

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN TANAH
WARISAN ATAS HAK MILIK BERSAMA**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



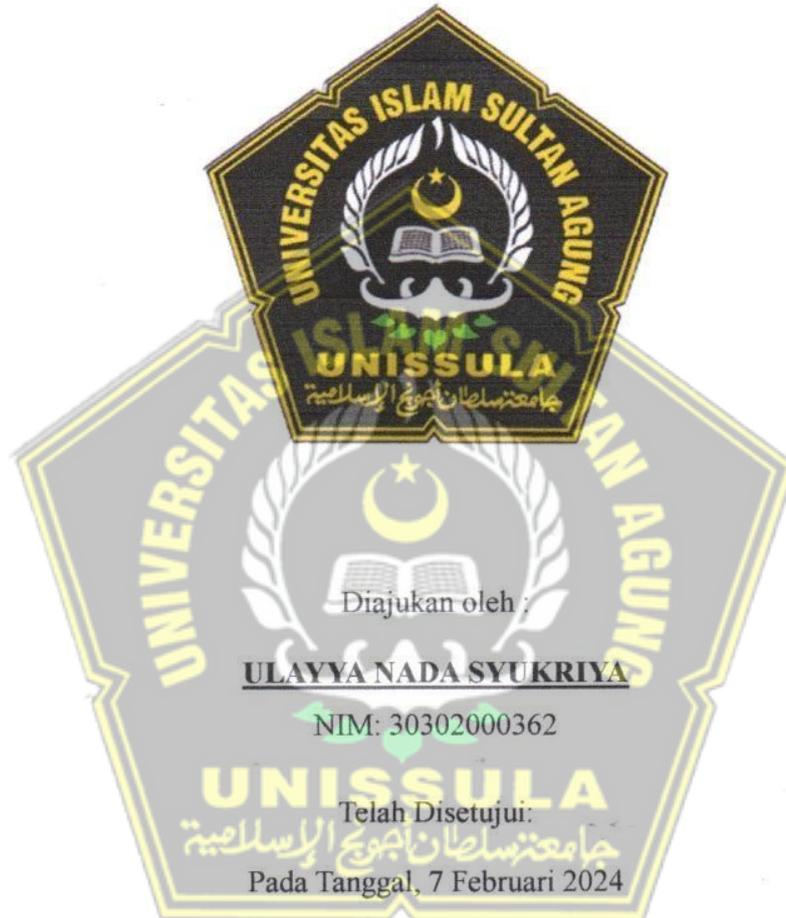
Diajukan oleh :

ULAYYA NADA SYUKRIYA

NIM: 30302000362

**PROGRAM STUDI (S-1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

HALAMAN PERSETUJUAN
TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN TANAH
WARISAN ATAS HAK MILIK BERSAMA



Dosen Pembimbing: *Dr.*

Dr. Arpangi, S.H., M.H

NIDN: 0611066805

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN TANAH
WARISAN ATAS HAK MILIK BERSAMA**

Dipersembahkan dan Disusun oleh

Ulayya Nada Syukriya

NIM: 30302000362

Telah dipertahankan didepan TIM penguji

Pada tanggal, 20 Februari 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,



Dr. Andi Aina Ilmih S.H., M.H.

NIDN : 0906068001

Anggota,



Dr. Hj. Siti Ummu Adillah S.H., M.H.

NIDN : 0605046702

Anggota,



Dr. Arpangi S.H., M.H.

NIDN : : 0611066805

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula



Dr. H. Jawade Hafidz., S.H., M.H.

NIDN : 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

Failure is not the same as loss

“kegagalan tidak sama dengan kehilangan”

“Tidak ada pemberian orang tua yang paling berharga kepada anaknya daripada Pendidikan akhlak mulia”

(H.R Bukhari)

Persembahan:

1. Allah SWT karena hanya dengan berkah, rahmat, hidayah karuniannya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan selesai pada waktunya.
2. Kedua orang tua penulis, Bapak Drs. Abdul Mujib dan Ibu Ririn Apriyanti yang tiada henti memberikan doa, kasih sayang, pengorbanan, dan dukungan yang sepenuh hati selalu diberikan kepada penulis dan terima kasih selalu membiarkan penulis mengejar impian penulis apapun itu.
3. Kedua saudara penulis Fachrudin Faaiq Jundan dan Layala Mecca yang penulis sayangi
4. Sahabat dan teman-teman terhebat yang selalu ada dan menjadi penyemangat penulis.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini ;

Nama : Ulayya Nada Syukriya

NIM : 30302000362

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN TANAH WARISAN ATAS HAK MILIK BERSAMA” adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.



Camarang, 01, Maret 2024


Ulayya Nada Syukriya

10000
METERAI TEMPEL
5DE5FAKX811653970

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ulayya Nada Syukriya

Nim : 30302000362

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul :

“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN TANAH WARISAN ATAS HAK MILIK BERSAMA”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apalagi dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak cipta atau Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hokum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 01 Maret 2024
saya menyatakan



Ulayya Nada Syukriya

30302000362

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT Sang Maha pencipta, yang telah menciptakan seluruh alam semesta dan seisinya, Sang Maha Pengasuh dan Maha Penyayang yang telah melimpahkan Rahmat dan Nikmat-Nya Sungguh segala sesuatu yang dilakukan penulis tidak dapat terlaksana tanpa Ridh0-Nya, atas segala Rahmat dan Nikmat Allah penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN TANAH WARISAN ATAS HAK MILIK BERSAMA”** dapat terselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Dalam kesempatan ini penulis juga mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S. H., S. E. Akt., M. Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr., H. Jawade Hafidz., S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S. H., M. H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, S. H., M. H. selaku Wakil Dekan II sekaligus sebagai Dosen Pembimbing fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz., S. H., M. H. selaku Ketua Prodi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Ibu Ida Musofiana, S. H., M. H. selaku Sekretaris I Prodi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ibu Dini Amalia, S. H., M. H. selaku Sekretaris II Prodi Fakultas Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf.,S.H.,Sp.N.,M.Hum.selaku Dosen Wali Fakultas Ilmu Hukum Universitas islam Sultan Agung Semarang.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta staff dan karyawan.
10. Tenaga administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
11. Kedua orang tua penulis, Bapak Drs. Abdul Mujib dan Ibu Ririn Apriyanti yang tiada henti memberikan doa, kasih sayang, pengorbanan, dan dukungan yang sepenuh hati selalu diberikan kepada penulis dan terima kasih selalu membiarkan penulis mengejar impiian penulis apapun itu.
12. Kedua saudara penulis Fachrudin Faaiq Jundan dan Layala Mecca yang penulis sayangi.
13. Keluarga besar dari pihak Abah maupun dari pihak Ibu yang selalu menanyakan kapan terkait selesainya penulis dalam menyelesaikan studi program sarjana S 1 (satu) Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
14. Teman sekaligus sahabat terkasih diperantauan penulis, Azzahra Lintang Areta, Triksi Indriastiani, Shofiyyah Zahra Puspita, dan Diva Audia Lasari yang senantiasa menemani, menghibur, memberi solusi, motivasi kepada

penulis, mendengarkan keluh kesah dan bersabar menghadapi tingkah laku penulis.

15. Teman-teman seperjuangan yang selalu setia mendukung, mensupport apa yang selama ini penulis hadapi (Feikal, Dhea, Eca, Farah, Ayu, Farikha, Kiana, Wira, Bagus, Yudit, Ardhan, Dicky, Sofia, Arya, Bagus, Tata) Terima kasih atas kebersamaan yang kita lalui selama ini, terima kasih telah menjadi salah satu kebahagiaan penulis selama diperantauan.
16. Serta masih banyak lagi pihak-pihak yang sangat berpengaruh dalam proses penyelesaian skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Wassalamu‘alaikum Wr. Wb



Semarang, Februari 2024
Yang menyatakan,

Ulayya Nada Syukriya

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Terminologi.....	9
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penelitian	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	18
1. Pengertian Perjanjian.....	18
2. Syarat Sah Perjanjian	21
3. Asas-Asas Perjanjian.....	25
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa.....	29
1. Pengertian Sewa-Menyewa.....	29
2. Ciri-ciri Perjanjian Sewa-Menyewa.....	32
3. Dasar Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa.....	33
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah	43
1. Pengertian Hak Milik	43

2.	Subyek Hak Milik	45
3.	Terjadinya Hak Milik Atas Tanah	45
4.	Cara Memperoleh Hak Milik	47
D.	Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa Menurut Islam.....	47
1.	Pengertian Sewa Menyewa Menurut islam.....	47
2.	Dasar Hukum Sewa-Menyewa.....	50
3.	Syarat dan Rukun Sewa Menyewa.....	55
4.	Macam-Macam Sewa Menyewa	63
5.	Hal-Hal yang Membatalkan Sewa Menyewa.....	65
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		70
A.	Proses Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Warisan Atas Hak Milik Bersama.....	70
B.	Hak dan kewajiban para pihak dan para pemegang hak dalam perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama.....	82
C.	Penyelesaian Persengketaan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Tanah Warisan atas Hak Milik Bersama.....	92
BAB IV PENUTUP.....		101
A.	Kesimpulan.....	101
B.	Saran.....	102
DAFTAR PUSTAKA		104
LAMPIRAN		109

ABSTRAK

Dalam kehidupan manusia melakukan kegiatan-kegiatan untuk keberlangsungan hidup, baik secara ekonomi, sosial maupun budaya. Seperti halnya dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah warisan. Sering kali masyarakat salah dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian tersebut tidak menjadi perjanjian yang sah secara hukum. Dimulai dengan perjanjian tidak sesuai dengan peraturan, banyak juga dari masyarakat yang tidak melakukan hak dan kewajiban sesuai yang telah diatur sehingga menimbulkan permasalahan-permasalahan yang untuk penyelesaiannya memerlukan bantuan. Oleh karena itu, tujuan penelitian adalah untuk mengetahui proses perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama, untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama dan untuk mengetahui cara penyelesaian jika terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama.

Untuk mencapai tujuan, penulis menggunakan metode pengumpulan data dengan menggunakan studi kepustakaan dan metode analisis datanya menggunakan analisis kualitatif yang bersifat yuridis normatif yaitu pendekatan yang dilakukan melalui landasan bahan hukum utama dengan mengkaji teori, konsep, asas dan peraturan perundang-undangan dengan mendeskripsikan hasil penelitian dengan data, fakta hukum secara menyeluruh dan mengkaji secara sistematis serta sedetail-detailnya.

Hasil penelitian dan pembahasan yaitu : pertama, proses perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama adalah dalam membuat perjanjian harus memenuhi unsur dan melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Unsur dan syarat perjanjian yang sah adalah persetujuan kehendak kewenangan (kecakapan) objek tertentu, tujuan persetujuan. Dalam prosesnya diperlukan persetujuan dari semua pihak-pihak yang terkait dalam tanah milik bersama dan melangkah ke proses selanjutnya yaitu membuat perjanjian. Dalam undang-undang perjanjian sewa-menyewa perjanjian dibagi menjadi dua yaitu perjanjian sewa-menyewa secara tertulis yang akan berakhir demi hukum dan perjanjian sewa-menyewa secara lisan. Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Kedua, Hak dan kewajiban para pihak dan para pemegang hak dalam perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama menurut KUHPerdara adalah bagi pihak yang menyewakan; menyerahkan benda sewaan kepada penyewa, memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud, dan menjamin penyewa untuk menikmati benda sewaan selama berlangsung sewa menyewa, sedangkan bagi pihak penyewa adalah: memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan pada benda itu menurut perjanjian, membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan, pengembalian benda sewaan dalam keadaan baik sebab jika pihak penyewa menerima benda ewaan dalam keadaan baik, pengembalian pun dalam

keadaan baik dan tidak mengulang sewakan atau mengalih sewakan benda sewaan kepada pihak lain karena adanya larangan dalam perjanjian dengan ancaman pembatalan dan pembayaran ganti kerugian. Ketiga, Penyelesaian jika terjadi persengketaan dalam perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama ada 2 yaitu penyelesaian litigasi (proses menyelesaikan perselisihan hukum di pengadilan) dan penyelesaian non litigasi (proses menyelesaikan perselisihan hukum di luar pengadilan).

Kata kunci : perjanjian, sewa-menyewa, penyelesaian



ABSTRACT

In life, humans carry out activities for survival, both economically, socially and culturally. As is the case in entering into an agreement to lease inherited land. People often make mistakes in making rental agreements so that the agreement does not become a legally valid agreement. Starting with agreements that do not comply with regulations, there are also many people who do not carry out their rights and obligations according to what has been regulated, giving rise to problems that require assistance to resolve. Therefore, the aim of the research is to find out the process of leasing agreements for inherited land over joint ownership rights, to find out the rights and obligations of the parties in lease agreements for inherited land over joint ownership rights and to find out how to resolve if a dispute occurs in the rental agreement. renting inherited land on joint ownership rights.

To achieve the objectives, the author uses a data collection method using literature study and the data analysis method uses qualitative analysis which is normative juridical in nature, namely an approach carried out through the main legal material base by examining theories, concepts, principles and statutory regulations by describing the research results with data, legal facts as a whole and reviewing them systematically and in as much detail as possible.

The results of the research and discussion are: first, the process of leasing agreements for inherited land on joint ownership rights is that in making an agreement it must fulfill the elements and adhere to the conditions determined by law. The elements and conditions of a valid agreement are approval of the will of the authority (capacity) of a particular object, the purpose of the agreement. The process requires approval from all parties involved in jointly owned land and the next step is to make an agreement. In the rental agreement law, agreements are divided into two, namely written rental agreements which will end by law and verbal rental agreements. Agreements that do not fulfill the elements and conditions will not be recognized by law even if they are recognized by the parties who made them. Second, the rights and obligations of the parties and rights holders in the lease agreement for inherited land on joint ownership according to the Civil Code are for the party renting; hand over the rented object to the lessee, maintain the rented object in such a way that the object can be used for the purposes intended, and guarantee that the lessee can enjoy the rented object during the rental period, while for the lessee the following are: using the rented object as a good tenant in accordance with the intended purpose given to the object according to the agreement, pay the rent at the specified time, return the rented object in good condition because if the renter receives the leased object in good condition, return it in good condition and do not re-rent or transfer the

leased object to another party because there is a prohibition in the agreement with the threat of cancellation and payment of compensation. Third, there are two types of settlements if there is a dispute in the lease agreement for inherited land over joint ownership, namely litigation settlement (the process of resolving legal disputes in court) and non-litigation settlement (the process of resolving legal disputes outside of court).

Keywords: agreement, lease, settlement



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

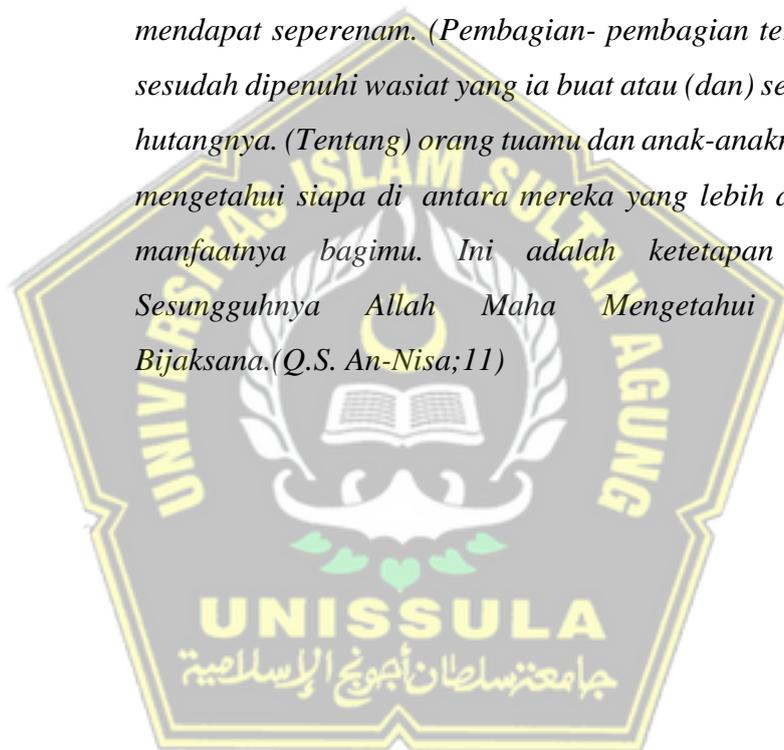
Tanah menjadi salah satu penyebab timbulnya masalah dan persengketaan antar manusia, baik dalam lingkungan suatu keluarga, masyarakat, bahkan suatu bangsa dan negara, yang tidak akan ada habis-habisnya sejak dulu kala, hingga masa kini dan zaman yang akan mendatang.

