

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah yaitu permukaan bumi yang paling atas, tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia dari Allah SWT yang di berikan kepada manusia untuk diambil manfaatnya. Peranan tanah sangatlah penting bagi kehidupan manusia, dari segi apapun tanah adalah kebutuhan paling pokok selain air, tanah sebagai tempat tinggal, gedung, kantor dan lainnya, dan itu semua untuk kelangsungan kehidupan manusia, bahwa tanah sebagai tempat tinggal manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah sebagai tempat mereka terdiam, tanah yang memberi makan mereka, tanah di mana mereka dimakamkan dan menjadi tempat kediaman orang-orang halus pelindungnya serta arwah leluhurnya, selain penting bagi kehidupan manusia tanah juga penting bagi kehidupan tumbuhan dan hewan. Bagi tumbuhan tanah merupakan sarana bercocok tanam, sebagian besar tanaman memerlukan tanah sebagai media tumbuh bagi tanaman, sebagai tempat penyokong tegaktumbuhnya bagian atas tanaman selain itu juga sebagai penyerap zat-zat yang dibutuhkan tanaman. Manfaat tanah bagi hewan yaitu sebagai tempat berpijaknya dan untuk tumbuh kembang mencari sumber makanan yang dibutuhkan hewan.

Bagi orang Indonesia, tanah adalah masalah yang paling pokok dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan ke pengadilan

yaitu berkisar sengketa mengenai tanah. Asas nasionalisme yang dianut Indonesia terhadap tanahnya telah tercermin dalam UUPA.

Negara Indonesia sebagai Negara berkembang yang masih mengandalkan pertanian dan tanah yang menjadi dasar dari pertanian yang menjadi sarana pokok dalam pertanian, hal ini telah diatur dalam Undang-Undang Dasar tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yaitu

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Kawasan yang dimiliki oleh bangsa yang berdaulat dan bersatu, seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia dengan hubungan yang bersifat abadi¹. Jika sebelum Bangsa Indonesia merdeka, sebagian besar Hukum agrarian dibuat oleh penjajah terutama masa penjajahan Belanda, maka jelas tujuan dibuatnya adalah semata-mata untuk kepentingan dan keuntungan penjajah. Hukum agrarian yang berlaku sebelum diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah hukum agrarian yang sebagian besar tersusun berdasarkan tujuan dan keinginan sendiri-sendiri dari pemerintah jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya. Sehingga ketentuan hukum agraria yang ada dan berlaku di Indonesia sebelum UUPA dihasilkan oleh bangsa sendiri masih bersifat Hukum Agraria Kolonial yang sangat merugikan bagi kepentingan bangsa Indonesia². terkait dengan sejarah hak-hak atas tanah

¹ Suryani Hartono, *Beberapa Pemikiran Kearsah Pembaharuan Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1978), hlm.5

² Muhsin, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, (Bandung: Refika Aditama, 2007), hlm.9

maka Bangsa Indonesia tunduk pada ketentuan Hukum Hindia Belanda yang diatur dalam KUHPerdato, keadaan di zaman modern ini kesadaran akan pentingnya tanah sudah berkurang, hingga orang-orang yang tidak bertanggung jawab melakukan kegiatan yang merugikan tanah, tanah yang seharusnya bisa dimanfaatkan dengan baik namun disalahgunakan untuk kepentingan orang-orang untuk memperkaya mereka sendiri. Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak bisa lepas hubungan dengan yang namanya tanah untuk kelangsungan kehidupan manusia antara lainnya untuk tempat tinggal manusia dalam melakukan kegiatan sehari-hari, selain sebagai tempat tinggal tanah juga sebagai objek dalam perjanjian sewa menyewa. Perjanjian dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) diatur dalam pasal 1313 yaitu: suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sedangkan definisi sewa menyewa pertama kali diatur dalam buku ke III tentang perikatan pada bab ke VII tentang sewa menyewa bagian ke satu ketentuan umum diartikan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang. Selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya³.

Sewa menyewa yaitu suatu perjanjian atau kesepakatan dimana penyewa harus membayar atau memberikan imbalan atau manfaat dari

³ Prof. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang HUKUM PERDATA*, (Jakarta: PT . Pradnya Paramita, 2008) , hlm.381

benda atau barang yang di sewakan, dan hukumnya adalah mubah atau diperbolehkan. Sewa menyewa di dalam bahasa arab di sebut ijarah. Secara etimologi, arti kata ijarah yaitu upah atau sewa. Menurut terminologi agama yaitu memberikan suatu benda kepada orang lain untuk mengambil manfaatnya dengan ketentuan orang yang menerima benda itu memberikan imbalan sebagai bayaran penggunaan manfaat barang yang di pergunakan⁴.

