

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Sewa-Menyewa Dalam Tinjauan Hukum Agraria

1. Pengerian Agraria.

Istilah agraria berasal dari kata *akker* (bahasa Belanda), *agros* (bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, *agger* (bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, *agrarius* (bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, *agrarian* (bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian. Dalam *Black's Law Dictionary* disebutkan bahwa arti *agrarian* adalah *relating to land, or to a division or distribution of lands; as an agrarian laws.*¹ Menurut Andi Hamzah, agraria adalah masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya.² Menurut Subekti dan R. Tjitrosoedibio, agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya.³ Apa yang ada di dalam tanah misalnya batu, kerikil, tambang, sedangkan yang ada di atas tanah bisa berupa tanaman, bangunan.

Pengertian agraria menurut Andi Hamzah, dan Subekti dan R. Tjitrosoedibio mirip dengan pengertian *real estate* yang dikemukakan oleh Arthur P. Crabtree,⁴ yang menyatakan bahwa hak milik (property) dibagi menjadi dua macam, yaitu:

¹Henry Campbell Black, *Black Law Dictionary*, West Publishing Co., USA. 1991, hal. 43

²Andi Hamzah, *Kamus Hukum*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hal. 32

³Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*. (Jakarta: Pradnya Paramita, 1983), hal. 12

⁴Arthur P. Crabtree, *You and the law*, Chapter VI.

a) *Real Property*

b) *Personal property*

Real Property juga disebut *real estate*. *Real Estate* adalah tanah dan segala sesuatu yang secara permanen melekat pada tanah (*real estate is land and everything that is permanently attached to it [land]*).

Real estate : Selama sesuatu (benda) itu terletak di atas tanah (melekat pada tanah).

Personal property: Apabila sesuatu (benda) itu terlepas dari tanah.

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No. 2043, diundangkan pada tanggal 24 september 1960. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang pokok Agraria (UUPA). UUPA tidak memberikan pengertian tentang agraria, hanya memberikan ruang lingkup agraria sebagaimana yang tercantum dalam konsiderans, pasal-pasal maupun penjelasannya. Ruang Lingkup agraria menurut UUPA meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (BARAKA). A.P. Parlindungan menyatakan bahwa pengertian agraria mempunyai ruang lingkup, yaitu dalam arti sempit, bisa terwujud hak-hak atas tanah, atupun pertanian saja, sedangkan Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA telah mengambil sikap dalam

pengertian yang meluas, yaitu bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalam.⁵

Ruang Lingkup agraria menurut UUPA sama dengan ruang lingkup sumber daya agraria/ sumber daya alam menurut ketetapan MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Ruang Lingkup agraria/ sumber daya agraria/ sumber daya alam dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. **Bumi**

Pengertian bumi menurut Pasal 1 ayat (4) UUPA adalah permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah tanah.

b. **Air**

Pengertian air menurut Pasal 1 ayat (5) UUPA adalah air yang berada di perairan pedalaman maupun air yang berada di laut wilayah Indonesia. Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 11 Tahun 1974 tentang pengairan, disebutkan bahwa pengertian air meliputi air yang terdapat di dalam dan/atau berasal dari sumber-sumber air, baik yang terdapat di atas maupun di bawah permukaan tanah, tetapi tidak meliputi air yang terdapat di laut.

⁵A.P. Perlindungan (selanjutnya disebut A.P. Pelindungan – I). *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. (Bandung: Mandar Maju, 1991), hal. 36

c. Ruang Angkasa

Pengertian ruang angkasa menurut pasal 1 ayat (6) UUPA adalah ruang di atas bumi wilayah Indonesia dan ruang di atas air wilayah Indonesia. Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 48 UUPA, ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat di gunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.

d. Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya

Kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi disebut bahan, yaitu unsur-unsur kimia, mineral-mineral, biji-bijian, dan segala macam batuan, termasuk batuan-batuan mulia yang merupakan endapan-endapan alam (Undang-Undang No. 11 Tahun 1967 tentang ketentuan-ketentuan pokok pertambangan).

Kekayaan alam yang terkandung di dalam air adalah ikan dan lain-lain kekayaan alam yang berada di dalam perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia (Undang-Undang No. 9 1985 tentang perikanan).

2. Pengertian Hukum Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah

satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.” Demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang terbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam hukum penataan Ruang.

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan pertanian.

Atas dasar ketentuan pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan langsung yang

berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur hak-hak Penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.⁶

Objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hukuman yang konkret, baraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.

Ketentuan-Ketentuan Hukum Tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan

⁶Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. (Jakarta: Rajawali,1989), hal.195

dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya sedangkan ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tidak tertulis bersumber pada Hukum Adat tentang tanah yang tidak tertulis bersumber pada Hukum Adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.

3. **Dasar Hukum Hak Atas Tanah**

Dasar hukum hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama dengan orang-orang lain serata badan-badan hukum.” Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan

penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

b. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan /atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.⁷

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 dan pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa Untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

⁷Sudikno Mertokusumo – I, *Op. Cit.*, hal. 445

- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan undang-undang.

Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.

- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

B. Sewa-Menyewa Dalam Tinjauan Hukum Perjanjian

1. Pengertian Hukum Perjanjian

Sewa-menyewa, ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Demikianlah uraian yang diberikan oleh pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perjanjian sewa-menyewa.

Sewa-menyewa seperti halnya dengan jual beli perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok,

yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini, membayar harga sewa. Jadi barang itu diserahkan untuk tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu. Kalau seorang diserahi barang untuk dipakainya, tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang terjadi itu adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, bukan lagi pinjam pakai yang terjadi, tetapi sewa-menyewa.

Disebutkan waktu tertentu dalam uraian pasal 1548 menimbulkan pertanyaan tentang apakah maksudnya itu, sebab dalam sewa-menyewa tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu hari, satu bulan atau satu tahun. Ada yang menafsirkan bahwa maksudnya tidaklah lain, pembuat undang-undang memang memikirkan bahwa pada perjanjian sewa-menyewa waktu sewa ditentukan (misalnya untuk sepuluh bulan, untuk lima tahun dan sebagainya). Tafsiran yang terakhir ini menurut pendapat saya, benar! Suatu petunjuk terdapat dalam pasal 1579, yang hanya dapat kita mengerti dalam alam pikiran yang dianut oleh seorang yang memikirkan perjanjian sewa-menyewa di mana waktu sewa ditentukan. Pasal tersebut berbunyi: "pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai

sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya.” Teranglah bahwa pasal ini ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Juga sudah selayaknya, seorang yang sudah menyewakan barangnya, misalnya untuk sepuluh tahun, tidak boleh menghetikan sewanya kalau waktu tersebut belum lewat dengan dalih ia hendak memakai sendiri barang yang disewakan itu. Sebaliknya, kalau seorang menyewakan barang tanpa menetapkan suatu waktu tertentu, sudah tentu ia berhak untuk menghentikan sewa setiap waktu, asalkan memberitahukan jauh sebelumnya tentang pengakhiran sewa sesuai dengan kebiasaan setempat.⁸

2. Ketentuan Perjanjian Tentang Sewa-Menyewa

Dalam masyarakat modern, perjanjian sewa-menyewa sangat populer, disamping perjanjian jual beli.

Perbedaan utama antara dua macam perjanjian ini ialah, bahwa dalam hal jual-beli yang diserahkan oleh pemilik barang, adalah hak milik atas barang itu, sedang dalam hal sewa-menyewa pemilik barang hanya menyerahkan pemakaian dan pemungutan hasil dari barang, sedangkan hak milik atas barang itu tetap berada ditangan yang menyewakan.

⁸Subekti, *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), hal. 90

Justru karena hak milik atas barang tetap berada ditanga pihak yang meyewakan, maka hakikat sewa-menyewa ini sudah semestinya tidak dimaksudkan untuk berlangsung terus-menerus, tetapi pada waktu tertentu barang yang menjadi objek sewa-menyewa tersebut harus dikembalikan lagi pada pemilik barang.

Karena itulah, pasal 1548 BW menetapkan sewa-menyewa itu hanya berlangsung untuk waktu tertentu. Ini berarti bahwa dalam sewa-menyewa harus selalu ada tenggang waktu tertentu yang ditetapkan lebih dulu untuk berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa ini. Dahulu seringkali dalam sewa menyewa, khususnya sewa-menyewa ini. Dahulu seringkali dalam sewa menyewa, kususnya sewa-menyewa rumah diadakan untuk waktu yang tidak tertentu, tetapi dalam hal demikian, masing-masing pihak harus bebas untuk menghentikan perjanjian sewa-menyewa, dengan memperhatikan tenggang waktu untuk menghentikan sewa-menyawa itu, menurut kebiasaan, misalnya dalam sewa-menyewa rumah satu bulan.

Dalam praktek sewa-menyewa rumah hal untuk menghentikan sewa-menyewa ini ternyata sangat sulit, apalagi dahulu sering kali sewa-menyewa rumah dilakukan secara lisan, karena itulah pemerintah kemudian mengeluarkan undang-undang no. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman yang dalam pasal 12, yaitu mengenai penghunian rumah menyatakan :

- (1) Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik.
- (2) Penghunian sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1), dilakukan baik dengan cara sewa-menyewa mampu dengan cara bukan sewa-menyewa.
- (3) Penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dengan cara sewa-menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis, sedangkan penghunian rumah dengan cara bukan sewa-menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis.
- (4) Pihak penyewa wajib mentaati berakhirnya batas waktu sesuai dengan perjanjian tertulis.
- (5) Dalam hal penyewaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak tersedia meninggalkan rumah yang disewa dalam batas waktu yang disepakati dalam perjanjian tertulis, penghuni dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik rumah dapat meminta bantuan instansi pemerintahan yang berwenang untuk menertibkan.
- (6) Sewa-menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu, yang telah berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3(tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini (tanggal 10 (sepuluh) Maret 1995 (seribu sembilan ratus sembilan puluh lima, penulis)

Perbedaan lain dari sewa-menyewa dan jual beli adalah harga pembelian biasanya lebih tinggi dari harga sewa.