Istilah Tanah secara yuridis dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah permukaan bumi atau dengan kata lain kulit bumi. Pada dasarnya fungsi tanah dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu sebagai *Social Asset* dan sebagai *Capital Asset*.¹ Tanah sebagai *Social Asset* adalah tanah menjadi sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan. Sedangkan sebagai *Capital Asset* menjadi faktor modal dalam pembangunan dan tumbuh menjadi benda ekonomi yang penting dalam bidang bahan perniagaan dan objek spekulasi. Berdasarkan fungsi tersebut dapat munculnya konflik dalam masyarakat antara lain, Pewarisan, kebutuhan tanah semakin meningkat, batas tanah baik perorangan atau badan hukum yang satu dengan lainnya, penguasaan hak atas tanah, permohonan hak dan lain sebagainya.

Sengketa tanah yang sering muncul dalam lingkungan keluarga, biasanya berkaitan dengan persoalan pembagian waris, yang antara lain dilakukan

¹ Bernhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, CV Rfi Maju Mandiri, Jakarta.

bagahian dua orang anak perempuan; dan jika anak itu semuanya perempuan lebih dari dua, maka bagi mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan; jika anak perempuan itu seorang saja, maka ia memperoleh separo harta. Dan untuk dua orang ibu-bapa, bagi masing-masingnya seperenam dari harta yang ditinggalkan, jika yang meninggal itu mempunyai anak; jika orang yang meninggal tidak mempunyai anak dan ia diwarisi oleh ibu-bapanya (saja), maka ibunya mendapat sepertiga; jika yang meninggal itu mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seperenam. (Pembagian- pembagian tersebut di atas) sesudah dipenuhi wasiat yang ia buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. (Tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih dekat (banyak) manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan dari Allah. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana.(Q.S. An-Nisa;11)



Negara Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (rechtsstaat), tidak hanya berdasarkan atas kekuasaan belaka (machtsstaat).² Di Indonesia yang menganut tidak hanya satu agama menjadikan tidak semua masyarakatnya menganut hukum islam ada yang berpedoman pada hukum adat dan hukum nasional yaitu Undang-Undang Dasar tahun 1945, Undang- Undang hukum perdata (KUHPer) atau peraturan lainnya sehingga dalam pembagian warisnya berpedoman pada hukum peraturan selain hukum islam.

Didalam pasal 1338 KUH perdata dijelaskan bahwa dalam membuat perjanjian adanya asas kebebasan (kebebasan berkontrak) dengan memperhatikan pasal 1320, Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUH Perdata. Kebebasan berkontrak adalah perwujudan dari bebasnya kehendak, hak asasi manusia yang dilandasi semangat kebebasan individu.

Menurut paham individualisme bahwa setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaki, sedangkan hukum perjanjian dalam asas kebebasan berkontrak³ menjelaskan bahwa yang dimaksud disini bukan membebaskan tentang berlakunya syarat-syarat perjanjian para pihak. Dalam hal ini yang dimaksud adalah ruang lingkupnya meliputi kebebasan untuk menentukan isi perjanjian yang diinginkan para pihak. Seseorang tidak dapat dipaksa untuk memasuki atau memulai suatu perjanjian, sehingga disini yang dimaksud dalam kebebasan berkontrak yaitu meliputi kebebasan para pihak

²C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Cet ke-8, Balai Pustaka, Jakarta, , hal. 346.

³ Hernoko, Agus Yudha, 2008, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Perjanjian*, Yogyakarta, LaksBang Mediatama.

untuk menentukan dengan siapa menginginkan dan siapa yang tidak menginginkan membuat suatu perjanjian.⁴

Perjanjian atau overeenkomst mengandung makna hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.⁵

Perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian untuk memberikan hak pakai bukan kepemilikan. Perjanjian ini dapat dilakukan secara lisan maupun secara tertulis, namun perlu ditekankan bahwa perjanjian sewa menyewa harus dalam bentuk tertulis dan bukan hanya perjanjian lisan. Jika ada hitam diatas putih, perjanjian sewa menyewa memiliki status hukum yang kuat. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena Undang-Undang” dengan memenuhi pasal 1320 KUH Perdata yaitu tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Dan telah diatur ketentuan tentang kontrak sewa yang dapat ditemukan di Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH). Siapa pun yang melanggar perjanjian sewa akan dikenakan dengan denda atau sanksi.

Pembagian waris terutama dalam hal ini tanah biasa disebutkan dalam surat waris yang sudah dilegalkan dihadapan notaris dengan tanda tangan pewaris, sehingga dalam pembagiannya sesuai dengan isi surat waris tersebut.

Dalam Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

⁴ Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia.

⁵ M. Yahya Harahap, 2016, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, Hal.6.

Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat UUPA) dikatakan bahwa pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan yang dimaksud dengan kepastian hukum adalah memberikan kepastian hak-hak atas tanah. Adapun cara-cara pendaftaran tanah yang dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak atas tanah. Peralihan Hak Milik karena pewarisan terjadi "karena hukum", artinya dengan meninggalnya pemilik tanah, maka ahli warisnya memperoleh Hak Miliknya itu menurut hukum sejak ia meninggal dunia⁶. Pendaftaran peralihan hak yang disebabkan oleh pewarisan, pemohon hanya cukup menyertakan bukti sebagai ahli waris yang sah.

Di Indonesia, sertifikat hak atas tanah berlaku mejadi alat bukti yang kuat sebagaimana yang ada dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Seseorang yang memiliki hak milik atas tanah mempunyai hak atas tanah itu secara turun-temurun, terkuat dan terpenuh atas tanah tersebut dengan memperhatikan fungsi sosial dari tanah sesuai dengan pasal 20 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 yaitu ketentuan tersebut bahwa sifat dan hak milik membedakan dengan hak lainnya. Sedangkan seseorang yang memiliki Hak Guna Bangunan (HGB) mempunyai kewenangan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas

⁶ Harsono, B, 2007, *PPAT sejarah tugas dan kewenangannya*, Majalah Renvoi, 8.44

tanah yang bukan miliknya sendiri. Demikian pula dengan jenis hak-hak atas tanah yang lain, para pemegang haknya mempunyai kewenangan sesuai dengan peruntukkan hak atas tanahnya

Tanah juga dapat berkepemilikan sertifikat bersama atau tanah milik bersama, dalam Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 pasal 31 ayat (4) disebutkan bahwa hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan sertifikat yang diberikan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak tanah milik bersama yang lain.

Dalam pasal ini disebutkan bahwa boleh dengan adanya beberapa pemilik atau nama dalam satu sertifikat dari hak atas tanah tersebut dan tidak diberikan batasan atas berapa nama yang diperbolehkan dalam sertifikat pemilik dari hak atas tanah tersebut. Para pemegang hak bersama tersebut memiliki hak dan kewajiban yang sama rata bagi semua pemegang hak bersama tersebut. dapat melakukan perbuatan hukum mengenai bagian haknya yang bersangkutan tanpa perlu mengadakan perubahan pada surat tanda bukti hak para pemegang hak bersama yang bersangkutan, kecuali kalau secara tegas ada larangan untuk berbuat demikian jika tidak ada persetujuan para pemegang hak bersama yang lain.

Dalam sewa menyewa tanah perlu diberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah serta tanah tersebut juga harus diakui oleh negara. Hal ini dikarenakan agar para pemegang hak dan kewajiban paham akan hal yang menjadi hak dan kewajiban para pihak masing-masing.

Namun dalam kehidupan tidak dipungkiri bahwa sering terjadi persengketaan dalam masyarakat. Ketika terjadi pertengkaraan tidak jarang beberapa orang menyelesaikan sengketa dengan caranya sendiri atau disebut main hakim sendiri, akan tetapi menyelesaikan sengketa dengan cara sendiri atau main hakim sendiri biasanya tidak menyelesaikan masalah malah akan menimbulkan masalah baru. Sama halnya dengan persengketaan tanah yang disebabkan atas perjanjian sewa-menyewa terhadap tanah warisan yang haknya atas milik bersama adanya hal-hal yang perlu diperhatikan lebih detail mengenai hak dan kewajiban para pihak dan para pemegang hak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah warisan atas hak milik bersama.

Oleh karena itu, dalam melakukan kegiatan sewa-menyewa atas tanah warisan yang kepemilikannya bersama memerlukan langkah-langkah yang berbeda karena adanya beberapa pemilik atau nama dalam satu sertifikat sehingga para pemegang hak bersama tersebut memiliki hak dan kewajiban yang sama rata bagi semua pemegang hak bersama. Dan penyelesaian atas persengketaan yang terjadi dalam kegiatan sewa-menyewa tanah warisan atas hak milik bersama tentu mempunyai hal yang berbeda dibanding penyelesaian perjanjian sewa-menyewa lainnya.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dan menuangkan dalam bentuk tulisan yang berbentuk skripsi dengan judul “ **TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN LAHAN TANAH WARISAN ATAS HAK MILIK BERSAMA**”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama ?
2. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dan para pemegang hak dalam perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama ?
3. Bagaimana penyelesaian jika terjadi persengketaan dalam perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui proses perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama.
2. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dan para pemegang hak dalam perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama.
3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat secara teoritis

Diharapkan dapat menambah wawasan serta informasi mengenai hukum perjanjian dan dalam perkembangannya. Khususnya mengenai hukum perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama. Dan hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan

sumbangan pemikiran berupa ilmu dalam bidang hukum khususnya pada hukum perdata.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat berguna pada pengaturan secara langsung pada obyek sebagai pedoman atau acuan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa terlebih mengenai sewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama adanya hal-hal yang perlu diperhatikan sebagai ketentuan, syarat-syarat, kewajiban maupun hak-hak agar terhindar dari persengketaan atau dalam penyelesaian persengketaan yang dialami oleh pihak-pihak. Menambah wawasan bagi mahasiswa dalam segala bentuk peraturan mengenai perjanjian sewa menyewa lahan atas tanah warisan.

E. Terminologi

Untuk mempermudah serta menghindari kekeliruan dalam memahami judul pada penelitian hukum ini maka penulis akan menjelaskan maksud dari judul penelitian **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN LAHAN TANAH WARISAN ATAS HAK MILIK BERSAMA”**

Berikut penjelasan istilah dari judul penelitian tersebut :

Untuk mempermudah serta menghindari kekeliruan dalam memahami judul pada penelitian hukum ini maka penulis akan menjelaskan maksud dari judul penelitian **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN LAHAN TANAH WARISAN ATAS HAK MILIK BERSAMA”**

Berikut penjelasan istilah dari judul penelitian tersebut :

1. Yuridis

Yuridis menurut kamus hukum yaitu menurut hukum atau secara hukum.⁷ Jadi yuridis yaitu hasil dari pandangan ataupun pendapat dari segi hukum.

2. Perjanjian

Dalam KUH Perdata Indonesia mengartikan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam Buku III Bab Kedua KUH Perdata Indonesia terdapat istilah perjanjian yang atau persetujuan (contract or agreement) yang mempunyai maksud sama dengan pengertian perjanjian, yaitu suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

3. Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan

⁷ Suharso dan Ana Retnoningsih, 2011, *Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi Lux*, Widya Karya, Semarang, hlm. 644

pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.⁸

4. Tanah Warisan

Tanah warisan adalah tanah yang diwariskan kepada ahli waris seseorang yang telah meninggal dunia. Tanah warisan dapat berupa aset berupa tanah dan bangunan yang perlu dilindungi dan diurus kepemilikannya. Proses pengurusan sertifikat tanah warisan dapat berbeda-beda tergantung pada situasi, namun umumnya melibatkan beberapa tahapan seperti memperoleh surat keterangan ahli waris, mengajukan permohonan sertifikat kepemilikan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan menunggu sertifikat kepemilikan diterbitkan. Tanah warisan dapat dimiliki atas tanah bersama dalam hal ini, setiap pemilik memiliki hak yang sama terhadap tanah tersebut, termasuk hak untuk menjual, menggadaikan, atau memberikan jaminan atas tanah tersebut. Namun, keputusan mengenai pengelolaan tanah harus dibuat secara bersama-sama oleh semua pemilik. Jika salah satu pemilik ingin menjual atau menggadaikan tanah, maka harus mendapatkan persetujuan dari semua pemilik. Selain itu, jika terjadi sengketa atau masalah hukum terkait tanah milik bersama, maka harus diselesaikan secara bersama-sama oleh semua pemilik

⁸ R. Subekti. dan R. Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 381.

5. Hak Milik Bersama

Hak milik bersama adalah kepemilikan bersama atas suatu benda oleh dua orang atau lebih, di mana setiap pemilik memiliki bagian yang sama dalam kepemilikan tersebut. Hak milik bersama dapat terjadi pada berbagai jenis benda, termasuk tanah dan properti. Setiap pemilik memiliki hak yang sama untuk menggunakan dan menikmati benda tersebut, serta bertanggung jawab atas pemeliharaan dan perawatan benda tersebut. Namun, untuk menghindari sengketa di masa depan, penting untuk memiliki perjanjian yang jelas mengenai hak dan tanggung jawab masing-masing pemilik. Di Indonesia, hak milik bersama terjadi pada beberapa kasus, seperti pada kasus harta bersama atau harta gono-gini dalam perkawinan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara yang dilakukan peneliti untuk mengumpulkan sebuah data dan menemukan jawaban dari permasalahan yang akan dihadapinya. Dalam penulisan pada penelitian ini, supaya peneliti memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan, maka peneliti menggunakan metode pendekatan hukum sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian dalam skripsi ini menggunakan melalui metode pendekatan yuridis normatif yang mana metode ini berarti pendekatan yang dilakukan melalui berlandaskan bahan hukum utama dengan cara

mengkaji teori-teori, konsep-konsep, asas-asas, dan peraturan perundang-undangan (bahan kepustakaan atau data sekunder)

a) Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis. Deskriptif analitis yaitu mendeskripsikan hasil penelitian dengan data, fakta hukum secara menyeluruh dan mengkaji secara sistematis serta sedetail-detailnya.

b) Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang merupakan data penelitian yang dikumpulkan oleh penulis yang diperoleh secara tidak langsung dan diambil dari sumber lain yang sudah tersedia, seperti berupa buku, situs, atau dokumen pemerintah. Data sekunder terdapat beberapa bahan hukum di dalamnya yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum tersebut berasal dari kepustakaan berikut yaitu: Bahan Hukum Primer

- 1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat dan memberikan dasar hukum yang sebenarnya. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan

hukum.⁹ Pada penulisan skripsi ini penulis menggunakan bahan hukum primer yang terdiri dari:

- a. Al-quran
- b. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d. Instruksi presiden No 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam
- e. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan mengikat seperti bahan hukum primer, tetapi memberikan penjelasan serta menjadi penunjang terhadap bahan hukum primer.¹⁰ Bahan hukum sekunder yang digunakan pada penelitian ini meliputi buku, jurnal, skripsi, karya ilmiah, dll.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum sebagai penunjang yang memberikan penjelasan atau arahan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder. Bahan hukum tersier yang

⁹ Soerjono Suekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia-UI Press cetakan ke-3.

¹⁰ Soerjono Suekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *penelitian hukum normative suatu tinjauan singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

digunakan dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dll.¹¹

c) Metode Pengumpulan Data

Penulis melakukan studi kepustakaan yakni dengan cara mencari sumber-sumber data sekunder sekaligus mencatat, membaca, mempelajari dan juga mengintervensi literatur yang berkaitan dengan penelitian ini.

d) Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dari penelitian nanti akan dianalisis oleh penulis secara kualitatif yaitu data yang diperoleh melalui penelitian studi pustaka dikaji kembali berdasarkan fakta-fakta hukum, konsep maupun secara perundang-undangan secara sistematis.

G. Sistematika Penelitian

Dalam penulisan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN TANAH WARISAN ATAS HAK MILIK BERSAMA”** akan diuraikan sebagaimana sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini terdiri dari: latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

¹¹ Ibid, hlm 141.

