BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN DI DESA GETASREJO

Dalam pelaksanaannya, para pelaku sebelumnya adalah orang yang sudah saling mengenal atau terbiasa melakukan aktivitas bersama dalam masyarakat. Oleh karena itu mereka cenderung melakukan kerjasama atas dasar saling percaya. Begitu juga kaitannya dengan praktek sewa-menyewa lahan pertanian, mereka mengadakan perjanjian atas dasar saling percaya atau boleh dikatakan tanpa adanya dokumen, surat dll.

Praktek sewa-menyewa lahan di sini adalah dengan cara, pelaku melakukan pertemuan untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian dengan kesepakatan bahwa penyewa dipercaya untuk mengelola lahan pertanian dengan sistem sewa yang pembayaranya akan digantungkan dengan hasil panen. Dalam hal ini apabila ternyata penyewa tidak memperoleh hasil dari lahan yang digarapnya maka, penyewa bebas untuk tidak membayar biaya sewa. Oleh karena itu dalam praktek sewa-menyewa ini timbul pertanyaan.

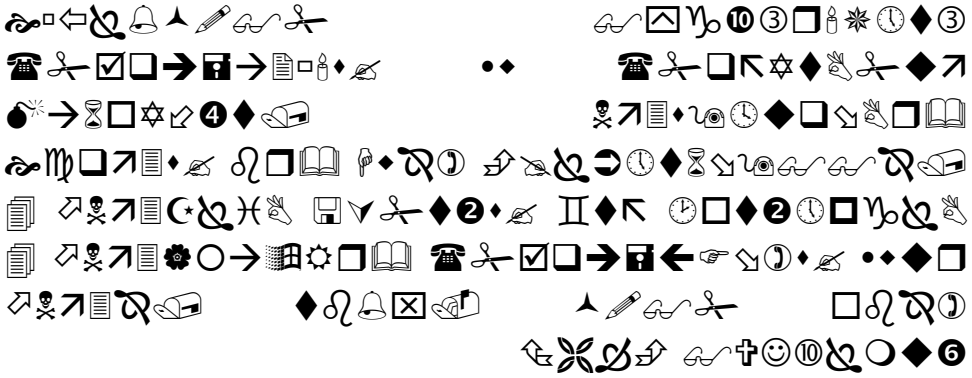
1. Apakah praktek sewa-menyewa tersebut menurut hukum diperbolehkan?
2. Bagaimana analisis hukum mengenai penggantungan biaya sewa yang terjadi dalam praktek sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo?

Di bawah ini akan diuraikan analisis hukum Islam dan hukum positif mengenai praktek sewa-menyewa yang menggantungkan pembayaran pada saat memperoleh hasil panen.

1. **Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Lahan Pertanian di Dessa Getasrejo**

Praktek sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo ialah sebuah bentuk perkembangan perjanjian sewa-menyewa dalam masyarakat, yang pada mulanya menurut penulis belum ada sama sekali. Karena praktek sewa ini mengakhirkan pembayaran yang hanya dibayar apabila si penyewa lahan tersebut benar-benar memperoleh keuntungan ketika menggarap lahan tersebut. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, maka menurut penulis praktek sewa-menyewa yang terjadi di Desa Getasrejo terdapat beberapa hal:

a. Penyewa mencari lahan pertanian yang ingin disewakan
b. Penyewa melakukan perjanjian sewa-menyewa dengan pihak yang menyewakan
c. Antara kedua belah pihak sepakat melakukan perjanjian dengan uang yang telah ditentukan.
d. Penyewa mengharapkan perjanjian untuk mengakhirkan pembayaran, dengan cara apabila dalam mengelola lahan pertanian memperoleh keuntungan, maka penyewa akan membayar uang sewa yang telah disepakati dan apabila rugi atau balik modal maka penyewa ingin dibebaskan dari beban pembayaran biaya sewa.
e. *Mu'jir* sepakat atas keinginan dari pihak penyewa. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29 yaitu :



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 di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimuSesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu". (Q.S. An-Nisa': 29)*[1]

Berdasarkan ayat ini menjelaskan bahwasanya bagi setiap muslim hendaklah saling menjaga keridloan dalam melakukan suatu hubungan pekerjaan, yang paling diutamakan ialah dengan jalan transaksi keikhlasan antara dua belah pihak. Berdasarkan itu pulalah transaksi sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo yang telah berjalan dari waktu kewaktu yaitu dengan cara saling rela.