Apakah yang dapat disewa? Pasal 1549 BW menyebutkan bahwa semua jenis barang, baik yang tidak bergerak maupun yang bergerak dapat disewakan. Timbul pertanyaan apakah yang dapat disewakan itu hanya barang-barang berwujud saja ataukah juga hak-hak atas sesuatu? Dari penulis ahli hukum di negeri Belanda hanya dua orang yang berpendapat, bahwa hanya barang-barang berwujud saja dapat disewa (Hofmann halaman 199 dan De Burger dalam WPNR 2843-2844), sedangkan lain-lain penulis ahli hukum semua berpendapat, bahwa juga hak-hak dapat disewa (asser kamphuisen halaman 213-214, van brakel halaman 78, vollmar halaman 610-611). Hoge raad Belanda dalam putusan tanggal 8-12-1922 (W. 11044 NJ. 1923, 149) menganggap kemungkinan ada persewaan atas suatu hak untuk memburu hewan, jadi sependapat dengan kebanyakan penulis ahli dan penulis sendiri.⁹

Memang menurut penulis, dalam pandangan dan sistem BW sama sekali tidak ada keberatan untuk menganggap kemungkinan adanya persewaan atas suatu hak, karena cara berpikir orang-orang barat yang bersifat abstrak.

Sebaliknya pada orang-orang Indonesia yang biasanya mempergunakan hukum adat, karena cara berfikirnya yang bersifat konkret, artinya yang selalu menunjuk pada hal yang dapat dilihat, didengarkan atau diraba, adalah layak bahwa yang dianggap dapat disewa hanya barang-barang berwujud.

⁹*Ibid*, hal. 50

Oleh karena yang diserahkan kepada penyewa adalah hak milik atas barang, melainkan hanya pemakai dan pemungutan hasil dari barang itu. Maka dinegeri Belanda hampir semua ahli hukum berpendapat, bahwa yang dapat menyewa barang itu tidak hanya pemilik barang, melainkan semua orang yang berdasarkan atas suatu hak, berkuasa memindahkan pemakaian barang tersebut kepada orang lain.

Misalnya pasal 772 BW mengizinkan seseorang yang mempunyai hak memungut hasil (*Vruchtgebruik*) atas suatu barang, untuk yang menyewakan barang itu. Sedangkan menurut Pasal 823 BW seorang pemakai barang demikian juga seorang yang mempunyai hak mendiami sebuah rumah tidak hak untuk menyewakan dua macam hak itu (Pasal 827 BW).

Oleh karena maksud dari sewa menyewa itu ialah untuk dikemudian hari mengembalikan barang yang disewanya kepada yang menyewakan maka tidak mungkin ada persewaan atas barang yang pemakaiannya berakibat musnah barang itu, misalnya barang-barang makanan dan minuman.

Tetapi adakalanya barang-barang makanan dan minumanan (pada umumnya makanan dan minuman dalam kaleng) dapat juga disewa. Tetapi disini yang disewakan itu adalah suatu pemakaian yang khusus dimakan atau diminum, melainkan hanya untuk diperlihatkan pada orang-orang banyak, seperti penyewaan buah-buahan dan minuman minuman dalam kaleng untukdiperlihatkan dalam suatu pameran, dalam

hal tersebut buah-buahan dan minum-minuman dalam kaleng itu akan dikembalikan setelah pameran selesai.

Adakalanya juga sebuah dinding disewa untuk ditemplei atau digambari dengan tulisan atau gambar, yang menarik untuk menggoda pembeli agar membeli suatu barang dagangan (reklame). Dalam hal ini dinding disewa untuk pemakaian yang khusus. Biasanya dinding dipakai untuk menutupi suatu ruangan, sedangkan dalam hal ini dinding dipakai untuk memperlihatkan sesuatu.

a. Kewajiban-Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Perlu diketahui, bahwa BW dalam bagian-bagian 2, 3 dari titel 7 buku ini hanya mengatur sewa-menyewa tentang tanah, rumah dan isi seperti mebel, alat-alat dapur dan lain-lainnya. Dalam BW tidak diatur sewa menyewa barang-barang bergerak selain dari isi rumah itu, seperti sewa-menyewa mobil. Pakaian, sepeda, kuda dan lainnya, Tetapi dalam praktek pasal-pasal BW tersebut secara analogi tetap dipergunakan dalam persewaan barang-barang pada umumnya.

Bagian 2 mengatur persewaan rumah, bagian 3 khusus mengatur sewa rumah dan perabot rumah, dan bagian 4 khusus mengatur persewaan tanah.

Di Negeri belanda bagian 4 pada tahun 1937 dihapuskan, oleh karena ada undang-undang khusus mengenai persewaan tanah pertanian dan tanah “kosong” atau loss land”, sedangkan kepala dari bagian 2 diubah sehingga mengenai persewaan rumah dan barang

tidak bergerak dan lainnya, seperti kapal dan pesawat udara yang juga dapat dihipotikkan.

Pasal 1550 BW menyebutkan tiga macam kewajiban pokok dari pihak yang menyewakan yaitu :

- (1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
- (2) Memlihara barang sedemikian rupa, sehingga barangnya dapat dipakai sesuai dengan yang dimaksudkan;
- (3) Menjamin penyewa agar selama perjanjian sewa-menyewa berlangsung, penyewa dapat dengan tenteram memakai dan menikmati barang yang disewakan itu (bebas dari tuntutan hukum dari pihak ketiga).

Kewajiban-kewajiban lain dari yang menyewakan diatur lebih lanjut dalam pasal-pasal 1551-1558 BW.

Menurut Pasal 1551 ayat 1 BW pihak yang menyewakan, wajib menyerahkan barangnya kepada si penyewa dalam keadaan terpelihara baik. Ini tidak keadaan barang yang kurang terpelihara sama sekali tidak boleh disewakan. Hal ini diperbolehkan, asal saja penyewa mengetahuinya. Jika hal ini terjadi, tidak berarti, bahwa untuk selanjutnya pihak yang menyewakan, bebas dari kewajiban untuk memperbaiki barang yang disewa itu, seperti yang dikatakan oleh pasal 1551 ayat 2 BW. Tetapi semua ini tergantung sepenuhnya pada kedua belah pihak.

Pasal 1583 BW, mewajibkan penyewa untuk mengadakan perbaikan yang kecil, sedangkan perbaikan besar harus tetap digantung oleh pihak yang menyewakan.

Apa yang termasuk perbaikan kecil dan perbaikan besar, menurut pasal 1583 ayat 2 BW. Tergantung dari isi perjanjian sewa-menyewa dan dari kebiasaan setempat. Ayat ini menyebutkan sebagai contoh perbaikan kecil yaitu perbaikan pada lemari toko, kunci-kunci dan lain-lainnya. Dalam praktek perbaikan kecil itu sekarang dengan Rp. 20.000.000,00 tiap bulan harus ditanggung oleh penyewa.

Jika kewajiban pihak yang menyewakan untuk memperbaiki barangnya ini, dilalaikan olehnya, maka penyewa berdasarkan atas pelaksanaan janji atau wanprestasi, dapat menuntut ganti rugi atau pemutusan perjanjian sewa-menyewa, atau juga berdasarkan peraturan umum yang dari pasal 1241 BW dapat melakukan sendiri perbaikan yang diperlakukan itu, dan kemudian meminta ganti rugi atas biaya yang telah dikelurkannya.

Dalam hal ini ia dapat mengurangi uang sewa dengan biaya-biaya ini, tetapi penyewa tidak diperbolehkan tidak membayar sewa selama menyewakan, dan yang menyewakan tidak mau memperbaikinya sendiri, maka penyewa tetap wajib membayar uang sewa. Ia hanya dapat memutuskan perjanjian sewa-menyewa atau meminta ganti rugi.

Mengenai perbaikan barang yang disewa ini, sebenarnya tidak hanya kepentingan penyewa saja, tetapi juga pihak yang menyewakan, karena jika barang yang disewakan tersebut, yang merupakan barang milik yang menyewakan, tidak diperbaiki, harganya akan merosot dan akhirnya pihak yang menyewakan lah yang rugi. Karena itulah pasal 1555 BW menentukan penyewa diwajibkan mengizinkan pihak yang menyewakan untuk mengadakan perbaikan yang tidak ditangguhkan sampai waktu berakhirnya perjanjian sewa-menyewa. Penyewa tetap mewajibkan mengizinkan perbaikan ini, kepada yang menyewakan meskipun ia dapat kesulitan untuk memakai barangnya atau sama sekali tidak dapat memakai sebagian dari barang yang disewa itu.

Menurut Pasal 1555 BW, jika kita perbaiki ini berlangsung lebih lama dari 40 hari, harga sewa harus dikurangi sepantasnya, tergantung dari lamanya waktu untuk memperbaiki itu dan tergantung dari besar atau kecilnya bagian barang yang tidak dapat dipakai selama perbaikan itu bekerja.

Waktu 40 hari tersebut tidaklah mengikat karena pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa dapat memperjanjikan waktu yang lebih pendek atau lebih panjang.

Walaupun demikian jika perbaikan-perbaikan itu mengakibatkan penyewa dan keluarganya tidak dapat memutuskan perjanjian sewa-menyewa, di mana pihak yang menyewakan harus

mengembalikan uang sewa dari masa sewa yang kurang belum dinikmati oleh penyewa.

Menurut pasal 1554 BW perbaikan barang yang disewakan oleh pihak yang menyewakan ini tidak boleh mengakibatkan barang tersebut berubah bentuk dan tataannya. Walaupun demikian hal ini sangat tergantung dari keadaan barangnya, sebab yang terpenting dalam hal sewa-menyewa ialah dapat dipakainya barang disewa. Kalau perubahan bentuk dan tataannya dari barang yang disewa tersebut tidak mempengaruhi pemakaian yang dimaksud semua, maka menurut penulis pasal 1554 BW tidak dapat dipergunakan.

