

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seperti diketahui bahwa Negara Indonesia saat ini sedang giat-giatnya melaksanakan pembangunan. Pembangunan Nasional yang sedang dilaksanakan di Indonesia dimaksudkan untuk membangun manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang meliputi seluruh aspek kehidupan.

Salah satu aspek pembangunan Nasional adalah peningkatan pembangunan dibidang ekonomi. Dalam hal ini ditekankan pada masalah pertanian yang merupakan bagian dari pembangunan dalam bidang ekonomi, oleh karena itu Indonesia adalah Negara agraris, yang sebagian besar penduduknya hidup dari bercocok tanam, sehingga tanah-tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal ini sesuai dengan ketetapan MPR No. 2 IV/MPR/1999 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara yaitu:

“Mengembangkan sistem ketahanan pangan yang berbasis pada keragaman sumber daya bahan pangan, kelembagaan dan budaya lokal dalam rangka menjamin tersedianya pangan dan nutrisi dalam jumlah dan mutu yang dibutuhkan pada tingkat harga yang terjangkau dengan memperhatikan

peningkatan pendapatan petani dan nelayan serta peningkatan produksi yang diatur dengan undang-undang”.¹

Dari ketetapan MPR tersebut diatas dapatlah disimpulkan bahwa tanah memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan dan penghidupan manusia terutama bagi para petani, karena tanah merupakan sumber untuk kelangsungan hidupnya, apalagi dinegara yang bercorak agraris seperti di Indonesia ini yaitu sebagian besar penduduknya bermata pencarian sebagai petani, maka tanah merupakan hal yang sangat penting padahal tanah yang ada semakin hari bukannya semakin bertambah melainkan berkurang sedangkan jumlah penduduk semakin bertambah besar.

Keberhasilan pembangunan pertanian tidak lepas dari keberhasilan memperkenalkan teknologi baru kepada petani dan faktor-faktor penunjang yang lain seperti pembangunan sarana dan prasarana irigasi, penyedia sarana produksi, pemberian kredit, perbaikan transportasi dan sebagainya. Kegiatan-kegiatan tersebut melibatkan banyak pihak yaitu pemerintah melalui instansi-instansi yang terkait, pihak swasta dan petani itu sendiri sebagai ujung tombak pembangunan pertanian.

Salah satu dampak dari pembngunan pertanian adalah berubahnya perilaku petani. Petani yang semula mengelola usaha taninya menurut kebiasaan, dan hanya berpikir untuk memenuhi kebutuhan sendiri secara berlahan-lahan

¹⁾ Ketetapan MPR No. 2 IV/MPR/1999 . *Garis-garis Besar Haluan Negara*. Jakarta. Sinar Grafika, h. 19.

berubah menjadi petani yang tanggap terhadap teknologi baru, berorientasi kepada kemajuan. Petani menjadi lebih mampu bertindak ekonomis dalam mengelola tanah pertaniannya dan pada akhirnya petani menjadi lebih komersil.

Tanah merupakan sesuatu yang sangat bermanfaat dan penting bagi kehidupan masyarakat, dapat kita lihat perkembangan penduduk Indonesia sekarang ini, fungsi tanah sangat tampak penting karena saat-saat sekarang ini banyak terjadi hubungan hukum yang dilakukan oleh masyarakat dengan tanah sebagai obyeknya seperti jual-beli tanah, sewa-menyewa tanah, dan lain sebagainya. Istilah Tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil ialah tanah yang biasanya dipergunakan untuk penanaman bahan makanan. Disini dijelaskan, yang terkena oleh ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini adalah tanah-tanah yang biasanya dipergunakan untuk penanaman bahan makanan, dengan tidak dipersoalkan untuk penanaman bahan makanan, dengan tidak dipersoalkan macam haknya, jadi mungkin tanah milik, tanah eigendom agraris, tanah gogolan, grant dan lain-lainnya. Tetapi yang ditanam di atas tanah itu tidak perlu mesti tiap-tiap tahun bahan makanan, melainkan dapat pula suatu ketika ditanami kapas, rosella dan lain sebagainya, asal tanaman yang berumur pendek.