Pada bab ini berisi tinjauan umum tentang perjanjian meliputi pengertian perjanjian, syarat sah perjanjian, asas-asas perjanjian,. Tinjauan umum tentang sewa-menyewa meliputi pengertian sewa-menyewa, ciri-ciri perjanjian sewa-menyewa, dasar peraturan perjanjian sewa-menyewa., tinjauan umum tentang hak milik atas tanah meliputi pengertian hak milik, subyek hak milik, terjadinya hak milik, cara memperoleh hak milik., tinjauan umum tentang sewa-menyewa menurut islam meliputi pengertian sewa-menyewa menurut islam, dasar hukum sewa-menyewa, syarat dan rukum sewa-menyewa, macam-macam sewa-menyewa dan hal hal yang membatalkan sewa-menyewa.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang proses perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama, hak dan kewajiban para pihak dan para pemegang hal dalam perjanjian sewa-menyewa lahan atas tanah warisan dan penyelesaian jika terjadi persengketaan dalam perjanjian sewa-menyewa lahan atas tanah warisan.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian tinjauan yuridis perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yakni persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.¹²

Di dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut pandangan dari Sudikno, perjanjian adalah satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subjek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.¹³

Menurut Salim H. S, Perjanjian merupakan hubungan hukum antara subjek saqtu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, diamana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga

¹² Departmen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Ikthasar Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 458

¹³ Sudikno, 2008, *Ilmu Hukum*, Penerbit Liberty, Yogyakarta

dengan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya. Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri menurut Salim H. S memiliki kelemahan sebagai berikut:

- a. Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut dengan perjanjian;
- b. Tidak tampak asas konsensualisme;
- c. Bersifat dualisme.¹⁴

K.R.M.T Tirtodiningrat, S.H menjelaskan bahwa perjanjian yakni suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.¹⁵

Definisi dari kata perjanjian sendiripun memiliki arti secara luas dan arti secara sempit. Dalam artian luas, perjanjian memiliki maksud setiap perjanjian yang menimbulkan hukum yang dikehendaki atau dianggap dikehendaki oleh pihak-pihak, yang di dalamnya termasuk perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Dalam artian sempit, perjanjian ini hanya ditunjukkan kepada tiap hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja seperti yang dimaksud di dalam buku III KUHPperdata.¹⁶

Salah satu perkembangan pesat adalah menggunakan e-contract (kontrak elektronik), yang memberikan kemudahan dan memungkinkan

¹⁴ Salim MS, 2008, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 27

¹⁵ Mgs Edy Putra Tje" Aman, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty Yogyakarta, hlm. 18

¹⁶ RM Sudikno Mertokusumo, 1988, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Libert Yogyakarta, hlm. 97

manusia bertransaksi dengan cepat tanpa dibatasi ruang dan waktu. Kontrak pada umumnya berbentuk kontrak elektronik (e-contract), yaitu kontrak/perjanjian yang dibuat oleh para pihak melalui sistem elektronik, dimana para pihak tidak saling bertemu secara langsung. Berbeda dengan kontrak konvensional di dunia nyata (offline) yang umumnya dibuat di atas kertas dan disepakati para pihak secara langsung melalui tatap muka. Pengakuan kontrak elektronik sebagai bentuk perjanjian dalam KUHPerdara masih menjadi persoalan pelik. Pasal 1313 KUH Perdata hanya menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih. Jika mengacu pada pengertian tersebut, maka kontrak elektronik dapat dikatakan sebagai suatu bentuk perjanjian yang memenuhi ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata. Padahal dalam prakteknya suatu perjanjian biasanya diartikan sebagai perjanjian yang dibuat dalam bentuk kertas dan bila perlu dituangkan dalam bentuk akta Notaris. Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian baru sah apabila memenuhi syarat-syarat subyektif (adanya kesepakatan antara para pihak dan pihak-pihak yang berwenang untuk membuat perjanjian) dan syarat-syarat obyektif (objek perjanjian harus jelas dan perjanjian itu dilaksanakan). keluar karena alasan yang halal). Dalam transaksi konvensional dimana para pihak saling bertemu, tidak sulit untuk melihat apakah perjanjian yang dibuat memenuhi syarat-syarat tersebut. Permasalahan muncul apabila transaksi dilakukan tanpa adanya pertemuan antar para pihak.

2. Syarat Sah Perjanjian

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur meliputi apa saja yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian, antara lain yakni:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perkara,
- c. Suatu hal tertentu,
- d. Suatu sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama disebut sebagai syarat subjektif karena kedua syarat tersebut merupakan subjek perjanjian sedangkan dua syarat yang terakhir merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian tersebut.

Kesepakatan yakni persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Sesuai sendiri memiliki maksud yakni mengenai pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain.¹⁷ Pernyataan yang dimaksud adalah dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam yang mana pernyataan secara diamdian lebih sering terjadi di dalam kehidupan sehari-hari.

Hal selanjutnya mengenai kesepakatan telah diberi penjelasan pada Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni tiada kesepakatan

¹⁷ Salim M. S, 2008, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 33

yang sah apabila kesepakatan tersebut diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Dalam syarat kesepakatan ini, Abdulkadir Muhammad mengenakan istilah persetujuan kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian (konsensus). Persetujuan kehendak sama dengan kesepakatan, sejalan antara para pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Sebelum adanya persetujuan, biasanya para pihak mengadakan perundingan (negosiasi) dimana pihak yang satu memberitahu pihak yang lain mengenai apa yang menjadi objek perjanjian dan berbagai syaratnya, kemudian pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan. Kehendak itu dapat dinyatakan baik secara bebas maupun diam-diam, tetapi tetap menyetujui apa yang dikehendaki oleh para pihak tersebut. Persetujuan kehendak memiliki sifat bebas yang artinya tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga dan berdasarkan kemauan sukarela para pihak.

Persetujuan kehendak sendiri memiliki arti bahwa didalamnya tidak ada kekhilafan dan penipuan. Di dalam Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa tidak adanya paksaan apabila pihak yang melaksanakan perbuatan tersebut tidak sedang berada di bawah ancaman, baik kekerasan jasmani ataupun dengan upaya untuk menakut-nakuti. Akibat hukum tidak adanya persetujuan kehendak baik karena paksaan, kekhilafan, maupun penipuan yakni bahwa perjanjian itu dapat dimintakan

pembatalannya kepada Hakim. Dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1454 menyatakan bahwa pembatalan dapat dimintakan tenggang waktu 5 (lima) tahun, dalam hal terdapat adanya tindakan paksaan dihitung sejak hari dimana paksaan itu berhenti, dan dalam hal terdapat adanya kekhilafan dan penipuan terhiting sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan tersebut.

Mengenai kecakapan, Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberi syarat tidak cakupnya seseorang untuk membuat perjanjian yakni:

- a. Orang-orang yang belum dewasa,
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan,
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undangundang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Kecakapan berbuat yakni kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada umumnya, seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, arti dewasa yakni sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin namun belum berumur 21 tahun. Di dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan seseorang yang tidak cakap membuat perjanjian yakni orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami, sehingga apabila

hendak melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya dan bagi seorang istri harus ada izin dari suaminya. Akibat dari hukum ketidakcakapan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, dan apabila pembatalannya tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian tetap berlaku.

Mengenai persyaratan tentang suatu hal tertentu yang diartikan sebagai objek perjanjian ditentukan bahwa hanya suatu barang maupun suatu hal yang cukup jelas atau tertentu. Di dalam Pasal 1332 KUHPerdara dijelaskan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian. Pasal 1333 KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Menurut Pasal 1334 KUHPerdara, barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat pula menjadi suatu pokok perjanjian, objek perjanjian dan prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.¹⁸

Di dalam persyaratan terakhir yakni suatu sebab yang halal, menurut Pasal 1335 KUHPerdara telah menentukan bahwa suatu perjanjian yang tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak memiliki kekuatan. Selanjutnya, dalam Pasal 1337

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 228-231

KUHPerdata menentukan bahwa suatu sebab yang terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Dari berbagai uraian di atas, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Namun, apabila pihak-pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sementara itu, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

Keempat syarat yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdata tersebut harus semuanya dipenuhi oleh tiap-tiap pihak dan apabila syarat syahnya perjanjian tersebut telah dipenuhi, maka perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sama dengan kekuatan suatu Undang-undang menurut Pasal 1338 KUHPerdata.

3. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas hukum merupakan fenomena yang penting dan mengambil tempat yang sentral di dalam hukum positif. Fungsi dari asas-asas hukum yakni sebagai pendukung bangunan hukum, menciptakan harmonisasi, keseimbangan dan mencegah adanya tumpang tindih antara semua norma hukum. Asas hukum menjadi titik tolak pembangunan sistem hukum dan menciptakan kepastian hukum yang diberlakukan dalam masyarakat.¹⁹

Subjek perjanjian diberikan kebebasan di dalam hukum perjanjian untuk melakukan perjanjian dengan beberapa pembahasan tertentu,

¹⁹ Putra Jaya, 2007, *Politik Hukum*, Undip Press, Semarang, hlm. 23

sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara sebagai berikut:

- a. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,
- b. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu,
- c. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Berdasarkan pasal di atas, terdapat beberapa asas hukum perjanjian yang terkandung di dalamnya, yakni sebagai berikut:

- a. Asas kebebasan berkontrak

Di dalam Pasal 1337 KUHPerdara, dapat ditafsirkan bahwa kebebasan untuk membuat perjanjian terdiri dari beberapa hal, yaitu:

- 1) Kebebasan untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian,
- 2) Bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapa saja,
- 3) Bebas untuk menentukan isi perjanjian yang dibuatnya,
- 4) Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian,
- 5) Kebebasan untuk menentukan terhadap hukum mana perjanjian itu akan tunduk.

Disimpulkan juga oleh Remy Sjahdeiny bahwa ruang lingkup kebebasan berkontrak yakni:

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian,

- 2) Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa saja ia ingin membuat perjanjian,
- 3) Kebebasan untuk memilih *causa* perjanjian yang akan dibuatnya,
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian,
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian,
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undangundang yang bersifat opsional.

b. Asas konsensualisme

Konsensualisme berasal dari kata *consensus* yang memiliki arti sepakat. Hal ini menandakan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian timbul sejak saat tercapainya konsensus atau kesepakatan atau kehendak yang ebbas antara para pihak yang melakukan perjanjian.

Pada Pasal 1320 KUHPerdara tercermin asas konsensualitas dalam unsur pertama yang menyebutkan “sepakat mereka yang mengikatkan diri” yang mana berarti menurut Subekti yakni “pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.”²⁰ Berdasarkan asas konsensualisme dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau *consensus* para pihak yang membuat kontrak.²¹

c. Asas pacta sunt servanda

²⁰ R. Subekti, 1986, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, hlm. 5

²¹ Ridwan Khairandy, 2012, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, Diktat Kuliah, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 60

Asas ini mengandung ketentuan yang berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan cara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang berarti mengikat para pihak dalam perjanjian, seperti undang-undang yang mana juga mengikat orang terhadap berlakunya undang-undang itu kepada siapa.

Adanya kehendak dari pihak-pihak, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang. Hukum berlaku bagi mereka terjadi akibat pernyataan dari seseorang seseorang dalam suatu hubungan. Kekuatan mengikatnya perjanjian yang merupakan kekuatan bagi asas ini. Bukan hanya kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.²²

d. Asas iktikad baik (good faith)

Di dalam Pasal 1338 KUHPerdara tercantum bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Kemudian kewajiban ini dilanjutkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kontrak tidak hanya mengikat terhadap apa yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, namun juga kepada segala sesuatu yang menurut sifat kontrak, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. bersangkutan dengan kebiasaan, Pasal 1374 KUHPerdara menyebutkan bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam

²² *Ibid.*, hlm. 61

dimasukkan ke dalam kontrak meskipun tidak secara tegas diperjanjikan.²³ Di dalam perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, maka para pihak bukan hanya terikat oleh tiap kata perjanjian dan oleh kata-kata berbagai ketentuan mengenai perundang-undangan mengenai perjanjian tersebut, melainkan juga dengan iktikad baik.

Pengertian iktikad baik memiliki dua arti, yakni.²⁴

- 1) Iktikad baik objektif, yakni perjanjian yang dibuat mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.
- 2) Iktikad baik subjektif, yakni pengertian iktikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang.

Kesimpulan dari hal-hal di atas yakni bahwa dapat diketahui yang dimaksud melaksanakan perjanjian dengan iktikad baik adalah bagi pihak-pihak dalam perjanjian untuk melakukan sesuatu yang tidak bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan sehingga akan menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan di salah satu pihak.

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Menurut bahasa kata sewa-menyewa berasal dari kata “Sewa” dan “Menyewa”, kata “sewa” berarti pemakaian sesuatu dengan membayar

²³ *Ibid.*, hlm. 94

²⁴ R. Subekti, 1983, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 25

uang sewa.²⁵ Sedangkan kata “menyewa” berarti memakai dengan membayar uang sewa.²⁶ Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan al-ijarah, yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan.²⁷

Menurut Moh. Anwar ijarah adalah suatu perakadan (perikatan) pemberian kemanfa“atan (jasa) kepada orang lain dengan syarat memakai „iwadh (penggantian/balas jasa) dengan uang atau barang yang ditentukan.²⁸ Jadi iarah membutuhkan adanya orang yang memberi jasa dan yang memberi upah.

Abdur Rahman al-Jaziry dalam kitabnya al-Fiqh ala madzahib al arba“ah menyebutkan bahwa Ijarah menurut bahasa dengan dikasrohkan hamzahnya, didhomahkan hamzahnya, dan difathahkan hamzahnya. Adapun dikasrohkan hamzahnya adalah lebih tersohor dan dengan dikasroh jim didhomah jimnya, artinya adalah bahasan suatu pekerjaan atau amal perbuatan.²⁹

Sewa menyewa sesungguhnya merupakan suatu transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu harta benda.³⁰ Transaksi ini banyak sekali dilakukan oleh manusia, baik manusia jaman dahulu maupun manusia jaman sekarang, atau dapat diartikan bahwa semua barang yang mungkin diambil manfaatnya dengan tetap zatnya, sah untuk disewakan,

²⁵ Hasan Alwi, 2005, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III*, Balai Pustaka, Jakarta, h. 1057.

²⁶ Ibid.

²⁷ M. Ali Hasan, 2003, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 227

²⁸ Ibid.

²⁹ Abdur Rahman al-Jaziry, *Fiqh „Ala Madzhabil Arba“ah, al Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra*, (Beirut : Dar al-Fikr, t.th), h. 94.

³⁰ A. Mas“adi Ghufron, 2002, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Rajawali Pers, Semarang, h. 181.

apabila kemanfaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara, yaitu dengan masa dan perbuatan. Sewa menyewa dengan mutlak (tidak memakai syarat) itu menetapkan pembayaran sewa dengan tunai, kecuali apabila dijanjikan pembayaran dengan ditangguhkan.³¹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia,³² sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Sedangkan Menurut Yahya Harahap,³³ sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.

Adapun menurut Wiryono Projodikoro³⁴ sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.

Pengertian sewa menyewa dalam KUH Perdata adalah perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.³⁵

³¹ H. Moh. Rifa'i, 1978, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*, CV. Toha Putra, Semarang, h. 428.

³² 3 Kamus Besar Bahasa Indonesia. Hlm. 183.

³³ M. Yahya Harahap. 2005. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Ed.ke-2 Sinar Grafika, Jakarta:. Hlm. 220.

³⁴ 5 Wiryono Projodikoro, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Hlm. 190.

³⁵ R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, 1995, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita,Cet. ke-27 Jakarta,Hlm. 381

2. Ciri-ciri Perjanjian Sewa-Menyewa

- a. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.³⁶
- b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.³⁷
- c. Ada kenikmatan yang diserahkan Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.³⁸

³⁶ Ibid.

³⁷ Ibid.

³⁸ Ibid.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, 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.³⁹ Di dalam BW 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 substansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada di pihak yang lemah.

3. Dasar Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian dalam KUHPerdota disebut dengan istilah persetujuan dengan dasar hukum Pasal 1313 KUHPerdota dan dengan berlandaskan Pasal 1548 maka sewa menyewa jelas merupakan bagian dari perjanjian yang diawali dengan persetujuan (kesepakatan).

Menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁴⁰, unsur-unsur sewa-menyewa adalah sebagai berikut:

1. Merupakan suatu Perjanjian
2. Terdapat pihak-pihak yang mengikatkan diri
3. Pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak yang lain, selama suatu waktu tertentu

³⁹ Subekti.Op. Cit.Hlm. 40

⁴⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

4. Dengan sesuatu harga yang disanggupi oleh pihak lainnya.

Mengenai unsur “waktu” yang terdapat dalam sewa menyewa, dimana ada kecenderungan untuk mengetahui secara jelas dan pasti batas waktu dalam sewa-menyewa mutlak atau tidak harus diatur dalam sewa menyewa.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata telah menyinggungnya dalam beberapa Pasal sebagai berikut:

1. Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Menyebutkan, “Jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”
2. Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Menyebutkan, “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”
3. Pasal 1578 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Menyebutkan, “Seorang pembeli yang hendak menggunakan kekuasaan yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa, untuk, jika barangnya dijual, memaksa si penyewa mengosongkan barang yang disewa, diwajibkan memperingatkan si penyewa sekian lama sebelumnya, sebagaimana diharuskan oleh adat kebiasaan setempat mengenai pemberhentian pemberhentian sewa”

KUHPerdata selanjutnya mengatur mengenai kewajiban dan hak dari para pihak secara umum agar tetap menjaga esensi dari perjanjian, Pasal 1550 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut: "Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
3. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa."

Kewajiban pihak penyewa diatur dalam pasal 1560 KUHPerdata, yang berbunyi: "Si penyewa harus menepati dua kewajiban utama yaitu:

1. Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.
2. Untuk membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan."