C. Resiko Atas Musnahnya Barang Sewa

Pasal 1553 BW menentukan, jika barang yang disewa sewaktu-waktu berlangsung musnah, karena keadaan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan pada salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa dengan sendirinya batal. Peraturan ini sama dengan peraturan mengenai tukar menukar (Pasal 1545 BW), tetapi berbeda dari peraturan jual beli (Pasal 1460 BW).

Kalau barang yang disewa sebagian saja musnah, maka penyewa dapat memilih antara pemutusan sewa-menyewa atau pengurangan harga sewa. Walaupun demikian dalam hal ini penyewa sama sekali tidak berhak meminta ganti rugi;. Ini ditegaskan oleh pasal 1553 BW hal ini pun dalam praktek sering kali dikesampingkan.

D. Menanggung Cacat Pada Barang Yang Disewa

Tentang hal ini, pasal 1552 ayat BW mengatakan, pihak yang menyewakan harus menanggung, bahwa barang yang disewakan tidak mempunyai cacat, yang menghalangi penyewa untuk memakai barang-barangnya, meskipun pihak yang menyewakan, ada waktu perjanjian sewa menyewa diadakan tidak tahu adanya cacat itu. Ayat 2 dari pasal tersebut menegaskan, apabila penyewa mendapat kerugian akibat dari cacat yang menegaskan, apabila penyewa mendapat kerugian akibat dari cacat itu maka pihak yang menyewakan harus memberi ganti rugi. Jika pasal 1504 BW, mengenai jual-beli menyebutkan dengan tegas cacat yang tersembunyi, sedangkan pasal 1552 BW tidak menyebutkan, maka timbul pertanyaan apakah kewajiban menanggung dalam hal sewa-menyewa ini meliputi cacat yang sejak semula diketahui oleh penyewa. Jika cacat tersebut tidak menyebabkan barang yang disewakan tidak dapat dipakai, misalnya cat tembok rumah yang terkelupas atau tidak berfungsinya satu dari beberapa kamar mandi dari beberapa kamar mandi dalam rumah tersebut, jika penyewa mengetahuinya, maka tentu saja yang menyewakan dibebaskan dari menanggung cacat tersebut.

Sebaliknya menanggung tidak adanya cacat ini meliputi juga cacat yang baru timbul sesudah perjanjian sewa-menyewa sudah mulai berjalan. Ini dapat disimpulkan dari kenyataan, bahwa pihak

yang menyewakan adalah wajib menanggung, barang yang sewa selalu berada dalam keadaan dapat dipakaimenurut kebiasaan.

E. Menanggung Gugatan Pihak Ketiga

Pihak yang menyewakan berkewajiban menjamin penyewa, bahwa tidak adanya pihak ketiga yang dapat mengakibatkan pemakaian barang terganggu. Adanya kewajiban ini dapat dilihat dari Pasal 1557 dan Pasal 1558 BW.

Pasal 1556 BW, mengatakan apabila pihak ketiga mengganggu pemakaian barang yang disewa, dengan tidak berdasarkan atas suatu hak pihak ketiga itu (perbuatan hukum), maka pihak yang menyewakan tidak dapat diminta untuk turut bertanggung jawab atas perbuatan orang ketiga itu.

Misalnya ada orang yang melempari rumah yang disewakan itu dengan batu, sehingga penyewa menderita kerugian.

Dalam hal ini penyewa sendiri dapat menggugat pelempar batu tersebut, di mata pelempar batu tersebut telah melakukan perbuatan melanggar hukum (Onrechtmating Daad), yang diatur dalam pasal 1365 BW).

Lain hanya apabila pihak ketiga tersebut mengganggu pemakaian barang sewa dengan berdasarkan atas suatu hak dari seorang ketika itu atas barang tersebut. Hal ini diatur dalam pasal 1557 dan Pasal 1558 BW.

Contoh penyewa yang diusir oleh pihak ketiga itu. Atau penyewa harus membayar ganti rugi berdasarkan gugatan pihak ketiga, misalnya bahwa pihak ketiga itulah yang berhak atas perkarangan itu.

Selanjutnya pasal 1557 BW menyebutkan satu akibat gangguan itu, sedangkan pasal 1558 menyebutkan akibat lain, disamping akibat yang pertama.

Akibat yang ditimbulkan 1557 BW menyebutkan bahwa penyewa dapat menuntut dari pihak yang menyewakan, supaya harga sewa dapat dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan, ini berarti bahwa jika penyewa sungguh diusir oleh pihak ketiga itu, penyewa dapat menuntut dibebaskan sama sekali dari pembayaran harga sewa atau pihak yang menyewakan harus mengembalikan uang sewa dari masa sewa yang belum dinikmati.

Pasal 1558 BW. Menyatakan, bahwa dalam hal penyewa digugat dimuka hakim oleh pihak ketiga itu, maka penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan dimasukkan sebagai pihak dalam perkara perdata, supaya dalam perkara itu penyewa dilindungi. Dalam hal ini Pasal 1558 ayat 2 BW menegaskan, penyewa tersebut dapat meminta agar sama sekali dikeluarkan sebagai tergugat dalam perkara tersebut.

Kedua pasal tersebut mewajibkan penyewa, supaya memberitahukan adanya gangguan itu kepada pihak yang

menyewakan dengan resmi, yaitu dengan perantara jurusita atau sekurang-kurangnya secara tertulis dengan surat tercatat.

F. Kewajiban-kewajiban penyewa

Pasal 1560 BW menyebutkan dua kewajiban pokok dari penyewa yaitu :

- 1) Untuk memakai barang yang disewakan tersebut dengan baik sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu dan maksud sewa-menyewa.
- 2) Untuk membayar uang sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa.

Selanjutnya pasal 1561 BW menyatakan jika penyewa menggunakan barang sewa berbeda dari yang dimaksudkan, misalnya seekor sapi perah dipakai untuk menarik dokar, atau sebuah rumah kediaman dipakai untuk menarik dokar, atau sebuah rumah kediaman dipakai tempat usaha yang memerlukan mesin-mesin yang amat berat dan sangat membuat kotor rumah itu atau menyebabkan disegelnya rumah tersebut, karena melanggar peruntukannya, maka pihak yang menyewakan berhak untuk memutuskan perjanjian sewa-menyewa.

Pasal 1561 BW memungkinkan pembatalan ini juga dalam hal penyewa memakai barang sewa acara yang merugikan pihak yang menyewakan, misalnya seekor kuda pacuan disuruh ikut terus-menerus dalam lomba sehingga kudanya sangat lelah atau sakit.

Timbul pertanyaan, apakah penyewa wajib memakai barang sewa ? Yang pertama diatas, berarti untuk kewajiban berhati-hati baru ada jika barangnya di pakai. Maka pada umumnya penyewa bebas untuk dalam suatu hal tertentu tidak memakai barang itu. Tetapi jika ternyata suatu barang, misalnya seekor kuda pacuan akan turun harganya, jika lama tidak dipakai berpacu, maka jelaslah dengan tidak memakai ini penyewa merugikan pihak yang menyewakan. Karena ketentuan pasal tersebut menurut penulis penyewa wajib memakai barang yang disewanya.

Kewajiban kedua yaitu untuk membayar uang sewa, tidak diatur lebih lanjut oleh BW. Menurut pasal 1393 ayat 2 BW, pembayaran uang sewa ini harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian sewa-menyewa. Jika tidak ditentukan, maka uang sewa harus dibayarkan di kediaman pihak yang menyewakan, jadi harus dibawa kerumahnya, kecuali apabila pihak yang menyewakan pindah ke lain karisidenan, dalam hal mana pembayaran uang sewa harus dilakukan pada tempat kediaman penyewa. Jadi pihak yang menyewakan harus mengambil uang sewanya di kediaman penyewa.

Ternyata dalam praktek di banyak tempat, meskipun pihak yang menyewakan tidak pindah ke lain keresidenan, uang sewa harus diambil oleh yang menyewakan di tempat penyewa dengan cara mengirimkan kuitansi kepada penyewa.

Bahwa penyewa wajib menyerahkan kembali barang yang disewakan pada akhir persewaan, adalah hal yang semestinya. Hal ini oleh pasal 1562 dan pasal 1563 BW diatur berhubung dua hal, yaitu ada atau tidak adanya perincian dari barang-barang yang disewa pada waktu persewaan mulai berlaku.

Menurut pasal 1562 jika perincian itu ada maka penyewa harus menyerahkan kembali barang yang disewanya menurut perincian itu, kecuali jika dari barang-barang tersebut ada yang musnah karena dengan menuanya barang atau berhubung dengan keadaan yang tidak disengaja dan yang tidak dapat dihindarkan oleh penyewa. Maka dari ketentuan pasal tersebut dapat diartikan bahwa memang ada kewajiban dari penyewa untuk memakai barang yang disewanya. Seperti misalnya seekor kuda pacuan tersebut di atas akan merosot harga nilainya, apabila lama tidak di pakai dalam pacuan. Begitu juga sebuah rumah yang di sewa dibiarkan dalam keadaan kosong dan tidak terawat juga akan merosot nilainya.

Menurut pasal 1563, jika barang-barang tersebut tidak dirinci, maka barang yang disewakan dianggap diserahkan kepada penyewa semuanya dalam keadaan baik, sehingga penyewa harus menyerahkan kembali dalam keadaan baik juga, kecuali jika penyewa dapat membuktikan, bahwa ada penyerahan barang tersebut terjadi dalam keadaan tidak baik.

Menurut pasal 1564 BW penyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang terjadi pada barang yang disewa, selama masa persewaan berlangsung, kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahannya.

