

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Perjanjian Sewa-menyewa Menurut Hukum Perdata

1. Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian (*overeenkomst*)¹ yang dirumuskan menurut pasal 1313 KUHPdt adalah suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.

Dalam pasal 1313 KUHPdt memiliki beberapa kelemahan antara lain :

- 1) Tidak jelas karena setiap perbuatan disebut perjanjian.
- 2) Tidak tampak asas konsensualisme
- 3) Bersifat dualisme

Sehingga menurut teori baru setiap perjanjian haruslah berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Berdasarkan itu pula para ahli hukum memberikan definisi mengenai perjanjian. Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling

¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Unika Atma Jaya, 1995), hal. 11

mengikatkan diri untuk melaksanakan untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²

Sedangkan menurut Subekti, “suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.³

b. Unsur-unsur Perjanjian

Dalam unsur perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu perjanjian. Penekanan tentang unsure yang esensial tersebut karena selain unsur yang esensial masih dikenal unsur dalam melakukan kontrak.

1) Unsur Esensial

Unsur esensial merupakan unsur harus ada dalam perjanjian karena tanpa ada kesepakatan tentang unsure esensial maka tidak ada perjanjian.

2) Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam Undang-Undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, Undang-Undang mengaturnya

3) Unsur Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikut para pihak yang memperjanjikannya.⁴

Dari beberapa unsur perjanjian tersebut, terdapat unsur-unsur perjanjian antara lain:

- 1) Ada pihak-pihak (subjek), sedikitnya dua pihak.
- 2) Ada persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap

² Abdulkhadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya , 2010), hal. 78

³ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1992), hal. 24

⁴ Nurachmad, *Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, (Bandung: Visimedia, 2010), hal. 20

- 3) Ada tujuan yang akan dicapai yaitu untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak.
- 4) Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- 5) Ada bentuk tertentu baik lisan maupun tulisan
- 6) Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.⁵

c. Syarat sah Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPdt. Terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian. Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak, yang tidak dapat ditarik atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan maka harus memperoleh persetujuan pihak lainnya. Namun apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja.⁶

Kedua Syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat yang terakhir disebut syarat objektif karena mengenai objek perjanjian. Apabila salah satu syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dan jika salah satu dari syarat objektifnya yang tidak dipenuhi maka perjanjian menjadi batal demi hukum.

- 1) Kesepakatan Kedua Belah Pihak
- 2) Kecakapan Melakukan Perbuatan Hukum
- 3) Adanya Suatu Hal Tertentu

⁵ Abdulkhadir Muhammad, *Hukum Perdata...*, hal. 79-80

⁶ Subekti, *Pokok-pokok Hukum...*, hal. 30

4) Adanya Suatu Sebab yang Halal⁷

d. Azas-azas Perjanjian

Dalam melakukan suatu perjanjian mengenal asas-asas dalam perjanjian. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut⁸:

1) Asas kebebasan berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam Undang-Undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum tidak bertentangan dengan kesusilaan.

Asas kebebasan berkontrak dapat ditemui dalam pasal 1338 KUHPdt yang mengemukakan sebagai berikut:

- a) Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sesuai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.
- b) Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.
- c) Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik.⁹

2) Asas Pelengkap

Asas ini mengandung arti bahwa ketentuan Undang-Undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki atau membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan Undang-Undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain maka berlakulah ketentuan undang-undang. Asas ini hanya mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak saja

3) Asas konsensual

Asas ini mengandung arti perjanjian ini terjadi sejak terjadinya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian sejak saat itu mengikat dan mempunyai akibat hukum. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat itu cukup secara lisan saja, sebagai penjelasan dari asas “manusia itu dapat dipegang mulutnya” artinya dapat dipercaya dengan kata-kata yang diucapkan. Tetapi ada perjanjian tertentu

104. ⁷ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III*, (Bandung: Alumni, 2006), hal.

⁸ Abdulkhadir Muhammad, *Hukum Perdata...*, hal. 235-236

⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 2008), hal. 20

yang dibuat secara tertulis misalnya perjanjian perdamaian, hibah dll.

4) Asas obligator

Asas ini mengandung arti perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam tarap-tarap menimbulkan hak dan kewajiban belum memindahkan hak milik. Hak milik dapat dipindahkan apabila melakukan perjanjian yang bersifat kebendaan yaitu melalui penyerahan.¹⁰

e. Jenis-jenis Perjanjian

Jenis-jenis perjanjian dalam ilmu pengetahuan hukum perdata memiliki beberapa jenis:

1) Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak memiliki perbedaan jenis berdasarkan kewajiban prestasinya. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan member hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi.

2) Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligator

Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang dimana untuk memindahkan hak milik dalam jual beli, hibah, tukar menukar.

3) Perjanjian konsensual dan perjanjian real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadi baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban sehingga bagi pihak-pihak. Tujuan perjanjian baru tercapai apabila ada sebuah tindakan realisasi hak dan kewajiban.

Perjanjian real adalah perjanjian yang terjadi sekaligus realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak.

¹⁰ I Wayan Jawat, *Kajian Kontrak/perjanjian Kerjasama Penggunaan Jasa Pengamanan Antara Universitas Warmadewa Sebagai Pengguna Jasa dan PT. Ibu Jero Sebagai Penyedia Jasa. PADURAKSA*. Volume 3 Nomor 1, Juni 2014.

4) Perjanjian publik

Perjanjian publik adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lawannya.

5) Perjanjian campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsure perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar dan di dalamnya ada jual beli makanan.¹¹

Jenis perjanjian adalah jenis perjanjian yang bersahaja maksudnya perjanjian yang dilaksanakan secara mudah karena para pihak hanya terdiri atas masing-masing satu orang dan objek perjanjiannya satu macam.

1) Perjanjian Bersyarat

Perjanjian bersyarat adalah perjanjian yang digantungkan pada suatu peristiwa yang akan datang dan peristiwa tersebut belum tentu akan terjadi.

2) Perjanjian dengan ketetapan waktu

Perjanjian dengan ketetapan waktu tidak menaguhkan terjadinya perjanjian, melainkan menggunakan pelaksanaan perjanjian. Perjanjian ini sudah lahir hanya saja pembayaran yang ditentukan pada suatu waktu yang akan datang. Dengan demikian pihak kreditor tidak boleh menagih pembayaran sebelum waktu yang telah disepakati.