Salah satu perjanjian sewa menyewa adalah sewa menyewa tanah pertanian, sewa menyewa tanah pertanian dalam islam mulanya adalah pertukaran harta kekayaan yaitu tanah pertanian di tukar dengan sejumlah uang antara pihak satu dengan pihak lainnya dan masing-masing pihak mendapatkan haknya dengan ketentuan masa waktu tertentu, nilai sewa atau masa sewa yang tidak jelas, menjadikan akad terlarang dalam Islam. Sewa menyewa tanah pertanian memberi dampak yang baik dan memberi keuntungan bagi penyewa maupun yang menyewakan tanah pertanian tersebut. Lahirnya sewa menyewa tanah ini, pada dasarnya untuk menampung kebutuhan ekonomi khususnya kaum buruh atau kaum kecil, yang memberikan kemudahan pada para pemilik tanah dalam memenuhi kebutuhannya dengan jalan menyewakan tanahnya kepada mereka yang membutuhkan. Dengan jangka waktu tertentu. Dan penerima sewa tersebut bersedia untuk menyewa tanah selama tanah itu masih bisa digunakan dan diambil manfaatnya. Akan tetapi, apabila tanah tersebut telah habis digunakan, maka berakhirlah akad sewa tanah tersebut.

⁴<http://coretan-berkelas.blogspot.com/2013/11/pengertian-hukum-rukun-dan-syarat-sewa.html>, pada tanggal 27 Oktober 2017 pukul 15.30

Masalah tanah pertanian begitu kompleks, di era modern seperti sekarang meningkatnya kebutuhan tanah begitu besar tetapi tidak diimbangi dengan penyediaan lahan pertanian yang memadai, yang memacu terjadinya sewa menyewa tanah pertanian, yang menjadi salah satu alternatif oleh masyarakat. Hal seperti ini terjadi karena di satu sisi ada masyarakat yang memiliki tanah pertanian yang luas namun tidak bisa mengolahnya dan tanah tidak produktif atau masalah lain masyarakat ini tidak memiliki modal dan disisi lain ada masyarakat yang mempunyai modal dan mempunyai keinginan untuk menyewa tanah pertanian. Mereka yang memiliki pemikiran yang maju berfikir bertani tanpa mempunyai tanah, maka dari itu perjanjian sewa menyewa tanah pertanian muncul dan menjadi penting, penting bagi penyewa, orang yang menyewa melakukan sewa menyewa tanah pertanian untuk ditanami berbagai tumbuhan agar tanah pertanian bisa produktif, penting bagi yang menyewakan yaitu orang yang memiliki tanah pertanian mendapatkan uang sewa sebagai pembayaran, sedang penting bagi tanah pertanian tersebut yaitu tanah pertanian bisa berkembang dirawat dan pastilah menghasilkan dalam masyarakat khususnya masyarakat desa yang tidak memiliki modal tetapi memiliki tanah pertanian yang cukup luas. dalam hal sewa menyewa ini dapat meningkatkan perekonomian bagi yang menyewakan yang memiliki tanah pertanian yang luas tetapi tidak bisa mengolah, manfaat juga bisa dirasakan oleh orang yang menyewa karena yang menyewa bisa mengambil manfaat dari tanah pertanian yang disewa untuk diproduksi. Dalam hal

pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian tidak jauh dari masalah-masalah yang timbul saat tanah pertanian diolah, tidak hanya masalah dari tanah pertanian saat diolah tetapi juga masalah perjanjiannya, pada saat perjanjian sewa menyewa telah jatuh pada waktu perjanjian selesai namun tanah pertanian belum masa panin yang menjadikan tanah tidak bisa langsung diambil oleh orang yang menyewakan.

Dari uraian diatas mendorong munculnya rasa ketertarikan penulis untuk mengetahui lebih lanjut dan meneliti sesuai fakta yang ada pada masyarakat yang saya batasi pada Desa Tungu Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan yang diangkat dalam sebuah penulisan hukum berbentuk skripsi dengan judul **TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN(Studi di Desa Tungu Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan).**

B. Perumusan Masalah

Bertolak dari latar belakang permasalahan di atas, ada beberapa poin yang penulis rumuskan sebagaiberikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian?
2. Apa kendala-kendala dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian dan solusinya dari kendala-kendala tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Disesuaikan dengan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian
2. Untuk kendala-kendala dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian dan solusinya dari kendala-kendala tersebut.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dalam melakukan penelitian yaitu

1. Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam memperkaya wawasan praktek pekerjaan sosial tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa bagi mahasiswa, pemerintah pendidik dan lainnya.
2. Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat menyumbang pemikiran terhadap pemecah masalah yang berkaitan dengan kendala-kendala dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian dan solusinya dari kendala-kendala tersebut untuk masyarakat pada umumnya.