Perlu kita ketahui bersama bahwa di dalam kehidupan masyarakat, manusia memiliki hubungan yang erat dengan tanah dikarenakan tanah dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan oleh manusia dalam kehidupan sehari-hari, misalnya dipergunakan untuk tempat tinggal, sekolahan, perkantoran,

perkebunan dan peternakan, disamping dipergunakan seperti diatas tersebut, tanah juga dipergunakan sebagai sumber mata pencaharian manusia, dalam hal ini khususnya petani untuk bercocok tanam khususnya tanah pertanian yang dapat ditanami berbagai macam tanaman, misalnya, padi, kedelai, melon, berambang, timun, cabai, sayuran dan lain-lain. Tanaman-tanaman ini mempunyai kedudukan yang sangat penting bagi petani penggarap sawah dan umumnya bagi kehidupan masyarakat, maka untuk memperoleh manfaat yang optimal dari tanah pertanian, harus ada kerjasama yang baik dan berkesinambungan antara petani dan pemerintah. khususnya pemerintah apabila ingin mengambil suatu kebijakan yang mengatur hubungan dengan petani seharusnya pemerintah menyelamatkan tanah pertanian agar tidak dipergunakan untuk perumahan, perusahaan ataupun untuk kegiatan selain pertanian. Sehingga tindakan pemerintah sesuai dengan visi dan misi gbhn yang isinya mempercepat pembangunan pedesaan dalam rangka pemberdayaan masyarakat terutama petani dan nelayan melalui penyediaan prasarana, pembangunan sistem agrobisnis, industri kecil dan kerajinan rakyat, pengembangan kelembagaan, penguasaan teknologi dan pemanfaatan sumber daya alam.

Pada saat ini banyak aneka macam perjanjian yang dilakukan didalam masyarakat antara lain perjanjian jual beli, perjanjian sewa, perjanjian gadai, perjanjian bagi hasil tanah pertanian, dan lain sebagainya.

Pada waktu sebelum adanya pembatasan kepemilikan tanah pertanian ini menimbulkan ketidak seimbangan di dalam pemilikan tanah pertanian yaitu ada

yang memiliki tanah yang sangat banyak. Ada yang hanya memiliki sedikit tanah dan bahkan ada yang sama sekali tidak memiliki tanah padahal tanah diperlukan untuk kelangsungan hidup. Bagi mereka yang memiliki tanah yang banyak biasanya tidak dapat dikerjakan sendiri secara keseluruhan, melainkan hanya sebatas kemampuannya. Untuk itu pemilik tanah yang masih mempunyai tanah selain yang dikerjakannya sendiri karena memang sudah tidak mampu atau tidak berkesempatan untuk mengerjakan sendiri dan pemilik tanah tersebut masih menginginkan hasil dari tanah tersebut, kemudian pemilik tanah mengadakan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian dengan mereka yang tidak mempunyai tanah atau yang mempunyai sedikit tanah yang dalam hal ini disebut dengan penggarap atau petani penyewa

Penggarap atau penyewa tersebut berkeinginan untuk mendapatkan tambahan penghasilan karena memang mempunyai waktu yang luang dalam arti tidak ada pekerjaan lain. Selain mengerjakan tanah milik orang lain, sehingga timbullah apa yang disebut dengan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian antara pemilik tanah dengan penggarap atau penyewa tanah pertanian. Sedangkan Menurut Undang-Undang No.2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil yang diperbolehkan menjadi penggarap dalam perjanjian bagi hasil hanyalah orang orang tani, yang tanah garapannya, baik kepunyaannya sendiri maupun yang diperolehnya secara, menyewa, dengan perjanjian bagi hasil ataupun secara lainnya, tidak akan lebih dari sekitar 3 (tiga) hektar.

Di dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa sebenarnya bukan hanya pemilik tanah yang memiliki tanah yang bisa mengadakan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian dengan penggarap atau penyewa tanah pertanian, bisa juga mereka yang memiliki tanah yang sedikit dapat melaksanakan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian dengan penggarap atau penyewa. Dan pada masa sekarang ini walaupun sudah ada pembatasan luas maksimum dan minimum tanah pertanian namun pada kenyataannya masih juga terjadi perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian. Hal ini disebabkan karena pemilik tanah pertanian sudah tidak lagi mampu untuk mengerjakan sendiri tanah miliknya, misalnya pemilik tanah adalah pensiunan pegawai negeri yang karena tua dan tidak mampu lagi untuk mengerjakan tanahnya dan juga masih ingin mendapatkan hasil dari tanahnya tersebut maka ia melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian. Dan karena jabatannya sebagai pegawai negeri sipil ia tidak mempunyai waktu untuk mengerjakannya, maka ia melakukan sewa-menyewa tanah pertanian. Perjanjian sewa-menyewa ini sebenarnya sudah diatur dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria terutama pada Pasal 10 ayat (1) yang isinya Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan. tetapi didalam pelaksanaannya perjanjian sewa-menyewa ini diatur dalam hukum adat dengan bentuk perjanjian tertulis dan tidak tertulis yang mengakibatkan hak dan kewajiban penyewa atau penggarap kurang