Pasal 1268 berbunyi: “suatu ketetapan waktu tidak menaguhkan perikatan, melainkan hanya menaguhkan pelaksanaannya”.¹²

Pasal 1269 berbunyi: “apa yang harus dibayar pada suatu waktu yang ditentukan tidak dapat ditagih sebelum waktu itu datang, tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu itu datang tak dapat diminta kembali”.¹³

Pasal 1270 berbunyi: “suatu ketetapan waktu selalu dinggap dibuat kepentingan debitur, kecuali jika sifat perikatan

¹¹ Ronald dan Roger, *Ajaran Hukum Perdata*. (Yogyakarta: Deepublish, 2016), hal. 139

¹² Ahmadi Miru, *Hukum perikatan Penjelasan Makna*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2013), hal. 31

¹³ *Ibid.*, hal. 32

sendiri atau dari keadaan ternyata bahwa ketetapan waktu itu telah dibuat untuk kepentingan kreditor”.¹⁴

3) Perjanjian mana suka

Perjanjian mana suka terjadi debitor diperkenankan untuk memilih salah satu dari beberapa pilihan yang ditentukan dalam perjanjian.

4) Perjanjian yang dapat dibagi dan tak dapat dibagi

Perjanjian ini dapat dibagi tergantung pada perjanjian yang prestasinya berupa barang atau jasa yang dapat dibagi atau tidak dapat dibagi.

5) Perjanjian dengan ancaman hukuman

Suatu perjanjian klausa yang member jaminan kepada kreditor bahwa debitor akan memenuhi prestasi, jika debitor tidak menjalankan kewajib harus menyerahkan sesuatu.¹⁵

2. Pengertian Sewa

Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.¹⁶

Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- b. Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.

¹⁴ *Ibid.*, hal. 33

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian...*, hal. 90

- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.¹⁷

3. Syarat-Syarat Sewa

Syarat-syarat sewa-menyewa adalah:

- a. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang menyewakan dan penyewa. Persetujuan kehendak itu artinya bebas, tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga, betul-betul atas kemauan suka-rela para pihak.
- b. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat suatu perjanjian. Dalam hal ini diartikan bahwa pihak-pihak yang terkait harap cakap dalam hukum, dalam pasal 1330 KUHPdt orang yang tidak cakap dalam hukum ialah, belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah perempuan dan wanita bersuami.
- c. Ada suatu hal tertentu (objek). Dalam hal ini objeknya harus jelas dan hak milik
- d. Ada suatu sebab yang halal. Yang dimaksudkan dalam hal ini ialah isi dari perjanjian tersebut, apakah dilarang dalam Undang-undang atau tidak dan apakah bertentangan dengan ketertiban umum atau tidak.¹⁸

4. Dasar Hukum Sewa

Dasar Hukum sewa-menyewa yakni terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai perjanjian dan pasal 1548-1600 dalam Buku ke-3 bab ke-7 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.¹⁹

5. Hak & Kewajiban Sewa-menyewa Tanah

Jika penyewa tanah tidak melengkapi tanah itu dengan ternak atau peralatan pertanian yang diperlukan untuk pengembalian atau penanaman. Jika ia tidak memenuhi janji-janji yang dibuat dalam

¹⁷ *Ibid.*, hal. 91

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata...*, hal. 232.

¹⁹ Lihat pasal 1548-1600 KUH Perdata

persetujuan sewa dan arena itu timbul suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan, maka pihak penyewa berhak menuntut pembatalan sewa menurut keadaan, serta penggantian biaya, kerugian dan bunga.

a. Kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan;

Berdasarkan pasal 1550 KUHPdt, Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban;

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- 3) Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.²⁰

b. Kewajiban-kewajiban pihak penyewa;

- 1) Memakai benda sewaan dengan baik.
- 2) Menggunakan barang sewa dengan tujuan yang sesuai dengan perjanjian, menggunakannya sesuai dengan baik, seolah-olah barang tersebut milik penyewa, sehingga digunakan, dijaga, dirawat dengan semestinya.
- 3) Membayar uang sewa, sesuai dengan waktu yang ditetapkan.
- 4) Berdasarkan pada pasal 1560 KUHPdt pihak penyewa harus membayar uang sewa, secara periodik atau langsung tunai.
- 5) Mengembalikan benda sewaan setelah berakhirnya sewa menyewa.
- 6) Kewajiban ini muncul setelah berakhirnya sewa menyewa, dari kedua belah pihak. Jika pihak penyewa menerima benda dalam keadaan baik, pengembaliannya pun dalam bentuk baik. Setidak-tidaknya, sesuai dengan isi kesepakatan. Jika kedua belah pihak telah membuat rincian mengenai benda sewaan, pihak penyewa wajib mengembalikan benda sewaan menurut rincian ketika benda sewaan itu diterimanya, dengan pengecualian apa yang telah musnah atau berkurang nilainya. Karena ketuaan atau karena peristiwa yang tidak disengaja yang tidak dapat dihindarkan.
- 7) Tidak mengulang sewakan pada pihak ketiga.
- 8) Penyewa tidak boleh mengalih sewakan atau mengulang sewakan benda sewaan kepada orang lain, dengan ancaman

²⁰ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 30

pembatalan sewa menyewa dan pembayaran ganti kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan sewa, tidak wajib mentaati perjanjian ulang sewa.²¹

Sewa tanah pertanian yang ditanami dengan bermacam-macam tanaman secara berganti-ganti dianggap telah dibuat untuk sekian tahun, menurut macam tanaman.

Ada tiga alasan perjanjian sewa menyewa berakhir, yakni:

a. Jangka waktu sewa berakhir.