Menurut ketentuan pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara sederhana kewajiban pihak penyewa adalah memanfaatkan dan merawat barang yang disewanya, sebagaimana

miliknya sendiri dan membayar uang sewa sesuai dengan yang telah disepakati.⁴¹

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, isi dari ketentuan yang ditetapkan oleh pihak yang menyewakan dan telah disetujui oleh pihak penyewa berlaku seperti undang-undang hanya bagi kedua belah pihak saja karena ketentuan dalam sewa menyewa tersebut telah disepakati oleh pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa. Pertama, hak dan kewajiban pihak yang menyewakan. Hak pihak yang menyewakan antara lain Pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa yang di bayarkan oleh pihak penyewa sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa dan menerima kembali kendaraan yang telah selesai disewa oleh pihak penyewa sesuai dengan berakhirnya jangka waktu sewa.

Kewajiban Pihak Yang Menyewakan, tercantum pada pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pasal 1551 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kedua, hak dan kewajiban pihak penyewa. Hak Pihak Penyewa dalam perjanjian sewa menyewa mobil penyewa berhak menggunakan mobil selama perjanjian berlangsung dalam keadaan yang baik hingga perjanjian sewa menyewa berlangsung dan jaminan kenyamanan pada saat mobil digunakan dalam perjanjian sewa menyewa hingga selesai.

⁴¹ diakses pada tanggal 25 Desember 2023 pukul 09.50 WIB

Kewajiban penyewa sesuai pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu penyewa juga berkewajiban membayar sejumlah uang sewa kepada pihak yang menyewakan sesuai dengan yang telah disepakati dan penyewa berkewajiban merawat mobil selama perjanjian berlangsung seperti merawat barang miliknya sendiri. Maka hal ini mewajibkan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa mobil untuk melaksanakan hak dan kewajibannya secara baik, sehingga tidak mengurangi hak yang seharusnya diterima oleh kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa mobil ini. Dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tidak luput dari kesalahan yang dilakukan oleh pihak penyewa.

Hal ini apabila bisa diselesaikan melalui perdamaian atau sesuai dengan kesepakatan tidak ada masalah lagi, namun apabila salah satu pihak masih tidak puas maka ia harus melakukan penyelesaian melalui jalur hukum atau peradilan.

Pada umumnya Kewajiban dan Hak Para Pihak yaitu:

1. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan
 - a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
 - b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
 - c. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

2. Kewajiban Pihak Penyewa

- a. Memakai barang yang disewa sebagai seorang ”bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.
- c. Mengembalikan barang sewaan dengan kondisi sesuai dengan kesepakatan.

Kewajiban satu pihak menjadi hak pihak lain, namun selain itu ada pula hak lainnya yang diatur secara umum seperti menerima uang sewa pada waktu sebagaimana yang diperjanjikan bagi pihak yang menyewakan.

Pihak Penyewa juga memiliki beberapa hak lainnya, seperti:

1. Penyerahan barang dalam keadaan terpelihara sehingga barang itu dapat dipergunakan untuk keperluan pihak penyewa.
2. Jaminan dari yang menyewakan mengenai kenikmatan tenteram dan tidak adanya cacat yang merintangangi pemakaian barang yang disewanya.

Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan si penyewa jika kepadanya tidak telah diijinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepas sewanya kepada orang lain atas ancaman pembatalan perjanjian sewa

dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa.

Ada perbedaan antara mengulang sewakan dengan melepas sewa, yaitu:

1. Dalam hal mengulang sewakan, penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam perjanjian sewa menyewa, yang terlepas dari perjanjian sewa menyewa awal, yang diadakan olehnya dengan pihak ketiga.
2. Dalam hal melepas sewanya, penyewa mengundurkan diri dari posisi sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga langsung berhadapan dengan pihak yang menyewakan.

Apabila penyewa berbuat sesuatu yang dilarang, maka yang menyewakan dapat meminta pembatalan perjanjian sewa disertai dengan pembayaran kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah dilakukan pembatalan tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa dengan orang ketiga tersebut.

Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa penyewa diperbolehkan menyewa rumah yang menjadi tempat tinggalnya sebagian kepada orang lain, kecuali kekuasaan tersebut telah dilarang dalam perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa tidak berakhir dengan dijualnya barang yang disewa,

kecuali telah diperjanjikan sebelumnya pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁴²

Resiko dalam sewa menyewa secara umum:

1. Keadaan memaksa dan resiko

Dalam suatu perikatan atau perjanjian sewa menyewa, terkadang mengalami suatu kerusakan akibat suatu peristiwa yang bukan dari kesalahan pihak yang menyewa atau penyewa. Hal ini juga disebut dengan keadaan memaksa, yang artinya, bahwa suatu peristiwa yang terjadi akibat ketidaksengajaan dan terjadinya tidak dapat diduga. Maka yang bertanggung jawab atas ini adalah masalah resiko dalam sewa menyewa. Resiko disini dijelaskan bahwa kewajiban yang menanggung kerugian yang timbul akibat, keadaan memaksa.

2. Resiko ditanggung oleh pemilik benda.

Dalam perjanjian sewa menyewa hanya terdapat satu pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang mengatur tentang resiko yaitu pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal ini pun dijelaskan apabila waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa “gugur demi hukum”. Menunjukkan bahwa sewa menyewa ini lenyap seperti tidak ada apa-apa mnya. Memang untuk ketentuan tentang

⁴² https://legalstudies71.blogspot.com/2015/10/perjanjian-sewa-menyewa.html#google_vignette
diakses pada tanggal 23 Desember 2023 pukul 10.00 WIB

resiko pada sewa menyewa tidak begitu tegas diatur dalam pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ketentuan itu menjadi beban pihak yang menyewakan ataupun penyewa. Dalam pasal tersebut hanya menjelaskan “gugur demi hukum”. Berdasarkan pada rumusan tersebut maka perlu disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut prestasi terhadap satu dengan yang lainnya. Hal ini dapat diartikan bahwa kerugian akibat musnah benda yang disewakan sepenuhnya menjadi beban pihak pemilik benda, yakni yang menyewakan. Berarti resiko kerugian ditanggung oleh pihak pemilik benda.⁴³

Ketentuan tegas tentang siapa yang memikul kerugian belum ada, hanya sebagai pegangan bagi kita adalah Pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “ Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum”. Jika barang hanya sebagian musnah pihak penyewa dapat memilih menurut keadaan, apakah akan meminta pengurangan harga sewa atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa serta berhak atas ganti rugi. Terhadap musnah barang dalam jangka waktu perjanjian sewa menyewa masih berlangsung, bisa menimbulkan persoalan sebagai berikut:

⁴³ <https://paringan.blogspot.com/2015/11/sewa-menyewa-dalam-hukum-perdata.html> diakses tanggal 24 Desember 2023 pukul 20.00 WiB

1. Jika barang yang menjadi objek perjanjian musnah seluruhnya
Apabila musnah seluruh barang menurut hukum perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Lebih lanjut M. Yahya Harahap berpendapat "kalau akibat musnah seluruh barang yang disewakan dengan sendirinya (Van Reuhtwege) menggugurkan sewa menyewa tidak perlu meminta pernyataan batal (Nietig Verklering). Resiko kerugian dibagi dua antara yang menyewakan dengan pihak penyewa. Apabila musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja maka dengan sendirinya para pihak dapat menuntut pembayaran harga sewa. R. Subekti berpendapat bahwa "akibat musnah barang yang disewakan masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawan berarti akibat musnah barang yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan".
2. Jika objek perjanjian hanya musnah sebagian Pihak penyewa dapat memilih cara yang akan digunakan dalam peristiwa yang mengakibatkan objek perjanjian hanya musnah sebagian antara lain:
 - a. Cara memperhitungkan kerugian pihak penyewa dalam rangka pengurangan harga sewa yang harus dibayar.
 - b. Menyangkut kewajiban pemeliharaan pihak yang menyewakan melakukan perbaikan selama sewa menyewa masih berlangsung. 4

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik

Hak milik (eigendom) merupakan salah satu jenis hak kebendaan yang diatur dalam buku II Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).⁴⁴

Hak milik atas tanah dicabut dari Buku II KUHPerdata dan diatur dalam UUPA sehingga cara untuk memperoleh peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak milik atas tanah berbeda dengan apa yang diatur didalam Buku II KUHPerdata.⁴⁵

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli

⁴⁴ Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

⁴⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta hlm.41.

warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Mengenai hak milik diatur dalam Bab Ketiga pasal 570-624 KUHPerdata. Pasal 570 KUHPerdata menjelaskan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak mengganggu hak-hak orang lain dengan tidak mengurangi kemungkinan akan adanya pencabutan hak tersebut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dengan disertai pembayaran ganti rugi.⁴⁶

Ciri-ciri hak milik menurut Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan sebagai berikut :

- a. Hak milik merupakan hak induk terhadap hak kebendaan lainnya.
- b. Hak milik merupakan hak yang selengkap-lengkapya.
- c. Hak milik bersifat tetap, artinya tidak akan lenyap terhadap hak kebendaan lainnya.
- d. Hak milik merupakan inti dari kebendaan lain.

⁴⁶ Pasal 570 KUHPerdata tentang Hak Milik

2. Subyek Hak Milik

Pada pasal 21 UUPA disebutkan yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

- a. Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- b. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.
- d. Selama seseorang mempunyai kewarganegaraan Indonesianya dan mempunyai kewarganegaraan asing maka tidak diperbolehkan mempunyai tanah dengan milik dan berlakunya ketentuan ayat (3) pasal ini.

3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Ada beberapa cara yang dilalui dalam terjadinya hak milik atas tanah, yaitu terjadinya karena menurut hukum adat, terjadinya karena penetapan

pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan, dan terjadinya karena ketentuan Undang-Undang.

- a. Terjadinya menurut hukum adat. Biasanya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan tanah ulayat hukum adat. Cara-cara tersebut kemudian akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Sebab, pembukaan hutan tidak teratur dan membabi buta tentu gilirannya akan menyebabkan akibat yang sangat merugikan.
- b. Terjadinya karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan. Dengan peraturan pemerintah, pemberian hak atas tanah menurut penetapan pemerintah ini diberikan dari tanah yang semula berstatus tanah negara.
- c. Terjadinya karena ketentuan undang-undang. Ini atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 September 1960 diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan ini disebut konversi. Hak-hak atas tanah yang dikonversi menjadi hak milik, yaitu berasal dari hak eigendom, hak milik adat, hak golongan yang bersifat tetap. Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah memerlukan suatu proses, dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebut kepada kantor

pertanahan untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertifikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut

4. Cara Memperoleh Hak Milik

Dalam Pasal 584 KUHPerdata telah diatur cara memperoleh hak milik, yaitu:

- a. Pemilikan/pendakuan (*toeigening*)
- b. Perlekatan/ikutan (*natrekking*)
- c. Daluwarsa/lampaunya waktu (*verjaring*)
- d. Pewarisan (*erfopvolging*) baik menurut undang-undang ataupun wasiat.
- e. Penunjukan/penyerahan (*levering*)

D. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa Menurut Islam

1. Pengertian Sewa Menyewa Menurut Islam

Dalam kitab al-Fiqh ala madzhab al arba'ah, Abdur Rahman al- Jaziry mengatakan bahwa Ijarah secara bahasa berarti dikasrokan hamzah, didhomahkan hamzah dan difatahkan hamzah. Untuk dikasroh hamzahnya lebih terkenal dan untuk dikasroh jim dichomah jimnya artinya berdiskusi tentang pekerjaan atau amal.⁴⁷

Dalam pemahaman lain, pandangan Abu Syuja⁴⁸ menyebutkan bahwa lafadz ijarah dengan dibaca kasrah hamzahnya, menurut qaul (perkataan,

⁴⁷ Abdur Rahman al-Jaziry, Fiqh „Ala Madzhabil Arba'ah, al Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra, Dar al-Fikr, Beirut, h. 94

pemahaman) yang masyhur secara bahasa bermakna upah.⁴⁸ Hendi Suhendi, mengatakan bahwa al-ijarah berasal dari kata al-ajru yang menurut bahasanya ialah al-,iwadi yang secara bahasa berarti ganti dan upah.

Berikut ini, beberapa pandangan para ulama fiqh mengenai beberapa pengertian tentang sewa menyewa secara istilah:

a. Syafi'i dan Imam Taqiyuddin, sewa menyewa atau ijarah ialah:

Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan dengan suatu imbalan tertentu.⁴⁹

b. Malikiyah, sewa menyewa atau ijarah ialah:

Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.

c. Hambaliah, sewa menyewa atau ijarah ialah:

Ijarah yaitu akad transaksi atau suatu kemanfaatan yang diperoleh dan telah diketahui yang diambil sedikit demi sedikit pada tempo waktu tertentu serta dengan ganti rugi tertentu.⁵⁰

d. Syaikh Syihab ad-Din dan Syaikh Umairah, sewa menyewa atau ijarah ialah:

Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.

e. Syaikh al-Islam Abi Yahya Zakaria al-Anshori dalam kitab Fath Al

Wahab, sewa menyewa atau ijarah ialah:

⁴⁸ Abu Syuja' *Fathul al-Qarib al-Mijib*, Toha putra, Semarang h. 38.

⁴⁹ Imam Taqiyuddin, *Kifayah al-Akhyar*, oha Putra, t.th., Semarang h. 309.

⁵⁰ Abdur Rahman al-Jaziry, *Op.Cit.*, h. 94 – 98.

Ijarah (sewa-menyewa) secara bahasa adalah nama untuk pengupahan sedang sewa-menyewa secara syara⁵¹ adalah memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan pengambilan (imbalan) dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan.⁵¹

f. Muhamad Syafi⁵² Antonio, sewa menyewa atau ijarah adalah pemindahan hak bangunan atas barang atau jasa melalui upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁵²

g. Taqyuddin an-Nabhani juga menyebutkan dalam bukunya, bahwa sewa menyewa atau ijarah adalah pemilikan jasa dari seorang ajiir (orang yang dikontrak tenaganya) oleh musta⁵³jir (orang yang mengontrak tenaga), serta pemilikan harta dari pihak musta⁵³jir oleh seorang ajiir.⁵³

Pemilik barang atau benda yang menyewakan manfaat biasa disebut Mu⁵³ajir (orang yang menyewakan), sedangkan pihak lain yang memanfaatkan benda atau barang yang disewakan disebut Musta⁵³jir (orang yang menyewa atau penyewa), dan sesuatu yang diakadkan untuk diambil manfaatnya disebut ma⁵³jur (sewaan), sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut ujarah (upah).

Dari beberapa pendapat ulama mengenai sewa-menyewa dapat disimpulkan bahwa ijarah adalah suatu perjanjian untuk mengambil

⁵¹ Abi Yahya Zakaria, *Fath Al Wahab, Juz I*, Toha Putra, t.th, Semarang h. 246

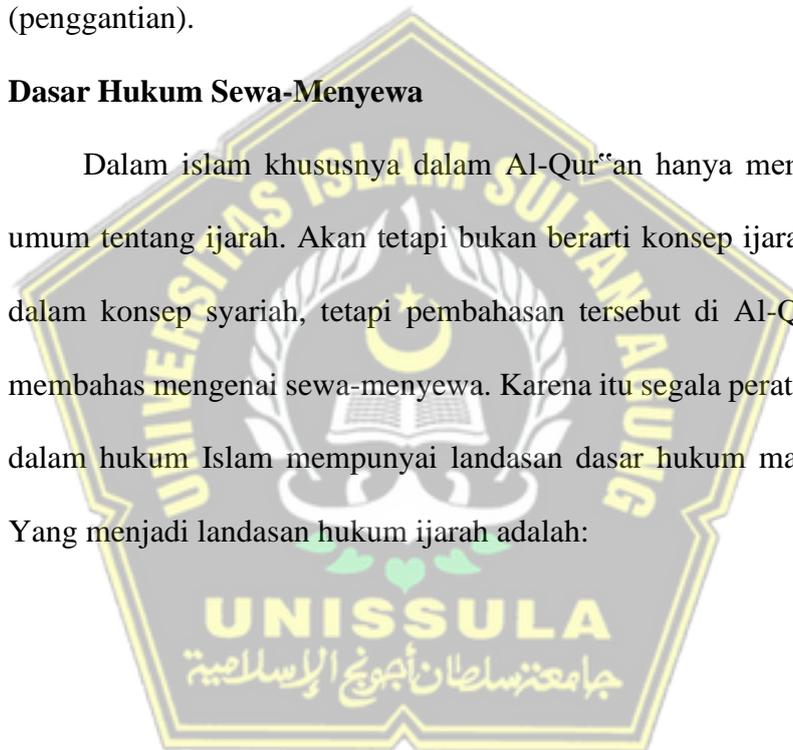
⁵² Muhamad Syafi⁵² Antonio, 2001, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta Cet-I, h. 117.

