

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UU POKOK AGRARIA
(NO. 5 TAHUN 1960) TERHADAP KASUS SEWA-MENYEWA
TANAH SAWAH MENJADI TAMBAK
DI DESA MOJOPUROGEDE KEC. BUNGAH KAB. GRESIK**

SKRIPSI

OLEH :

M. FATHUR ROHMAN
NIM. C 322 05 007



**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
FAKULTAS SYARIAH
JURUSAN MUAMALAH**

**SURABAYA
2009**

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UU POKOK AGRARIA
(NO. 5 TAHUN 1960) TERHADAP KASUS SEWA-MENYEWA
TANAH SAWAH MENJADI TAMBAK
DI DESA MOJOPUROGEDE KEC. BUNGAH KAB. GRESIK**

SKRIPSI

Diajukan kepada
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Syari'ah

Oleh

M. FATHUR ROHMAN
NIM. C 322 05 007

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
FAKULTAS SYARIAH
JURUSAN MUAMALAH**

**SURABAYA
2009**

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UU POKOK AGRARIA
(NO. 5 TAHUN 1960) TERHADAP KASUS SEWA-MENYEWA
TANAH SAWAH MENJADI TAMBAK
DI DESA MOJOPUROGEDE KEC. BUNGAH KAB. GRESIK**

SKRIPSI

**Diajukan Kepada
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Syariah**

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

PERPUSTAKAAN IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA	
No. KLAS	No. REG : S-2009/M/060
Oleh : S-2009 060 M	ASAL BUKU :
	TANGGAL :

M. FATHUR ROHMAN
NIM. C 322 05 007

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
FAKULTAS SYARI'AH
JURUSAN MUAMALAH**

**SURABAYA
2009**



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh M. Fathur Rohman ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 14 Agustus 2009

Pembimbing,



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

Dr. Imsey Anicusi Jailani, M. Ag

NIP. 197001031997031001

PENGESAHAN

Skripsi yang telah ditulis oleh **M. Fathur Rohman** ini telah dipertahankan di depan Sidang Majelis Munaqasah. Skripsi Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel pada hari Selasa tanggal 25 Agustus 2009, dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Syariah

Majelis Munaqasah Skripsi

Ketua,



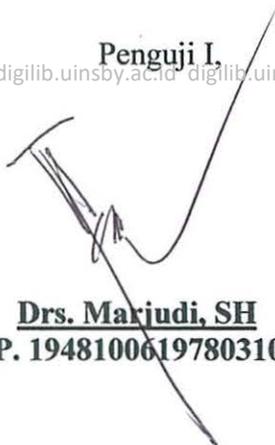
Dr. Imam Amrusi Jailani, M.Ag
NIP. 197001031997031001

Sekretaris,



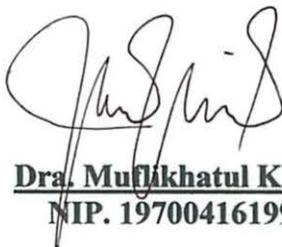
H. Muhammad Arif, MA
NIP. 197001182002121001

Penguji I,



Drs. Marjudi, SH
NIP. 194810061978031003

Penguji II,



Dra. Muflikhatul Khairah, M.Ag
NIP. 197004161995032002

Pembimbing,



Dr. Imam Amrusi Jailani, M.Ag
NIP. 197001031997031001

Surabaya, 25 Agustus 2009

Mengesahkan,

Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,



Dr. H. A. Faishal Haq, M.Ag
NIP. 19500201982031002

- 1) Wawancara dengan Kepala Desa, pihak yang menyewakan, dan pihak penyewa tanah sawah yang dijadikan tambak.
 - 2) Dokumen yang berupa surat perjanjian sewa-menyewa tanah sawah dijadikan tambak.
 - 3) Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan terjemahannya.
 - 4) Hadits-hadits yang berhubungan dengan masalah sewa-menyewa (*ijarah*).
 - 5) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
 - 6) Fikih Sunnah karya Sayyid Sabiq.
 - 7) Fikih Muamalah karya Hendi Suhendi.
 - 8) Hukum Perdata Islam di Indonesia karya Zainuddin Ali.
- b. Sumber data sekunder :
- 1) Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta karya Perlindungan.
 - 2) Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat karya Soerojo Wingijodipuro.
 - 3) Yurisprudensi Indonesia tentang Hukum Agraria karya Chaidir Ali.
 - 4) Dan sebagainya.