Apabila kerugian itu disebabkan oleh suatu kebakaran maka menurut pasal 1565 BW penyewa tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, kecuali jika pihak yang menyewakan dapat membuktikan, bahwa kebakaran itu terjadi akibat kesalahan penyewa sendiri. Dalam hal ini cara pembuktian dibalik. Ini juga suatu kekecualian dari pasal 1444 ayat 2 BW yang mengatakan dalam perjanjian pada umumnya, jika barang yang harus diserahkan musnah, tak lagi dapat diperdagangkan atau hilang, sehingga tidak dapat diketahui apakah barangnya masih ada maka orang yang mempunyai kewajibanlah, yang wajib membuktikan adanya keadaan itu.

Kalau kerugian pada rumah sewa disebabkan oleh orang-orang yang serumah dengan penyewa maka menurut pasal 1566 BW penyewalah yang harus bertanggung jawab kepada pihak yang menyewakan.

Apakah yang dimaksud dengan istilah “orang-orang serumah?” apakah termasuk tamu yang hanya untuk satu atau beberapa hari menginap dirumah itu ?

Menurut Vollmar , penulis-penulis tua seperti dephuis dan ofzoomer berpendapat bahwa istilah “orang-orang serumah” ini meliputi semua orang yang berada di rumah sewa itu dengan izin si penyewa, jadi meliputi tamu tamu tadi. Tetapi waktu sekarang (masih menurut vollmer) lebih merata suatu pendapat bahwa istilah tersebut hanya meliputi orang-orang yang dapat dikatakan turut berdiam dirumah itu meskipun sebentar saja, maka orang-orang tamu tersebut tidak lah masuk, tetapi tamu dalam hotel termasuk didalamnya.¹⁰

Tentunya pihak yang menyewakan dapat menggugat langsung seorang itu, yang menyebabkan kerugian barang sewa (misalnya barangnya terbakar). Walaupun demikian pihak yang menyewakan harus dapat membuktikan kesalahan tamu itu, seperti yang diatur dalam pasal 1365 BW mengenai perbuatan melanggar hukum. Sedang jika iamempgunakan pasal 1566 BW dan menggugat penyewa, maka penyewalah yang harus membuktikan ketidaksalahan orang-orang serumah itu jadi sama dengan yang ditentukan oleh pasal 1564 BW.

Pada waktu menyerahkan kembali barang sewa, penyewa dapat mengambil segala sesuatu yang dipasang olehnya pada rumah yang disewanya, misalnya lukisan, foto-foto, alat pendingin (air

¹⁰*Ibid, hal. 62*

condition), pajangan-pajangan lain, asal pengambilan itu tidak merusak rumah itu (pasal 1567 BW).

G. Persewaan Kepada Pihak Ketiga (Sub Lease)

Dalam praktek sering seorang penyewa menyewakan lagi barangnya kepada orang seorang ketiga. Tentang hal ini pasal 1559 BW mengatakan persewaan seperti ini hanya terjadi apabila diperbolehkan dalam perjanjian sewa-menyewa. Kalau perjanjian untuk menyewakan kembali tidak ada dan kemudian barangnya disewakan lagi ke pihak ketiga maka pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan dari perjanjian sewa-menyewa yang dibuatnya dengan pihak yang menyewakan lagi itu, sekaligus dengan meminta ganti rugi. Dalam hal ini putuslah juga perjanjian yang diadakan diantara penyewa dengan pihak ketiga itu.

Persewaan ulang ini juga batal dalam hal sewa-menyewa dibatalkan karena sebab-sebab yang diatur oleh pasal 1266 BW misalnya jika salah satu pihak tidak memenuhi janji.

Pasal 1559 BW memakai dua istilah yang sepadan yaitu, “mengulangsewakan” dan “melepaskan sewanya kepada orang lain”. Kebanyakan ahli hukum dan juga jurisprudensi di Indonesia dan penulis sendiri menganggap bahwa yang dimaksud dengan mengulangsewakan dan melepaskan sewanya kepada orang lain adalah dua macam perbuatan hukum yang berbeda.

Istilah “mengulangsewakan” berarti bahwa dengan mempertahankan perjanjian sewa-menyewa yang asli, penyewa mengadakan perjanjian baru dengan pihak ketiga, dalam mana ia bertindak sebagai pihak yang menyewakan. Sedangkan “melepaskan sewanya kepada orang lain” diartikan sebagai suatu penyerahan segala hak dan kewajiban dari penyewa kepada pihak ketiga, sehingga orang ketiga itu selaku penyewa baru berhubungan langsung dengan pihak yang menyewakan.

Ayat 2 dari pasal 1559 menentukan, penyewa suatu rumah, dapat menyewakan sebagian dari rumah itu kepada orang lain di bawah tanggung jawab penyewa pertama, kecuali jika hal ini secara tegas dilarang dalam perjanjian sewa-menyewa.

Dalam hal ini jelaslah, bahwa antara pihak yang menyewakan semula dan penyewa baru sama sekali tidak ada hubungan hukum. Ini tidak berarti bahwa pihak yang semula menyewakan sama sekali tidak dapat menggugat penyewa baru. Kalau perjanjian sewa-menyewa yang asli adalah putus karena sebab apapun juga, dan penyewa baru masih berada di rumah yang di sewa, maka penyewa baru ini pun dapat digugat langsung oleh pihak yang semula menyewakan, sebab bagi penyewa baru tidak ada lagi dasar untuk menempati rumah sewa itu dan ia dapat digugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum (pasal 1365 BW), sekaligus

mempergunakan tuntutan yang diatur dalam pasal 12 undang-undang no. 4 tahun 1992).

H. Penjualan Tidak Memutuskan Sewa-Menyewa (Pasal-Pasal 1576, 1577, Dan 1578 BW)

Sering terjadi dalam praktek, selama perjanjian sewa-menyewa, pemilik barang menjual barangnya kepada pihak ketiga. Kalau pasal 1576 BW tidak ada, maka hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari pemilik lama yang berdasarkan atas perjanjian sewa-menyewa, tidak beralih pada pemilik baru, oleh karena yang disertakan dalam jual beli ialah hanya hak milik atas barangnya. Lagi pula perjanjian jual beli hanya mengadakan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, dan pihak ketiga tidak campur tangan dalam perjanjian itu. Dalam hal ini, kedudukan penyewa akan sangat lemah, jika pemilik baru tidak terikat pula pada perjanjian sewa-menyewa.

Karena untuk memenuhi rasa keadilan, pasal 1576 BW menetapkan, dengan jual beli ini perjanjian sewa-menyewa tidak diputuskan kecuali apabila pada saat perjanjian sewa-menyewa ini dari semula sudah diperjanjikan.

Larangan pemutusan perjanjian sewa-menyewa antara pemilik lama dan penyewa harus terus berlangsung, akan tetapi, bahwa hubungan hukum sewa-menyewa antara pemilik lama dan penyewa itu memang putus, tetapi hubungan hukum sewa-menyewa tersebut

diganti dengan hubungan hukum sewa-menyewa antara pemilik baru dan penyewa.

Yurisprudensi menganggap, bahwa yang dimaksud beralih dari pemilik lama kepada pemilik baru adalah hanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang langsung ada hubungan dengan sewa-menyewa, seperti tentang pembayaran uang sewa dan tentang memperbaiki barang sewa yang rusak, tetapi hak-hak lain seperti hak opsi, misalnya hak opsi untuk membeli tanah dan rumah yang disewa dengan murah tidaklah beralih. Mahkamah agung indonesia dalam salah satu putusannya menyatakan, bahwa tidaklah beralih hak yang oleh pemilik lama diberikan kepada penyewa untuk dikemudian hari membeli barang yang disewanya itu.

Menurut hemat penulis, ukuran hubungan langsung atau tidak langsung ini adalah masih kabur. Penulis merasa ada kalanya pemberian hak kepada penyewa untuk di kemudian hari membeli barang yang disewa itu, dalam keadaan tertentu mungkin sekali dapat dikatakan berhubungan langsung dengan perjanjian sewa-menyewa.

Ada persoalan, apakah hak-hak dan kewajiban-kewajiban pemilik lama beralih pada pemilik baru pada waktu perjanjian jual-beli diadakan atau baru pada waktu hak milik atas barangnya diserahkan kepada pemilik baru. Kalau mengingat perkataan “jual beli”, yang dipakai dalam pasal 1576 ayat 1, maka dapat dibilang,

waktu peralihan itu adalah waktu terbentuknya perjanjian jual beli. Hoge raad belanda sering kali memutuskan bahwa waktu ini adalah pada saat beralihnya hak milik, dan pendapat ini didasarkan pada pasal 1577 BW yang menentukan, apabila pembeli ini berjanji bahwa penjual dapat membeli kembali barangnya, maka si pembeli baru dapat bertindak terhadap penyewa, apabila ia sudah menjadi pemilik tetap dari barang itu, karena penjual tidak mampu membeli kembali barang tersebut sesuai dengan yang diperjanjikan.

Selanjutnya pasal 1578 menentukan, apabila dalam perjanjian sewa menyewa diperjanjikan bahwa sewa menyewa putus dengan adanya penjualan barang yang disewa, maka si pembeli jika ingin mengusir penyewa, harus memperhatikan tenggang waktu menurut adat kebiasaan setempat. Menurut ayat 2 dari pasal tersebut, tenggang waktu untuk tanah-tanah perkebunan adalah sekurang-kurangnya satu tahun.

Perlu dikemukakan disini, meskipun pasal 1576 BW, hanya menyebutkan hal penjualan, dalam praktek kata jual-beli tersebut ditafsirkan secara luas sehingga pasal ini juga berlaku dalam hal barang yang disewakan itu beralih dengan cara-cara lain untuk memindahkan hak milik oleh pemilik kepada pihak ketiga, seperti dalam hal penghibahan (grant), penukaran, pemasukan barang tersebut dalam kekayaan suatu perseroan terbatas (inbreng), dan pewarisan.

I. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir karena :

- 1) Dengan sendirinya, yaitu pada waktu tertentu, sebagaimana diatur dalam perjanjian sewa-menyewa sendiri,
- 2) Dihentikan dengan memperhentikan suatu tenggang tertentu.