Seperti yang dijelaskan dalam pembahasan mengenai akad sewa-menyewa, pada dasarnya perjanjian yang dilakukan dalam *ijarah* sesungguhnya merupakan transaksi yang memperjualbelikan manfaat suatu benda. Dengan demikian maka dalam transaksi sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo ini hanya terbatas pada manfaatnya saja / tidak bisa seorang penyewa memiliki lahan yang disewakan oleh pemiliknya.[2]

---

[1] Departemen Agama RI , *op.cit*, hlm. 65.

[2] Perpektif penulis terhadap pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo

Dalam islam semua hal yang berhubungan dengan perjanjian mempunyai tata cara dan juga syarat-syarat tertentu, tidak sekedar dasar sukarela antara yang melakukan perjanjian saja, melainkan masih banyak hal-hal yang harus terpenuhi seperti: obyek yang diperjanjikan harus yang dibolehkan oleh syara', unsur tolong menolong antar sesama manusia dan lain sebagainya. Itulah yang membedakan antara perjanjian yang disahkan oleh hukum islam, berbeda dengan hukum positif.

Dari penjelasan diatas bahwa praktek sewa-menyewa yang dilakukan oleh warga Desa Getasrejo telah memenuhi unsur yang dapat dikatakan sebagai akad yang dianjurkan dalam islam seperti adanya:

a. Asas Al-Huriyah (kebebasan)
b. Asas Al-Musawah (persamaan dan kesetaraan)
c. Asas Al-Adalah (keadilan)
d. Asas Al-Ridho (kerelaan)
e. Asas Ash-Shidiq (kejujuran)

Dengan adanya asas-asas tersebut maka kemungkinan terjadinya perpecahan antar sesama itu sangat minim. Seperti halnya memperlakukan asas kebebasan, persamaan dan kesetaraan dalam melakukan kegiatan perekonomian, itu semua merupakan ajaran Islam yang seharusnya diutamakan dalam bertransaksi. Dan menurut penulis unsur tersebut ada dalam salah satu cara pelaksanaan sewa lahan pertanian di Desa Getasrejo.

Biasanya sewa yang ada dalam masyarakat ketika pihak pertama sudah menyerahkan obyek sewanya maka ia langsung berhak memperoleh

ujroh, akan tetapi dalam akad sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo tidak demikian, *ujroh* masih digantungkan dengan hasil panen. Dilihat dari sisi transaksi sewa-menyewa lahan pertanian yang ada di Desa Getasrejo merupakan akad yang telah memenuhi kriteria menurut fiqh, karena telah memenuhi beberapa unsur yang menjadi rukun sewa-menyewa diantaranya ialah:

a. Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa sudah mukallaf, sehingga keduanya dapat mempertanggung jawabkan segala perbuatannya. Pada pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian kesemuanya dilakukan orang-orang yang rata-rata diatas 20 tahun, sedangkan orang mukallaf ialah orang yang sudah dapat bertindak secara hukum dan dapat mempertanggung jawabkan semua perbuatannya, dan rata-rata seseorang yang berusia demikian sudah dapat dikatakan sebagai mukallaf.
b. Obyek akadnya dapat dibenarkan oleh syari'at, dan harus jelas adannya. Barang sebagai obyek sewa menyewa harus diketahui oleh penyewa secara nyata tentang jenis, bentuk jumlah dan waktu sewa, serta sifatnya. Hal ini dimaksudkan supaya sebelum penyewa menikmati barang itu tidak dibebani perasaan kurang tentram, karena adanya hal-hal yang kurang ketika terjadi perikatan. Dan selain itu saat mengembalikan barang sewaan tidak terjadi kerugian penyewa yang seolah-olah ditimbulkan olehnya ketika masa sewa berlangsung. Untuk menghindarkan beban mengganti kerugian penyewa karena tidak diketahui lebih dahulu barang sewaannya,