Dalam habis waktu sewa ini memutuskan sewa menyewa suatu barang, yang telah sesuai dengan pasal 1570 KUHPdt, jika dibuat secara tertulis sewa menyewa berakhir demi hukum setelah habis waktu yang ditentukan tanpa diberikan pemberitahuan penghentiannya. Akan tetapi berdasarkan pasal 1571 KUHPdt sewa menyewa dapat berakhir setelah ada pemberitahuan penghentiannya kepada penyewa dengan menggigatkan jangka waktu berdasarkan kebiasaan setempat.

b. Benda sewaan musnah

Pasal 1553 KUHPdt. Dalam pasal ini pun dijelaskan apabila waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa “gugur demi hukum”.berarti penghentian sewa menyewa ini berakhir bukan karena kehendak pihak-pihak, tetapi karena keadaan memaksa.

c. Pembatalan sewa menyewa.

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena pembatalan sewa menyewa, baik oleh penyewa atau yang menyewakan, pembatalan ini berdasarkan persetujuan, misalnya, benda sewaan musnah sebagian, pihak penyewa mengambil alternatif pembatalan sewa menyewa (pasal 1553 (2) KUHPdt), perbaikan benda sewaan sehingga tidak dapat didiami (pasal 1555 (3) KUHPdt), karena benda sewaan dijual (pasal 1576 KUHPdt).²²

²¹ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hal. 231

²² *Ibid.*, hal. 240

B. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki.²³ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria (UUPA) memuat beberapa tingkatan atau jenjang hak penguasaan atas tanah, yaitu:²⁴

1. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah

Hak bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah tertinggi dalam Hukum tanah Nasional. Hak ini juga menjadi sumber bagi hak-hak penguasaan atas tanah yang lain.²⁵ Hak Bangsa Indonesia merupakan sebuah hubungan hukum yang bersifat abadi.²⁶

Tanah yang dikuasai oleh Bangsa Indonesia sebagai tanah bersama tersebut menunjukkan adanya hubungan hukum dibidang Hukum Perdata. Biar pun hubungan hukum tersebut hubungan perdata bukan berarti bahwa hak Bangsa Indonesia adalah hak kepemilikan pribadi yang tidak memungkinkan adanya hak kepemilikan individual. Hak Bangsa Indonesia dalam hukum tanah Nasional adalah hak kepunyaan, yang memungkinkan penguasaan bagia-bagian tanah bersama dengan Hak Milik oleh warga Negara secara Individual.²⁷

²³ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 74.

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal 264

²⁵ *Ibid.*, hal. 266

²⁶ *Ibid.*, hal. 267

²⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria...*, hal. 76

Pelaksanaan kewenangan ini ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia (pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUPA.²⁸

2. Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Hak ini merupakan hak yang bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas Tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan Bangsa yang mengandung unsur publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia.²⁹ Isi wewenang ini diatur dalam pasal 2 ayat (2) UUPA.

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.³⁰

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ini diatur dalam pasal 3 UUPA. Yang dimaksud hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.

Menurut Boedi Harsono, hak masyarakat hukum adat dinyatakan masih apabila memenuhi tiga unsur, yaitu:

- a. Masih adanya suatu kelompok orang sebagai warga suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang merupakan suatu masyarakat hukum adat.

²⁸ *Ibid.*, hal. 77

²⁹ *Ibid.*, hal. 77

³⁰ *Ibid.*, hal. 78

- b. Masih adanya wilayah yang merupakan ulayat masyarakat hukum adat tersebut, yang disadari sebagai kepunyaan bersama para warganya.
- c. Masih ada penguasa adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pelaksana hak ulayat.³¹

4. Hak Perorangan Atas Tanah

Hak-hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama atau badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil mamfaat dari bidang tanah tertentu.

a. Hak-hak atas tanah, meliputi:

- a) Hak atas tanah primer, yaitu hak atas tanah yang diberikan oleh Negara. Beberapa bentuk dari hak atas tanah primer adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, yang diberikan oleh Negara dan hak pakai yang diberikan oleh Negara.
- b) Hak atas tanah sekunder, adalah hak atas tanah yang bersumber dari pihak lain. Beberapa bentuknya adalah hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa dan lai-lain.³²

b. Hak jaminan

Hak jaminan adalah hak yang dibebankan kepada hak atas tanah termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang

³¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria...*, hal 80-81

³² Bambang Eko Supriadi, *Hukum Agraria...*, hal. 55

merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³³

C. Hak Garap

UUPA dan berbagai aturan pelaksanaannya sebenarnya sudah membuat dua penggolongan status tanah di Indonesia, yaitu tanah hak dan tanah Negara. Namun di sisi lain, sebagai implikasi konsep hak menguasai dari Negara, semua tanah di Indonesia dianggap sebagai tanah Negara, termasuk tanah-tanah hak. Berdasarkan pada pengertian mengenai tanah hak dan tanah Negara yang telah disebutkan sebelumnya, bukanlah hal yang mudah untuk menentukan dimana letak tanah garapan dan hak garapan di dalam konstruksi hukum tanah nasional. Bahkan Budi Harsono secara tegas dalam bukunya mengatakan bahwa hukum tanah nasional tidak mengenal tanah garapan maupun hak garapan.³⁴

Meskipun tidak diatur dalam UUPA, beberapa peraturan perundang-undangan organiknya sudah mencoba untuk mengatur mengenai tanah garapan. Diantaranya adalah aturan mengenai surat izin menggarap yang diberikan dalam rangka *landreform*.

UUPA yang dimaksudkan sebagai produk hukum utama dalam bidang pertanahan di Indonesia, ternyata belum sepenuhnya dapat memenuhi harapan. Mengingat hak menggarap atas tanah Negara belum atau tidak diatur dalam UUPA, maka ditengah kebutuhan tanah demi pembangunan dan

³³ *Ibid.*, hal. 54

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...*, hal. 271

kebutuhan tanah oleh individu, sungguh diperlukan suatu kebijakan yang tepat. Kenyataan yang patut diperhatikan secara sungguh-sungguh adalah hak menggarap atau hak mengerjakan yang sering dipersoalkan dan diperdebatkan adalah, bahwa penggarapan tanah yang dilakukan oleh rakyat, mayoritas adalah rakyat yang tidak memiliki hak atas tanah dan berlatar belakang ekonomi lemah.³⁵

D. Tanah Perhutani

PERUM Perhutani adalah Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang Kehutanan. Wilayah kerjanya meliputi kawasan hutan Negara, baik hutan produksi maupun hutan lindung, di Pulau Jawa dan Madura.

