BAB I

P E N D A H U L U A N

A. Latar Belakang Masalah

Masalah tanah dari dahulu hingga sekarang ini, baik di kota-kota maupun di desa-desa pada umumnya mempunyai peranan penting, karena merupakan salah satu dari benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan dipandang dari segi ekonomis. Setelah itu, suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal keluarga dan masyarakat, memberikan penghidupan serta merupakan tempat dikuburnya para warga yang meninggal dunia.

Bagi Negara Indonesia yang susunan perekonomiannya bercorak agraris yaitu kurang lebih 70% dari rakyat Indonesia adalah bertani dan untuk bertani dengan sendirinya dibutuhkan areal tanah pertanian, namun dalam kenyataannya kurang lebih 60% adalah petani yang tidak bertanah dan sebagian lain adalah buruh tani, sedang sebagiannya lagi mengerjakan tanah orang lain sebagai penyewa atau penggarap (**Liliek Istiqomah, 1982 : 9**).

Disamping ada petani-petani yang tidak bertanah, ada juga petani-petani yang menguasai tanah pertanian yang luasnya hampir berpuluh-puluh hektar, akan tetapi tanah pertanian itu tidak semuanya dipunyai dan dikuasai oleh

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

mereka dengan hak milik, adapula dengan hak gadai, hak usaha bagi hasil dan hak sewa.

Dalam hal pendayagunaan tanah, di atur oleh Hukum Agraria kita, yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya di singkat UUPA), antara lain disebutkan dalam beberapa pasal di bawah ini :

Pasal 5 : Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas peraturan-peraturan bangsa, dengan sosialisme Indonesia dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama.

Pasal 6 : Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

pasal 10 ayat 1: Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian pada asasnya diwajibkan mengerjakan dan mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan **(Arief. S : 7-8).**

Sebagai penyimpangan-penyimpangan dari hal tersebut, ternyata ada beberapa macam hak atas tanah yang dinyatakan bersifat sementara karena mengandung unsur-unsur pemerasan dan hak-hak atas tanah itu menurut ketentuan pasal 53 ayat 1 UUPA akan di upayakan hapusnya dalam waktu yang singkat. Hak-hak atas tanah itu antara lain adalah : hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang serta hak sewa tanah pertanian **(Hartono Hadisuprapto, 1996 : 158-159).** Tetapi ternyata sampai saat ini hak-hak tersebut belum juga dihapuskan.

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

Berkenaan dengan alasan di atas, maka negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat diberi wewenang untuk mengadakan tindakan pengaturan, pengawasan serta perlindungan terhadap sesuatu yang berhubungan dengan tanah, termasuk pula sewa tanah pertanian yang diatur dalam UUPA dan Peraturan Pelaksanaannya yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 56 PrP Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan peraturan lainnya yang bertujuan untuk melindungi rakyat, terutama rakyat tani.

Penguasaan atas penghidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas harus dicegah. Sebagaimana ditegaskan dalam pasal 11 ayat 1 UUPA. Segala usaha di bidang agraria yang mengakibatkan orang lain diperas adalah bertentangan dengan jiwa UUPA. "Pemerasan ini adalah bertentangan dengan asas keadilan sosial serta perikemanusiaan".

Untuk mengurangi unsur pemerasan yang ada dalam sewa tanah pertanian, maka diadakanlah Undang-undang Nomor 56 PrP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian **(Lembar Negara Tahun 1960 Nomor 104)**.

Bahasan skripsi ini lebih banyak menekankan pada masalah sewa pertanian sesudah berlakunya UUPA dihubungkan dengan kenyataan yang terjadi di Kelurahan Cibodasari Kecamatan Jatiuwung Tangerang Jawa Barat, yang mana masyarakatnya dalam mempraktekkan sewa tanah pertanian masih banyak yang menggunakan hukum adat.

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

Mengenai kenyataan yang ada dalam kehidupan masyarakat, terutama di pedesaan, praktek sewa tanah pertanian ini masih banyak dilakukan dengan hukum adat, antara lain bahwa perjanjian sewa tanah tersebut hanya dilakukan secara lisan tanpa ada keharusan/kepastian kapan perjanjian itu akan berakhir. Selain itu perjanjian tersebut banyak yang dilakukan secara diam-diam, artinya bahwa perjanjian itu hanya diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak yang berkepentingan saja.