maka kejadian itu harus dijauhkan. Barang sewaan selain harus diketahui lebih dahulu juga tidak dilarang oleh agama.[3] Demikian juga yang ada dalam transaksi sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo, bahwa obyek yang diperjanjikan adalah sebidang tanah yang diperuntukkan sebagai lahan bercocok tanam, dan menurut syari'at bahwa obyek demikian telah memenuhi syarat untuk dijadikan obyek transaksi.

c. Tujuan dari penyewaan lahan sudah jelas dan dapat dibenarkan oleh agama. Dalam transaksi sewa-menyewa lahan pertanian, seorang yang melakukan transaksi maka tujuanya sudah jelas. Bagi penyewa tujuannya utamanya adalah memanfaatkan lahan pertanian tersebut untuk ditanami tanaman yang tentunya sudah jelas dan memperoleh manfaat dari hasil panennya. Sedangkan bagi pemilik lahan tujuannya adalah memperoleh upah karena telah memberikan manfaat untuk orang lain.

d. Dalam hal ijab dan kabulnya juga dapat diterima, yaitu seewa menyewa lahan pertanian dengan ujroh/ biaya yang telah disepakati. Begitu pula praktek sewa-menyewa yang ada di Getasrejo telah bersepakat menetapkan harga sewa pada awal melakukan perajanjian sewa.

Berdasarkan macam-macam rukun tersebut, didalam praktek sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo, tidak ada satu pun yang tidak terpenuhi, maka rukun sewa-menyewa menurut fiqih sudah lengkap.

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, bahwa sewa – menyewa lahan pertanian pada waktu kemarau ini, penyewa melakukan pembayaran

---

[3] Abu Bakar Jabir El-Jazairi, *Pola Hidup Muslim*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 1991, hlm. 85-86.

hanya pada saat memperoleh keuntungan saja. Ketika dari penyewa balik modal maka dari penyewa menjelaskan kepada yang punya lahan pertanian bahwa dirinya tidak memperoleh keuntungan, biasanya yang menyewakan lahan tersebut pun selama ini tidak mempermasalahkannya dan membebaskan biaya sewa yang disepakati diawal.

Dalam terjemahan dari buku berbahasa arab karya: syaikh al-allamah Muhammad bin Abdurrahman ad-dimasyqi, penerjemah: Abdullah Zaki Alkaf, diterbitkan oleh Hasyimi, Bandung tahun 2010, apabila seseorang menyewa barang untuk suatu waktu yang telah ditentukan dengan uang sewa, yang telah ditentukan juga, tetapi keduanya tidak mensyaratkan tidak segera membayar sewa dan tidak ditentukan juga penundaan pembayarannya, yang menyewakan berhak menerima uang sewa dengan semata-mata terjadinya akad. Dan apabila yang disewakan telah diserahkan kepada yang menyewa, berhaklah yang menyewakan menerima uang sewanya, sebab ia telah memiliki manfaat dengan terjadinya akad *ijarah* demikian menurut pendapat Syafiiyah dan Hanbaliyah.

Disamping rukun yang sudah terpenuhi dalam sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo juga telah memenuhi beberapa syarat fiqih dalam melakukan transaksi sewa-menyewa diantarannya:

a. Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi’i dan Hanbali). Berbeda dengan Madzhab Hanafi dan maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus

mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad *ijarah*, dengan catatan disetujui walinya.

b. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaanya untuk melakukan akad *ijarah* itu. Apabila salah seorang di antara keduanya terpaksa maka akadnya tidak sah.

c. Manfaat yang menjadi obyek *ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaat itu tidak jelas maka tidak sah.

d. Obyek *ijarah* dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung. Oleh karena itu, Ulama fikih sepakat mengatakan, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan.

e. Obyek *ijarah* haruslah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'.

f. Obyek *ijarah* merupakan sesuatu yang bisa disewakan, seperti rumah, mobil, motor dan lain-lain.

g. Upah/sewa dalam akad *ijarah* harus jelas, tertentu dan bernilai harta. Namun tidak boleh barang yang diharamkan oleh syara'.