Perum Perhutani mengemban tugas dan wewenang untuk menyelenggarakan kegiatan pengelolaan hutan dengan memperhatikan aspek produksi/ekonomi, aspek sosial dan aspek lingkungan. Dalam operasinya, Perum Perhutani berada dalam pengawasan Kementerian BUMN dan bimbingan teknis dari Kementerian Kehutanan.

1. Sejarah

Perusahaan perhutani ini mempunyai tugas dan wewenang untuk melakukan proses pengelolaan Sumber Daya Alam Hutan, dengan cara mengawasibeberapa aspek, yaitu: produksi, ekonomi, sosial, dan lingkungan. Dalam pengerjaannya Perhutani berada di bawah naungan

³⁵ Iwan Permadi, *Arena Hukum* Volume 9, nomor 2, Agustus 2016. Hal. 225-251

Kementerian Badan Usaha Milik Negara dengan bimbingan teknis dari Departemen Kehutanan.³⁶

Dalam pembentukannya Perum Perhutani mempunyai sejarah, yang berawal dengan terbentuknya Jawatan Kehutanan dengan keputusan pemerintah pada tanggal 9 Februari 1897. Sejarah hutan yang berada di bawah kekuasaan Hindia Belanda segera berakhir setelah Indonesia memproklamasikan diri sebagai negara yang merdeka pada tanggal 17 Agustus 1945. Hak, kewajiban, tanggung jawab, dan kewenangan pengelolaan hutan di Jawa dan Madura oleh Jawatan Kehutanan Hindia Belanda, dilimpahkan secara peralihan ke kelembagaan Jawatan Kehutanan Republik Indonesia berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia yang berbunyi: “Segala badan negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut undang-undang dasar ini.”³⁷

Peraturan Pemerintah menerbitkan pengganti Undang – undang yang lama dengan yang baru, menjadi Undang-Undang Nomor 19 tahun 1960 yang ditetapkan dan dicanangkan pada tanggal 29 Maret 1961, peraturan pemerintahan tersebut berlaku sejak tanggal 1 Januari 1961 tentang Perusahaan Negara. Untuk mewujudkan perubahan status Jawatan Kehutanan menjadi Perusahaan Negara, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 17 sampai dengan Nomor

2019 ³⁶ BUMN “Perhutani” dalam www.bumn.go.id/perhutani/halaman/47 diakses 28 Januari

³⁷ *Ibid.*

30, tahun 1961, tentang "Pembentukan Perusahaan-Perusahaan Kehutanan Negara (PERHUTANI)".³⁸

Perum Perhutani diberi tanggung jawab dan hak pengelolaan hutan yang secara khusus berada di wilayah Jawa Tengah dan Jawa Timur. Pengelolaan tersebut dimulai pada tahun 1972 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 1972 yang berlaku. Pada tahun 1978 wilayah yang dimiliki perum perhutani diperluas dengan masuknya kawasan hutan negara yang terletak di provinsni Jawa Barat. Perluasan tersebut berdasarkan atas peraturan pemerintah nomor 2 tahun 1978.³⁹

Perum perhutani mengalami perkembangan dalam penugasannya. Penugasan perhutani tersebut mengalami penyesuaian peraturan pemerintah dengan menyempurnakan peraturan pemerintah nomor 36 tahun 1986 tentang Perusahaan Umum Kehutanan Negara yang pada tahun 1999 melalui penetapan peraturan pemerintah nomor 53 tahun 1999 tentang Perusahaan Umum Kehutanan Negara (Perum Perhutani).

Perum perhutani ditetapkan menjadi BUMN yang berbentuk perseroan terbatas oleh pemerintah pada tahun 2001, berdasarkan peraturan pemerintah 19 nomor 14 tahun 2001. Berdasarkan pertimbangan, tanggung jawab sosial, dan lingkungan yang adabentuk PT. Perhutani tersebut kembali menjadi BUMN dengan bentuk perum atas dasar peraturan pemerintah nomor 30 tahun 2003. Pada tanggal 22

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*

Oktober 2010 peraturan tersebut diubah menjadi peraturan pemerintah nomor 72 tahun 2010.⁴⁰

2. Dasar Hukum

Dasar Hukum Pengelolaan hutan oleh Perhutani diatur dalam PP Nomor 72 tahun 2010 tentang PERUSAHAAN UMUM (PERUM) KEHUTANAN NEGARA.⁴¹

3. Bentuk-bentuk Kerjasama dengan Masyarakat

Pemberdayaan masyarakat setempat merupakan keharusan yang perlu mendapat perhatian serius dari pemerintah dan masyarakat pemilik izin pemanfaatan dan pengelolaan hasil hutan, hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya protes dari masyarakat setempat yang merawat, mengawasi hutan yang berada disekitarnya desa mereka tersebut. Hal ini diatur dalam pasal 84 PP nomor 6 tahun 2007 yang mengatakan bahwa, pemberdayaan masyarakat dapat dilakukan melalui:⁴²

a) Hutan Desa

Hutan Desa pada prinsipnya adalah Hutan Negara yang dikelola oleh masyarakat dalam organisasi administratif pedesaan yang dimanfaatkan untuk kesejahteraan masyarakat desa itu sendiri. Artinya, Hutan Desa itu bermaksud untuk memberikan akses kepada masyarakat setempat melalui lembaga desa dalam memanfaatkan sumberdaya hutan secara lestari dengan harapan sebagai tujuannya adalah meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat secara berkelanjutan. Semua aturan atau kebijakan yang telah dikeluarkan pemerintah pusat terkait pengelolaan sektor kehutanan tentu berdasarkan pengalaman-pengalaman masa lampau.

Pada dasarnya, penyelenggaraan hutan desa bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat secara

⁴⁰ Bambang Eko Supriadi, *Hukum Kehutanan...*, hal 22-30

⁴¹ *Ibid.*, hal. 34

⁴² *Ibid.*, hal. 183

berkelanjutan dan menjamin kelestarian lingkungan. Karena itu pelaku utama hutan desa adalah Lembaga Desa yang dalam hal ini lembaga kemasyarakatan yang ditetapkan dengan Peraturan Desa (Perdes⁴³) secara fungsional berada dalam organisasi desa dan bertanggung jawab kepada Kepala Desa dan diarahkan menjadi Badan Usaha Milik Desa (BUMDes).