3. *Tehnik Pengumpulan Data*

Tahnik pengumpulan data merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan atau informasi ataupun bukti-bukti yang diperlukan untuk penelitian dalam rangka pengumpulan data dengan menggunakan metode :

Pada bab II dipaparkan landasan teori yang memuat deskripsi tentang sewa-menyewa dalam hukum Islam dan hukum positif. Dalam bab sewa-menyewa dalam hukum Islam membahas masalah : Pengertian sewa-menyewa dan dasar hukumnya, rukun dan syarat sewa-menyewa, hak dan kewajiban *Mu'jir* dan *Musta'jir* pembayaran, pembatalan, dan berakhirnya sewa-menyewa. Dalam hukum positif dibahas mengenai hak sewa atas tanah menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pada bab III adalah membahas data yang telah dikumpulkan dan akan dideskripsikan secara obyektif tentang gambaran umum obyek penelitian dan deskripsi praktek sewa-menyewa tanah sawah yang dijadikan tambak di desa Mojopurogede kec. Bungah kab. Gresik.

Pembahasan bab IV adalah berisi analisis terhadap pelaksanaan sewa-menyewa tanah sawah yang dijadikan tambak di Desa Mojopurogede kec. Bungah kab. Gresik.

Dan terakhir bab V merupakan penutup yang meliputi kesimpulan dan saran-saran.

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنَ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاللَّهُ وَاعِلْمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara yang ma`ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan juga seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.. (QS. Al-baqarah: 233)²¹

Firman Allah swt. Surat Al-Qoshosh ayat 26 dan 27:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ. قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي تَمَانِي حَجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْأَلَكَ عَلَيْكَ سَتُّجِدْنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

Artinya : “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah dia (Syu`aib): "Sesungguhnya aku

²¹ Departemen Agama RI. Al-Qur'an dan Terjemahannya. h. 38

- 3) Sesuatu yang diakad mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan suatu yang tidak berwujud.
- 4) Manfaat dari suatu yang menjadi obyek transaksi *ijarah* mestilah berupa suatu yang mubah, bukan suatu yang haram.
- 5) Pemberian upah atau imbalan dalam *ijarah* mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku.

Berdasarkan syarat-syarat sewa-menyewa tersebut, perkembangan ilmu pengetahuan atau teknologi mengakibatkan terjadinya pengembangan pola pikir mengenai *ijarah* atau sewa-menyewa sehingga tetap tampak syarat-syarat dimaksud. Hal ini dikemukakan contoh-contoh sebagai berikut:

- 1) Menyewa guru untuk mengajar suatu ilmu atau teknologi dapat dibenarkan oleh hukum perdata Islam. Rasulullah SAW. Memanfaatkan para tawanan perang untuk mengajar para anak-anak orang Islam di Madinah.
- 2) Seseorang dapat menyewa pihak lain dengan pembayaran berupa makanan atau pakaian.

yang tertulis dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 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 (pasal 16 jo 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah.

Demikianlah sedikit penjelasan tentang hak sewa tanah menurut ketentuan UU Nomor 5 Tahun 1960. Untuk lebih jelasnya maka akan diuraikan di bawah 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 sementara yang dibedakan dengan hak sewa untuk bangunan yang diatur dalam pasal 44 UUPA lebih jelasnya di bawah ini akan diuraikan secara singkat pengertian hak sewa tanah pertanian menurut beberapa ahli atau sarjana hukum.

Seperti yang telah dilakukan oleh Budi Harsono, yang dimaksud hak sewa tanah pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik, dengan perjanjian bahwa setelah

pelaksanaan transaksi sewa tanah pertanian hendaklah dalam pelaksanaannya dituangkan dalam bentuk perjanjian yang tertulis dan dibuat di hadapan 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 di kemudian hari terjadi sengketa.

Di dalam transaksi sewa tanah pertanian harus ditetapkan mengenai jangka waktu sewa tanah, subyek sewa-menyewa 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 mengadung 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 di atas, maka untuk lebih jelasnya akan diuraikan tentang persyaratan dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah pertanian pada umumnya :

Dengan demikian, akta PPAT atas tanah pertanian di sini 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 di sini adalah untuk kepastian hukum dari perbuatan hukum sewa tanah 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 di dalam pelaksanaan sewa tanah pertanian itu seharusnya dibuatkan perjanjian sewa tanah pertanian yang didaftarkan di PPAT hingga mempunyai akta yang *otentik*. Pemerintah telah mengatur tentang pendaftaran tanah ini dalam UUPA dan pelaksanaannya.