Cara pertama menurut pasal 1570 BW hanya terjadi, jika perjanjian sewa-menyewa dibentuk secara tertulis, dan lagi jika dalam tulisan itu disebutkan suatu waktu tertentu untuk akhirnya perjanjian. Hal tertulis sekarang ini diwajibkan dalam hal sewa-menyewa rumah sebagaimana diatur oleh pasal 12 undang-undang nomor 4 tahun 1992.

Apakah yang dinamakan “tulisan” ? Hoge raad belanda dalam putusan tanggal 30-05-1949, termuat dalam n.j. 1950.137 berpendapat, bahwa yang dianggap tulisan tidak hanya suatu akta sewa yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, melainkan juga rangkaian surat-menyurat (korspondensi) antara mereka, yang dimaksudkan guna menegaskan adanya suatu perjanjian sewa-menyewa dengan lain perkataan : surat-menyurat yang ditujukan untuk mendapat kekuatan pembuktian.

Dalam hal-hal lain, jadi jika sewa-menyewa dilakukan secara lisan atau dengan tulisan yang tidak menetapkan waktu tertentu bagi akhirnya persewaan, maka sewa-menyewa selalu hanya dapat dihentikan dengan pemberitahuan oleh salah satu pihak kepada pihak

lain, bahwa sewa-menyewa dihentikan dengan memperhatikan suatu tenggang yang lamanya tergantung dari adat kebiasaan (pasal 1571 BW).

Perlu ditegaskan sekali lagi bahwa sewa-menyewa, dilakukan secara tertulis, dan dalam sewa-menyewa tersebut ditentukan bahwa sewa-menyewa tersebut harus berhenti pada waktu tertentu, maka menurut pasal 1573 BW, jika setelah waktu yang ditentukan itu tiba, penyewa tetap memegang barang yang disewanya tersebut dan hal tersebut dibiarkan begitu saja oleh si pemilik barang, maka dengan ini terberntuklah suatu persewaan baru, yang tunduk pada aturan-aturan bagi sewa menyewa yang diadakan secara lisan.

Kalau pasal 1573 BW ini dihubungkan dengan pasal 1572 bw, yang menyebutkan larangan menganggap adanya suatu sewa-menyewa secara diam-diam, maka dapat disimpulkan, bahkan hal-hal yang disebutkan oleh pasal 1573 BW tadi, yaitu pemakaian terus oleh penyewa dan hal membiarkannya oleh pemilik barang, hanya merupakan persangkaan belaka, bahwa secara diam-diam dibentuk secara persewaan baru. Jadi jika dalam hal tertentu persangkaan ini ternyata tidak betul, maka pasal 1573 BW tidak berlaku, jadi tidak terbentuk suatu persewaan baru, seperti misalnya ternyata si pemilik tidak tahu menahu, bahwa penyewa tetap memakai barang yang disewa. Apalagi jika pemilik terang-terangan tidak mau menerima uang sewa yang dibayarkan kepadanya.

Dalam hal sewa-menyewa rumah pasal 1573 BW ini menurut penulis tidak berlaku lagi karena sudah dicabut dengan undang-undang nomor 4 tahun 1992.

Kalau sudah terang persewaan dianggap diperpanjang, maka tidak semua hak dan kewajiban dari persewaan lama beralih pada persewaan baru. Pasal 1574 BW menentukan, jika pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ditanggung oleh seorang (borg), maka tanggungan ini tidak dilanjutkan pada persewaan baru.

Ketentuan dari pasal 155 BW, bahwa perjanjian sewa-menyewa tidak terhenti, jika salah satu pihak meninggal dunia, adalah sudah semestinya, oleh karena pada umumnya hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari suatu perjanjian menurut hukum waris dengan sendirinya beralih pada para ahli waris, jika yang berkepentingan meninggal dunia (*le mort saisit le vif*).

Menurut penulis ada suatu pasal yang agak aneh, yaitu pasal 1579 BW, yang menentukan, si pemilik barang tidak dapat menghentikan persewaan dengan mengatakan, bahwa ia akan memakai sendiri barangnya, kecuali apabila pada waktu membuat perjanjian sewa-menyewa hal ini diperjanjikan. Hal ini aneh karena memang sudah semestinya.

Selanjutnya oleh pasal 1580 BW ditentukan, apabila dalam perjanjian sewa-menyewa diadakan janji, bahwa pemilik dapat menghentikan persewaanya dengan mengtakan, bahwa ia akan

memakai sendiri barangnya, kecuali apabila pada waktu membuat perjanjian sewa menyewa hal ini diperjanjikan. Hal ini aneh karena memang sudah semestinya.

Selanjutnya oleh pasal 1580 BW ditentukan, apabila dalam perjanjian sewa-menyewa diadakan janji, bahwa pemilik dapat menghentikan persewaannya dengan alasan akan memakai sendiri barangnya, maka harus diperhatikan tenggang penghentian menurut adat kebiasaan setempat (biasanya satu bulan untuk sewa-menyewa rumah kediaman).

Sudah penulis kemukakan, bahwa pasal 1548 BW hanya menyebutkan sewa-menyewa untuk waktu tertentu.

Maka dapat dikatakan, bahwa dalam pasal-pasal 1579 dan 1580 pembentuk undang-undang hanya berfikir pada sewa-menyewa untuk waktu tertentu. Dengan demikian pasal-pasal ini tidak dimaksudkan berlaku juga bagi sewa-menyewa untuk waktu yang tidak tertentu. Hal ini sudah semestinya, oleh karena sewa menyewa untuk waktu yang tidak tertentu dapat dihentikan tanpa alasan apa pun, asal saja diperhatikan tenggang penghentian menurut adat kebiasaan setempat.

Sebaliknya, pasal 1579 BW hanya berlaku bagi sewa-menyewa untuk waktu tertentu, misalnya untuk lima tahun. Jadi sudah sewajarnya, apabila sewa menyewa tersebut tidak dapat dihentikan sebelum tenggang lima tahun itu lampau, dengan alasan untuk

memakai sendiri barangnya yang disewakan itu. Jadi sebetulnya menurut penulis pasal 1579 ini tidak perlu ada.

Prof. Dr. Wirjono pradjodikoro dalam bukunya menyatakan bahwa pendapat ini juga dikemukakan oleh asser-kamphuisen (halaman 279), yang mengatakan, bahwa adanya pasal 1579 BW ini dalam bentuk burgerlijk wetboek di negeri belanda hanya merupakan suatu reaksi terhadap suatu hakikat dalam hukum romawi, yang memperbolehkan penghentian sewa-menyewa dengan alasan akan memakai sendiri.

Perlu dikemukakan, bahwa pasal-pasal 1579 dan 1580 hanya berlaku bagi persewaan rumah dan tanah, hal mana dalam pasal 1580 ditegaskan dan dalam pasal 1579 dapat disimpulkan dari perkataan “betrekken” (mendiami) untuk pengertian “memakai”.

Pada masa dulu pada saat di suatu kota ada sangat kekurangan rumah-rumah kediaman, maka pemerintah mengadakan peraturan, yang melindungi penyewa rumah terhadap tindakan sewenang-wenang dari pemilik rumah, yang bersifat mengusir penyewa dari rumah kediamannya. Perlindungan ini diberikan mengadakan panitia sewa (huurcommisie) yang izinnya diperlukan untuk menghentikan sewa menyewa dan untuk menaikkan harga sewa (huurcommisie-verodening 1946).

Disamping ini di kota-kota besar seperti jakarta dan surabaya, oleh pemerintah dibentuk suatu jawatan urusan perumahan, yang

mengatur pemakaian rumah-rumah penduduk dengan menentukan bahwa seseorang baru dapat mendiami suatu rumah, jika ada izin dari jawatan itu.

Penghunian semacam ini disebut vb (*vestigingsbewys*), yang dalam bahasa Indonesia dikenal dengan surat izin penempatan sangat populer dimasa itu. Para pemegang vb dapat memohon hak atas tanahnya. Ada juga penghunian seseorang atas tanah dan rumah berdasarkan atas hak sewa yang dalam praktek dapat dimohonkan haknya dan diperjualbelikan.¹¹

C. Tinjauan Umum Tentang Tanah Kas Desa

1. Pengertian Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa yang menjadi aset desa tentunya memiliki sejarah yang unik, tanah kas desa tumbuh berdasarkan tradisi atau adat istiadat yang berkembang dan hidup dikalangan masyarakat, perkembangan tersebut menjadi ciri khas bagi tanah kas desa disuatu daerah setempat.

Pada awalnya keberadaan tanah kas desa, terdapat beberapa macam peruntukan tanah kas desa menurut tujuan penggunaan hasilnya. Peruntukan tanah kas desa dapat dibagi menjadi 4 (empat) macam yakni:

- a. Tanah untuk kas desa yaitu tanah yang menjadi kekayaan desa dan merupakan salah satu sumber pendapatan desa yang dipergunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat seperti untuk kantor, jalan, tanah pertanian

¹¹Ridhwan Indra, *Ragam Perjanjian Di Indonesia* (Jakarta: CV. Trisula, 1996), hal. 37

yang dilelangkan untuk biaya operasional desa. Tanah tersebut dikenal dengan berbagai nama seperti titisara, bondo deso, atau kas desa.

- b. Tanah jabatan adalah tanah yang diberikan kepada pejabat desa sebagai gaji atas pengabdianya selama menjadi aparat desa. Tanah ini dikenal dengan sebutan tanah bengkok, tanah kejalan, sawah kelungguhan, lungguh, carik kelungguhan, carik lungguh atau sawah bengkok.
- c. Tanah kuburan yaitu tanah yang digunakan untuk makam para warga desa.¹²

D. Akad Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Akad

Perikatan dan perjanjian dalam konteks fiqh muamalah dapat berarti membangun, mendirikan, memegang, perjanjian, percampuran, menyatukan.¹³

Hal yang terpenting bagi terjadinya akad adalah ijab dan qabul, ijab qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridlaan dan berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'. Oleh karena itu dalam islam tidak semua kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridlaan dan syari'at islam.