Tentang penetapan kawasan Hutan Desa, idealnya melalui fasilitasi oleh Kementerian Kehutanan, Bupati, Dinas Provinsi, Dinas Kabupaten, UPT (BPDAS/ BPKH/BP2HP), LSM, PT dsb. Adapun prosesnya yakni:

- 1) Penentuan calon Hutan Desa berdasar hasil identifikasi dan inventarisasi atau usulan kepala desa.
- 2) Pengusulan areal kerja Hutan Desa oleh Bupati kepada Menteri Kehutanan atas usulan kepala desa.
- 3) Verifikasi oleh Tim dari pemerintah pusat (kementerian).
- 4) Penetapan areal kerja Hutan Desa oleh Menteri Kehutanan.⁴³

b) Hutan Kemasyarakatan (HKm)

Hutan kemasyarakatan (*social forestry*)⁴⁴ merupakan suatu hutan Negara yang diberikan pada masyarakat yang bermukim disekitar hutan untuk mengelola dan memanfaatkan segala hasil yang terdapat didalam kawasan hutan tersebut. Penyelenggaraan HKm dimaksudkan untuk pengembangan kapasitas dan pemberian akses kepada masyarakat setempat untuk mengelola kawasan hutan secara lestari guna penciptaan lapangan kerja dan penanggulangan kemiskinan serta untuk menyelesaikan persoalan sosial.⁴⁵

Izin usaha pemanfaatan HKm yang selanjutnya disingkat IUPHKm, adalah izin usaha yang diberikan untuk memanfaatkan sumber daya hutan pada kawasan hutan lindung dan/atau kawasan hutan produksi. Masyarakat yang mengajukan usulan IUPHKm dapat dilakukan pendampingan pada setiap tahap proses penyelenggaraan HKm, IUPHKm bukan merupakan hak kepemilikan atas kawasan hutan, IUPHKm dilarang dipindah tangankan, diagunkan, atau digunakan untuk kepentingan lain di luar rencana pengelolaan yang telah disahkan, serta dilarang

⁴³ *Ibid.*, hal. 184

⁴⁴ *Ibid.*, hal. 186

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 190

merubah status dan fungsi kawasan hutan. Adapun prinsip-prinsip HKm ialah:

- tidak mengubah status dan fungsi kawasan hutan.
- pemanfaatan hasil hutan kayu hanya dapat dilakukan dari hasil kegiatan penanaman.
- menumbuhkembangkan keanekaragaman komoditas dan jasa.
- meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang berkelanjutan.
- memerankan masyarakat sebagai pelaku utama.
- adanya kepastian hukum.
- transparansi dan akuntabilitas publik.⁴⁶

c) Kemitraan

Hutan Kemitraan adalah pengelolaan hutan yang didasari kerjasama antara masyarakat setempat dengan Pemegang Izin Pemanfaatan Hutan atau Pengelola Hutan, Pemegang Izin Usaha Industri Primer Hasil Hutan, dan/atau Kesatuan Pengelolaan Hutan dalam pengembangan kapasitas dan pemberian akses, dengan prinsip kesetaraan dan saling menguntungkan. Kemitraan kehutanan diatur dalam Permenhut Nomor : P.39/Menhut-II/2013 tentang Pemberdayaan Masyarakat Setempat melalui Kemitraan Kehutanan.⁴⁷

E. Sewa-menyewa dalam Hukum Islam

1. Pengertian Sewa

Sewa-menyewa atau dalam bahasa Arab *Al-Ijarah*⁴⁸ berasal dari

kata : أجر yang sinonimnya :

- a) أجر الشيء yang artinya : menyewakan, seperti dalam kalimat : أجر الشيء yang artinya (menyewakan sesuatu).
- b) أجررا أعطاه yang artinya: Ia memberinya upah, seperti dalam kalimat: كذا أجر فلان علي (Ia memberikan kepada si Fulan upah sekian).

⁴⁶ *Ibid.*, hal. 189

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 193

⁴⁸ Suhrawadi K. Lubis dan Farid Wajadi, *Hukum Ekonomi Islam*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 155

- c) أثابه yang artinya: memberinya pahala, seperti dalam kalimat:
عبدها أجر الله (Allah memberikan pahala kepada hambanya).⁴⁹

Dalam pengertian Istilah terdapat perbedaan pendapat dikalangan para Ulama dalam mengartikan *Ijarah* :

- a) Menurut Hanafiah:

المنفعة تبعوض هو ما لا لاءجارة عقد على

Ijarah adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta.

- b) Menurut Malikiyah:

ألا عارة... عقد يفيد تملك منافع شيء مباح مدة معلومة متبعوا اضغير ناشيء عن
المنفعة

Ijarah... adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.

- c) Menurut Syafi'iyah:

وحد عقد الأجارة : عقد على منفعة مقصودة معلومة مقبلة للبذل والاءباحة تبعوض
معلومة

Definisi akad Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.

- d) Menurut Hanabilah:

وهي عقد على المنافع تتعدى لفظ الأجارة والكراء ومافي معنا هما

Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal Ijarah dan Kara' dan semacamnya.⁵⁰

⁴⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2015), hal. 315

⁵⁰ Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad, *Kifayah Al-Akhyar fi Hilli Ghayah Al-Ikhtishar*. (Al-'Ilmi: Surabaya, 2010), hal. 249

Dari definisi tersebut diatas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip diantara para Ulama dalam mengartikan *Ijarah* atau Sewa-menyewa. Dari definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa *Ijarah* atau Sewa-menyewa adalah akad pemindahan hak guna atas barang melalui pembayaran sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁵¹ Dengan demikian, objek sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang (bukan barang). Seseorang yang menyewa sebuah lahan untuk dijadikan lahan pertanian selama satu tahun dengan imbalan Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah), Ia berhak menanam lahan tersebut dan memanennya selama satu tahun, tetapi tidak memiliki lahan tersebut secara permanen. Dari segi imbalannya, *Ijarah* mirip dengan jual beli, tetapi keduanya berbeda, karena dalam jual beli objeknya benda, sedangkan dalam *Ijarah* Objeknya adalah manfaat dari sebuah benda. Oleh karena itu, tidak diperbolehkan pohon untuk diambil buahnya karena buah itu benda, bukan manfaat. Demikian pula tidak dibolehkan menyewa sapi untuk diperah susunya karena susu bukan manfaat, melainkan benda.⁵²

penyewaan adalah sebuah persetujuan di mana sebuah pembayaran dilakukan atas penggunaan suatu barang atau properti secara sementara oleh orang lain. Barang yang dapat disewa bermacam-macam, tarif dan lama sewa juga bermacam-macam.