terjamin karena kedudukannya yang rendah, penyewa atau penggarap sering dirugikan karena memang tidak ada kejelasan mengenai hak-hak sebagai penyewa atau penggarap. Dengan demikian perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan berdasarkan hukum adat kurang bisa menjamin kepastian hukum perjanjian bagi hasil dari budaya gotong royong dan saling percaya dan dalam perjanjian “segala sesuatunya berjalan atas dasar kekeluargaan dan tolong menolong.”²

Dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian atau pemberian garapan dilaksanakan dengan tujuan menolong dalam hal kebutuhan ekonomi dengan berbagai tujuan untuk : membayar biaya sekolah anaknya, serta untuk memenuhi kebutuhan hidup lainnya bagi pihak yang di beri sewa atau garapan tanah agar supaya yang diberikan sewa kehidupannya akan semakin bertambah baik dari sebelumnya

Dalam perkembangannya ternyata apa yang menjadi dasar dari perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian yaitu yang dilakukan atas dasar kekeluargaan dan tolong menolong tersebut dikesampingkan. Hal ini disebabkan karena semakin banyaknya para penyewa atau penggarap tanah pertanian yang berkepentingan untuk menyewa tanah garapan dan hal ini justru menimbulkan persaingan antara para petani penyewa atau penggarap sendiri, sedangkan pemilik tanah semakin berkurang. Keadaan yang demikian kemudian dimanfaatkan oleh pemilik tanah untuk menarik keuntungan secara individu dan

²⁾ Hilman Hadikusuma, 1979, *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung, Alumni, h. 157.

tidak lagi memperhatikan kepentingan bersama dari perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian yang diadakan dengan penyewa.

Untuk mengatasi biar salah satu pihak tidak ada yang merasakan dirugikan, alangkah baiknya apabila perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian ini dilakukan secara tertulis dihadapan Notaris biar mendapatkan kepastian hukum

Notaris dalam hukum perdata di Indonesia,yaitu dalam sistem hukum pembuktian keberadaannya sangat penting yakni membuat alat bukti otentik. Ketentuan tersebut diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUJN Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan ketentuan tersebut, seorang Notaris senantiasa dibutuhkan oleh masyarakat pada umumnya, khususnya bagi masyarakat yang telah memiliki kesadaran hukum yang baik tentang diperlukannya kepastian hukum dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukannya, dengan menuangkan dalam suatu alat bukti otentik, yakni akta Notaris. Hal tersebut melahirkan kepercayaan masyarakat

terhadap Notaris karena akta yang dibuatnya, yang menyebabkan jabatan notaris sering pula disebut dengan jabatan kepercayaan,

Peran dari Notaris di dalam hukum adalah membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum, misalnya mendirikan suatu badan usaha, membuat perjanjian jual-beli, tukar-menukar, perjanjian kredit dan lain sebagainya, yang keseluruhannya perbuatan hukum tersebut dapat menjadikan tanah sebagai objek perjanjian-perjanjiannya.

Di dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian pada saat ini sebenarnya peran Notaris sangat dibutuhkan oleh pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan guna untuk mendapatkan kepastian hukum, ketenangan kedua belah pihak yang telah mengadakan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian. ini bertujuan untuk melindungi kedua belah pihak supaya melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing dengan baik dan benar sesuai dengan isi perjanjian yang telah dibuatnya.