¹² Sarjita, "Pengelolaan Tanah Kas Desa", dalam <http://KeuanganDesa.com>, diakses pada hari Selasa 24 Juli 2018 pukul 13.00 WIB

¹³Louis Ma'luf, *Al-Munjid fi al-Lughat wa al-Alam*, (Beirut: Dar al-Masyriq, 1986), hal. 518

2. Syarat-syarat Akad

Setiap pembentuk akad mempunyai syarat yang ditetapkan syara' yang wajib disempurnakan, syarat-syarat terjadinya aka dada dua macam:

- a. Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akd.
- b. Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad, syarat khusus ini juga disebut sebagai *idhafi* (tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat yang umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.

Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad:

- a. Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli) maka akad orang tidak cakap (orang gila, orang yang berada dalam pengampunan (mahjur) karena boros dan lainnya) akadnya tidak sah.
- b. Yang dijadikan obyek akad dapat menerima hukumnya.
- c. Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan *aqid* yang memiliki barang.
- d. Akad bukan jenis akad yang dilarang, seperti jual beli *muamalah*.
- e. Akad dapat memberikan faedah, maka tidaklah sah apa bila akad *rahn* dianggap sebagai *amanah*.
- f. Ijab harus berjalan terus, maka ijab tidak sah apabila ijab tersebut disebut (dibatalkan) adanya qabul.

- g. Ijab dan qabul harus bersambung, jika seseorang melakukan ijab dan berpisah sebelum terjadinya qabul, maka ijab yang demikian dianggap tidak sah (batal).¹⁴

3. Rukun-rukun Akad

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Rumah, misalnya terbentuk karena adanya unsur-unsur yang membentuknya, yaitu fondasi, dinding, atap dan seterusnya. Dalam konsepsi hukum islam, unsur-unsur yang membentuk suatu itu disebut rukun.¹⁵

Rukun-rukun akad adalah sebagai berikut:

- a. Orang yang berakad (*aqid*) contoh: penjual dan pembeli.

Al-aqid adalah orang yang melakukan akad. Keberadaannya sangat penting karena tidak akan pernah terjadi akad manakala tidak ada *aqid*.

- b. Sesuatu yang diakadkan (*ma'qud alaih*), contoh: harga atau barang.

(*Al-Ma'qudAlaih*) adalah objek akad atau benda-benda yang dijadikan akad yang bentuknya tampak dan membekas. Barang tersebut dapat berbentuk harta benda, seperti barang dagangan, benda bukan harta seperti dalam akad pernikahan, dan dapat pula berbentuk

¹⁴ Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah...*, hal. 32-33

¹⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 95

suatu kemanfaatan seperti dalam masalah upah-mengupah dan lain-lain.

c. *Shighat*, yaitu *ijab* dan *qobul*

Sighat akad adalah sesuatu yang disandarkan dari dua belah pihak yang berakad, yang menunjukkan atas apa yang ada di hati keduanya tentang terjadinya suatu akad. Hal ini dapat diketahui dengan ucapan, perbuatan, isyarat, dan tulisan.

4. Macam-macam Akad

Adapun yang termasuk macam-macam akad adalah:

- a. *'Aqad Munjiz* yaitu akad yang dilaksanakan langsung pada saat selesainya akad. Pernyataan akad yang diikuti dengan pelaksanaan akad ialah pernyataan yang tidak disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya akad.
- b. *'Aqad Mu'alaq* yaitu akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, seperti penentuan penyerahan barang-barang yang diakadkan setelah adanya pembayaran.
- c. *'Aqad Mudhaf* yaitu akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya dtangguhkan hingga waktu yang ditentukan, perkataan tersebut sah dilakukan pada waktu akad, tetapi belum mempunyai akibat hokum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan.¹⁶

¹⁶ Qomarul Huda, *fiqh Mu'amalah...*, hal. 33

5. Obyek Akad

Obyek akad adalah sesuatu yang dijadikan obyek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk obyek akad dapat berupa benda yang berwujud seperti mobil dan rumah, maupun benda tak berwujud, seperti manfaat.

6. Tujuan Akad

Kaidah umum dalam ajaran islam menentukan bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan dalam keadaan sehat akal dan bebas menentukan pilihan (tidak dipaksa) pasti memiliki tujuan tertentu yang mendorongnya melakukan perbuatan itu. Oleh karenanya, tujuan akad menduduki peranan penting untuk menentukan suatu akad dipandang sah atau tidak, halal atau haram. Ini semua berkaitan dengan hubungan niat dan perkataan dalam akad. Bahkan perbuatan-perbuatan bukan akad pun dapat dipengaruhi halal dan haramnya dari tujuan yang mendorong perbuatan itu dilakukan. Misalnya, tidur siang, apabila motifnya adalah agar pada malam harinya tahan tidak tidur untuk bermain judi, maka tidur siang itu menjadi haram.¹⁷

Masalahnya adalah, jika sesuatu tindakan tidak mempunyai tujuan yang jelas, apakah tindakan tersebut tidak mempunyai akibat hukum? Misalnya, seorang berjanji akan memberikan sesuatu kepada orang lain, apakah janji itu mempunyai akibat hukum, dengan pengertian orang itu dapat dituntut untuk memenuhi janjinya. Dalam masalah seperti ini,

¹⁷ Ahmad Azhar Basyir, *Azas-azas Muamalat*, (Yogyakarta: UII, 1993), hal. 96-97

pendapat fuqaha bermacam-macam ada yang mengatakan mempunyai akibat hukum, seperti Ibnu Syubrumah yang mengatakan bahwa semua janji mempunyai akibat hukum, orang yang berjanji dapat dipaksa untuk memenuhinya. Menurut pendapat kebanyakan Fuqaha' janji yang tidak jelas tujuannya itu tidak mempunyai akibat hukum duniawi, meskipun akan diperhitungkan di hadapan Allah di akhirat kelak.

Hal tersebut berbeda dengan janji yang tujuannya jelas. Misalnya, apabila seseorang menyuruh orang lain untuk memberikan sesuatu barang kepada seseorang, dengan ketentuan apabila orang yang menerima barang tidak mau membayar harganya, orang yang menyuruh itu berjanji akan membayarnya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tujuan akad memperoleh peran yang amat penting apalagi dalam hal muamalat/bisnis. Tanpa ada tujuan yang jelas, secara otomatis tidak ada yang dapat dilakukan dari terbentuknya akad tersebut. Sehingga akad tersebut dipandang tidak sah dan tidak memiliki konsekuensi hukum. Dari sini, diperlukan adanya syarat-syarat tujuan akad sebagai berikut.¹⁸

- a. Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan tujuan hendaknya baru ada pada saat akad diadakan
- b. Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad. Misalnya akad untuk menyewa rumah selama lima tahun untuk diambil manfaatnya. Jika belum ada lima tahun rumah itu telah hancur

¹⁸*Ibid.*, hal. 99-100

maka akadnya menjaga rusak karena hilangnya tujuan yang hendak dicapai.

- c. Tujuan akad harus dibenarkan oleh syara'. Jadi tidak boleh melakukan akad dengan tujuan yang melanggar ketentuan agama. Misalnya akad untuk melakukan patungan uang sebagai modal bisnis sabu-sabu.

E. Sewa Menyewa Dalam Tinjauan Hukum Islam

1. Pengertian dan Landasan Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Sewa menyewa atau dalam bahasa Arab *ijarah* berasal dari kata yang sinonimnya artinya menyewakan, memberinya upah, memberinya pahala.¹⁹ Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.²⁰

Dalam pengertian istilah, terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama diantaranya yaitu :

- a. Menurut Hanafiyah

الإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى الْمَنْفَعَةِ بِعَوَضٍ هُوَ مَالٌ

Ijarah adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan berupa harta.

¹⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hal. 315

²⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2006), hal.348

b. Menurut Malikiyah

الإِجَارَةُ عَقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مَّبَاحٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ غَيْرِ نَاشِيٍّ عَنِ الْمُنْفَعَةِ

Ijarah adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.²¹

c. Menurut Syafi'iyah

وَحَدُّ عَقْدِ الْإِجَارَةِ: عَقْدٌ عَلَى الْمُنْفَعَةِ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

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

d. Menurut Hanabilah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ تَتَعَقَّدُ بِلَفْظِ الْإِجَارَةِ وَالْكَرَاءَةِ وَمَا فِي مَعْنَاهُمَا

Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijarah* dan kara' dan semacamnya.²²

Dari definisi-definisi tersebut diatas dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip di antara para ulama dalam mengartikan *ijarah* atau sewa menyewa. Dari definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa *ijarah* atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan.²³

²¹ *Ibid.*, hal. 317

²² *Ibid.*, hal. 317

²³ *Ibid.*, hal. 318

Para fuqaha sepakat bahwa *ijarah* merupakan akad yang diperbolehkan oleh syara'. Kebolehan transaksi *ijarah* ini didasarkan sejumlah keterangan al-Qur'an. Antara lain sebagaimana dibawah ini :

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ

اللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (٢٣٣)

Artinya: “Jika kamu hendak menyusukan anak kamu (kepada orang lain) maka tidak bedosa apabila kamu memberikan pembayaran secara pantas. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ingatlah bahwa Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (al-Baqarah: 233)²⁴

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya (QS. Ath-Thalaq : 6)²⁵

2. Rukun Sewa Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Menurut jumhur ulama', rukun *ijarah* ada 4 (empat), yaitu:²⁶

a. 'aqid (ada orang yang berakad)

Muta'qidain adalah kedua pihak yang melakukan transaksi yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *mustajir* (orang yang menyewa).

b. *Sighat* akad (*ijab* dan *qabul*)

Dalam transaksi *ijarah*, *sighat* adalah sesuatu yang digunakan untuk mengungkapkan maksud *muta'qidain*. *Ijab* adalah pernyataan

²⁴ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya...*, hal. 57

²⁵ *Ibid.*, hal. 946

²⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hal. 321

yang keluar lebih dahulu dari pihak yang melakukan transaksi dan menunjukkan keinginan melakukan transaksi. *Qabul* adalah pernyataan terakhir keluar dari pihak kedua yang menunjukkan kerelaan menerima pernyataan pertama. *Ijab* dan *qabul* bisa dapat dilakukan secara lisan, tulisan dan isyarat yang memberikan pengertian atau berupa perbuatan yang menjadi kebiasaan *ijab-qabul*.

c. *Ujrah* (uang sewa atau upah)

Upah adalah sesuatu yang wajib diberikan oleh penyewa sebagai kompensasi dari manfaat yang telah diterimanya. Alat tukar yang dapat digunakan dalam jual beli digunakan untuk pembayaran dalam *ijarah*, seperti dirham, barang-barang yang ditakar atau ditimbang, dan barang-barang yang dapat dihitung. Sehingga hal itu, harus dijelaskan jenis, macam, sifat, dan ukurannya.

d. *Ma'qud 'Alaih* (manfaat)

Ma'qud 'Alaih adalah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek *ijarah*. Apabila objek *ijarah* berupa manfaat harta benda maka disebut sewa-menyewa, sedangkan apabila objek *ijarah* berupa manfaat suatu perbuatan maka disebut upah mengupah baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa tenaga dari orang yang bekerja.