⁵¹ M. Nur Yasin, *Hukum Ekonomi Islam*, (UIN Malang Press: Malang, 2009), hal. 202

⁵² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat...*, hal. 317

2. Dasar Hukum Sewa

Para *Fuqaha* sepakat bahwa *Ijarah* merupakan akad yang dibolehkan oleh Syara'. Bahwa manfaat walaupun pada waktu akad belum ada, tetapi pada galibnya ia (manfaat) akan terwujud, dan inilah yang akan menjadi perhatian serta pertimbangan Syara'.

Alasan jumhur Ulama tentang dibolehkannya *Ijarah* adalah :

a) QS. Ath-Thalaq (65) ayat 6:

فإن أرصعن لكم فأتوهن أجورهن

Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.

b) QS. Al-Qashash (28) ayat 26 dan 27:

قالت إحداهما يَا أَبَتِ اسْتَعْجِرْهُ أَنْ خَيْرَ مِنْ اسْتَعْجَرْتُ الْقَوَى الْأَعْمِينَ 26 قَالَ

إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكَحَكَ إِحْدَى ابْنَتِي هَاتَيْنِ عَلَّ أَنْ تَأْجِرْنِي ثَمْنِي حَجَجَ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمَنْ

عِنْدَكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ 27

Salah seorang dari 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 (Syua'ib): “sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu Insya Alloh akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik”.*⁵³

c) Hadits Ibnu Abbas:

⁵³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh...*, hal. 319

عن ابن عباس رضي الله عنهما قال : احتجم النبي صلى الله عليه وسلم وأعطى
الحجام أجره.

Dari Ibnu Abbas, ia berkata : Nabi SAW berbekam dan Beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya. (HR. Al-Bukhari).

d) Hadits Ibnu Umar:

وعن ابن عمر رضي الله عنهما قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : ا عطا
الأجير أجره قبل أن يجف عرقه.

Dari Ibnu 'Umar : ia berkata: Rasulullah SAW bersabda: berikanlah kepada tenaga kerja itu upahnya sebelum keringatnya kering. (HR. Ibnu Majjah).⁵⁴

Disamping Al-Qur'an dan Sunnah, dasar Hukum *Ijarah* adalah Ijma'. Sejak zaman zahabat sampai sekarang *Ijarah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam, kecuali beberapa Ulama yang telah disebutkan diatas. Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini. Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki beberapa rumah yang tidak ditempati. Di sisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya *Ijarah* maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama, tanpa harus membeli rumahnya.⁵⁵

⁵⁴ Muhammad bin Ismail, *Subul As-Salam*. (Mesir: Al-Halabiy, 1960), hal. 81

⁵⁵ *Ibid.*

Dari ayat Al-Qur'an dan beberapa Hadits Nabi tersebut diatas jelaslah bahwa akad *Ijarah* atau sewa-menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat.

3. Rukun dan Syarat Sewa

a) Rukun Sewa-menyewa

Menurut Hanafiah, Rukun Sewa hanya satu, yaitu *Ijab* dan *Qabul*, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan yang menyewakan. Sedangkan menurut jumhur Ulama, rukun rukun sewa itu ada empat, yaitu:

- 1) *Aqid*, yaitu *Mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *Musta'jir* (orang yang menyewa).

Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa.

- 2) Sighat (ijab dan qabul)

Sighat merupakan suatu bentuk persetujuan dari kedua belah pihak untuk melakukan *ijarah*. Ijab merupakan pernyataan dari pihak pertama (*mu'jir*) untuk menyewakan barang atau jasa. Sedangkan Qabul adalah jawaban persetujuan dari pihak kedua untuk menyewakan barang atau jasa yang dipinjamkan oleh *mu'jir*.

- 3) Manfaat

Pekerjaan dan barang yang akan dijadikan objek kerja harus memiliki manfaat yang jelas, seperti mengerjakan proyek, membajak sawah dan sebagainya.

4) Upah

Upah sebagaimana terdapat dalam kamus umum Bahasa Indonesia adalah uang dan sebagainya yang dibayarkan sebagai pembalas jasa atau sebagai pembayar tenaga yang sudah dikeluarkan untuk mengerjakan sesuatu.⁵⁶

b) Syarat Sewa

- 1) Masing-masing pihak rela melakukan perjanjian sewa-menyewa tanpa ada unsur paksaan.
- 2) Harus jelas dan terang objek sewa-menyewa, yaitu barang yang disewakan disaksikan sendiri termasuk juga masa sewa.
- 3) Objek sewa dapat dimanfaatkan sesuai peruntukannya, kejelasan mengenai manfaat dari barang tersebut.
- 4) Objek sewa-menyewa dapat diserahkan.
- 5) Kemanfaatan dari objek sewa harus sesuai dengan ajaran agama.⁵⁷

4. Macam-macam Sewa

Sewa-menyewa ada dua macam, yakni:

- a) Sewa atas manfaat, objek akadnya adalah manfaat. misalnya sewa-menyewa rumah, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Dalam

⁵⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh...*, hal. 321

⁵⁷ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi...*, hal. 157-158.

hal ini mu'ajjir mempunyai benda-benda tertentu dan musta'jir butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, dimana mu'ajjir mendapat imbalan tertentu dari musta'jir, dan musta'jir mendapat manfaat dari benda tersebut. Apabila manfaat itu yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan akad sewa-menyewa.