⁵³ Taqyuddin an-Nabhani, 1996, *Membangun System Ekonomi Alternative Perspektif Islam*, (: Risalah Gusti, Surabaya, h. 83.

manfaat suatu benda, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang diterima dari orang lain dengan membayar upah sesuai dengan apa yang telah disepakati dan dengan syarat-syarat tertentu. Apabila akad sewa menyewa telah berlangsung, penyewa berhak memperoleh keuntungan dari barang yang disewanya, dan penyewa juga berhak menerima upah sesuai dengan kontrak awal yang disepakati, karena akad ini adalah mu'awadhah (penggantian).

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Dalam islam khususnya dalam Al-Qur'an hanya membahas secara umum tentang ijarah. Akan tetapi bukan berarti konsep ijarah tidak diatur dalam konsep syariah, tetapi pembahasan tersebut di Al-Qur'an hanya membahas mengenai sewa-menyewa. Karena itu segala peraturan yang ada dalam hukum Islam mempunyai landasan dasar hukum masing-masing. Yang menjadi landasan hukum ijarah adalah:



a. Al-Qur'an

1) Surat al Baqarah 233 :

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْفِقَ الرِّضَاعَةَ
وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ يَرْزُقُهُنَّ وَيَسْتَوِيهِنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلِّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا
تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بَوْلِدِيَّةٌ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ
أَرَادَا فِضَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ
تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَالنَّقْوَا
اللَّهُ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya: Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu bila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan. (QS. Al Baqarah 2 : 233)

2) Surat al-Qishas ayat 26-27:

قُلِ اللَّهُمَّ مَلَائِكَةَ تَتَوَقَّى الْمَلَائِكَةَ مِنَ تَشَاءٍ وَتَنْزِجُ الْمَلَائِكَةَ مِنَ
تَشَاءٍ وَتُعْزِزُ مَنْ تَشَاءُ وَتُذِلُّ مَنْ تَشَاءُ يَبْدَأُ الْخَيْرَ بِكَ إِنَّا عَلَى كُلِّ شَيْءٍ
قَدِيرٌ ﴿٢٦﴾
تُؤَلِّجُ اللَّيْلَ فِي النَّهَارِ وَتُؤَلِّجُ النَّهَارَ فِي اللَّيْلِ وَتُخْرِجُ الْحَيَّ مِنَ
الْمَيِّتِ وَتُخْرِجُ الْمَيِّتَ مِنَ الْحَيِّ وَتَرْزُقُ مَنْ تَشَاءُ بِغَيْرِ حِسَابٍ ﴿٢٧﴾

Artinya: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata:"Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi

dapat dipercaya". Berkatalah dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik. (QS. Al-Qishas 28:26-27)

Dari beberapa ayat Alquran dapat dipahami bahwa ijarah disyariatkan dalam Islam. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang lain selalu terlibat dan saling membutuhkan. Sewa adalah salah satu aplikasi terbatas yang dibutuhkan orang dalam kehidupan sosial. Dapat dikatakan bahwa pada dasarnya ijarah merupakan salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling

Meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama. Ijarah merupakan jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh karena itu para ulama menganggap ijarah merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

b. Hadist

Didalam hadits Rasulullah juga menerangkan dasar hukum sewa-menyewa:

1) Hadits riwayat Bukhari dari Aisyah ra, ia berkata:

Diriwayatkan dari Ibrahim bin Musa, mengabarkan kepada kita Hisyam dari Ma‘marin dari Zuhri dari „Urwah bin Zubair dari „Aisyah, ra. berkata : “Rasulullah SAW. Dan Abu Bakar mengupah seorang laki-laki yang pintar sebagai petunjuk jalan. Laki-laki itu berasal dari bani ad-Dil, termasuk kafir Quraisy. Beliau berdua menyerahkan kendaraannya kepada laki-laki itu (sebagai upah), dan keduanya berjanji kepadanya akan bermalam di gua Tsaur selama tiga malam Pada pagi yang ketiga, keduanya menerima kendaraannya.” (HR. Bukhari)⁵⁴

2) Hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim

Diriwayatkan dari Ishaq bahwa Isa bin Yunus mengabarkan kepada kita, diriwayatkan dari Auza‘I dari Rabi‘ah bin Abi Abdurrahman, meriwayatkan kepada saya Hanzalah bin Qais Al-Anshari, ia berkata : saya bertanya kepada Rafi‘ bin Hadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata tidak salah, adalah orang-orang pada zaman Rasulullah SAW., menyewakan tanah yang dekat dengan sumber dan yang berhadap-hadapan dengan parit-parit dan beberapa macam tanaman, maka yang ini rusak dan yang itu selamat, yang ini selamat dan yang itu rusak, sedangkan orang-

⁵⁴ Imam Bukhari, 1992, *Sahih Bukhari, Juz III*, Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, Beirut, h. 68

orang tidak melakukan penyewaan tanah kecuali demikian, oleh karena itu kemudian dilarangnya. “(HR. Muslim)⁵⁵

3) Hadits yang diriwayatkan oleh Imam Daud

Diriwayatkan dari Usman bin Abi Saibah, diriwayatkan dari Yazid bin Harun, mengabarkan kepada kita Ibrahim bin Said dari Muhammad bin Ikrimah bin Abdurrahman bin Al-Haris bin Hisyam dari Muhammad bin bin Abdurrahman bin Abi Laibah dari Said bin Al-Musayyab dari Said bin Abi Waqas ra. ia berkata : dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah SAW melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayar dengan uang emas atau perak.” (HR. Abu Daud)

Berdasarkan di atas, Jumbuh Ulama pada prinsipnya telah sepakat tentang kebolehan sewa menyewa. Para ahli fiqih yang melarang sewa-menyewa beralasan, bahwa dalam urusan tukar-menukar harus terjadi penyerahan harga dengan penyerahan barang, seperti pada barang-barang nyata, sedang manfaat sewa-menyewa pada saat terjadinya akad tidak ada.

c. Ijma

Para ulama“ berpendapat bahwasannya ijarah itu disyari“atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan, oleh karena itu manusia antara yang satu

⁵⁵ Imam Muslim, *Shahih Muslim, Juz I*, Dahlan, t.th., Bandung, h. 675-676.

dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan ijarah (sewa-menyewa) adalah salah satu keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Dapat dikatakan bahwa pada dasarnya ijarah adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling meringankan, serta salah satu bentuk aktivitas manusia yang berlandaskan asas tolong-menolong yang telah dianjurkan oleh agama. Selain itu juga merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu para ulama⁵⁶ menilai bahwa ijarah merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

3. Syarat dan Rukun Sewa Menyewa

Suatu sewa-menyewa dapat dikatakan sah menurut hukum Islam apabila telah memenuhi syarat-syarat dan rukun-rukun yang telah ditentukan. Adapun rukun sewa-menyewa ada dua golongan yang berpendapat yaitu: yang pertama golongan Abu Hanifah sewa-menyewa/ijarah menjadi sah dengan ijab dan qobul,⁵⁶ yang kedua golongan Syafi⁵⁷iyah, Malikiyah dan Hambaliyah berpendapat bahwa rukun ijarah itu sendiri dari Mu⁵⁷ajir (pihak yang memberi upah), serta musta⁵⁷jir (orang yang membayar ijarah), dan al ma⁵⁷qud „alaih (barang yang disewakan).⁵⁷

⁵⁶ M. Ali Hasan, 2003, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, PT. Raja Graffindo Persada, Cet. I, Jakarta, h. 231. hal senada pun dikemukakan oleh Sayyid Sabiq dalam kitab *Fiqh Sunnah* yang menerangkan bahwa ijarah menjadi syah dengan ijab dan qabul sewa, serta lafald atau ungkapan apa saja yang menunjukkan hal tersebut

⁵⁷ Sudarsono, SH., 1994, *Sepuluh Aspek Agama Islam*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 149.

Sayyid Sabiq mengemukakan hal yang berbeda yaitu Ijarah menjadi sah dengan ijab qabul sewa yang berhubungan dengannya, serta lafal apa saja yang menunjukkan hal tersebut.⁵⁸

Dari beberapa pendapat tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa rukun ijarah harus ada ijab (permulaan penjelasan yang keluar dari salah satu seseorang yang berakad) dan qobul (yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya ijab, buat menerangkan persetujuannya), orang yang berakad, ujah (sewa) ma`qud alaih (obyeknya). Untuk penjelasan lebih lanjut akan diuraikan dibawah ini:

1) Akad

Apabila ada ijab dan qobul, baik dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa-menyewa maka sewa menyewa itu sah terjadi.

Menurut M. Ali Hasan, akad berasal dari Bahasa Arab adalah (دفعلا) (yang berarti "Pernyataan, Perjanjian dan Permufakatan".

Pertalian ijab (pernyataan menerima ikatan) sesuai dengan kehendak syari`at yang berpengaruh pada obyek perikatan.⁵⁹

Menurut Abdul Aziz Dahlan, Akad adalah (a'qada-,,aqd = perikatan, perjanjian dan permufakatan (al-ittifaq), pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan

⁵⁸ Sayyid Sabiq, 1996, *Fiqh Sunnah ,Juz III*, Daar al-Kitab, Bairut, h.285

⁵⁹ M. Ali Hasan, Op.Cit., h. 101

ikatan) sesuai dengan kehendak syari‘at yang berpengaruh pada obyek perikatan.⁶⁰

Menurut Az Zarqo dalam pandangan syara‘ akad adalah ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengikatkan diri.⁶¹

Definisi akad menurut ulama fiqih, yaitu menurut ulama Madzab Hanafi, terdapat dua pendapat. Pertama, didasarkan pada dalil qiyas (analogi). Akad ini tidak sah karena obyek yang dibeli belum ada, oleh sebab itu akad ini termasuk dalam al bay al ma‘dum (jual beli terhadap sesuatu yang tidak ada) yang dilarang Rasulullah. Kedua, madzab Hanafi membolehkan akad ini didasarkan kepada dalil istihsan (berpaling dari kehendak qiyas karena ada indikasi yang kuat yang membuat pemalingan ini) dengan meninggalkan kaidah qiyas. Ulama Madzab Syafi‘i juga berpendapat sebagian mereka berpegang dengan kaidah qiyas, sehingga mereka berpendapat bahwa akad ini tidak boleh karena bertentangan dengan akidah umum yang berlaku yaitu obyek yang ditransaksikan itu harus nyata.⁶²

Sewa-menyewa belum dikatakan sah sebelum ijab qabul dilakukan, sebab ijab qabul menunjukkan kerelaan, pada dasarnya ijab qabul dilakukan dengan lisan, tapi kalau tidak mungkin seperti bisu

⁶⁰ Abdul Aziz Dahlan, 1996, *Ensiklopedi Hukum Islam, Jilid 5*, PT. Ictiar Baru Van Hoeve, Jakarta h..63.

⁶¹ Gemala Dewi dan Widyaningsih, 2005, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Prenada Media Grop, Jakarta, h..48.

⁶² Abdul Aziz Dahlan, Op.Cit, h. 779

atau lainnya, maka boleh ijab qobul dengan surat menyurat yang mengandung arti ijab qobul.

Cara melakukan akad ada beberapa cara, yaitu:

a) Akad dengan tulisan

Akad ini dilakukan apabila kedua belah pihak berjauhan tempat, atau orang yang melakukan akad itu bisu tidak dapat berbicara. Akad ini tidak dapat dilakukan jika mereka berdua berada di satu majelis dan tidak ada halangan berbicara.

b) Akad dengan perantara

Akad ini dilakukan apabila kedua belah pihak yang berakad dengan syarat bahwa si utusan perantara disatu pihak menghadap pada pihak lainnya. Jika tercapai kesepakatan antara kedua pihak, akad sudah menjadi sah.

c) Akad dengan bahasa isyarat

Akad dengan bahasa isyarat sah bagi orang bisu, karena isyarat bagi orang bisu merupakan ungkapan dari apa yang ada di dalam jiwanya. Namun hal ini tidak ada sumbernya baik dari al Qur'an maupun sunnah.

d) Akad dengan lisan

Akad ini bisa digunakan dalam kehidupan sehari-hari yaitu dengan kata-kata, bahasa apapun, asal dapat dipahami pihak-pihak yang bersangkutan itu dapat digunakan.

e) Akad dengan perbuatan

Misalnya seorang penyewa menyerahkan sejumlah uang tertentu, kemudian orang yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan. Yang penting jangan sampai terjadi semacam penipuan dan kedua belah pihak saling rela.

f) Akad dengan bahasa isyarat

Akad dengan bahasa isyarat sah bagi orang bisu, karena isyarat bagi orang bisu merupakan ungkapan dari apa yang ada di dalam jiwanya. Namun hal ini tidak ada sumbernya baik dari al Qur'an maupun sunnah.

Ijab qobul adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah satu pihak yang melakukan akad, hal ini tidak ditentukan pada salah satu pihak melainkan siapa yang memulainya. Sedangkan qobul adalah yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya ijab yang dimaksudkan untuk menerangkan adanya persetujuan.⁶³

2) Aqid (orang yang berakad)

Aqid adalah orang yang melakukan akad, yaitu orang yang menyewa (musta'jir) dan orang yang menyewakan (mu'ajir). Syarat-syarat orang yang berakad, yaitu:

- a. Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (menurut madzhab Syafi'i dan Hambali). Jika orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila,

⁶³ Hasbi As-Siddiqi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Bulan Bintang, Jakarta), h. 21.

menyewakan hartanya, atau diri mereka sebagai buruh, maka ijarahnya tidak menjadi sah.

Sedangkan menurut madzhab Hanafi dan Maliki mengemukakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad ijarah dengan ketentuan, disetujui oleh walinya.⁶⁴

- b. Para pihak yang melakukan akad berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan tanpa adanya unsur paksaan, baik dari keterpaksaan itu datang dipihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain.⁶⁵

Kewajiban-kewajiban dan ketentuan bagi orang yang melakukan akad adalah :⁶⁶

1. Kewajiban-kewajiban bagi orang yang menyewakan, yaitu :
 - a) Mengizinkan pemakaian barang yang disewakan dengan memberikan kuncinya bagi rumah dan sebagainya kepada orang yang menyewanya.
 - b) Memelihara kebesaran barang yang disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan dan sebagainya, kecuali sekedar menyapu halaman, ini kewajiban penyewa.
2. Kewajiban-kewajiban bagi penyewa, yaitu:
 - a) Membayar sewaan sebagaimana yang telah ditentukan

⁶⁴ M. Ali Hasan, Op.Cit., h.32

⁶⁵ Hamzah Ya'qub, Op.Cit., h.321

⁶⁶ Sudarsono, 1992, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Rineka Cipta, cet. -I, Jakarta, h.424.

- b) Membersihkan barang sewaan
 - c) Mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis temponya atau bila ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya / putusnya sewaan.
3. Ketentuan bagi penyewa, yaitu :
- a) Barang sewaan itu merupakan amanat pada penyewa, jadi kalau terjadi kerusakan karena kelalaiannya, seperti kebakaran, ia wajib mengganti : kecuali kalau tidak karena kelalaiannya.
 - b) Bagi penyewa diperbolehkan mengganti pemakai sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seizin yang menyewanya, kecuali jika di waktu sebelum akad, ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, adanya penggantian pemakaian.
 - c) Bagi orang yang menyediakan barang-barang, boleh menggantikan barang sewaan dengan yang seimbang dengan barang yang semula.
 - d) Kalau terjadi perselisihan pengakuan antara penyewa dan yang menyewakan pada banyaknya upah atau temponya atau ukuran manfaat sewaan dan sebagainya, sedangkan tak ada saksi atau keterangan-keterangan lain yang dapat dipertanggung jawabkan, maka kedua belah pihak harus bersumpah.

3) Ujrah (sewa)

Disyaratkan, bahwa ujrah itu dimaklumi (diketahui) oleh kedua belah pihak, banyak, jenis dan sifatnya. Jumlah pembayaran uang sewa itu hendaklah dirundingkan terlebih dahulu.

4) Ma`qud alaih

Ma`qud alaih yaitu barang yang dijadikan obyek sewa-menyewa. Syarat-syarat barang yang boleh dan syah dijadikan obyek sewa-menyewa adalah :

a) Obyek ijarah itu dapat diserahkan

barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian sewa-menyewa.

b) Obyek ijarah dapat digunakan sesuai kegunaan

kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan kegunaan barang tersebut. Jika barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa-menyewa dapat dibatalkan.

c) Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan

Harus jelas dan terang mengenai obyek sewa-menyewa, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa

sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.

- d) Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama

perjanjian sewa-menyewa yang kemanfaatan barangnya tidak diperbolehkan oleh hukum agama dianggap tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan. Harus tetap berpedoman pada hukum Islam, diantaranya lainnya, tidak mengandung unsur maysir, garar, riba/riba, dan sebagainya dan bidang usahanya harus halal. Seperti perjanjian sewa-menyewa rumah yang dipergunakan untuk kegiatan menjual minuman keras atau prostitusi dan tempat perjudian, memberi uang kepada tukang ramal. Juga tidak sah perjanjian pemberian uang (ijarah puasa atau shalat, sebab hal tersebut adalah kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban⁶⁷

4. Macam-Macam Sewa Menyewa

Ijarah dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Ijarah „ain, yaitu menyewa dengan memanfaatkan benda yang kelihatan dan dapat dirasa. Seperti menyewa sebagian tanah, atau sebuah rumah yang sudah jelas untuk ditempati dan lain-lain.