Berdasarkan persyaratan yang ada tersebut, pada transaksi sewa menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo sudah terpenuhi, seperti obyek, biaya sewa, pelakunya semuanya terpenuhi. Maka praktek sewa-menyewa tersebut telah memenuhi syarat dan rukun dalam akad *ijarah*. Dan dari terpenuhinya tersebut, maka akad sewa-menyewa di Desa Getasrejo menurut fiqih boleh dilakukan.

Praktek sewa-menyewa yang ada di Desa Getasrejo sudah menjadi kebiasaan dalam masyarakat. Dalam ushul fiqh madzhab Hanafy dan Maliky mengambil sumber hukum dari luar lingkup nash yaitu kebiasaan dimasyarakat (Urf (tradisi)), adalah bentuk-bentuk *mu'amalah* (hubungan kepentingan) yang telah menjadi adat kebiasaan dan telah berlangsung ajeg (konstan) di tengah masyarakat.

Para ulama yang menyatakan bahwa *urf* merupakan salah satu sumber dalam *istinbath* hukum, menetapkan bahwa ia dapat dijadikan sumber sekiranya dari kitab (Al Qur'an) dan sunnah (hadits) tidak ditemukan.[4] Apabila suatu *urf* bertentangan dengan nash, seperti kebiasaan masyarakat – disuatu zaman- melakukan sebagian perbuatan yang diharamkan seperti minum arak, maka *urf* mereka ditolak. Karena datangnya syari'at bukan dimaksudkan untuk melegitimasi berlakunya mafasid (berbagai kerusakan dan kejahatan.)[5]

Dari penjelasan para pelaku sewa-menyewa, bahwasanya akad tersebut akan menyelesaikan/ melakukan pembayaran hanya pada saat memperoleh keuntungan saja. Dalam transaksi sewa-menyewa sesuai penjelasan diatas, bahwa sewa menyewa sesungguhnya merupakan transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu benda.[6] Dari transaksi sewa-menyewa ini unsur yang harus terpenuhi adalah pembayaran kepada *mu'jir (*orang yang menyewakan*)*, tetapi upah sewa digantungkan dengan hasil panen dari lahan pertanian, dengan kata lain jika ternyata gagal panen maka

[4] Muhammad Abu Zahroh, *Ushul Fiqih*, Jakarta : PT Pustaka Firdaus, 2010, hlm. 418.
[5] Muhammad Abu Zahroh, *Loc.cit*.
[6] Ghufron A. Masadi, *op.cit*. hlm. 181.

mu'jir tidak memperoleh apa-apa padahal lahan pertaniannya sudah jelas telah dimanfaatkan oleh *musta'jir*, jika demikian maka yang memperoleh keuntungan Cuma-cuma adalah *musta'jir*, karena resiko yang diterima antara yang bertransaksi lebih besar pada *mu'jir*. Seperti contoh dari praktek sewa berikut ini, Bapak Tarno menyewa lahan pertanian dengan luas 1 bahu dengan biaya sewa Rp. 1.200.000, kepada bapak sunari, yang seharusnya terjadi adalah:

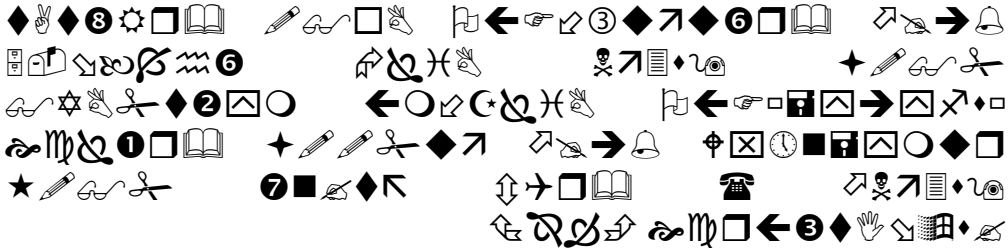
a. Bapak Tarno memberikan uang kepada bapak sunari sebesar Rp.1.200.000
b. Bapak Sunari menerima pembayaran sewa dari bapak Tarno sebesar Rp. 1.200.000
c. Bapak Tarno mendapat manfaat dari lahan pertanian yang dimiliki oleh bapak Sunari