Dalam UUPA diatur mengenai pendaftaran tanah, khususnya dalam pasal 19 disebutkan :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan hukum yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
 - 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.
- (4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 2 di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dari uraian di atas dijelaskan dalam pasal 19 UUPA dalam penjelasannya bahwa pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana, mudah dimengerti dan dijelaskan oleh rakyat yang bersangkutan. Dari uraian memori penjelasan umum IV (Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum) dapat kita ketahui bahwa pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, dimaksudkan agar seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts-*

kadaster” artinya bertujuan menjamin kepastian hukum. Pendaftaran ini diselenggarakan dengan mengingat kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan-kemungkinan dalam bidang personal dan peralatan.

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 di hadapan PPAT dari daerah di mana 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 di antaranya bertujuan untuk memindahkan hak, misalnya saja sewa tanah pertanian harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri Agraria sebagai konsekuensi dari pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 ini dibuatkan peraturan lain, yaitu peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, dalam pasal 3 ayat 1 dijelaskan :

- 1) Pembayaran dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu
- 2) 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, di dalam pasal 1209 KUH Perdata disebutkan tiga cara berakhirnya hak tersebut, yaitu:

- a. Dengan berakhirnya perikatan pokok, jadi apabila hutang yang dijamin dengan hak hipotek itu lenyap, bisa karena hutang itu lunas, bisa juga karena perikatan pokoknya lenyap karena daluarsa yang membebaskan seseorang dari suatu kewajiban (*daluarsa ekstinktif*).
- b. Karena pelepasan hipoteknya oleh si berpihutang, jadi apabila kreditur yang bersangkutan melepaskan dengan sukarela hak hipoteknya, pelepasan dengan suka rela ini tidak ditentukan bentuk hukumnya, tetapi tentunya harus dengan jelas dan tegas. Tidaklah cukup dengan memberikan 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 terikat dengan hak hipotek itu.
- c. Karena penetapan tingkat oleh hakim, jadi apabila dengan perantara hakim diadakan pembagian uang pendapatan lelang dari benda yang dihipotekkan itu kepada pihak kreditur, kreditur yang tidak kebagian

11.	10 tahun	55	Orang
12.	11 tahun	52	Orang
13.	12 tahun	57	Orang
14.	13 tahun	54	Orang
15.	14 tahun	56	Orang
16.	15 tahun	53	Orang
17.	16 tahun	64	Orang
18.	17 tahun	63	Orang
19.	18 tahun	62	Orang
20.	19 tahun	112	Orang
21.	20 tahun	110	Orang
22.	21 tahun	114	Orang
23.	22 tahun	27	Orang
24.	23 tahun	26	Orang
25.	24 tahun	28	Orang
26.	25 tahun	25	Orang
27.	26 tahun	29	Orang
28.	27 tahun	24	Orang
29.	28 tahun	29	Orang
30.	29 tahun	81	Orang
31.	30 tahun	77	Orang
32.	31 tahun	85	Orang
33.	32 tahun	80	Orang
34.	33 tahun	84	Orang
35.	34 tahun	83	Orang
36.	35 tahun	82	Orang
37.	36 tahun	85	Orang
38.	37 tahun	78	Orang
39.	38 tahun	85	Orang
40.	39 tahun	67	Orang
41.	40 tahun	65	Orang
42.	41 tahun	69	Orang
43.	42 tahun	67	Orang
44.	43 tahun	70	Orang
45.	44 tahun	71	Orang
46.	45 tahun	68	Orang
47.	46 tahun	70	Orang
48.	47 tahun	65	Orang
49.	48 tahun	71	Orang
50.	49 tahun	79	Orang
51.	50 tahun	76	Orang
52.	51 tahun	80	Orang
53.	52 tahun	79	Orang
54.	53 tahun	79	Orang
55.	54 tahun	78	Orang

menyewa ini, merupakan syarat umum bagi seseorang yang akan melakukan akad. Hal ini mengambil dalil dari hadist Nabi yang berbunyi:

عَنْ عَلِيٍّ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ رُفِعَ الْقَلَمُ عَنْ ثَلَاثَةٍ عَنْ النَّائِمِ حَتَّى يَسْتَيْقِظَ وَعَنْ الصَّبِيِّ حَتَّى يَشِبَّ وَعَنْ الْمَجْنُونِ حَتَّى يَعْقِلَ

Artinya: “*Dari Ali, sesungguhnya Rasulullah saw. Bersabda: Diangkatkan kalam (tidak diperhitungkan secara hukum) seseorang yang tertidur sampai ia bangun, seseorang yang masih kecil sampai ia dewasa dan orang gila sampai ia sehat.*”⁶⁸

- c. Cakap melakukan tasharruf (mengendalikan harta)
- d. Kehendak sendiri, dan
- e. Saling meridhai. Allah berfirman dalam surat an-Nisa’ ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya: “*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*” (QS : an-Nisa’: 29)⁶⁹

Berdasarkan keterangan mengenai syarat-syarat sewa-menyewa dalam hukum Islam, maka sewa-menyewa atas tanah sawah yang dijadikan tambak oleh sebagian masyarakat Desa Mojopurogede tersebut adalah tidak bertentangan dengan hukum Islam.

Obyek (barang yang di sewakan) pada sewa-menyewa tanah sawah dijadikan tambak adalah berupa tanah, yang semula tanah tersebut adalah

⁶⁸ Abi ‘Isa Muhammad Ibn Surah, *Sunan At-Tirmidzi, Juz III*. h.114

⁶⁹ Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahan*,. h. 84

Dalam UUPA diatur mengenai pendaftaran tanah, khususnya dalam pasal 19 disebutkan :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan hukum yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
 - 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.
- (4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 2 di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dari uraian di atas dijelaskan dalam pasal 19 UUPA dalam penjelasannya bahwa pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana, mudah dimengerti dan dijelaskan oleh rakyat yang bersangkutan. Dari uraian memori penjelasan umum IV (Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum) dapat kita ketahui bahwa pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, dimaksudkan agar

4. Analisis Terhadap Penyelesaian Perselisihan dalam Sewa-Menyewa Tanah Sawah Dijadikan Tambak

Sudah menjadi sifat pembawaan bahwa manusia hanya dapat hidup dalam masyarakat. Hal ini dikarenakan manusia merupakan *zoon politikon* atau makhluk sosial. Dalam kaitannya dengan sifat pembawaan manusia yang demikian, maka di dalam masyarakat, manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk memenuhi kepentingannya. Kehidupan bersama itu menyebabkan terjadinya interaksi, kontak, yang tidak jarang memunculkan terjadinya pertentangan atau konflik kepentingan (*conflict of interest*). Konflik kepentingan itu terjadi apabila dalam melaksanakan atau mengejar kepentingan seseorang merugikan orang lain. Dengan demikian terjadinya konflik tidak dapat dihindarkan.

Dalam penyelesaian perselisihan sewa-menyewa tanah sawah dijadikan adalah melalui proses musyawarah, pada tahap pelaksanaan musyawarah (*negotiation*), terdapat prinsip umum, yaitu :

- 1) Melibatkan dua pihak atau lebih
- 2) Pihak-pihak itu harus membutuhkan keterlibatan satu sama lain dalam mencapai hasil yang diinginkan bersama

- 3) Ada keyakinan bahwa para pihak menganggap cara musyawarah merupakan cara yang paling memuaskan untuk menyelesaikan perbedaan apabila dibandingkan dengan cara penyelesaian yang lain
- 4) Masing-masing pihak harus beranggapan bahwa ada kemungkinan untuk membujuk pihak lain untuk memodifikasi posisi awal mereka
- 5) Setiap pihak harus mempunyai harapan sebuah hasil akhir yang mereka terima, dan suatu konsep tentang seperti apakah hasil akhir itu
- 6) Masing-masing pihak mempunyai suatu kewenangan (tingkat) kuasa atas kemampuan pihak-pihak lain untuk bertindak
- 7) Proses musyawarah pada dasarnya merupakan salah satu interaksi di antara orang-orang, terutama antara komunikasi lisan yang langsung.

Dari keterangan diatas maka apa yang telah dilakukan oleh masyarakat Desa Mojopurogede dalam melaksanakan praktek sewa-menyewa tanah sawah dijadikan tambak, bila terjadi perselisihan maka di selesaikan dengan musyawarah, hal tersebut adalah sangat baik dan didukung oleh ketentuan Undang-undang yang berlaku.