⁶⁷ Gufron A. Mas'adi, 2002, *Fiqh Muamalah Kontektual*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 183 - 184

2. Ijarah atas pengakuan, yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan, menurut pengakuan si pekerja, bahwa barang itu akan diselesaikan dalam jangka waktu tertentu dan menurut upah yang ditentukan.⁶⁸

Abdurrohman al Jaziri juga mengemukakan membagi ijarah menjadi dua bagian yaitu :

1. Bahwasanya akad itu berlaku karena kegunaan (memanfaatkan) benda yang juga diketahui dan tertentu. Sebagaimana seorang berkata pada orang lain, “saya menyewakan unta ini atau rumah ini”.
2. Atau berlaku atas kegunaan (memanfaatkan) benda dengan sifat-sifat tertentu, seperti “saya menyewakan padamu unta yang sifatnya demikian”. Bahwasanya akad itu berlaku atas suatu pekerjaan yang telah diketahui, seperti seseorang telah berkata kepada orang lain “saya memburuhkan kepadamu agar kamu membangun tempat ini”.⁶⁹

Dari yang telah diuraikan di atas dapat diambil pengertian bahwa ijarah ini adalah membahas segala sesuatu yang berhubungan dengan sewa-menyewa barang yang bergerak, sewa-menyewa barang yang tidak bergerak dan sewa-menyewa tenaga (perburuhan).⁷⁰

Tentang persewaan tanah para fuqoha banyak sekali terjadi perselisihan pendapat. Segolongan fuqoha tidak membenarkan sewa-menyewa tanah dalam bentuk apapun karena dalam perbuatan tersebut

⁶⁸ Al-Ustadz Idris Ahmad, *Fiqh Syafi'iyah*, Widjaya, Jakarta, h.83.

⁶⁹ Abdur Rahman Al-Jaziri, Loc.Cit. h.90

⁷⁰ Hamzah Ya'qub, Op.Cit., h. 317

terdapat kesamaran dimana pihak pemilik tanah memperoleh keuntungan pasti, sementara itu pihak penyewa berada dalam keadaan untung-untungan boleh jadi berhasil dan boleh jadi gagal, karena tertimpa bencana.⁷¹ Pendapat ini dikemukakan oleh Thawus dan Abu Bakar bin Abdur Rahman. Adapun jumhur fuqaha“ pada dasarnya membolehkan tetapi mereka memperselisihkan tentang jenis barang yang dipakai untuk menyewakan (alat/ganti sewa).

5. Hal-Hal yang Membatalkan Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah jenis akad yang salah satu pihak berakad tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian. Jika salah satu pihak yang menyewakan/ yang menyewa meninggal, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asalkan yang menjadi obyek sewa-menyewa masih tetap ada. karena dalam hal salah satu pihak meninggal maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya baik sebagai pihak yang menyewakan atau sebagai pihak penyewa.⁷²

Tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian oleh satu pihak jika ada alasan yang kuat untuk itu, menurut sayyid sabiq hal-hal yang menyebabkan batal/berakhirnya sewa-menyewa adalah:⁷³

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan, terjadinya cacat itu karena kesalahan penyewa.

⁷¹ *bid.*, h. 322

⁷² Chairuman Pasaribu, 1994, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika Jakarta.

⁷³ Sebab-sebab berakhirnya perjanjian sewa-menyewa juga sama dengan yang dikemukakan oleh M. Ali Hasan dalam bukunya *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, h. 238, Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 122, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, h. 149

2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan kebakaran.
3. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah di tentukan dan selesainya suatu pekerjaan.
4. Rusaknya barang yang diupahkan (ma`jur „alaih) seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
5. Menurut madzhab Hanafi apabila ada uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan menurut jumhur ulama, bahwa uzur yang membatalkan ijarah itu apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.

Sedangkan menurut Chairuman Pasaribu dalam bukunya yang berjudul hukum perjanjian dalam islam bahwa hal yang menyebabkan berakhirnya sewa-menyewa adalah:⁷⁴

1. Terjadi aib pada barng sewaan

Maksudnya bahwa barang yang menjadi obyek sewa ada kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang kerusakan itu di akibatkan oleh kelalaian penyewa sendiri. Misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan petunjuk penggunaan barang tersebut, dalam hal ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan. Segolongan fuqoha“, Imam Malik, Syafi“i, Abu Sufyan, Abu Tsaur dan lainnya mengatakan bahwa sewa-menyewa tersebut tidak bisa batal, kecuali dengan hal-hal yang membatalkan

⁷⁴ Chairuman Pasaribu, Op.Cit., h. 57 – 58.

aqad-aqad yang tetap, seperti akadnya cacat/hilangnya tempat mengambil manfaat itu. Dengan demikian dapatlah diketahui bahwa cacatnya barang yang tidak diketahui pada waktu akad berlangsung, akan dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa.

2. Rusaknya barang yang disewakan

Jika yang menjadi obyek sewa-menyewa mengalami kerusakan/musnah sama sekali, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misal yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah tersebut terbakar, maka perjanjian tersebut batal.

Menurut madzhab Hanafi bahwa boleh memfasakh ijarah karena ada udzur, sekalipun disalah satu pihak. Seperti orang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, dicuri/bangkrut, maka ia berhak memfasakh ijarah

3. Sudah terpenuhinya manfaat yang diperjanjikan/sudah selesainya pekerjaan.

Dalam hal ini, yang dimaksudkan ialah tujuan perjanjian sewa-menyewa yang telah tercapai. Misalnya, perjanjian sewa-menyewa rumah selama satu tahun, penyewa telah memanfaatkan rumah selama satu tahun, maka perjanjian sewa-menyewa batal dengan sendirinya. Diungkapkan juga oleh Muhammad Anwar dalam bukunya Fiqh Islam, bahwa hak untuk mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis

tempatny atau ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya perjanjian.

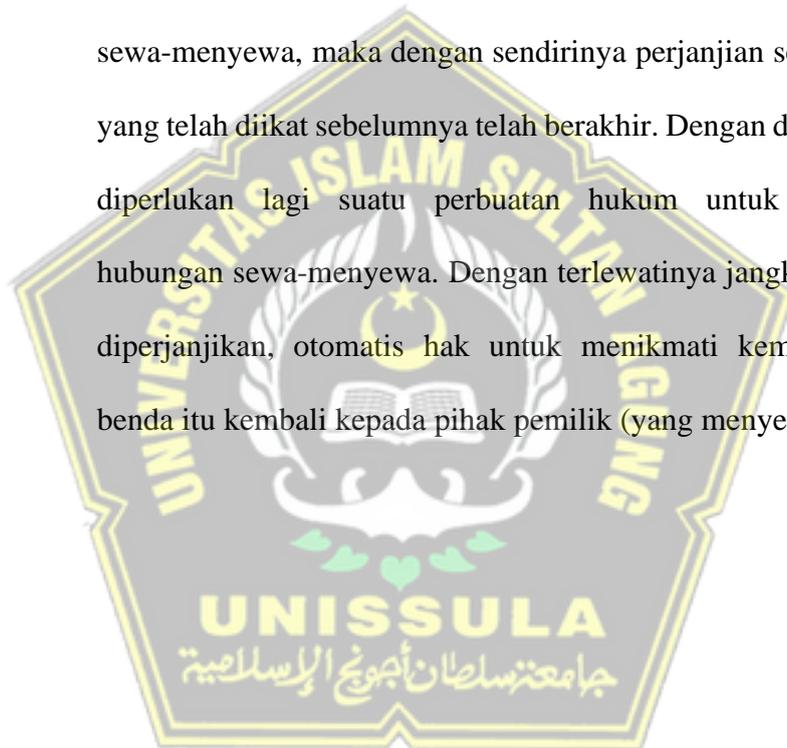
Apabila masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir, maka penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewakannya kepada pemilik semula (yang menyewakan). Adapun ketentuan pengembalian barang obyek sewa-menyewa adalah sebagai berikut:⁷⁵

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan / pemilik dengan menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa-menyewa kendaraan
- b. Apabila obyek sewa-menyewakan dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong. Maksudnya, tidak ada harta pihak penyewa didalamnya, misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.
- c. Jika yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.
- d. Menurut madzhab Hambali, manakala ijarah telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tidak ada

⁷⁵ Suhrawardi K. Lubis, 2000, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta h. 150 – 151.

kemestian untuk mengembalikan atau menyerah terimaknya, seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang menuntut jaminan sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerah terimakan.

Pendapat madzhab Hambali di atas dapat diterima, karena dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa, maka dengan sendirinya perjanjian sewa-menyewa yang telah diikat sebelumnya telah berakhir. Dengan demikian, tidak diperlukan lagi suatu perbuatan hukum untuk memutuskan hubungan sewa-menyewa. Dengan terlewatnya jangka waktu yang diperjanjikan, otomatis hak untuk menikmati kemanfaatan atas benda itu kembali kepada pihak pemilik (yang menyewakan)



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Warisan Atas Hak Milik Bersama

Perjanjian merupakan kegiatan antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri atas satu sama lain untuk melakukan suatu hal. Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur- unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, setiap perjanjian selalu memiliki empat unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat- syarat tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya, tetapi tidak mengikat, artinya tidak wajib dilaksanakan. Apabila dilaksanakan juga, sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya dan menimbulkan sengketa. Apabila diajukan ke pengadilan, pengadilan akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

Adapun unsur dan syarat suatu perjanjian sah dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Persetujuan Kehendak

Unsur subjek, minimal ada dua pihak dalam perjanjian yang mengadakan persetujuan kehendak antara pihak yang satu dan pihak

yang lain. Kedua pihak dalam perjanjian harus memenuhi syarat-syarat kebebasan menyatakan kehendak, tidak ada paksaan, penipuan dan kekhilafan satu sama lain. Persetujuan kehendak adalah persepakatan seia-sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Persetujuan itu sifatnya sudah final, tidak lagi dalam tawar menawar.

2. Kewenangan (Kecakapan)

Unsur perbuatan (kewenangan berbuat, setiap pihak dalam perjanjian wenang melakukan perbuatan hukum menurut undang-undang. Pihak-pihak yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat, yaitu sudah dewasa, artinya sudah berumur 21 tahun penuh; walaupun belum 21 tahun penuh, tetapi sudah pernah kawin, sehat akal (tidak gila); tidak dibawah pengampuan, dan memiliki surat kuasa apabila mewakili pihak lain. Pada umumnya orang dikatakan wenang atau cakap melakukan perbuatan hukum apabila dia sudah dewasa. Artinya, sudah mencapai umur 21 tahun penuh atau sudah kawin walaupun sudah berumur 21 tahun penuh. Menurut ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan orang yang sakit ingatan. Apabila melakukan perbuatan hukum, mereka harus diwakili oleh wali mereka.

3. Objek (Prestasi) Tertentu

Unsur objek tertentu atau dapat ditentukan berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud ; melakukan suatu perbuatan tertentu; atau tidak melakukan perbuatan tertentu. Suatu objek tertentu atau prestasi tertentu merupakan objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Kejelasan mengenai objek perjanjian adalah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak. Jika objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit, bahkan tidak mungkin dilaksanakan, perjanjian itu batal.

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPdata, objek perjanjian atau prestasi yang wajib dipenuhi pihak-pihak itu dapat berupa memberikan benda tertentu, bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud. Misalnya, dalam jual beli sepeda motor (berwujud), pihak penjual menyerahkan sepeda motor, pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang harga sepeda motor. Misal lain lagi, jual beli piutang (tidak berwujud), pihak penjual menyerahkan (memberikan) piutang, seperti surat saham, surat wesel, atau surat cek dan pembeli menyerahkan sejumlah uang tagihan dalam surat piutang.

4. Tujuan Perjanjian

Unsur tujuan, yaitu apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat halal. Tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-

pihak itu sifatnya harus halal. Artinya, tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat. Kausa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdara itu bukan sebab yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan isi perjanjian itu sendiri menjadi tujuan yang akan dicapai pihak-pihak. Undang-undang tidak memedulikan apa yang menjadi sebab pihak-pihak mengadakan perjanjian, tetapi yang diawasi oleh undang-undang adalah isi perjanjian sebagai tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak itu.

Dalam perjanjian sewa-menyewa yang mengataskan tanah milik bersama dalam prosesnya memiliki sedikit perbedaan dari perjanjian sewa-menyewa lainnya. Diperlukannya persetujuan pihak-pihak yang terkait dalam tanah milik bersama itu untuk melangkah ke proses selanjutnya.

Sewa-menyewa adalah perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi suatu barang ke pihak lain, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran yang disanggupi pihak tersebut. Sewa menyewa menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu.⁷⁶ Pihak pertama disebut "yang menyewakan", yaitu pihak yang memiliki barang dan membutuhkan sejumlah uang sewa. Pihak kedua disebut "penyewa", yaitu pihak yang membutuhkan penggunaan barang melalui proses tawar menawar.

⁷⁶ Neni Sri Imaniyati, 2017, *Hukum Bisnis*, Refika Aditama, Bandung

Tujuan perjanjian sewa menyewa adalah memberi hak pemakaian, bukan memberi hak milik suatu benda.

Dalam sewa-menyewa yang telah diatur dalam undang-undang jenis perjanjian itu dibagi menjadi sewa-menyewa tertulis dan sewa-menyewa lisan. Sewa menyewa yang diatur dalam perjanjian tertulis akan berakhir demi hukum (otomatis), apabila waktu yang ditentukan telah habis. Maksud dari demi hukum dalam perjanjian tertulis adalah jika batas waktunya sudah habis, tidak perlu adanya pemberitahuan terkait pemberhentian dalam menyewa. Dalam pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dituliskan bahwa: "Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu akan berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian itu".

Sejak dibuatnya suatu perjanjian sewa-menyewa, formulasi segala kehendak para pihak harus didasarkan pada itikad baik yang ditunjukkan dengan keterbukaan, ketulusan dan kejujuran. Itikad baik selalu dianggap ada dalam suatu perjanjian meskipun tidak dinyatakan secara tegas. Pentingnya itikad baik dari para pihak dalam pembuatan perjanjian sangat berdampak pada pelaksanaan perjanjian yaitu para pihak berpegang teguh pada keyakinan dan itikad baik serta dapat saling mempercayai diantara para pihak, dan apabila terjadi sesuatu hal yang tidak dikehendaki, maka dengan mudah saling mengingatkan karena sejak awal pembuatan perjanjian sudah didasarkan pada itikad

baik oleh para pihak. Pelaksanaan perjanjian yang dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menentukan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian sewa-menyewa properti dalam perjanjian tertulis surat perjanjian menjadi suatu hal penting dalam kesepakatan jika akan menyewakan properti. Adanya surat perjanjian ini secara tidak langsung akan memberi nilai keamanan dan kesepakatan yang saling menguntungkan. Dasar hukum surat perjanjiannya telah diatur dalam KUH Perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dijelaskan beberapa persyaratan yang ada dalam sebuah perjanjian tertulis yang sah, yaitu hak dan kewajiban pemilik serta penyewa, masa sewa, dan harga sewanya. Berdasarkan pasal 1381 KUH Perdata, masa sewa akan berakhir sesuai dengan waktu yang tercantum dalam surat perjanjian. Jika penyewa tidak memperpanjang kontrak, sewa menyewa properti tersebut berakhir sesuai kesepakatan awal. Namun, jika pemilik atau penyewa meninggal dunia, perjanjian akan tetap berlanjut dan tidak dapat diakhiri, karena hak dan kewajiban akan diteruskan kepada ahli waris. Selain itu, masa sewa juga tidak bisa secara tiba-tiba diputus jika properti dijual oleh pemiliknya. Sehingga pemilik properti yang baru harus menunggu hingga masa sewa menyewa berakhir, kecuali sudah diatur dalam perjanjian awal.

Jika pemilik dirugikan karena propertinya rusak, penyewa wajib mengembalikan apa yang disewanya sesuai kondisi semula. Sedangkan jika penyewa yang dirugikan, misalnya pemilik mengeluarkan penyewa secara sepihak, pemilik wajib mengganti rugi biaya sewa yang telah dibayarkan. Oleh sebab itu, pastikan perjanjian kontrak tertulis dengan jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk konsekuensi jika ada pihak yang melanggar.

Sewa menyewa secara lisan terjadi ketika pihak yang menyewakan memberi tahu kepada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya. Apabila tidak ada pemberitahuan, maka dapat dianggap sewa tersebut tidak diperpanjang untuk waktu yang sama. Sewa menyewa yang dilakukan secara lisan diatur dalam pasal 1571 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat".