Akan tetapi pada waktu bercocok tanam ternyata lahan yang ditanami tersebut diserang hama, dan pada akhirnya gagal panen, sesungguhnya harapan Bapak Sunari memperoleh uang dari transaksinya sebesar Rp. 1.200.000, akan tetapi dalam kenyataannya Bapak Sunari tidak memperoleh uang tersebut, dan Pak Tarno bebas dari tanggungan pembayaran uang Rp. 1.200.000. Dari keterangan tersebut unsur yang tidak terpenuhi adalah upah sewa dari lahan pertanian, maka disini timbul permasalahan tidak terpenuhinya harapan dari salah satu pihak.

Sesuai penjelasan dari aspek rukun dan syarat sewa-menyewa diatas semuannya terpenuhi, dilihat dari transaksi pada waktu awal maka semuannya terpenuhi. Menurut penulis apabila semuanya sudah lengkap dari asas sewa

menyewa maka itu boleh. Selama ini dari transaksi sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo belum ada madlorotnya yang begitu menyita perhatian atau masih bisa diselesaikan secara wajar, tidak harus melalui meja hijau. Untuk itu saat ini sewa-menyewa tersebut boleh.

Ulama fiqih sepakat bahwa hukum asal dalam transaksi muamalah adalah diperbolehkan (mubah), kecuali terdapat nash yang melarangnya. Dengan demikian, kita tidak bisa mengatakan bahwa sebuah transaksi itu dilarang sepanjang belum/ tidak ditemukan nash yang secara sharih melarangnya. Berbeda dengan ibadah, hukum asalnya adalah dilarang. Kita tidak bisa melakukan sebuah ibadah jika memang tidak ditemukan nash yang memerintahkannya, ibadah kepada Allah tidak bisa dilakukan jika tidak terdapat syariat dari-Nya. Allah berfirman:



Artinya: *"Katakanlah, Terangkanlah kepadaku tentang rizki yang diturunkan Allah kepadamu, lalu kamu jadikan sebagiannya haram dan (sebagiannya) halal. Katakanlah, Apakah Allah telah memberikan izin kepadamu (tentang ini) atau kamu mengada-adakan saja terhadap Allah" (QS.Yunus:59).*

Sesuai ayat tersebut bahwa praktek sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo maka transakasi tersebut boleh dilakukan, tetapi apabila dikemudian menimbulkan masalah yang serius atau lebih banyak madlorotnya maka sewa-menyewa itu tidak boleh.

Sewa-menyewa lahan pertanian tersebut ketika sudah habis, maka ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya, tetapi bagi barang-barang tertentu. Seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran. Dalam keadaan benda atau barang sewaan oleh pemiliknya dijual, maka akad sewa menyewanya tidak berakhir sebelum masa sewa selesai. Hanya saja penyewa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik baru tentang hak dan masa sewanya. Demikian halnya jika terjadi musibah kematian salah satu pihak baik penyewa maupun pemilik, maka akad sewa-menyewa sebelum masa sewa habis akan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.[7]

2. Analisis Hukum Positif Terhadap Praktek Sewa-menyewa Lahan Pertanian di Desa Getasrejo

Praktek sewa-menyewa yang ada di Desa Getasrejo merupakan hubungan hukum antara para pelaku (subyek hukum), dalam hal ini kedua pelaku sewa saling mengikat dengan suatu perjanjian, dengan demikian maka praktek sewa-menyewa tersebut tidak akan lepas dari aturan hukum positif, karena pada dasarnya semua bentuk perjanjian itu sudah diatur ketentuannya dalam undang-undang. *Ijarah* sebenarnya merupakan perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan

[7] Abdul Djamal, *Hukum Islam (Asas-asas, Hukum Islam I, Hukum II)*, Bandung: 1992, hlm. 155.

pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayaranya.

