi yang sebenarnya dilakukan oleh para subyek pelaksanaan sewa-menyewa tanah pertanian di Kelurahan Cibodasari tidaklah demikian. Mereka melakukan cara-cara transaksi sewa-menyewa tanahnya

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

yaitu dengan cara hanya dengan melalui kesepakatan diantara keduanya saja, tidak diperlukan lagi suatu akta dari notaris untuk membuktikan bahwa transaksi itu adalah sah menurut hukum. Hal ini terjadi dikarenakan dari beberapa faktor yang ada diantara mereka. Faktor-faktor tersebut antara lain :

1). Faktor dari ketidaktahuan diantara mereka tentang prosedur sewa-menyewa tanah pertanian yang sebenarnya menurut ketentuan-ketentuan Hukum Pokok Agraria yang berlaku di Tanah Air. Hal ini disebabkan karena kurangnya pengetahuan mereka tentang hal ini.

2). Faktor lain dari sebab tersebut yaitu keengganan mereka dalam melakukan transaksi sewa-menyewa tanah pertanian menurut prosedur yang ditetapkan oleh Undang-undang Pokok Agraria bagi yang telah mengerti cara tersebut dengan alasan mereka tidak bisa meninggalkan kebiasaan mereka dengan melakukan transaksi sewa-menyewa tanah tersebut sesuai dengan adat kebiasaan mereka sejak dulunya. Selain itu dipandang karena ketentuan prosedural amatlah menyulitkan dan memakan waktu yang cukup lama dalam pelaksanaannya.

Dari pernyataan ini bukan berarti bahwa seluruh masyarakat Kelurahan Cibodasari dalam melaksanakan transaksi sewa-menyewa tanah pertanin adalah berdasarkan dari adat kebiasaan mereka saja dari dulunya, akan tetapi ada sebagian masyarakat lain yang sudah melaksanakan transaksi sewa-menyewa 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 menurut prosedural hukum yang berlaku, akan tetapi jumlah ini relatif kecil jumlahnya bila dibandingkan dengan jumlah orang yang melaksanakan transaksi sewa-menyewa tanah pertanian berdasarkan adat kebiasan mereka. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan maka bila diprosentasikan dari subyek yang melakukan transaksi sewa-menyewa tanh pertanian berdasarkan prosedural hukum yang berlaku adalah 25%, sedang sisanya adalah para subyek transaksi sewa-menyewa tanah pertanian yang berdasarkan ketentuan adat kebiasaan mereka **(Wawancara dengan Kepala Kelurahan Cibodasari, 7 Januari, 1998).**

2. *Analisis Terhadap Subyek Dalam Perjanjian Sewa-menyewa Tanah Pertanian*

Seperti telah disebutkan pada bab sebelumnya bahwa subyek yang melakukan transaksi sewa-menyewa tanah pertanian di Kelurahan Cibodasari, ditetapkan adalah sebagai berikut :

- 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 milik yang sah.

Pada garis besarnya keterangan subyek dalam transaksi sewa-menyewa tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Cibodasari adalah sesuai dengan ketentuan pasal 5 UUPA dalam sub (a),

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

yaitu warganegara Indonesia. Karena sifat dari subyek ini adalah relatif, yaitu bisa saja benar apabila dipandang dari sisi lain hukum, seperti dalam ketentuan hukum adat disebutkan bahwa syarat dari subyek yang melaksanakan transaksi tersebut adalah : dewasa yang diartikan sudah kuat gawe dan sudah hidup mencar dari orang tua (**Soerojo Wignjodipoero, 1982 : 104**).

3. *Analisis Terhadap Tata-cara Pembayaran Harga Sewa Tanah Pertanian*

Dalam bab sebelumnya juga telah disebutkan bahwa tata-cara pembayaran harga sewa yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Cibodasari yang melakukan transaksi sewa-menyewa tanah pertanian atas tanah pertanian itu, yaitu dengan beberapa cara :

- Dengan cara pembayaran kontan, yaitu uang sewa tersebut dibayarkan dari penyewa kepada pemilik tanah bersamaan dengan diterimanya tanah dari pemilik.
- Dengan cara berangsur-angsur selama perjanjian sewa-menyewa tesebut masih berjalan.
- Dengan cara pembayaran diakhir, yaitu diserahkan uang sewa dari penyewa kepada pemilik tanah setelah berakhirnya perjanjian sewa tersebut.

Cara pembayaran seperti ini dipandang tidak ada penyelewengan menurut hukum yang berlaku, karena tiga

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

cara diatas adalah sesuai dengan ketentuan yang tersebut dalam pasal 44 UUPA, adalah sebagai berikut :

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

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