Sebagai contoh, perjanjian sewa menyewa kamar kos sebagai bentuk perjanjian secara lisan. Perjanjian sewa menyewa kamar kos pada umumnya dibuat secara lisan, dan jarang terjadi pembuatan perjanjian secara tertulis di atas kertas. Pihak yang menyewakan memilih perjanjian secara lisan karena mudah dalam pembuatannya, tidak memerlukan waktu lama, serta tidak memerlukan biaya. Jika ada

masalah dalam kontrak sewa menyewa kamar kos, biasanya pemilik menyelesaikannya dengan musyawarah, karena tidak menyita banyak waktu dan tidak perlu mengeluarkan biaya perkara.

Dalam pasal 1709 dan 1710 KUH Perdata dituliskan bahwa jika barang milik penyewa hilang, pemilik kos yang akan bertanggung jawab. Namun, peraturan mengenai sewa kamar kos belum diatur secara khusus dalam KUH Perdata. Apabila terjadi kerusakan fasilitas kamar kos oleh pihak yang menyewakan, penyewa biasanya akan disuruh ganti rugi dengan melakukan pembayaran kepada pemilik kos. Selanjutnya, jika pemilik kos lalai atas keamanan rumah kos yang disewakan, pertanggungjawaban soal kehilangan barang milik penghuni, merupakan tanggung jawab pemilik kos. Sehingga pemilik kos diharapkan selalu menjaga keamanan kos yang disewakan. Perjanjian secara lisan dipandang cukup berisiko, khususnya pada perjanjian yang rentan terhadap kerugian berbagai pihak ketika terjadi masalah, seperti perjanjian sewa menyewa. Sebab, perjanjian lisan tidak menggunakan akta tertulis. Sehingga tidak dapat menjamin, menyangkal, atau mengakui bahwa di antara keduanya telah membuat perjanjian.

Upaya melindungi semua pihak dalam melakukan sewa-menyewa tanah milik bersama diperlukan kepastian hukum mengenai hak atas kepemilikan tanah yang sudah terdaftar secara sah dan pemerintah menjamin dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah mengisyaratkan adanya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan hak atas tanah Pasal 19 Ayat (1) UUPA, Ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Pasal 19 Ayat (2c) UUPA Pemerintah menerbitkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah bagi tanah yang telah didaftarkan.

Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah adalah tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah. Selanjutnya Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kepada masyarakat yang sudah mendaftarkan tanah miliknya, diberikan sertifikat tanah agar mereka dapat dengan mudah membuktikan diri sebagai pemegang hak, dalam rangka untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Pasal 19 UUPA menyatakan: “(1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan pemerintah”

Selanjutnya Ayat (2) menegaskan bahwa pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) itu meliputi kegiatan :

a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.

Untuk keperluan pengumpulan data dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur. Pembuatan Peta dasar pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar tanah. Pemetaan bidang-bidang tanah dapat dilakukan langsung pada peta dasar pendaftaran tetapi untuk bidang tanah yang luas pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas bidang tanah yang akan dipetakan. Diwilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional bersifat sementara.

b. Pendaftaran hak-hak atas tanah peralihan hak-hak tersebut.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menekankan penolakan pendaftaran peralihan hak. Kepala

Kantor Pendaftaran menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah jika salah satu syarat tidak dipenuhi. Salah satu syarat tersebut yaitu di dalam hal jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik tidak diperoleh izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjukkan.

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pembuktian hak baru, hak atas tanah dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat dikeluarkan secara individual, kolektif, ataupun secara umum. Pengaturan tentang pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah negara atau hak tanah hak pengelolaan diatur dalam peraturan Menteri Agraria/Kepala Pertahanan Nasional (Permen Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian hak atas tanah negara. Permen tersebut tidak berlaku lagi oleh Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011

tentang Pelimpahan kewenangan Pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah tertentu.

Kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah, dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban lain yang berada di atasnya). Sertifikat memberikan berbagai manfaat, yakni dapat mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa, memperkuat posisi tawar menawar bila diperlukan pihak lain, mempersingkat proses peralihan hak dan mempunyai nilai lebih bagi pemegang sertifikat.

Dalam contoh isi perjanjian yang terlampir dilampiran sebagaimana isi perjanjian sudah melalui proses pembuatan perjanjian yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan, syarat-syarat perjanjian sehingga isi perjanjian tersebut sudah mempunyai kekuatan di mata hukum. Dalam pasal 9 isi perjanjian yang terlampir bahwa pihak yang menyewakan menjamin bahwa objek yang disewakan adalah benar milik pihak yang menyewakan sendiri.

B. Hak dan kewajiban para pihak dan para pemegang hak dalam perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama

Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu :

1. Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa

Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (bezit) , bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Menurut ketentuan Pasal 155i KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik. Selain itu, selama waktu sewa, pihak yang menyewakan juga wajib melakukan perbaikan-perbaikan pada benda sewaan, kecuali perbaikan ringan yang dibebankan kepada pihak penyewa. Menurut Pasal 1583 KUHPerdara, perbaikan ringan yang dimaksud, antara lain, perbaikan lemari, tutupan jendela, kunci dalam, kaca jendela, dan yang semacam itu menurut kebiasaan setempat. Dalam praktek sewa menyewa, penyerahan benda sewaan bergantung pada sifat sewa menyewa, yaitu secara harian, bulanan, tahunan, atau jangka waktu, yang sudah ditentukan. Apabila sewa menyewa itu secara bulanan atau tahunan, penyerahan terjadi pada waktu yang bersamaan dengan pembayaran sewa, bulan pertama atau tahun pertama. Pada sewa menyewa yang

sudah ditentukan jangka waktunya, penyerahan terjadi ketika pembayaran sewa dilunasi.

2. Pemeliharaan Benda Sewaan

Kewajiban kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara butir 2 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat 2 KUHPerdara menentukan, selama berlakunya sewa menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa menyewa sampai berakhirnya sewa menyewa tersebut. Tujuan utama pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan dan kenikmatan penyewaan. Jika dalam pemeliharaan itu ditentukan perbaikan-perbaikan, sifat perbaikan itu tidak boleh sampai mengganggu kenikmatan penyewa, justru sebaliknya untuk memberikan kenikmatan yang tenteram kepada penyewa selama berlangsungnya sewa menyewa. Akan tetapi, menurut Pasal 1555 ayat 1 KUHPerdara, jika benda sewaan terpaksa diperbaiki tanpa menunggu sampai berakhirnya sewa menyewa, penyewa harus menerima perbaikan tersebut meskipun menyusahkannya dan selama perbaikan dilakukan terpaksa kehilangan

sebagian dari benda sewaan itu. Jika perbaikan itu berlangsung lebih dari empat puluh hari, harga sewa harus dikurangi menurut perimbangan waktu dan bagian dari benda sewaan yang tidak dapat ditempati oleh penyewa. Jika perbaikan sedemikian sifatnya sehingga benda sewaan yang perlu ditempati oleh penyewa dan keluarganya yang 9 Lihat Pasal 1550 butir 3 KUHPerduta. Lihat Pasal 1555 ayat 2 KUHPerduta. mengakibatkan benda tersebut tidak dapat didiami, penyewa dapat memutuskan sewa menyewa, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1555 ayat 3 KUHPerduta. Selama sewa menyewa berlangsung, pihak yang menyewakan tidak diperkenankan mengubah bentuk atau tata letak benda sewaan, hal ini tercantum dalam Pasal 1554 KUHPerduta.

3. Penjaminan Benda Sewaan

Kewajiban ketiga pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya ketika sewa menyewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1552 KUHPerduta. Akan tetapi, pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin pihak penyewa terhadap gangguan pemakaiannya oleh pihak ketiga tanpa mengajukan suatu hak atas benda yang disewa, dengan tidak mengurangi hak pihak penyewa

untuk menuntut sendiri pihak ketiga tersebut. Tuntutan itu sendiri, misalnya dapat menggugat pihak ketiga yang mengganggu kenikmatan penggunaan benda sewaan dengan alasan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, apabila pihak penyewa diganggu dalam pemakaian benda sewaan karena gugatan mengenai hak milik atas benda, pihak penyewa berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asalkan gangguan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemiliknya. Penjaminan pihak penyewa bebas dari gangguan pihak ketiga merupakan kewajiban pihak yang menyewakan untuk menangkis gugatan pihak ketiga, misalnya, membantah hak pihak penyewa untuk memakai benda yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan fisik, misalnya, orang melempari rumah dengan batu atau tetangga membuang sampah di pekarangan rumah sewaan.⁷⁷ Hal tersebut di luar jaminan pihak yang menyewakan dan harus ditanggulangi sendiri oleh pihak penyewa. Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda sewaan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya. Pasal ini merupakan peringatan dini kepada pihak yang menyewakan bahwa alasan untuk memakai sendiri benda, tidak boleh dijadikan alasan untuk memutuskan sewa menyewa sampai sewa menyewa itu berakhir sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa. Akan tetapi, jika dalam perjanjian

⁷⁷ Subekti, 1982, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, ,hal 49-50

sewa menyewa telah disepakati lebih dulu, pihak yang menyewakan boleh memberitahukan kehendaknya itu kepada pihak penyewa.

4. Klausula Eksonerasi

Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan berusaha membatasi atau meniadakan kewajibannya dengan membuat ketentuan khusus sewa menyewa tertulis. Berdasar pada ketentuan ini, pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban, baik berupa biaya maupun kerugian yang mungkin timbul. Ketentuan khusus ini disebut klausula eksonerasi. Dalam KUHPerdara, pasalpasal sewa menyewa yang menjadi sumber eksonerasi, antara lain :

- a. Jika benda sewaan musnah sebagian, penyewa boleh memilih meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan sewa menyewa, tetapi pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab membayar ganti kerugian akibat pilihan tersebut.
- b. Pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang timbul pada benda sewaan miliknya akibat perbuatan teman serumah pihak penyewa atau oleh pihak yang menerima alih sewa.
- c. Waktu mengosongkan benda sewaan, penyewa boleh membongkar apa yang dipasangnya dengan biaya sendiri pada benda sewaan, tetapi pemilik bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang timbul dari pembongkaran itu.

- d. Pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya perbaikan sehari-hari benda sewaan, ini menjadi beban penyewa.
- e. Jika diperjanjikan, pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya pemeliharaan kebersihan, sumber air, penampung hujan, dan selokan. Dalam praktek sewa menyewa, pihak yang menyewakan merumuskan sendiri ketentuan sewa menyewa dan pihak penyewa hanya menyetujui atau menolak ketentuan sewa menyewa itu secara keseluruhan. Dalam praktek sewa menyewa rumah, pihak yang menyewakan merumuskan pembebasan tanggung jawab sebagai berikut : “Biaya penggunaan aliran listrik, telepon, air bersih/leding, serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahunan dibebankan kepada penyewa”.

Klausula eksonerasi dalam sewa menyewa terutama bertujuan untuk melindungi kepentingan pemilik supaya benda sewaannya itu jangan sampai dirusak oleh penyewa. Selain itu, juga supaya penyewaan tersebut tidak menimbulkan biaya yang hanya dibebankan kepada pemilik. Pemilik yang menyewakan benda miliknya tentu mencari manfaat nilai lebih dari benda miliknya itu. Jika dengan penyewaan itu malahan menimbulkan kerugian, sewa menyewa menjadi tidak berguna bagi pemilik benda. Oleh karena itu, pihak yang

menyewakan selaku pemilik benda merumuskan ketentuan khusus dalam sewa menyewa tertulis yang membatasi atau meniadakan tanggung jawab pemilik dalam hal-hal tertentu. Disamping itu, klausula eksonerasi berfungsi sebagai peringatan bagi penyewa agar memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik.

Kewajiban Pihak Yang Menyewakan, tercantum pada pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pasal 1551 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kewajiban pihak penyewa diatur dalam pasal 1560 KUHPerdata, yang berbunyi: “Si penyewa harus menepati dua kewajiban utama yaitu: Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.

5. Untuk membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.”

Menurut ketentuan pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara sederhana kewajiban pihak penyewa adalah memanfaatkan dan merawat barang yang disewanya, sebagaimana miliknya sendiri dan membayar uang sewa sesuai dengan yang telah disepakati.

Kewajiban penyewa sesuai pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu penyewa juga berkewajiban membayar

sejumlah uang sewa kepada pihak yang menyewakan sesuai dengan yang telah disepakati dan penyewa berkewajiban merawat mobil selama perjanjian berlangsung seperti merawat barang miliknya sendiri. Maka hal ini mewajibkan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa mobil untuk melaksanakan hak dan kewajibannya secara baik, sehingga tidak mengurangi hak yang seharusnya diterima oleh kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa mobil ini. Dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tidak luput dari kesalahan yang dilakukan oleh pihak penyewa.

Hal ini apabila bisa diselesaikan melalui perdamaian atau sesuai dengan kesepakatan tidak ada masalah lagi, namun apabila salah satu pihak masih tidak puas maka ia harus melakukan penyelesaian melalui jalur hukum atau peradilan.

Pada umumnya Kewajiban dan Hak Para Pihak yaitu:

1. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan
 - a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
 - b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
 - c. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.
2. Kewajiban Pihak Penyewa

- a. Memakai barang yang disewa sebagai seorang ”bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.
- c. Mengembalikan barang sewaan dengan kondisi sesuai dengan kesepakatan.

Kewajiban satu pihak menjadi hak pihak lain, namun selain itu ada pula hak lainnya yang diatur secara umum seperti menerima uang sewa pada waktu sebagaimana yang diperjanjikan bagi pihak yang menyewakan.

Pihak Penyewa juga memiliki beberapa hak lainnya, seperti:

1. Penyerahan barang dalam keadaan terpelihara sehingga barang itu dapat dipergunakan untuk keperluan pihak penyewa.
2. Jaminan dari yang menyewakan mengenai kenikmatan tenteram dan tidak adanya cacat yang merintangai pemakaian barang yang disewanya.

Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan si penyewa jika kepadanya tidak telah diijinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepas sewanya kepada orang lain atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang

menyewakan setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa.

Ada perbedaan antara mengulang sewakan dengan melepas sewa, yaitu:

1. Dalam hal mengulang sewakan, penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam perjanjian sewa menyewa, yang terlepas dari perjanjian sewa menyewa awal, yang diadakan olehnya dengan pihak ketiga.
2. Dalam hal melepas sewanya, penyewa mengundurkan diri dari posisi sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga langsung berhadapan dengan pihak yang menyewakan.

Apabila penyewa berbuat sesuatu yang dilarang, maka yang menyewakan dapat meminta pembatalan perjanjian sewa disertai dengan pembayaran kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah dilakukan pembatalan tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa dengan orang ketiga tersebut.

Dalam isi perjanjian yang terlampir sudah sesuai dengan memenuhi kewajiban ketentuan pasal 1550 KUHPerdara yaitu penyerahan tanah yang disewakan, pemeliharaan benda sewaan oleh pihak penyewa yang tertuang dalam isi perjanjian pasal 3, pasal 4 pasal 5, pasal 6, dan pasal 7. Penerapan klausula eksonerasi terdapat dalam pasal 13 dengan mengosongkan dan mnyerahkan yang disewa selambat-lambatnya 14 hari seteleah berakhirnya masa persewaan dan

bila mana setelah jangka waktu yang telah ditetapkan tapi ternyata pihak penyewa mengalami keterlambatan dalam mengosongkan dari segala yang disewakan maka untuk hari keterlambatan pihak penyewa dikenakan denda sebesar Rp. 200.000 perhari untuk jangka waktu selambat-lambatnya 14 haru denda harus dibayar seketika dan sekaligus lunas kepada pihak yang menyewakan. Pembayaran sewa menyewa ditentukan oleh waktu yang telah disebutkan dalam pasal 1, pasal 2 dengan dipotong potongan pajak penghasilan (PPH) sebesar 10% yang disetorkan oleh pihak penyewa kedalam kas negara sehingga pihak yang menyewakan sudah menerima uang bersih setelah potongan PPH dengan kwitansi yang sah.

C. Penyelesaian Persengketaan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Tanah Warisan atas Hak Milik Bersama

Wanprestasi (wanprestatie) yang diartikan sebagai tidak memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah disepakati. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.

Risiko dalam perjanjian sewa-menyewa, pada dasarnya berasal dari suatu keadaan yang tidak dapat diduga sewaktu perjanjian dibuat atau timbul oleh karena suatu keadaan memaksa. Jika terjadi suatu keadaan memaksa yang menjadikan suatu obyek sewa tidak dapat digunakan

sebagaimana seharusnya oleh pihak penyewa, maka menjadi kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggung segala risiko yang ditimbulkan oleh keadaan memaksa tersebut. Berdasarkan ketentuan Pasal 1237 ayat (2), suatu risiko yang timbul selama waktu kontrak menjadi tanggung jawab pemilik obyek sewa, akan tetapi bilamana penyewa lalai dalam menyerahkan ketika masa sewa berakhir, maka semenjak saat kelalaian itu dinyatakan risiko kebendaan beralih menjadi tanggungannya. Keadaan memaksa yang mengakibatkan obyek sewa musnah sama sekali, tidak hanya membuat perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum tetapi juga secara nyata bahwa perjanjian tersebut menjadi tidak ada atau hapus dengan sendirinya.