Pada saat ini banyak terjadi sengketa dimasyarakat dikarenakan sewa-menyewa tanah pertanian tidak dilakukan secara tertulis, melainkan dilakukan secara lisan saja, antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan dan tidak ada saksi sama sekali. Hal ini biasanya akan timbul sengketa atau permasalahan jika salah satu pihak meninggal sedangkan ahli waris tidak mengetahui jika tanah pertaniannya telah diperjanjikan dengan orang lain, selain itu masalah akan timbul jika si penyewa atau penggarap didalam perjalanannya menggarap tanah pertanian tersebut mengalami gagal panen dan mengalami

kerugian yang besar, disinilah biasanya penggarap atau penyewa meminta keringanan dengan meminta tambahan waktu sewa tanah pertanian, biasanya awal dimulai sengketa, jika yang menyewakan tidak mau menambahkan atau kasih tambahan waktu sewa tanah pertanian,disini sebenarnya peran notaries diperlukan didalam membuat perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian biar jelas tentang isi hak dan kewajiban para pihak.

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi setiap individu dalam masyarakat, karena selain mempunyai hubungan yang erat dengan keberadaannya dalam lingkungan dan kelangsungan hidupnya. Mempunyai nilai ekonomis yang dapat dijadikan sebagai sumber pendukung kehidupan individu itu sendiri di masa mendatang.

Dengan semakin majunya peradaban maka orang akan tergugah untuk tidak menyerah pada keadaan, mereka akan berusaha untuk memanfaatkan tanah yang tidak subur untuk pertanian, Karena mereka sadar,bahwa pangan adalah salah satu komoditas utama penunjang hidup manusia. Indonesia sendiri merupakan Negara yang memiliki tanah yang subur, sehingga tanah suatu hal yang penting untuk pertanian

Untuk mengatasi agar hal-hal yang merugikan petani penggarap maka oleh pemerintah dikeluarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian. Adapun maksud dikeluarkannya Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 yaitu:

1. Agar pembagian hasil tanah antara pemilik dan penggarapnya dilakukan atas dasar yang adil.
2. Dengan menegaskan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari pemilik dan penggarap agar terjamin pula kedudukan hukum yang layak bagi penggarap yang biasanya dalam perjanjian bagi hasil itu berada dalam kedudukan yang tidak kuat yaitu karena umumnya ingin menjadi penggarapnya adaah sangat besar.
3. Menambah kegairahan kerja bagi petani penggarap dalam usaha meningkatkan prduksi.³⁾

Adanya Undang-Undang ini maka hak dan kewajiban pemilik dan penggarap menjadi tegas dan jelas sehingga dapat tercapai keadilan serta dapat meningkatkan produktifitas secara baik. Walaupun telah ada undang-undangnya tetapi didalam prakteknya masih dilakukan secara lisan. Selain itu bila dillihat dalam pasal Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 dapatlah dimengerti bahwa pasal tersebut memberikan kemungkinan ketidakseragaman mengenai besarnya bagian hasil tanah antara penggarap dengan pemilik tanah tersebut untuk berbagai daerah di Indonesia.

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut diatas penulis tertarik untuk meneliti, membahas serta mengangkatnya dalam bentuk penelitian yang berjudul “Peran Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Pertanian Dan Usaha Bagi Hasil Tanah Pertanian Di Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo”

³⁾ Boedi Harsono, 1992, *Hukum Agraria Indonesia*. Himpunan Peraturan Hukum Tanah, Jakarta, Djambatan. h. 807.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Mengapa masyarakat (petani) berkeinginan melakukan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Pertanian dan Usaha Bagi Hasil Tanah Pertanian di Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo?
2. Bagaimana Peran Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Pertanian dan Usaha Bagi Hasil Tanah Pertanian di Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo?
3. Bagaimana cara penyelesaian perselisihan didalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Pertanian dan Usaha Bagi Hasil Tanah Pertanian di Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian adalah upaya dalam bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta dan prinsip-prinsip dengan sabar hati-hati dan senantiasa untuk mewujudkan kebenaran. Sehingga betapa besarnya manfaat dan kegunaan penelitian, kiranya sulit untuk disangkal, oleh karena dengan penelitian itulah manusia mencari kebenaran daripada pergaulan hidup ini, yang ditentukan oleh pribadi manusia, lingkungan sosial dan lingkungan alam.⁴⁾

⁴⁾ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Pendidikan Hukum*, Jakarta, UT, h. 3.

Adapun tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pembuatan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Pertanian dan Usaha Bagi Hasil Tanah Pertanian di Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Peran Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Pertanian dan Usaha Bagi Hasil Tanah Pertanian di Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis dampak apa yang terjadi jika terjadi perselisihan diperjanjian Sewa-Menyewa Tanah Pertanian dan Usaha Bagi Hasil Tanah Pertanian di Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo.