- b) Sewa atas pekerjaan, perjanjian yang dilakukan oleh dua orang atau lebih, satu pihak berjanji untuk memberikan pekerjaan dan pihak lain berjanji untuk melakukan pekerjaan tersebut.⁵⁸ Dalam bagian ini, objeknya adalah amal atau pekerjaan orang. Sewa seperti ini menurut ulama fiqih, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan buruh tani. Muajjir adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain, kemudian mustajir adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga atau jasa tersebut dengan imbalan tertentu. Mu'ajjir mendapatkan upah atas tenaga yang ia keluarkan untuk musta'jir mendapatkan tenaga atau jasa dari mu'ajjir.⁵⁹

Dalam beberapa kasus, akad juga dapat terjadi tanpa harus menggunakan ucapan, namun cukup dengan sebuah perbuatan yang menunjukkan persetujuan keduabelah pihak yang bertransaksi. Bentuk

⁵⁸ *Ibid.*, hal. 163.

⁵⁹ M. Ali Hasan, *Berbagai Transaksi Dalam Islam*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 236

akad semacam ini dapat dilakukan dengan suatu perbuatan yang menunjukkan kehendak dua belah pihak untuk melaksanakan suatu akad di dalam suatu tempat.

5. Hak & Kewajiban Pelaku Sewa

Supaya praktek akad sewa menyewa dapat berjalan dengan lancar dan tidak ada pihak mana pun merasa dirugikan, maka perlu diperhatikan kewajiban-kewajiban dalam sewa menyewa, di antaranya adalah sebagai berikut :

a) Kewajiban bagi pihak yang menyewakan:

- 1) Memberikan izin pemakaian barang yang disewakan dengan memberikan kunci bagi rumah dan sebagainya kepada orang yang menyewa.
- 2) Memelihara keadaan yang disewakan, seperti memperbaiki kerusakan dan sebagainya. Menurut ulama Hanafiyah, jika barang yang disewakan rusak, seperti pintu rusak atau dinding jebol dan lain-lain, pemiliknyalah yang berkewajiban memperbaikinya, tetapi ia tidak boleh dipaksa sebab pemilik barang tidak boleh dipaksakan untuk memperbaiki barangnya sendiri. Apabila penyewa bersedia memperbaikinya, ia tidak diberi upah sebab dianggap sukarela. Adapun hal-hal kecil, seperti membersihkan sampah atau tanah merupakan kewajiban penyewa.

b) Kewajiban bagi pihak penyewa:

- 1) Membayar sewaan sebagaimana yang telah ditentukan.
- 2) Membersihkan barang sewaan, seperti menyapu halaman dan sebagainya.
- 3) Mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis waktunya atau bila ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya atau putusnya sewaan.⁶⁰

c) Ketentuan-ketentuan bagi penyewa:

⁶⁰ Rahmad Syafi'i, *Fiqh Muamalah*. (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2004), hal. 133

- 1) Barang sewaan merupakan amanat pada penyewa, maka jika terjadi kerusakan karena kelalaiannya, seperti kebakaran dan sebagainya, ia wajib menggantinya, kecuali jika tidak karena kelalaiannya.
- 2) Bagi penyewa diperbolehkan mengganti pakai sewaannya oleh orang lain, sekalipun tidak seijin yang menyewakan, kecuali ketika waktu sebelum akad ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh adanya penggantian pemakaian.
- 3) Bagi orang yang menyewakan barang-barang, boleh menggantikan barang-barang sewaannya dengan barang yang seimbang dengan barang semula.
- 4) Jika terjadi perselisihan antara penyewa dan yang menyewakan tentang upah, waktu ataupun ukuran manfaat sewaan dan sebagainya, sedangkan tidak ada saksi atau keterangan-keterangan lain yang dapat dipertanggung jawabkan, maka kedua belah pihak harus bersumpah.

Supaya tidak timbul perselisihan antara pemilik kamar (kost) dan yang menyewa kamar (kost) saat mengadakan praktek sewa menyewa kamar (kost), maka Islam mengatur dengan rinci dalam hal tersebut, baik dalam hal musyawarah, tawar menawar, akad, maupun pembayaran. Dalam hal perjanjian sewa-menyewa, resiko mengenai barang yang dijadikan objek sewa menyewa dipikul oleh si pemilik barang.⁶¹

6. Sewa Tanah Dalam Hukum Islam

Hukum sewa menyewa itu mubah (boleh) syariat islam memperbolehkan sewa-menyewa. Bentuk mu'amalah sewa-menyewa itu dibutukna dalam kehidupan manusia, karena itulah islam memperbolehkannya. Seseorang terkadang dapat memnuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa melakukan pembelian barang, karena

⁶¹ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi...*, hal. 158.

memiliki uang yang terbatas, tetapi dapat menggunakan barang yang diperlukan dengan cara menyewanya.

Seperti halnya tidak semua orang bisa membeli rumah, namun dapat menempatkannya dengan cara menyewa, tidak semua orang bisa membeli mobil, namun bisa menggunakannya dengan cara menyewa.⁶² Jadi dapat disimpulkan bahwa disamping mu'amalah jual beli, maka mu'amalah sewa-menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari sejak dahulu hingga sekarang dan setiap orang dapat mempunyai hal untuk melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang diatur oleh syariat Islam.

Bercocok tanam adalah salah satu lapangan pekerjaan yang halal dan terbukti mendatangkan hasil.⁶³ Bahkan hingga saat ini kelangsungan hidup umat manusia terus bergantung kepada hasil pertanian dan perkebunan. Kemajuan teknologi dan ilmu pengetahuan yang berhasil digapai manusia belum mampu memberikan alternatif lain. Dan mungkin hingga Hari Kiamat kondisi ini akan terus berlangsung, hasil pertanian menjadi sumber kehidupan umat manusia.

Bentuk mu'amalah sewa-menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia, karena itulah maka syari'at Islam membenarkannya. Seseorang terkadang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa melakukan pembelian barang, karena jumlah uangnya yang terbatas, misalnya menyewa lahan pertanian kepada orang yang

⁶²*Ibid.*, hal. 159.

⁶³*Ibid.*, hal. 159.

menganggurkan lahan pertaniannya dan dapat menyewakannya untuk memperoleh uang dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan lainnya.