E. Terminologi

Tata istilah yang digunakan dalam proposal penelitian

1. Perjanjian : Persetujuan (tertulis dan dengan lisan) yang di buat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing akan berjanji akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu
2. Sewa Menyewa : Perjanjian antara dua orang atau lebih dengan penyewa membayar sejumlah uang dan yang menyewakan memberikan propertinya untuk di pinjam, dipakai untuk diambil manfaatnya

3. Tanah pertanian : Tanah yang di gunakan untuk bercocok tanam oleh suatu masyarakat⁵.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan penelitian

Metode pendekatan merupakan yang harus dimiliki dalam sebuah penelitian, untuk memudahkan dalam pencarian data, dalam penelitian ini yaitu yuridis sosiologis atau deskriptif kualitatif, yaitu penelitian hukum yang tidak hanya bersumber dari bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder berupa undang-undang, buku-buku kepustakaan, jurnal, dan bahan hukum sekunder lainnya, tetapi juga menggunakan data primer dengan memperhatikan aspek lain yaitu dari segi praktek atau pelaksanaannya secara langsung dalam kegiatan ekonomi, sosial, budaya, dan lain sebagainya. Dengan pengolahan data yang didasarkan pada hasil penelitian lapangan yang juga digabungkan pada data yang dikumpulkan dari kepustakaan untuk mendapatkan data yang akurat hasil dalam penelitian yang tentang perjanjian sewa menyewa tanah pertanian untuk meneliti proses dan semua yang berhubungan tentang perjanjian sewa menyewa tanah pertanian ini.

2. Spesifikasi penelitian

Deskriptif analitis yaitu menggambarkan analitis karena hasil penelitian ini hanya melukiskan atau menggambarkan peraturan

⁵Departemen pendidikan dan kebudayaan. *KAMUS BESAR BAHASA INDONESIA EDISI KEDUA*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991)

perundang-undangan yang berlaku yang dikaitkan dan dianalisa dengan teori-teori ilmu hukum dan suatu keadaan atau obyek tertentu secara faktual dan akurat⁶. Dalam penelitian tentang perjanjian sewa menyewa ini menggunakan deskriptif analitis untuk mendapatkan hasil yang sesuai dengan fakta yang akurat.

3. Sumber data penelitian

Yang dapat berwujud data sekunder dan atau data primer. Dalam penelitian ini akan menggunakan keduanya data sekunder dan data primer, data sekunder yaitu data yang didapat dari penelitian langsung, sedang data primer mendapatkan data dari literatur hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di desa Tunggu kecamatan Godong Kabupaten Grobogan, yaitu meneliti tentang perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di desa tersebut, dengan mewawancarai Kepala Desa, masyarakat dan aparatur desa yang terkait dengan sewa menyewa tersebut.

5. Analisis data penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan metode yuridis sosiologis dengan langsung mencari, mengumpulkan data langsung pada objek penelitian dengan menggambarkan sesuai dengan fakta yang akurat, sumber data penelitian menggunakan data sekunder dengan langsung untuk

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tujuan Singkat*, (Jakarta: Raja Garindo Persada, 2007), hlm. 11

mendapatkan data dan juga menggunakan data primer yang dikumpulkan dari buku, jurnal dan lainnya.

G. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini akan disusun dalam bentuk skripsi yang memiliki sistematika penulisan sebagai berikut

a. Bagian awal skripsi

Bagian awal terdiri dari halaman judul, halaman pengesahan, halaman pengujian, motto dan persembahan, kata pengantar, daftar isi, dan abstrak

b. Bagian isi skripsi

Bagian isi skripsi memuat bab-bab tentang pendahuluan, tinjauan pustaka, hasil penelitian dan pembahasan, dan penutup (kesimpulan dan saran)

BAB I : PENDAHULUAN, dalam hal ini berisikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penelitian,

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, dalam hal ini akan membahas dan menguraikan mengenai landasan teori yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian, yaitu mengenai tinjauan umum perjanjian, tinjauan umum sewa menyewa dan tinjauan umum tanah pertanian, dasar

hukum perjanjian sewa tersebut objek perjanjian sewa menyewa dan tujuan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian,

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dalam bab ini akan membahas dan menguraikan tentang proses perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di desa Tunggu, dasar hukum dari pembuatan perjanjian tersebut, manfaat yang didapatkan dari proses sewa menyewa tanah pertanian bagi pihak-pihak yang terkait dan manfaat bagi tanah pertanian itu, juga menguraikan pendapat dari kepala desa aparat desa dan pendapat masyarakat, dan menjelaskan kendala-kendala dalam perjanjian sewa menyewa dan solusinya,

BAB IV : PENUTUP, dalam bab ini berisikan kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan masalah dari penelitian yang telah dilaksanakan oleh penulis.

c. Bagian akhir skripsi

Bagian akhir skripsi terdiri dari daftar pustaka dan lampiran.