Kepastian hukum bagi si penyewa, selain terdapat dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak, juga Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 44 Tahun 1994 mengenai penghunian rumah oleh bukan pemilik, dapat dijadikan sebagai dasar atau rujukan dalam pembuatan perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian pada umumnya selalu mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang terlibat, dimana jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi yang diakibatkan kesalahan atau karena suatu keadaan yang memaksa, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Dalam perjanjian sewa-menyewa, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Kelalaian atau wanprestasi merupakan suatu pengingkaran terhadap pemenuhan suatu kewajiban oleh salah satu pihak yang telah disepakati dalam perjanjian. Pembatalan perjanjian sebagai salah satu akibat hukum dari wanprestasi akan membawa para pihak kembali pada keadaan sebelumnya atau dianggap bahwa perjanjian itu dianggap tidak pernah dibuat. Syarat batalnya suatu perjanjian, meskipun tidak secara jelas dicantumkan, tidak dapat dijadikan alasan oleh salah satu pihak untuk menolaknya. Sekalipun timbulnya wanprestasi, tidak secara langsung, suatu perjanjian itu batal akan tetapi dilihat dari keadaan yang menyebabkannya apakah benar-benar disebabkan adanya unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian atau oleh sebab lain misalnya keadaan yang memaksa (*force majeure*). Untuk menyatakan bahwa seorang penyewa atau debitur wanprestasi harus diperingatkan atau diberikan somasi oleh yang menyewakan (*kreditur*) atau juru sita. Pembatalan suatu perjanjian sekalipun secara tegas dinyatakan atau tidak baik oleh perjanjian maupun undang-undang. Pembatalannya dilakukan melalui gugatan ke pengadilan dan hakimlah yang memutuskan bahwa seorang debitur wanprestasi atau tidak dan apabila terbukti lalai didalam perjanjian maka perjanjian dapat dibatalkan.

Dalam perjanjian yang melibatkan banyak pihak seperti perjanjian sewa menyewa atas tanah milik bersama diperlukan kepastian iktikad baik dari semua pihak yang terlibat terlebih pihak yang menyewakan karena kepemilikan tanah tersebut adalah milik bersama. Pihak yang menjadi

kuasa dari yang mewakili pemilik tanah bersama tersebut mempunyai peran penting sebagai salah pemilik dan kuasa dari pemilik lainnya, pihak kuasa menjadi peranta antara pihak penyewa dan yang menyewakan dan dalam penyelesaian melalui negosiasi perlunya mendengarkan dari semua pihak pemilik tanah untuk mencapai keputusan bersama agar tidak terjadi konflik internal sendiri.

Ketentuan dalam pasal Pasal 1266 KUHPerdato dengan jelas menyatakan bahwa pembatalan perjanjian karena adanya wanprestasi harus dimintakan kepada hakim melalui putusan pengadilan. Sekalipun syarat batal mengenai wanprestasi tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim akan memberikan jangka waktu kepada pihak yang dianggap wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya, yaitu tidak boleh lebih dari satu bulan. Selain dengan menuntut pembatalan ke pengadilan, pihak yang merasa telah dirugikan akibat pihak lain yang wanprestasi dapat memilih untuk menuntut melanjutkan pemenuhan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan di awal atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi dan bunga, sesuai yang dijelaskan dalam Pasal 1267 KUHPerdato.

Akibat hukum pembatalan perjanjian secara sepihak dengan perjanjian batal demi hukum berbeda. Jika perjanjian batal demi hukum, akibatnya perjanjian batal dan dianggap tidak pernah terjadi, sehingga keadaan dikembalikan seperti semula, seperti sebelum perjanjian tersebut dilakukan. Sedangkan akibat pembatalan perjanjian secara sepihak tanpa

melalui pengadilan, oleh para pihak dianggap batal namun tidak sah di mata hukum. Perjanjian tersebut akan tetap mengikat para pihak dan jika ada pihak ketiga, mereka tetap mendapatkan hak sebagai pihak ketiga sebagaimana mestinya

Penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya. Penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan).

a. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Dalam perundang-undangan tidak ada yang memberikan definisi mengenai litigasi, namun dapat dilihat di dalam Pasal 6 ayat 1 UU30/199 tentang Arbitrase yang pada intinya mengatakan bahwa sengketa dalam bidang perdata dapat diselesaikan. Para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang dilandasi itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Sehingga dapat disimpulkan bahwa litigasi merupakan proses menyelesaikan perselisihan hukum di pengadilan yang mana setiap pihak bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama baik untuk mengajukan gugatan maupun membantah gugatan melalui jawaban.

b. Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi

Rachmadi Usman, S.H., M.H. mengatakan bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur nonlitigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut

dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).⁷⁸ Pasal 1 Angka (10) UU 30/1999 tentang Arbitrase merumuskan bahwa APS sendiri merupakan Lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

Sedangkan APS sebagai Alternative to Adjudication meliputi penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif. Namun dalam perkembangannya pemberlakuan khususnya di Indonesia terdapat 6 (enam) APS diuraikan sebagai berikut.⁷⁹

a. Konsultasi

Konsultasi ini merupakan salah satu metode non litigasi dimana seorang klien (pihak yang bersengketa) mendatangi dan meminta pendapatnya atas masalah yang dihadapi. Konsultasi ini bersifat personal tidak ada suatu rumusan ataupun penjelasan yang diberikan dalam UU 30/1999 tentang Pasar Modal mengenai makna maupun pengertian konsultasi.⁸⁰

b. Negosiasi

⁷⁸ Rachmadi Usmani, 2021, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik*, Penerbit Sinar Grafika Jakarta, hlm. 8.

⁷⁹ Riski Abdriana Yuriani, 2013, *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi*, Skripsi. Fakultas Ilmu Sosial. Universitas Negeri Yogyakarta. hlm. 21-24

⁸⁰ Sri Hajati, Sri Winarsi, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Penerbit Airlangga University Press, Surabaya, hlm 429.

Negosiasi tercantum dalam Pasal 1 Angka (1) UU 30/1999 menjelaskan mengenai Arbitrase yaitu merupakan salah satu APS. Pengertian negosiasi tidak diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang, namun dapat dilihat dalam Pasal 6 ayat (2) UU 30/1999 tentang Arbitrase bahwa pada dasarnya para pihak dapat dan berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul dalam pertemuan langsung dan hasil kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui para pihak

c. Mediasi

Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (selanjutnya disebut PERMA1/2016) bahwa mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.⁸¹ Cara penyelesaian sengketa lainnya dalam proses non litigasi. Proses mediasi sendiri hampir sama dengan negosiasi yaitu sama-sama melakukan perundingan. Bedanya proses mediasi menggunakan bantuan seorang mediator dalam proses perundingan dari pihak-pihak yang terkait. Pengaturan mediasi dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3), (4), dan (5) UU 30/1999 tentang Arbitrase bahwa terhadap sengketa yang tidak dapat

⁸¹ Susanti Adi Nugroho, 2009, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia. Jakarta, hlm. 21

diselesaikan melalui negosiasi, maka penyelesaian sengketa diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketigayang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, sehingga dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar.

d. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator, dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebihaktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak apabila para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution. Kesepakatan yang timbul bersifat final dan mengikat. Jika para pihakyang bersengketa tidak akan mampu melaksanakan suatu kesepakatan dan pihakketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Konsiliasi memiliki kesamaan dengan mediasi, kedua cara ini melibatkan pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa secara damai.⁸²

e. Penilaian Ahli Alternatif

⁸² Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2000, *Seri Hukum Bisnis : Hukum Arbitrase*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, hlm. 36.

Penyelesaian Sengketa dalam Pasal 1 Angka (10) bahwa Penilaian Ahli merupakan salah satu cara menyelesaikan sengketa di luar pengadilan. Proses ini merupakan suatu metode non litigasi dimana para pihak bersengketa menanyakan atau meminta pendapat para ahli yang berkompeten sesuai keahliannya.

Penyelesaian segala hal yang tidak diatur atau belum cukup diatur dalam isi perjanjian yang terlampir akan diselesaikan oleh kedua belah pihak secara musyawarah untuk mencapai mufakat bersama yang tertuang dalam pasal 18, artinya penyelesaian yang digunakan adalah negosiasi oleh kedua belah pihak.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses perjanjian sewa menyewa lahan tanah warisan atas hak milik bersama adalah dalam membuat perjanjian harus memenuhi unsur dan melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Unsur dan syarat perjanjian yang sah adalah persetujuan kehendak kewenangan (kecakapan) objek tertentu, tujuan persetujuan. Dalam prosesnya diperlukan persetujuan dari semua pihak-pihak yang terkait dalam tanah milik bersama dan melangkah ke proses selanjutnya yaitu membuat perjanjian. Dalam undang-undang perjanjian sewa-menyewa perjanjian dibagi menjadi dua yaitu perjanjian sewa-menyewa secara tertulis yang akan berakhir demi hukum dan perjanjian sewa-menyewa secara lisan. Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya.
2. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdara

Kewajiban Pihak Yang Menyewakan :

- a) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
- b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c) Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Kewajiban Pihak Penyewa

- a) Memakai barang yang disewa sebagai seorang ”bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- b) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.
- c) Mengembalikan barang sewaan dengan kondisi sesuai dengan kesepakatan.

Kewajiban satu pihak menjadi hak pihak lain, namun selain itu ada pula hak lainnya yang diatur secara umum seperti menerima uang sewa pada waktu sebagaimana yang diperjanjikan bagi pihak yang menyewakan.

3. Penyelesaian sengketa ada 2 yaitu penyelesaian litigasi (proses menyelesaikan perselisihan hukum di pengadilan) dan penyelesaian non litigasi (proses menyelesaikan perselisihan hukum di luar pengadilan). Lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

B. Saran

Dalam perjanjian sewa menyewa untuk semua pihak baik dari penyewa maupun dari pihak yang menyewakan hendaknya memahami hak dan kewajiban masing-masing serta bertanggung jawab melaksanakan perjanjian

sesuai dengan yang disepakati dengan itikad baik dan mematuhi larangan-larangan yang terdapat dalam perjanjian agar tidak menimbulkan perselisihan yang menimbulkan kerugian bagi para pihak.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

- Az Zikr, Al-Quran dan terjemahnya Juz 1 s/d 30, *Q.S. An-Nisa;11*
Az Zikr, Al-Quran dan terjemahnya Juz 1 s/d 30, *Q.S Al Baqarah ;233*
Az Zikr, Al-Quran dan terjemahnya Juz 1 s/d 30, *Q.S Al-Qishas ;26-27*

B. Hadits

- Imam Bukhari, Sahih Bukhari, Juz III.
Imam Muslim, Shahih Muslim, Juz I.

C. BUKU

- A. Mas'adi Ghufron, 2002, *Figh Muamalah Kontekstual*, Rajawali Pers, Semarang .
- Abu Syuja', *Fathul al-Qarib al-Mijib*, Toha putra, Semarang.
- Abi Yahya Zakaria, *Fath Al Wahab, Juz I*, Toha putra, Semarang.
- Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Abdul Aziz Dahlan, 1996, *Ensiklopedi Hukum Islam Jilid 5*, PT. Ictiar Baru Van Hoeve, Jakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung,
- Abdur Rahman al-Jaziry, Ala Madzhabil Arba'ah, al Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra, Dar al-Fikr, Beirut.
- Bernhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, CV Rfi Maju Mandiri, Jakarta.
- Chairuman Pasaribu, 1994, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta
- C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Cet ke-8, Balai Pustaka, Jakarta.

- Gemala Dewi dan Widyaningsih, 2005, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Prenada Media Grop, Jakarta.
- Gufron A. Mas'adi, 2002, *Fiqh Muamalah Kontektual*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Gufron A. Mas'adi, Al-Ustadz Idris Ahmad, 2018, *Fiqh Syafi'iyah*, Widjaya, Jakarta
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2000, *Seri Hukum Bisnis : Hukum Arbitrase*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Harsono, B, 2007, *PPAT sejarah tugas dan kewenangannya*. Majalah Renvoi, 8.44
- Hasan Alwi, 2005, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Hasbi As-Siddiqi, 2007, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Bulan Bintang, Jakarta
- Hernoko, Agus Yudha, 2008, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Perjanjian*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta.
- M. Ali Hasan, 2003, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mgs Edy Putra Tje' Aman, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta.
- M. Yahya Harahap, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Ed.ke-2*: Sinar Grafika, Jakarta.
2016, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung
- Moh. Rifa'i, 1978, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*, CV. Toha Putra, Semarang.
- Muhamad Syafi' Antonio, 2001, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta.
- Neni Sri Imaniyati, 2017, *Hukum Bisnis*, Refika Aditama, Bandung
- Putra Jaya, 2007, *Politik Hukum*, Undip Press, Semarang,
- Rachmadi Usmani, 2021, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- RM Sudikno Mertokusumo, 1988, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Libert, Yogyakarta.

- R. Subekti, 1982, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung,
1986, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Ridwan Khairandy, 2012, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, Diklat Kuliah, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- Riski Abdriana Yuriani, 2013, *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi*, Skripsi. Fakultas Ilmu Sosial. Universitas Negeri Yogyakarta.
- Salim MS, 2008, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Sayyid Sabiq, 1996, *Fiqh Sunnah Juz III*, Daar al-Kitab, Bairut
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
- Sri Hajati, Sri Winarsi, dkk. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Penerbit Airlangga University Press, Surabaya
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.
- Sudarsono, 1992, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Rineka Cipta, Jakarta
1994, *Sepuluh Aspek Agama Islam*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sudikno, 2008, *Ilmu Hukum*, Penerbit Liberty, Yogyakarta
- Suharso dan Ana Retnoningsih, 2011, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* edisi lux, Widya Karya, Semarang.
- Suhrawardi K. Lubis, 2000, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta
- Susanti Adi Nugroho, 2009, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa.*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta.
- Soerjono Sukanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

- 1984, Pengantar Penelitian Hukum, Penerbit Universitas Indonesia-UI Press cetakan ke-3.
- Taqyuddin an-Nabhani, 1996, *Membangun System Ekonomi Alternative Perspektif Islam*,: Risalah Gusti, Surabaya
- Wiryo Projudikoro, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung.

D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran
Pemerintah

E. JURNAL

- Andi Aina Ilmih, A.Zulkarnain, & Kami Hartono 2022, The Legal Analysis And The Impact Of Not Deleting Old Data In Information Systems Of Credit Program On Kur Financing For Micro, Small And Medium Enterprises, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 9, No. 2
- & A.Zulkarnain 2019, Ideal Electronic Contract Model As A Form Of E-Commerce Disputes Settlement, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 6, No. 81
- Antonius Ndruru, 2021, Tinjauan Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan, *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi*, Vol. 2, No. 4
- Gary Hadi Bismar Nasution, Hasim Purba, Utari Maharany Barus, 2017, Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-menyewa (studi terhadap perjanjian sewa menyewa outlet di hermes building medan), *USU Law Journal*, Vol. 5, No. 5
- Christiana Sri Murni, Sumirahayu Sulaiman, 2022, Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah, *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 2
- Dian samudra & Ujang Hibar, 2021, Studi Komparasi Sahnya Perjanjian Antara Pasal 1320 KUH Perdata dengan Pasal Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan, *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.1, No. 1
- Indi Millatul Aula & Akhmad Budi Cahyono, 2023, Pembatalan Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanpretasi Wanprestasi (Studi estasi

(Studi Putusan-Putusan Pengadilan dan Perbandingan di Negara-Negara Civil Law), Issue 2 *lex Patrimonium*, Vol. 2, No. 2.

Manaon Damianus Sirait, Johannes Ibrahim Kosasih & Desak Gde Dwi Arini, 2020, Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 2, No. 2

F. Sumber Lain / Internet

<https://intaihartanah.com/geran-pertanian-pemilikan-kongsipandangan-dan-pengalaman-saya/> ,. Diakses 12 September 2023 pukul 14.50 WIB

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=%22Hak+milik+bersama%22> ,. Diakses 12 September 2023 pukul 14.53 WIB
[Nama di Sertifikat Lebih Dari Satu, Bolehkah? \(rumah.com\)](#) ,. Diakses 20 September 2023 pukul 22.45

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=%22Hak+milik+bersama%22> ,. Diakses 01 Oktober 2023 pukul 13.00

<https://jokowicentre.or.id/2021/09/24/hak-milik-bersama-untukkesejahteraan-bersama/> ,. Diakses 01 Oktober 2023 pukul 13.01