D. Adapun Manfaat Penelitiannya adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengembagkan ilmu pengetahuan khususnya dibidang Hukum Pertanahan.
2. Untuk menambah pengetahuan bagi penulis maupun pembaca terutama mengenai Pembuatan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Pertanian dan Usaha Bagi Hasil Tanah Pertanian.

E.Kerangka pemikiran

1. Kerangka konseptual

Kerangka konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.

A. Peran Notaris

Peran dari notaris di dalam hukum adalah membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum, misalnya mendirikan suatu badan usaha, membuat perjanjian jual-beli, tukar-menukar, perjanjian kredit dan lain sebagainya, yang keseluruhannya perbuatan hukum tersebut dapat menjadikan tanah sebagai objek perjanjian-perjanjiannya

Di dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian pada saat ini sebenarnya peran notaris sangat dibutuhkan oleh pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan guna untuk mendapatkan kepastian hukum, ketenangan kedua belah pihak yang telah mengadakan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian. ini bertujuan untuk melindungi kedua belah pihak supaya melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing dengan baik dan benar sesuai dengan isi perjanjian yang telah dibuatnya.

B. Tanah Pertanian

Menurut Pengertian Tanah menurut pakar pertanian adalah medium alam tempat tumbuhnya tumbuhan dan tanaman yang tersusun dari bahan-bahan padat, gas dan cair⁵. Sedangkan yang dimaksud dengan “tanah” menurut K.Wantjik Saleh adalah hanya “permukaan bumi” ,jadi merupakan sebagian daripada bumi.⁶

Tanah dan lahan tidak bisa dipisahkan dari kehidupan manusia.Ketergantungan kita terhadap tanah dan lahan sangat tinggi, terutama menyangkut sektor pertanian. Dalam kehidupan masyarakat jawa istilah tanah dan lahan memiliki definisi yang biasa dikatakan hampir sama,yaitu untuk menunjukkan suatu area yang dibatasi oleh penanda wilayah atau pematang. Tanah dan lahan adalah satu kesatuan yang dibutuhkan dalam dunia pertanian⁷.

Potensi dan ketersediaan sumberdaya lahan untuk pertanian di Indonesia masih cukup luas, namun pada masa yang akan datang diprediksi akan terjadi kompetisi pemanfaatan antar sektor dan sub sektor pembangunan, baik di dalam sub sektor pertanian sendiri, terutama ketahanan pangan. Oleh karenanya, implementasi suatu rencana kegiatan

⁵ www.pengertianpakar.com/2014/11/

⁶ K.Wantjik Saleh, 1977, *hak anda atas tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta h. 10

⁷ Dwiantosyaiful.web.ugm.ac.id

pembangunan harus dipikirkan keberlanjutannya dimasa mendatang (BBSDLP,2010)

Praktek budidaya pertanian tidak jarang menimbulkan dampak negatif yang menyebabkan lahan terdegradasi. Dua faktor penting dalam usaha pertanian yang potensial menimbulkan dampak pada sumberdaya lahan adalah tanaman dan manusia (sosio cultural) yang menjalankan pertanian. Diantara kedua faktor tersebut, faktor manusialah yang berpotensi menimbulkan dampak positif maupun negatif terhadap lahan, tergantung bagaimana cara menjalankan pertanian tersebut. Kegiatan atau cara pengolahan yang potensial menimbulkan dampak negative antara lain pengolahan tanah, penggunaan agro-kimia yang tidak ramah lingkungan (pupuk dan insektisida)⁸

Masalah tanah selalu meminta perhatian dari semua pihak karena merupakan salah satu sumber keresahan sosial, ini disebabkan karena tanah menjadi tempat menggantungkan nasib bagi sebagian besar rakyat Indonesia, lagi pula dimasa pembangunan sekarang ini, masalah tanah merupakan masalah sentral. sedangkan menurut undang-undang No.2 Tahun 1960 istilah tanah, ialah tanah yang biasanya dipergunakan untuk penanaman bahan makanan.