Tidak semua orang dapat membeli lahan pertanian, karena harganya yang tak terjangkau. Namun demikian setiap orang dapat memanfaatkan lahan tersebut dengan jalan menyewa. Demikian juga banyak pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan sendiri, karena terbatas tenaga dan ketrampilan, misalnya mendirikan bangunan dalam keadaan seperti ini, kita mesti menyewa (buruh) yang memiliki kesanggupan dalam pekerjaan tersebut.

Apabila lahan pertanian itu dibiarkan nganggur oleh pemiliknya, maka seolah-olah menelantarkan rahmat yang diberikan Allah kepadanya, untuk itu dengan jalan disewakan kepada orang lain sama juga telah memberikan pertolongan bagi orang yang menyewa. Karena sejatinya orang yang menyewa merupakan orang yang membutuhkan barang tersebut, dan juga akan menimbulkan toleransi dalam hal ekonomi.⁶⁴

F. Penelitian Terdahulu

Untuk menghindari terjadinya pengulangan penelitian maka perlu diuraikan penelitian terdahulu yang pernah diteliti oleh peneliti lain. Sejauh pengamatan penulis, sudah ada beberapa karya tulis yang mengangkat tema “*Sewa-menyewa Tanah*”. Maka sebagai perbandingan peneliti terlebih dahulu

⁶⁴ Sayid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*. (Beirut: Al-Fath Lil I'lam al-'arabi,), hal. 285.

akan menyebutkan dan menguraikan tentang skripsi seseorang yang berkaitan atau paling tidak mendekati pokok bahasan yang peneliti susun saat ini, diantaranya yaitu:

1. Rendi Aditia, UIN Raden Intan Lampung, 2018, yang melakukan penelitian dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa-menyewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Panen” Dalam penelitian ini mengatakan bahwa dalam praktiknya si penyewa mendapatkan hasil 60% dan pemilik lahan mendapat 40%, si penyewa mendapat untung lebih banyak sebab biaya penanaman ditanggung oleh penyewa.⁶⁵

Praktek sewa tanah di Pekon Gumung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat. Diawali dengan kesepakatan antara orang yang menyewakan tanah dengan penyewa tanah, dimana pihak pertama menyewakan tanahnya kepada pihak kedua untuk diambil manfaatnya dalam jangka waktu tertentu. Pihak kedua menyerahkan uang sewa kepada pihak pertama setelah panen selesai ditahun berikutnya meskipun hasil panen yang menjadi manfaat objek sewa belum tampak. Sedangkan jika tanaman rusak maka kerugian ditanggung oleh kedua belah pihak. Jika terjadi kenaikan frekuensi buah atau kenaikan harga yang menyebabkan pihak kedua memperoleh keuntungan banyak, maka pihak pertama tidak berhak meminta tambahan harga sewa atau bagi untung.

⁶⁵ Rendi Aditia, Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa-menyewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Panen (Lampung: Skripsi tidak diterbitkan, 2018)

Dari penjelasan tersebut diatas ada beberapa perbedaan yakni, dalam skripsi tersebut yang diuraikan adalah mengenai system pembayarannya. Dimana system pembayarannya belum jelas karena dilakukan setelah panen.

2. Fahril Khalimi Adna, UIN Walisongo, 2017, dengan judul penelitian “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya (Studi kasus di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang)”. Di bantaran Sungai Babon di Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang penyewaan lahan tidak menggunakan sebagaimana mestinya oleh para penyewa, sehingga banyak lahan yang disewakan kembali kepada orang lain tanpa adanya izin dengan harga yang relatif tinggi. Adanya pihak penyewa dengan orang lain yang ingin menyewa lahan tersebut sehingga harga sewa lahan berbeda-beda. Orang yang menyewakan suatu barang boleh memindah tangankan kepada orang lain jika sama harganya atau lebih murah, dan tidak dengan harga lebih karena dapat merugikan. Jika pemilik barang mensyaratkan tidak boleh memindah tangankan kepada orang lain saat transaksi, penyewa tidak boleh melakukannya karena orang Islam itu sesuai dengan syarat-syarat yang mereka buat.⁶⁶ Dapat dikatakan bahwa skripsi ini menguraikan praktik sewa yang objeknya bukan haknya, perbedaanya yakni dalam skripsi ini

⁶⁶ Fahril Khalimi Adna, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya, (UIN Walisongo: Skripsi tidak diterbitkan, 2017)

masalahnya ialah menyewakan ulang objek sewa kepada orang lain tanpa seizin pemilik sah dari objek.

3. Husnul Zamzami, UIN Walisongo, 2018, dengan judul penelitian “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik (Studi kasus di Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal)”. dalam penellitian ini penyewaan lahan sudah sesuai dengan apa yang disyariatkan dalam islam, namun ada beberapa unsur yang belum jelas, yakni mengenai batas waktunya. Perbedaannya yakni penelitian ini objeknya adalah milik warga.⁶⁷

Proses praktik sewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik di Desa Dukuhbenda bermula ketika penyewa lahan datang bertemu dengan pemilik lahan, dan membicarakan kriteria dari lahan yang akan disewakan, selanjutnya penyewa akan mendatangi lahan tersebut dan menentukan harga yang sesuai dengan kriteria lahan yang akan disewa. Dan ketika harga telah disepakati kedua belah pihak, maka uang sewa dibayarkan dimuka dan lahan bisa langsung di garap. Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik sewa lahan berdasarkan usia plastik di Desa Dukuhbenda pada dasarnya tidak di perbolehkan karena proses sewa menyewa bertentangan dengan rukun syarat objek ijarah dalam Islam, yaitu tidak jelasnya jangka waktu lama sewa lahan. Jangka Waktu kontrak akad tidak jelas dan tidak dapat ditentukan secara pasti kapan berakhirnya akad sewa. Sehingga unsur gharar terdapat

⁶⁷ Husnul Zamzami, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik, (UIN Walisongo: Skripsi tidak diterbitkan, 2018)

di dalam akad tersebut. Dampak dari akad sewa lahan pertanian tersebut dirugikannya salah satu pihak dari kedua pihak yang berakad. Dalam hal ini ada perbedaan mengenai masalahnya yakni penulis diatas mengambil masalah terhadap jangka waktu sewa yang tidak jelas.