3. Syarat-syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*)

a. Syarat terjadinya akad (syarat *in'iqad*)

Syarat terjadinya akad (syarat *in'iqad*) berkaitan dengan *aqid*, akad, dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan *aqid* adalah berakal dan *mumayyiz* menurut Hanafiah, dan baligh menurut Syafi'iyah dan Hanabilah. Dengan demikian, akad *ijarah* tidak sah apabila pelakunya (*mu'jir* dan *musta'jir*) gila atau masih di bawah umur. Menurut Malikiyah, *tamyiz* merupakan syarat dalam sewa menyewa dan jual beli, sedangkan baligh merupakan syarat untuk kelangsungan (*nafadz*). Dengan demikian, apabila anak yang *mumayyiz* menyewakan dirinya (sebagai tenaga kerja) atau barang yang dimilikinya, maka hukum akadnya sah, tetapi untuk kelangsungan menunggu izin walinya.²⁷

b. Syarat *nafadz* (berlangsungnya akad)

Untuk kelangsungan (*nafadz*) akad *ijarah* diisyaratkan terpenuhinya hak milik atau kekuasaan (wilayah). Apabila si pelaku (*aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan, seperti akad yang dilakukan oleh *fudhuli*, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan, dan menurut Hanafiah dan Malikiyah statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang.

²⁷ *Ibid.*, hal. 323

Akan tetapi, menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal, seperti hanya jual beli.²⁸

c. Syarat sahnya *ijarah*

Untuk syarat sahnya *ijarah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *aqid* (pelaku), *ma'qud 'alaih* (objek), sewa atau upah (*ujrah*) dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

1) Persetujuan kedua belah pihak, sama seperti dalam jual beli.

Dasarnya adalah firman Allah dalam Surah An-Nisa' (4) ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa:29)²⁹

Ijarah termasuk kepada perniagaan (*tijarah*), karena di dalamnya terdapat tukar-menukar harta.³⁰

2) Objek akad yaitu manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Apabila objek (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad *ijarah* tidak sah

²⁸ *Ibid.*, hal. 323

²⁹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya...*, hal. 122

³⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hal. 323

karena dengan demikian, manfaat tersebut tidak bisa diserahkan, dan tujuan akad tidak tercapai.

- 3) Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang diperbolehkan oleh *syara'*. Misalnya menyewa buku untuk dibaca, dan menyewa rumah untuk tempat tinggal. Dengan demikian tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat maksiat, seperti pelacuran atau perjudian, atau menyewa orang untuk membunuh orang lain, karena hal ini berarti mengambil upah untuk perbuatan maksiat.
- 4) Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardhu dan bukan kewajiban orang yang disewa (*ajir*) sebelum dilakukannya *ijarah*. Hal tersebut karena seseorang yang melakukan pekerjaan yang wajib dikerjakannya, tidak berhak menerima upah atas pekerjaannya itu. Dengan demikian, tidak sah menyewakan tenaga untuk melakukan pekerjaan yang sifatnya taqrrub dan taat kepada Allah, seperti shalat, puasa haji, menjadi imam, adzan, mengajarkan Al-Qur'an. Pendapat ini disepakati oleh Hanafiah dan Hanabilah. Akan tetapi, ulama *mutakhirin* dari Hanafiah mengecualikan dari ketentuan tersebut dalam hal mengajarkan Al-Qur'an dan ilmu-ilmu agama. Mereka membolehkan mengambil upah untuk pekerjaan tersebut dengan menggunakan *istihsan*, setelah orang kaya dan *baitul mal* menghentikan pemberian imbalan kepada mereka. Apabila tidak ada orang

yang mengajarkan ilmu agama karena sibuk mencari nafkah maka Al-Qur'an dan ilmu-ilmu agama akan hilang. Oleh karena itu, dibolehkan mengambil upah untuk mengajarkan Al-Qur'an dan ilmu-ilmu agama. Malikiyah dan syafi'iyah berpendapat bahwa *ijarah* untuk mengajarkan Al-Qur'an dan ilmu-ilmu agama hukumnya boleh.³¹

d. Syarat mengikatnya akad *ijarah* (syarat *luzum*).

Agar akad *ijarah* itu mengikat, diperlukan dua syarat yakni:³²

- 1) Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat (*'aib*) yang menghalanginya pemanfaatan atas benda yang disewa. Apabila terdapat suatu cacat (*'aib*) yang demikian sifatnya, maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan *ijarah* dengan pengurangan uang sewa dan membatalkannya.
- 2) Tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad *ijarah*. Misalnya *udzur* pada salah seorang yang melakukan akad, atau pada sesuatu yang disewakan. Apabila terdapat *udzur*, baik pada pelaku maupun pada *ma'qud 'alaih*, maka pelaku berhak membatalkan akad. Ini menurut Hanfiah. Akan tetapi, menurut jumhur Ulama, akad *ijarah* tidak batal karena adanya *udzur*, selama objek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali.

³¹ *Ibid.*, hal. 325

³² *Ibid.*, hal. 327

Hanafiah membagi *udzur* yang menyebabkan *fasakh* kepada tiga bagian :

- 1) *Udzur* dari sisi *musta'jir* (penyewa). Misalnya penyewa pailit atau pindah domisili.
- 2) *Udzur* dari sisi *mu'jir* (orang yang menyewakan). Misalnya pailit dan mempunyai utang yang sangat banyak sehingga mengharuskan untuk menjual barang yang disewakan dan hasil penjualan digunakan untuk melunasi utang tersebut.
- 3) *Udzur* yang berkaitan dengan barang yang disewakan atau sesuatu yang disewa.

4. Macam-macam Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Ulama fiqih membagi *ijarah* menjadi dua macam, yaitu:

a. *Ijarah* atas benda

Yaitu menyewa manfaat benda yang kelihatan seperti menyewa tanah untuk ditanami atau semisal jasa biro perjalanan travel and tour untuk disewa manfaatnya. Diisyaratkan benda yang disewakan dapat dilihat dan dapat diketahui tempat atau letaknya. Hal ini dinamakan juga sewa menyewa atas benda.³³

b. *Ijarah* atas pengakuan akan tenaga

Yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan, menurut penakuan pekerja barang itu akan diselesaikannya dalam jangka waktu tertentu menurut upah yang telah ditentukan. Seperti contoh seorang penjahit

³³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hal. 329

menjahit baju dalam jangka waktu seminggu dengan harga Rp 50.000,00 per baju. Hal ini dinamakan juga dengan upah mengupah atas tenaga.³⁴

5. Hak dan Kewajiban *Ijarah*

Hubungan yang terjadi antara para pihak penyewa (*musta'jir*) dan pemberi sewa (*mu'jir*) merupakan hubungan timbal balik. Sehingga dalam pelaksanaan akad perlu diperhatikan hak dan kewajiban antara *muta'qidain*. Hal ini dilakukan agar pelaksanaan akad sewa yang dilakukan *muta'qidain* tidak terjadi kesalahpahaman, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Kewajiban *mu'jir* merupakan hak bagi *musta'jir*, sedangkan kewajiban *musta'jir* merupakan hak bagi *mu'jir*.³⁵

Adapun hak dan kewajiban bagi pemberi sewa (*mu'jir*), yaitu :

- a. Pemberi sewa berhak menerima pembayaran sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati.
- b. Pemberi sewa berkewajiban menyerahkan barang yang disewakan dan memberi iin pemanfaatan barang kepada penyewa.
- c. Bertanggungjawab atas kerusakan barang sewaan yang bukan karena kelalaian atau kesalahan penyewa dalam penggunaan barang.
- d. Memberikan kenyamanan kepada penyewa dari barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa menyewa.
- e. Menanggung pembiayaan barang yang disewakan.

³⁴ *Ibid.*, hal 329

³⁵ Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, Cet ke-1, (Jakarta : Visimedia, 2010) hal 48

- f. Memastikan barang yang disewakan layak digunakan.³⁶

Sedangkan hak dan kewajiban penyewa (*musta'jir*) adalah:

- a. Penyewa berhak menerima dan memanfaatkan barang yang disewa sesuai kesepakatan.
- b. Penyewa berkewajiban membayar sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa.
- c. Penyewa bertanggungjawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kesepakatan.
- d. Penyewa bertanggung jawab atas kerugian atau kerusakan barang yang disewa karena kelalaian penyewa.
- e. Penyewa berkewajiban mengembalikan barang yang disewa setelah habis waktu sewa atau ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya persewaan.³⁷

6. Terminasi Akad dan Berakhirnya Akad

Terminasi akad adalah tindakan mengakhiri perjanjian yang telah tercipta sebelum dilaksanakan atau sebelum selesai pelaksanaannya. Istilah yang digunakan oleh ahli-ahli hukum Islam untuk pemutusan akad ini adalah *fasakh*. Secara umum, *fasakh* dalam Hukum Islam meliputi:³⁸

- a. *Fasakh* terhadap akad fasid, yaitu akad yang tidak memenuhi syarat-syarat keabsahan.
- b. *Fasakh* terhadap akad yang tidak mengikat (*gair lazim*).