⁸) A.Hidayat, Sumberdaya lahan Indonesia, jurnal sumberdaya lahan vol. 3 no. 2 desember 2009

C. Sewa-Meyewa

Sewa-menyewa menurut Pasal 1548, BabVII Buku III KUH Perdata menyebutkan bahwa: “Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya”⁹. Sedangkan kata menyewa berasal dari kata sewa yang mendapat awalan me sehingga menjadi sebuah kata menyewa yang memiliki Arti memakai (meminjam, menampung) dengan membayar uang sewa

Pengertian petani menurut undang-undang No.2 Tahun 1960 Tentang Bagi Hasil, ialah orang, baik yang mempunyai maupun tidak mempunyai tanah yang mata pencaharian pokoknya adalah mengusahakan tanah untuk pertanian. Maka daripada itu untuk mencegah terjadinya masalah dibuatkan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian, pengertian perjanjian bagi-hasil, ialah perjanjian dengan nama apapun juga yang diadakan antara pemilik pada satu pihak dan seseorang atau badan hukum pada lain pihak - yang dalam undang-undang ini disebut "penggarap" - berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak.

⁹)*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Burgerlijk wetbook) pasal 1548

Hubungan antara pemilik tanah dan petani penggarap ini dapat dalam bentuk atas dasar rasa kekeluargaan dan tolong menolong dan sebagian atas dasar hukum adat dan apabila seseorang menanam tanah orang lain dengan persetujuan atau tanpa persetujuan berkewajiban menyerahkan sebagian hasil tanah itu kepada pemilik tanah. Asas ini tidak hanya berlaku untuk tanah kosong, tanah ladang, kebun/sawah tetapi juga untuk peternakan.

Suatu perjanjian harus ada subjek dan objek, dalam perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian, subjeknya perjanjian yaitu pihak pemilik dan penggarap atau penyewa, serta objek perjanjian yaitu tenaga kerja dan tanah. Perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian ini dilatarbelakangi oleh adanya sebidang tanah tetapi tidak ada kemauan mengusahakan sendiri untuk memungut hasilnya. Tetapi walau begitu pemilik tanah hendak memungut hasil tanah itu dan ia membuat persetujuan atau perjanjian dengan orang lain untuk menyewakan, mengerjakan, menanam, memberikan sebagian hasil panen dengan membuat kesepakatan terlebih dahulu.

Perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian maupun perjanjian bagi hasil tanah pertanian tersebut jika tidak dikendalikan akan mengarah hanya pada keuntungan dari pemilik tanah, karena mereka menghendaki hasil yang lebih banyak dari hasil tanah tersebut. Untuk memberikan kepastian hukum dan untuk memberikan perlindungan para pihak maka bagi hasil maupun sewa-menyewa tanah pertanian ini harus dikendalikan untuk membuat peraturan

yang dapat mengatur hak dan kewajiban baik dari pemilik ataupun penggarap.

2. Kerangka Teoritis

A. Teori Kepastian Hukum

Menurut kelsen hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan¹⁰. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat.

Maka untuk mencapai kepastian hukum didalam perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian dan usaha bagi hasil tanah pertanian telah ditetapkan berbagai kebijakan diantaranya kebijakan hukum yaitu dikeluarkannya Undang-Undang No 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil yang tujuan utama dari undang-undang bagi hasil adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada penggarap, walaupun tidak ada perlindungan yang berlebihan terutama penggarap tanah. Sehingga undang-undang untuk menegaskan hak-hak dan kewajiban baik penggarap maupun pemilik serta peran pejabat didalamnya

¹⁰) *Teori kepastian Hukum*, [https://www. Scribd.com](https://www.Scribd.com)

Sebagai Negara agraris bangsa Indonesia berusaha meningkatkan dalam pembangunan dibidang pertanian, seperti halnya pada tahun ini pemberian bantuan berupa traktor, mesin pemotong padi, mesin tanam, bibit padi serta pemberian obat secara cuma-cuma.itulah salah satu bukti perhatian pemerintah terhadap sektor pertanian.

Penegakan hukum sudah mulai ditegakan pada saat peraturan hukumnya dibuat atau diciptakan, penegakan hukum bukan merupakan suatu kegiatan yang berdiri sendiri, tapi mempunyai hubungan timbal balik dengan masyarakat.serta menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan.

B. Teori Keadilan

Menurut Aristoteles seorang filosof yang pertama kali merumuskan arti keadilan.beliau mengatakan bahwa keadilan adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya¹¹⁾ Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum adalah sebagai berikut¹²⁾:

1. Faktor hukumnya sendiri

¹¹⁾ Dominikus Rato, 2017, *Pengantar Filsafat Hukum*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, h. 64.