Bahwa hak sewa tanah pertanian menurut UUPA dan Peraturan Pelaksanaannya belum banyak di kenal oleh masyarakat, terutama karena harus diadakannya akta dan didaftarkan seperti yang di maksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Oleh karena itu agar masyarakat luas teruatma masyarakat pedesaan lebih mengerti dan memahami ketentuan-ketentuan sewa tanah dalam UUPA, maka perlu disebar-luaskan, karena ketentuan ini lebih banyak melindungi pihak pemilik tanah.

Disisi lain sudah menjadi kodrat manusia sebagai makhluk sosial yang selalu memerlukan bantuan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidup tersebut, manusia perlu bekerja sama dan saling tolong-menolong antara sesama. Sebagaimana firman Allah. dalam QS. Al-Maidah : 2, yaitu :

تعاونوا على البرّ والتّقوى ولا تعاونوا على الاثم والعدوان - المائدة : ٢

"Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan taqwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran"(Depag RI, 1971 : 52).

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

Diantara sekian banyak aspek kerja sama dan hubungan timbal balik manusia, maka sewa-menyewa termasuk salah satu diantaranya. Aspek ini sangat penting peranannya dalam meningkatkan kesejahteraan hidup keseharian pada masyarakat. Mereka butuh rumah untuk tempat tinggal, membutuhkan binatang untuk kendaraan dan angkutan dan membutuhkan peralatan untuk digunakan dalam kehidupannya serta mereka membutuhkan tanah untuk pertanian maupun perkebunan.

Praktek sewa-menyewa ditengah-tengah masyarakat banyak sekali permasalahan dan liku-likunya. Dengan demikian apabila tanpa adanya aturan dan norma-norma yang tepat dalam mengatur permasalahan-permasalahan tersebut maka tidak jarang akan terjadi konflik diantara mereka. Oleh karena itu untuk menjamin keselarasan dan keharmonisan dalam praktek sewa-menyewa ini ada beberapa ketentuan yang harus dilaksanakan oleh semua pihak yang melaksanakan praktek sewa-menyewa dengan sebaik-baiknya. Menurut Hukum Islam sewa-menyewa termasuk hukum amal yang berkaitan erat dengan perbuatan orang mukallaf. Dengan kedewasaan (kemampuan) seseorang tersebut dapat berbuat banyak terhadap tanah pertanian yang mereka miliki.

Kepemilikan tanah telah membawa konsekwensi keharusan untuk menggarap dan memanfaatkannya. Kewajiban memanfaatkannya merupakan prinsip yang tidak bisa dipisahkan dari si-pemilik tanah. Oleh karena itu jika pemilik tanah tidak sanggup menggarapnya, baik syari´at Islam maupun menurut ketentuan hukum peradilan yang berlaku

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

membolehkan ia mempergunakan tenaga kerja dengan memberikan imbalan kepadanya dengan upah, dan ia-pun boleh menyewakan tanahnya kepada orang lain.

Dengan adanya aturan hukum tentang sewa-menyewa, termasuk dalam Al-Qur´an ditambah dengan adanya penjelasan-penjelasan dalam sunnah Rasul, maka ditetapkan bahwa seluruh aspek yang menyangkut tentang praktek sewa-meyewa tanah pertanian ada aturan hukumnya. Dengan demikian setiap orang yang melakukan praktek sewa-menyewa berkewajiban mentaati seluruh aturan hukum yang ada.

Berdasarkan hasil pengamatan sementara, bahwa orang yang melakukan praktek sewa-menyewa tanah pertanian di Kelurahan Cibodasari Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Jawa Barat adalah mayoritas beragama Islam. Namun dalam prakteknya masih banyak diantara mereka yang menyimpang dari aturan-aturan hukum, baik darisegi aqadnya, penggunaan tanah pertanian bagi penyewa dari ketidaktepatan waktu habisnya masa sewa bagi penyewa tanah pertanian dan dalam hal-hal lainnya, sehingga tidak jarang kita temukan terjadinya konflik antara mereka.

Untuk mengetahui secara mendalam tentang praktek sewa-menyewa tanah pertanian baik menurut Hukum Islam maupun menurut ketentuan hukum peradilan yang berlaku di Negara Indonesia yang dilakukan oleh masyarakat kelurahan Cibodasari Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Jawa Barat, maka diperlukan penelitian secara deskriptif tentang

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

praktek sewa-menyewa tanah pertanian yang mereka lukukan menurut kebiasaannya.

B. Identifikasi Masalah

Memperhatikan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, dapat diketahui bahwa masalah yang akan dipelajari adalah sekitar : pelaksanaan aqad sewa-menyewa, penggunaan tanah dan waktu habis masa sewa yang dikaitkan dengan subyeknya untuk mentaati peraturan atau norma-norma hukum yang berlaku. Dari pengamatan, mereka adalah orang-orang beragama Islam yang melakukan praktek sewa-menyewa tanah pertanian. Dengan demikian seharusnya mereka terkait pada norma-norma Hukum Islam.

C. Pembatasan Masalah

Berdasarkan dari identifikasi masalah diatas, maka akan ditetapkan mengenai pembatasan masalahnya, yaitu :

1. Praktek sewa-menyewa tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat kelurahan Cibodasari Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Jawa Barat.

2. Tinjauan Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria terhadap praktek sewa-menyewa tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat kelurahan Cibodasari kecamatan Jatiuwung kotamadya Tangerang Jawa Barat.

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

D. Perumusan Masalah

Agar lebih jelas dan terarah mengenai permasalahan tersebut, akan dirumuskan beberapa permasalahannya dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah tentang praktek sewa-menyewa tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat di Kelurahan Cibodasari Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Jawa Barat ?

2. Bagaimanakah tinjauan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang praktek sewa-menyewa tanah pertanian tersebut ?

E. Tujuan Study

Sejalan dengan pertanyaan-pertanyaan diatas, maka tujuan studi ini adalah :

1. Memberikan penjelasan tentang pelaksanaan sewa-menyewa tanah pertanian dalam bentuk komperatif antara Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

2. Menetapkan apakah praktek sewa-menyewa tanah pertanian tersebut terdapat hal-hal yang menyimpang dari ketentuan aturan hukum, baik menurut hukum Islam maupun Hukum peradilan yang berlaku (dalam hal ini adalah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960).

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

F. Kegunaan Study

Sebagaimana lazimnya suatu penelitian tentu diharapkan manfaat dan kegunaannya. Adapun manfaat dan kegunaan studi ini sekurang-kurangnya untuk :

1. Dapat dijadikan sebagai bahan untuk menyusun hipotesis bagi penelitian selanjutnya, untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pelaksanaan sewa-menyewa tanah pertanian bagi pemilik tanah tersebut.

2. Dapat digunakan untuk merumuskan program pembinaan dan pemantapan dalam kehidupan beragama dan bermasyarakat, khususnya yang berkenaan dengan lapangan mu'amalah untuk kalangan petani yang beragama Islam khususnya di Kelurahan Cibodasari Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Jawa Barat.

G. Pelaksanaan Penelitian

1. Lokasi/Daerah Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Cibodasari Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Jawa Barat. Letak lokasi penelitian ini berada diperbatasan Kotamadya dan Kabupaten, jarak Kelurahan Cibodasari dengan pusat kota kurang lebih 8 km. Dipilihnya Kelurahan Cibodasari tersebut didasarkan atas pertimbangan karena kelurahan tersebut adalah merupakan satu-satunya kelurahan yang ada di kecamatan Jatiuwung

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

Kotamadya Tangerang yang masih mempunyai lahan tanah pertanian dan mayoritas pemiliknya tidak jarang melakukan transaksi sewa-menyewa tersebut.

2. *Populasi dan Sampel*

Yang dijadikan populasi dalam penelitian ini adalah seluruh petani di Kelurahan Cibodasari yang melaksanakan praktek sewa-menyewa tanah pertanian yang jumlah mereka kurang lebih 85 orang. Oleh karena banyaknya populasi yang ada yang tidak memungkinkan untuk diteliti secara keseluruhan karena terbatasnya waktu dan tenaga, maka diambil sebagian dari populasi tersebut dengan cara sampel.

Adapun yang menjadi sampel dalam studi ini, diambil 34 orang yang melakukan prakteksewa-menyewa tanah pertanian. Dengan demikian penggalian data dapat dilakukan pada sebahagian orang yang melaksanakan praktek sewa-menyewa tanah pertanian.

3. *Data yang Digali*

Sedang data yang digali dan dihimpun adalah sebagai berikut :

a. Data tentang tata-cara sewa-menyewa tanah pertanian, meliputi :

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

- Jumlah orang yang melakukan sewa-menyewa.
- Cara sewa-menyewa.
- Cara melakukan aqad sewa-menyewa.
- Cara melakukan pembayaran.

b. Faktor-faktor yang menyebabkan perselisihan antara pemilik tanah dan penyewa, meliputi:

- Pengingkaran atas aqad yang telah disepakati semula, hal ini meliputi :
  - Pengingkaran penyewa atas kesepakatan penggunaan tanah yang disewakan dari pihak pemilik tanah kepada penyewa.
  - Pengingkaran batas waktu persewaan yang telah disepakati semula.

c. Cara penyelesaian perselisihan.

4. *Sumber Data*

Dalam pembuatan skripsi ini, data diperoleh dari beberapa sumber, yaitu :

- Subyek sasaran penelitian, yaitu terhadap masyarakat yang melakukan praktek sewa-menyewa.

- Tokoh Masyarakat, meliputi :
  a. Kyai
  b. Ustazd
  c. Tokoh Adat

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

- Aparat Pemerintahan, baik Kecamatan maupun Kelurahan.

- Dokumen atau buku-buku kepustakaan yang memuat didalamnya mengenai sewa-menyewa.

5. *Teknik Penggalian Data*

Agar bisa mendapatkan data yang diperlukan, maka digunakan teknik penelitian sebagai berikut :

a. Interview, yaitu dilakukan dengan cara dialog langsung terhadap warga masyarakat yang melaksanakan praktek sewa tanah ini dan aparat pemerintahan yang berwenang disekitar wilayah penelitian agar mendapat data yang lengkap.

b. Observasi (pengamatan), yaitu secara langsung mengamati terhadap obyek dan subyek sasaran penelitian.

6. *Metode Analisis*

Setelah data-data tersebut terkumpul, akan dianalisa secara kualitatif dan kuantitatif, dengan tahap-tahap sebagai berikut :

a. Editing, yaitu membenarkan, memeriksa kembali data yang diperoleh dari penelitian tentang praktek sewa-menyewa tanah pertanian di lokasi penelitian,

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

terutama dari segi kelengkapan makna dan kesesuaian antara satu dengan lainnya.

b. Pengorganisasian Data. Guna mendapatkan bahan-bahan yang jelas dan terorganisir dengan baik sehingga siap untuk dianalisa lebih lanjut guna perumusan deskriptif.

c. Analisa Lanjutan. Untuk mendapatkan kesimpulan-kesimpulan mengenai fakta yang diperoleh dari lapangan dan untuk menjawab dari pertanyaan-pertanyaan yang tercantum dalam perumusan masalah.

7. Metode Bahasan Hasil Riset

Metode bahasan hasil riset yaitu dengan cara komperatif induktif, yaitu mengemukakan teori-teori yang bersifat umum, dalil-dalil, pendapat-pendapat yang bersifat umum pula untuk dijadikan pisau analisis terhadap data yang berhasil dikumpulkan sehingga dapat ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

H. Sistimatika Pembahasan

Pendahuluan diletakkan pada bab pertama, karena dalam pendahuluan ini merupakan pengantar untuk memberikan gambaran yang menyeluruh tentang masalah yang dibahas, selain itu dijelaskan pula dalam bab ini tentang metode

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

yang digunakan, baik dalam penelitian maupun dalam pembahasan.

Presfektif Hukum Islam dan Undang-undang peradilan, khususnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pengertian dan tata-cara pelaksanaan sewa-menyewa tanah pertanian, diletakkan dalam bab ke-dua. Karena bab ini merupakan pengungkapan landasan teori yang digunakan dalam menganalisis terhadap masalah yang akan diketengahkan.

Praktek sewa-menyewa tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Cibodasari akan diuraikan lebih jelasnya dalam bab tiga, karena ini akan mengajak pembaca untuk mengetahui khusus plaksanaan sewa-menyewa tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Cibodasari dari mulai pelaksanaan aqad sewa sampai dengan berakhirnya perjanjian sewa.

Masalah yang berkaitan dengan ketentuan-ketentuan sewa sudah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya dan pelaksanaannya di Kelurahan Cibodasari Kecamatan Jatiuwung Tangerang juga sudah dijelaskan, maka upaya-upaya penyelesaian sewa-menyewa tanah pertanian di lokasi penelitian akan diletakkan pada bab empat, karena ini akan mengajak pembaca mengetahui upaya-upaya penyelesaian sewa tanah pertanian di lokasi penelitian untuk dijadikan bahan perbandingan dengan daerah lain di Nusantara yang kaya ragam kebudayaan serta adat-istiadatnya.

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

Penutup akan diletakkan pada bab lima karena merupakan akhir dari penulisan skripsi ini yang berupa kesimpulan dari uraian sebelumnya serta beberapa saran. Untuk melengkapi penulisan skripsi ini, tidak lupa dilampirkan pula daftar pustaka yang menunjang terbentuknya penulisan skripsi ini.

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