³⁶ *Ibid.*, hal 48

³⁷ *Ibid.*, hal 48

³⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hal. 340

- c. *Fasakh* terhadap akad karena kesepakatan para pihak untuk memfasakhnya atau karena adanya urbun.
- d. *Fasakh* terhadap akad karena salah satu pihak tidak melaksanakannya maupun karena akad mustahil dilaksanakan.³⁹

Adapun terminasi akad dalam bagian ini meliputi empat (4) hal, yaitu:

- a. Terminasi akad berdasarkan kesepakatan (*al-iqalah*),
- b. Terminasi akad terkait pembayaran urbun di muka,
- c. Terminasi akad karena salah satu pihak menolak melaksanakannya,
- d. Terminasi akad karena mustahil dilaksanakannya.⁴⁰

Sedangkan berakhirnya suatu akad apabila:

- a. Berakhirnya Masa Berlaku Akad

Dalam suatu perjanjian telah ditentukan saat kapan perjanjian telah ditentukan kapan suatu perjanjian akan berakhir, sehingga dengan lampaunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir, kecuali kemudian ditentukan lain oleh para pihak.⁴¹

- b. Di batalkan oleh pihak yang berakad atau terjadinya pembatalan Pemutusan Akad (*Fasakh*)

Hal ini biasanya terjadi jika salah satu pihak melanggar ketentuan perjanjian atau salah satu pihak mengetahui jika dalam pembuatan perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau penipuan.

³⁹ *Ibid.*, hal. 340

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 341

⁴¹ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika), hal. 70

Kekhilafan bisa menyangkut objek perjanjian, maupun mengenai orangnya.⁴²

Pembolehan untuk membatalkan perjanjian oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain menyimpang dari apa yang diperjanjikan adalah didasarkan kepada ketentuan al-Qur'an. Selain itu, pembatalan atau pemutusan akad dapat terjadi dengan sebab-sebab berikut:

- a. adanya hal-hal yang tidak dibenarkan *syara'* seperti terdapat kerusakan dalam akad.
- b. Adanya *khiyar* (hak untuk memilih melanjutkan perjanjian atau tidak)
- c. Adanya penyesalan dari salah satu pihak (*iqalah*)

Salah satu pihak yang berakad dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa menyesal atas akad yang baru saja dilakukan.⁴³

7. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah

Menurut Ulama Hanafiyah sebagaimana yang dikutip Much. Nurachmad bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *udzur* dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum. Jumhur Ulama berpendapat bahwa akad *ijarah*

⁴² *Ibid.*, hal. 71

⁴³ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Indonesia...*, hal. 71

itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan.⁴⁴

Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah satu seorang meninggal dunia maka akad *ijarah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Namun Jumhur Ulama berpendapat lain, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk *al-maal* (harta) oleh sebab itu, kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijarah*.

Sementara itu, menurut Hendi Suhendi *ijarah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah atau runtuhnya gedung.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan (berakhirnya masa sewa). Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- e. Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad membatalkan *ijarah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, atau objek *ijarah*

⁴⁴ Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami...*, hal. 48

hilang atau musnah, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal

- f. Pembatalan akad atau ada *udzur* dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *ijarah* batal.⁴⁵

8. Prosedur Pembatalan Perjanjian

Prosedur pembatalan perjanjian yaitu: terlebih dahulu para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut diberitahu, bahwa perjanjian yang telah dibuat dibatalkan, disertai alasan.⁴⁶

Pemberian waktu yang cukup dimaksudkan untuk salah satu pihak yang membuat akad, bertujuan untuk memberikan waktu kepada mereka untuk bersiap-siap menghadapi risiko pembatalan. Hal ini berdasarkan firman Allah swt QS. Al-Anfal (8): 58

وَأِمَّا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَانْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْخَائِنِينَ

*Artinya: "Dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalilah perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat." (QS. Al-Anfal : 58).*⁴⁷

F. Penelitian Terdahulu

- a. Paulyya Rachman Wijaya, tahun 2012, dengan judul Perjanjian Sewa Tanah Pertanian Di Desa Sugihan Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang, dari Universitas Negeri Semarang.

⁴⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 122

⁴⁶ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Indonesia...*, hal. 73

⁴⁷ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya...*, hal.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui beberapa permasalahan yang dikaji adalah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian dan masalah-masalah yang pernah timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian serta upaya penyelesaiannya di Desa Sugihan Kecamatan Tengarani Kabupaten Semarang. Pendekatan penelitian yang dipakai dalam skripsi ini adalah yuridis empiris dengan spesifikasi penelitiannya deskriptif kualitatif. Fokus penelitiannya adalah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Sugihan Kecamatan Tengarani Kabupaten Semarang. Metode pengumpulan datanya menggunakan studi dokumen bahan pustaka dan wawancara dengan para responden yaitu enam orang pemilik tanah dan enam orang penyewa tanah. Sedangkan informan dalam penelitian ini adalah Sekretaris Desa Sugihan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berbentuk lisan, pelaksanaannya dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Hal ini yang disepakati adalah tentang luas tanah yang disewakan yang mempunyai luas antara 100 meter sampai dengan 200 meter, kemudian jangka waktu yang disepakati pada umumnya satu sampai dua tahun dengan harga sewa pertahun antara Rp. 3.000.000,00 sampai dengan Rp. 6.000.000,00. Dengan jangka waktu satu tahun penyewa dapat menanam lahan sewanya hingga tiga kali panen. Tanaman yang bisa ditanam adalah padi, jagung, terong, dan kubis. Permasalahannya yang terjadi adalah masa sewa yang telah habis namun penyewa belum bisa panen.

Masalah yang timbul tersebut dapat diselesaikan dengan baik oleh para pihak dengan cara negoisasi dengan hasil penyewa diberi tambahan waktu sampai panen dengan menambah biaya sewa dan ada juga yang yang tidak memberi tambahan uang sewa.⁴⁸

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama membahas tentang sewa-menyewa tanah. Perbedaannya penelitian ini membahas akad sewa tanah kas desa menurut undang-undang nomer 05 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria dan hukum islam, sedangkan penelitian terdahulu membahas tentang perjanjian sewa tanah pertanian.

- b. Zumrotun Nisyak, tahun 2010, dengan judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah, dari UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Pokok masalah yang dibahas meliputi bagaimana praktek sewa menyewa tanah bengkok di desa tumbrep bandar batang jateng dan apakah alasan-alasan yang melatarbelakangi sewa-menyewa tanah bengkok tersebut, bagaiman tinjauan hukum islam terhadap praktek sewa menyewa tanah tersebut. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan dan tipe penelitiannya adalah deskriptif analitik.

⁴⁸Paulyya Rachman Wijaya, “Perjanjian Sewa Tanah Pertanian di Desa Sugihan Kecamatan Tenganan Kabupaten Semarang” dalam <http://www.etheses.uimalang.ac.id/37815/10220077%20Bab%202.pdf>, diakses pada hari Kamis 1 Februari 2018 pukul 11.45 WIB

Untuk teknik penggunaan data meliputi dokumentasi, interview, dan observasi. Dalam pembahasan skripsi menggunakan pendekatan normative. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktek sewa menyewa tanah bengkok di desa tumbrep merupakan praktek berdasarkan adat dan berlangsung secara turun temurun dan tetap dipertahankan oleh masyarakat. Mengenai pemecahan persoalan apabila perangkat desa berhenti dari jabatan sementara tanah bengkok masih disewakan, sewa menyewa tersebut berhenti karena berdasarkan adat gunung gugur kali ngalih. Hal ini bertentangan dengan prinsip keadilan dalam islam karena penyewa telah membayar uang lunas tapi tidak bisa memanfaatkan tanah itu dan tidak mendapat ganti rugi, ini termasuk kategori memakan harta orang lain secara batil. Adat tersebut termasuk adat (al-ur'f) yang fasid karena bertentangan dengan prinsip islam dan terhadap kemudharatan.⁴⁹

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama membahas tentang sewa-menyewa tanah. Perbedaannya penelitian ini membahas akad sewa tanah kas desa menurut undang-undang nomer 05 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria dan hukum islam, sedangkan penelitian terdahulu membahas tentang tinjauan hukum islam terhadap praktek sewa-menyewa tanah bengkok.

⁴⁹Zumrotun Nisyak, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Bengkok di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Bandar Tengah*" dalam <http://digilib.uinsuka.ac.id/453211/BAB%20DAFTAR%20PUSTAKA.pdf>, diakses pada hari Kamis 1 Februari 2018 pukul 11.45 WIB

- c. Rohmatun Shomad, tahun 2014, dengan judul Perjanjian Sewa-menyewa Sawah Melalui Lisan di Desa Potoan Daya, Kecamatan Palengaan, Kabupaten Pamekasan Ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dari Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim.⁵⁰

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama membahas tentang sewa-menyewa tanah. Perbedaannya penelitian ini membahas akad sewa tanah kas desa menurut undang-undang nomer 05 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria dan hukum islam, sedangkan penelitian terdahulu membahas tentang perjanjian sewa-menyewa sawah melalui lisan.

⁵⁰Rohmatun Shomad, “*Perjanjian Sewa-Menyewa Sawah Melalui Lisan di Desa Potoan Daya, Kecamatan Palengaan, Kabupaten Pamekasan*” dalam <http://etheses.ui-malang.ac.id/37811/10220077%20Pendahuluan.pdf>, diakses pada hari Kamis 1 Februari 2018 pukul 11.45 WIB