¹²⁾ Soerjono Soekanto, 2005, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 8.

2. Faktor penegak hukum, yaitu pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegak hukum
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia didalam pergaulan hidup

Faktor ketaatan yang rendah dalam pelaksanaan terhadap norma yang berlaku merupakan bagian yang sangat penting dari faktor sosial yang mengakibatkan dampak sosial pada sistem sosial tertentu, sehingga masyarakat kurang mengetahui nilai-nilai keadilan didalam pelaksanaan penegakan hukum

F. Metode Penelitian

Untuk dapat memperoleh data yang diperlukan dalam suatu penelitian maka digunakan suatu metode penelitian. Karena dengan menggunakan metode penelitian akan memudahkan melakukan penelitian terhadap suatu masalah.

Dalam suatu penulisan tesis agar memang betul-betul tergolong sebagai karya yang ilmiah, maka penulisannya harus menggunakan metode ilmiah sedangkan pengertian penelitian secara ilmiah adalah:

“Suatu metode yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala dengan menganalisisnya dan dengan mengadakan pemeriksaan yang mendasar terhadap fakta tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang ditimbulkan oleh fakta tersebut”.¹³⁾

Adapun dalam penyusunan tesis ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian yang bersifat deskriptif. Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala – gejala lainnya”.¹⁴⁾ Sedangkan menurut Winarno Surakhmad metode deskripsi ini membicarakan beberapa kemungkinan untuk memecahkan masalah yang ada sekarang ini dengan mengumpulkan, menyusun, mengklarifikasikan, serta menginterpretasikan data-data yang akhirnya menyimpulkan.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis adalah metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berfikir induktif dan kriterium kebenaran koresponden serta fakta yang digunakan untuk melakukan proses induksi dan pengujian kebenaran

¹³⁾ Op.cit., h. 6

¹⁴⁾ Winarno Surakhmad, 1985, *Pengantar Penelitian Dasar Metode dan Teknik*, Bandung, Tarsito, 1985, h. 147.

secara koresponden.¹⁵ Metode ini merupakan pendekatan dengan metode pendekatan dengan berdasarkan peraturan hukum positif dan dilihat pada prakteknya didalam masyarakat

3. Lokasi Penelitian

Dalam penulisan tesis ini, penulis memilih lokasi penelitian di Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo. Hal tersebut dikarenakan bahwa di kecamatan masih banyak terjadi perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian dan usaha bagi hasil tanah pertanian antara pemilik tanah dengan petani penggarap atau penyewa. Adapun maksud diadakan penentuan lokasi penelitian tidak lain adalah untuk mempersempit ruang lingkup penelitian agar hasil yang akan diperoleh dapat dianalisa dengan mudah yang pada akhirnya akan menghasilkan data yang tidak kabur.

4. Jenis Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang dalam hal ini penyusun peroleh langsung dan bersumber dari hasil wawancara dengan kepala desa/yang mewakili, Notaris, pihak penyewa 1 dan pemilik sawah 1 di kelurahan Klumpit, Kelurahan wirun, Kelurahan dukuh, dari ketiga Kelurahan tersebut mewakili letak kesuburan tanah,

¹⁵⁾ Soerjoo Soekamto & Sri Mamuji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* Rajawati Pers, Jakarta. h.14

pengairan yang berbeda, dan ketiga kelurahan tersebut terletak di kecamatan mojolaban.

b. Data Sekunder

Bahan Hukum sekunder yang merupakan bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa ;

1. Al-Qur'an dan Hadist
2. UUD 1945
3. Ketetapan MPR No.2 IV/MPR/1999,Garis-Garis Besar Haluan Negara
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960, Tentang Bagi Hasil
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Tentang Pemerintahan Daerah
7. Himpunan Peraturan dan Undang-Undang Tentang Agraria dan Pertanahan
8. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

c. Data tersier adalah suatu kumpulan dan kompilasi sumber primer dan sumber sekunder contoh sumber tersier adalah bibliografi, katalog perpustakaan, direktori kamus bahasa indonesia, kamus hukum, ensiklopedi