Menurut undang- undang pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata memberikan kebebasan bagi setiap orang yang ingin mengadakan perjanjian dalam hal apapun yang isinya:

1) Membuat atau tidak membuat perjanjian
2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun
3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan
4) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau dengan lisan.[8]

Dari keterangan tersebut bahwa praktek sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo, ketika melakukan perjanjian juga sudah memenuhi kriteria yang menurut pelakunya tidak ada paksaan ketika melakukan perjanjian. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga dijelaskan mengenai dasar sahnya perjanjian (sewa menyewa) pasal 1320 adalah sebagai berikut:

1) sepakat mereka yang mengikat dirinya.
2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3) suatu hal tertentu
4) suatu sebab yang halal.[9]

Begitu juga dalam pelaksanaan sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo, bahwa antara pelaku sepakat untuk saling mengikatkan dirinya berupa perjanjian lisan yang telah dibuat oleh para pelaku. Semua

---

[8] Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007,

[9] *ibid*

pelaku dalam hal tersebut telah cakap untuk berbuat hukum, dan sebab-sebab yang dibolehkan dalam undang-undang, maka menurut hukum positif perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian di Getasrejo telah memenuhi unsur sebuah perjanjian yang dibolehkan sesuai peraturan hukum positif.

Dilihat dari praktek sewa-menyewa lahan pertanian yang ada di Desa Getasrejo merupakan bentuk dari sebuah perjanjian yang saling memberikan sesuatu, yaitu penyewa memberikan uang pembayaran sewa, dan yang menyewakan memberikan manfaat dari sebidang lahan pertanian yang dimilikinya, yaitu sesuai dengan penjelasan dalam KUH Perdata pasal, 1548 ayat (11) dijelaskan mengenai pengertian sewa menyewa yang berbunyi; "suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan atau manfaat dari suatu barang selama jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya".[10]

Perjanjian sewa-menyewa menurut KUH Perdata diatur di dalam babVII Buku III yang berjudul "Tentang Sewa-menyewa" yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata[11], maka pelaksanaan praktek sewa menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo dengan sendirinya telah terikat dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal tersebut. Perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo merupakan perjanjian timbal balik sehingga ada hak dan kewajiban yang membebani

---

[10] *Ibid*

[11] Junaidi (STIHSA Banjarmasin) Pustaka Elektronik http://lawfile.blogspot.com Buku Ketiga Tentang Perikaatan KUHPerdata

para pihak yang melakukan perjanjian hak dan kewajiban para pihak yang diatur dalam pasal 1550 KUH Perdata. Kewajiban-kewajiban tersebut yaitu:

a) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa

   Dalam hal ini barang yang disewakan berupa sebidang lahan pertanian yang dimiliki oleh *mu'jir* (yang menyewakan) kepada petani yang menyewa lahan tersebut.

b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan. Ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 1551 ayat (2) KUH Perdata yang berbunyi: "Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya si penyewa." Sedangkan dalam hal ini berupa lahan pertanian yang sedikit sekali kemungkinan adanya kerusakan-kerusakan menyangkut obyek sewaanya, maka dalam hal ini sewa-menyewa lahan pertanian antara pihak penyewa dan yang menyewakan keduanya saling mengetahui keadaan lahan tersebut.

c) Memberikan si penyewa kenikmatan yang terteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa. Kewajiban pihak yang menyewakan disini ialah menyerahkan barang yang disewa untuk dimanfaatkan oleh penyewa yaitu berupa sebidang lahan pertanian. Pasal 1552 KUH Perdata mengatur tentang cacat dari barang yang disewakan. Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menanggung semua cacat dari barang yang dapat menghalangi pemakaian barang yang disewakan

walaupun sewaktu perjanjian dibuat pihak-pihak tidak mengetahui cacat tersebut. Jika cacat tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa maka pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menganti kerugian.

Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menjamin tentang gangguan atau rintangan yang menggangu penyewa menikmati obyek sewa yang disebabkan suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya. Kaitanya mengenai sewa-menyewa lahan pertanian, apabila lahan tersebut gersang atau tidak dapat dimanfaatkan maka penyewa berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbangan, asalkan ganguan dan rintangan tersebut telah di beritahukan kepada pemilik. 1556 dan 1557 KUH Perdata.

Pihak yang menyewakan lahan pertanian disamping dibebani dengan kewajiban juga menerima hak. Hak-hak yang diperoleh pihak mu'jir dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1548 KUH Perdata, yaitu:

a) Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa – menyewa lahan pertanian ter sebut
b) Menegur penyewa apabila penyewa tidak menjalankan kewajibanya dalam melakukan pengelolaan terhadap lahan pertaniannya dengan baik.

Dalam pelaksanaan sewa-menyewa lahan pertanian di Desa getasrejo maka telah memenuhi semua unsur yang menurut undang-undang telah ditentukan. Menurut penulis hal tersebut dapat diambil garis besarnya yaitu:

a) Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri

Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak pemilik lahan pertanian, yang kedua adalah pihak penyewa yaitu pihak yang menyewa lahan pertanian tersenbut dan para pelaku dapat bertindak untuk diri sendiri.

b) Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa

Barang dalam praktek sewa disini adalah berupa lahan pertanian milik yang menyewakan, yang disewa oleh petani yang ingin menyewa dengan kesepakatan harga dan dalam waktu yang telah ditentukan.

c) Ada kenikmatan yang diserahkan

Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat mengelola lahan pertanian yang hasilnya dapat dirasakan ketika sudah panen. Bagi pihak yang menyewakan memperoleh harga yang telah disepakati.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensuil, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga. Di dalam KUH Perdata tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya sewa-menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan subtansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada dipihak yang lemah.

Berdasarkan penjelasan pada bab sebelumnya sewa menyewa ini memperjanjikan pengakhiran pembayaran sewa lahan pertanian, dengan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu, apabila yang menyewa dalam mengelola lahan pertanian tersebut ternyata mengalami gagal panen / rugi maka penyewa bebas untuk tidak membayar uang sewa yang telah disepakati. Menurut hukum positif perjanjian sewa-menyewa antara penyewa dengan yang menyewakan yaitu: penyewa memberikan pembayaran harga untuk lahan pertaniannya kepada yang menyewakan, dan penyewa berhak memperoleh manfaat dari barang yang disewa.

Untuk menbuat perjanjian bersyarat maka hukum positif telah menentukan kriterianya yaitu dalam KUH Perdata pasal 1253 – pasal 1267 yang dalam isinya menjelaskan perlindungan terhadap para pelaku perjanjian bersyarat, karena dalam masyarakat pada umumnya sering mempersyaratkan sesuatu untuk lebih mempermudah hubungan kerja sama. Untuk itu perjanjian dibuat untuk dijadikan landasan seseorang bertindak, karena setiap perjanjian yang telah disepakati oleh para pelaku perjanjian dengan sendirinya menjadi undang-undang bagi mereka.

Dalam undang-undang dijelaskan bahwasanya dalam pasal 1253 menyebutkan suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan dengan suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menangguhkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu, maupun dengan cara membatalkan perikatan itu, tergantung pada terjadinya atau tidaknya peristiwa itu. Maka disini dalam undang-undang juga telah

memberikan rambu hijau terhadap terjadinya penggantungan suatu hal, kaitanya dengan praktek sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo bahwa disini penundaan pembayaran yang digantungkan dengan hasil panen, dan ternyata undang-undang telah membolehkan praktek semacam itu.

Menurut undang-undang pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata di atas menjelaskan bahwa undang-undang memberikan kebebasan bagi setiap orang yang ingin mengadakan perjanjian dalam hal apapun, maka pada praktek sewa menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo memperjanjikan dengan kesepakatan apabila penyewa mengalami kerugian atau balik modal maka tidak dimintai biaya sewa. Dengan demikin prakteksewa menyewa lahan pertanian tersebut sudah sah dalam pandangan hukum positif.