5. Teknik Sampling

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan teknik pengambilan sampel yang bersifat tidak acak yaitu suatu cara pengambilan sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu seperti tentang letak kesuburan tanah, jenis pengairan. kecenderungan petani mau menyewa tanah pertanian apabila resiko dari mengusahakan tanah garapan yang disewa diperkirakan dapat diatasi sehingga petani mempunyai peluang memperoleh keuntungan (karena panen berhasil) akan lebih besar bila tanah garapan yang disewa relative subur banyak dijumpai di daerah sawah irigasi.karena itu tidak mengherankan apabila sewa-menyewa lebih banyak terjadi di daerah sawah dibandingkan dengan lahan kering yang hanya dapat ditanami palawija. Dalam hal ini penulis mengambil tiga kelurahan sebagai sampel yang masing-masing kelurahan dapat mewakili kriteria yang telah disebutkan.

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Wawancara atau *interview*

Wawancara adalah suatu cara pengumpulan data dengan menanyakan langsung kepada informan atau pihak yang berkompeten dalam suatu

permasalahan.¹⁶ Dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan Kepala Desa dan para responden yang terdiri dari pemilik tanah dan para penggarap atau penyewa. Dalam wawancara ini sebelumnya penulis telah mempersiapkan pokok-pokok yang akan dipertanyakan.

b. Observasi atau pengamatan langsung

Penulis mengadakan pengamatan secara langsung terhadap obyek yang diteliti sampai terkait untuk memperoleh cukup data.

c. Studi Kepustakaan

Yaitu suatu metode pengumpulan data dengan jalan membaca, mempelajari, atau mengkaji buku-buku, dokumen-dokumen perundang-undangan dan sumber-sumber kepustakaan lainnya yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti.

7. Metode Analisa Data

Di dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis data kualitatif. Analisa kualitatif sebenarnya merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data diskriptif yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan, analisa kualitatif ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data yang telah diperoleh yang kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

¹⁶⁾ Sugiarto.Dergibson.Siagian,Tri Sunaryanto, Deny S Oetomo.,2001, *Teknik Sampling*, Jakarta, Gramedia Pustaka Buana, h. 17.

G. Sistematika Penulisan Tesis

Untuk gambaran yang jelas dan terarah serta agar lebih memudahkan untuk menangkap keseluruhan isi dari tesis ini, maka pembahasannya terbagi dalam empat bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian (Jenis Penelitian, Metode Pendekatan, lokasi Penelitian, Jenis Data, Teknik sampling, Teknik Pengumpulan Data, Analisa Data), Kerangka konseptual, Kerangka Teoritis, Sistematika Penulisan Tesis.

BAB II Tinjauan Pustaka terdiri dari Tinjauan tentang Notaris dan Akta Notaris (Pengertian Notaris, Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Notaris dalam Undang-Undang jabatan Notaris, Sanksi terhadap pelanggaran Notaris, Pengertian Akta Notaris, Bentuk dan akta Notaris)

Tinjauan tentang Perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian (Pengertian perjanjian, syarat Sahnya Perjanjian, jenis-jenis perjanjian, bentuk perjanjian, Jangka Waktu Perjanjian, kebatalan perjanjian, Pengertian sewa-menyewa, Hak dan Kewajiban pihak yang menyewakan dan penyewa, Berakhirnya perjanjian.

Tinjauan tentang tanah pertanian dan usaha bagi hasil tanah pertanian (pengertian dan beberapa istilah dalam perjanjian usaha bagi hasil

tanah pertanian yang terdapat dalam Undang-Undang No.2 Tahun 1960, bentuk perjanjian, jangka waktu perjanjian bagi hasil tanah pertanian, imbangan bagi hasil, batalnya perjanjian, hak dan kewajiban pemilik dan penggarap.

Kajian Islam tentang perjanjian sewa-menyewa dan usaha bagi hasil tanah pertanian (pengertian sewa-menyewa/Al-ijarah, syarat sah perjanjian, dasar hukum sewa-menyewa tanah pertanian, pengertian perjanjian usaha bagi hasil tanah pertanian menurut hukum islam, dasar hukum muzara'ah, rukun dan syarat muzara'ah, berakhirnya ahad

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, alasan masyarakat (petani) melakukan Perjanjian sewa-menyewa tanah Pertanian dan usaha bagi hasil tanah pertanian di Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo, Peranan Notaris dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian, cara penyelesaian perselisihan di dalam perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian di kecamatan mojolaban kabupaten sukoharjo

BAB IV Penutup yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran