

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bumi, air, tanah serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Di dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi.

Tanah merupakan aspek penting didalam kehidupan dan merupakan pondasi utama dalam kegiatan yang dilakukan oleh manusia. Tumbuhan sebagai produsen sangat bergantung pada tanah untuk berkembang. Demikian manusia, manusia sangat bergantung pada tumbuhan untuk memperoleh bahan pokok makanan yang berasal dari tumbuhan. Maka tanah mempunyai peran yang sangat penting dan perlu dijaga, dirawat dan diperhatikan untuk kelangsungan hidup seluruh makhluk hidup yang ada di bumi.¹

Peranan tanah sangat penting dalam kehidupan manusia, selain sebagai tempat tinggal tanah juga sebagai obyek dalam sewa menyewa. Sehingga terbentuknya beragam perjanjian salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa tanah pertanian (sawah).

¹ <http://id.m.wikipedia.org/wiki/tanah>, diakses 29 Juli 2018

Sewa menyewa merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkaan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya.² Dari definisi sewa menyewa menurut pasal 1548 KUHPerdara, bahwa dalam penyerahan bukanlah kepemilikan dari barang yang disewa melainkan hanya memberikan kenikmatan kepada penyewa. Pihak-pihak dalam sewa menyewa adalah pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Pihak penyewa merupakan pihak yang membayar uang sewa sedangkan pihak yang menyewakan adalah pihak pemilik yang menyerahkan kenikmatan atas barang. Sedangkan obyek dari sewa menyewa yang menjadi unsur sewa adalah harga, barang dan waktu sewa. sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati, sedangkan kewajiban pihak ini adalah membayar harga sewa.³

Penduduk di Indonesia sebagian besar bermata pencaharian dalam bidang pertanian, sehingga sektor pertanian sangatlah penting untuk dikembangkan di negara kita. Salah satu bentuk pertanian di Indonesia adalah penggarapan sawah. Sawah memberikan pemenuhan kebutuhan utama bagi masyarakat Indonesia yang pada umumnya menggunakan nasi sebagai bahan makanan pokoknya. Banyak masyarakat di Indonesia yang memiliki lahan

² R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita*, Jakarta, 2008, hal 381

³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal 40

sawah yang siap untuk digarap. Namun tidak semua masyarakat yang memiliki peluang untuk menggarap sawahnya, karena banyaknya aktivitas dan kesibukan masing-masing serta ketidak mampuan dalam proses penggarapan sawah. Tidak sedikit pula masyarakat yang tidak memiliki lahan sawah untuk digarap tetapi memiliki kemampuan untuk menggarap serta keinginan untuk menggarap sawah. Maka dari itu timbullah dalam suatu masyarakat yang berupa penyerahan lahan sawah dari pemilik sawah kepada orang yang mampu menggarap sawah tersebut. Agar sawahnya dapat dimanfaatkan serta produktivitas sawahnya lebih meningkat.

Bentuk hubungan antara pemilik lahan sawah dan penyewa (petani) penggarap terbagi menjadi tiga yaitu : Penggarap menyewa lahan sawah kepada pemilik sawah, Pemilik sawah mendapatkan hasil dari pembayaran sewa dari penggarap sawah, dan penggarap sawah mendapatkan hasil dari pengusahaan sawah tersebut. Di sisi lain juga dapat memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak. Dengan begitu rasa tolong-menolong, dan saling mempedulikan satu sama lain tumbuh dan berkembang dalam masyarakat tersebut.⁴

Bagi petani di pedesaan lahan merupakan modal utama untuk menjalankan usaha taninya, lahan dapat digunakan sebagai tempat menggantungkan hidup yang menjadi sumber penghasilannya. Karena kehidupan petani sangat tergantung dari hasil pengelolaan lahan pertanian,

⁴ Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, Hal 271

apabila lahan yang digarapnya tidak cukup luas untuk menghasilkan pendapatan untuk memenuhi kebutuhan keluarga, petani berusaha menambah luas sawah garapan.

Tanah atau sawah garapan artinya memakai tanah atau menduduki, mengerjakan dan menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah tanah itu di gunakan sendiri atau tidak.⁵

Hukum tentang pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang- Undang No. 5 tahun 1960, tentang dasar- dasar pokok Agraria (UUPA).⁶ Di dalam Undang- undang tersebut bahwa hak sewa atas tanah pertanian (termasuk tanah sawah) masih diakui walaupun sifatnya hanya untuk sementara seperti yang disebutkan dalam pasal 53 ayat 1 yang berbunyi :

Hak- hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 huruf h adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak penumpang dan hak sewa atas tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat- sifatnya yang bertentangan dengan undang- undang ini dan hak- hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat. Dasar hukum berlakunya hak sewa tanah pertanian adalah pasal 14 UUPA yang mengatur tentang penggunaan tanah secara efisien khususnya untuk melaksanakan program pemerintah guna mencukupi “sandang pangan” rakyat, maka perlu diadakan perencanaan

⁵ B.F Sihombing, *Implementasi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Larangan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya*, Jakarta, 1996/1997, hal 2

⁶ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, 2008, hal 515-516

(*planning*) dalam pemakaian tanah-tanah pertanian. Sehingga perlu adanya perencanaan yang tersusun agar tercapainya tujuan dalam pemanfaatan tanah pertanian sehingga dalam melakukan tanam tumbuhan mendapatkan hasil panen yang di inginkan.

Mengenai hak sewa atas tanah pertanian (termasuk tanah sawah) di dalam pasal 53 ayat 1 dinyatakan hapusnya dalam waktu singkat, akan tetapi di dalam kenyataan praktek di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak sampai saat ini dibutuhkan adanya hak tersebut sehingga hak sewa tanah pertanian sampai saat ini belum bisa dihapuskan. Praktik itu di sebut sewa menyewa sawah tahunan, artinya ada orang yang memiliki kepemilikan yaitu tanah sawah, kemudian orang tersebut menyewakan tanah sawah tersebut dan menyewakan tanah sawahnya kepada orang lain dengan jangka waktu tertentu untuk mengambil manfaatnya dari tanah sawah tersebut sesuai perjanjian yang telah di sepakati oleh pemilik sawah dan penyewa sawah, dalam satu tahun padi yang ditanam disawah menghasilkan dua kali panen dalam satu tahun.

Menurut Pasal 1597 KUHPerdara bahwa sewa tanah yang dibuat dengan tanpa memakai tulisan dihitung telah dibuat untuk sekian waktu yang lama (satu tahun), sebagaimana yang dibutuhkan oleh si penyewa untuk mengumpulkan semua hasil dari tanah yang disewa.

Dalam praktik sewa menyewa tanah sawah di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak, penyerahan barang sewaan tergantung pada sifat sewa menyewa yaitu secara tahunan, atau jangka waktu yang sudah

ditentukan. Sewa menyewa itu secara tahunan, penyerahan terjadi pada waktu yang bersamaan dengan pembayaran sewa.

Hubungan antara penyewa dan pemilik sewa lebih banyak didasarkan pada adanya rasa saling percaya dan kejujuran diantara keduanya, jadi tidak melalui sesuatu proses formal untuk terjadinya suatu perjanjian sewa menyewa tanah sawah. Dalam sewa menyewa pemilik sawah memperoleh sejumlah uang dari penyewa (sesuai harga yang di sepakati). Selanjutnya penyewa berhak menggarap tanah sawah sepenuhnya tanpa adanya campur tangan dari pemilik sawah. Penyewa sawah mempunyai hak untuk mengolah tanah tersebut, menanami serta memetik hasilnya atas tanggungan sendiri dan berbuat dengan sawah itu seakan-akan sebagai hak miliknya sendiri. Akan tetapi ia tidak boleh menjual atau mempersewakan lahan persawahan dengan tanpa seijin pemilik sawah.⁷

Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang sewaan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya. Pasal 1579 KUHPerdara. Dalam pasal ini merupakan peringatan kepada pihak yang menyewakan bahwa alasan untuk memakai sendiri barang, tidak boleh dijadikan alasan untuk memutuskan sewa menyewa sampai sewa menyewa itu berakhir sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa. Akan tetapi, jika dalam perjanjian

⁷ Wawancara, Bapak Susilo (selaku penyewa atas tanah sawah), 6 Juli 2018

sewa menyewa telah disepakati lebih dulu, pihak yang menyewakan boleh memberitahukan kehendakan itu kepada pihak penyewa.⁸

Pada umumnya besar kecil nilai sewa menyewa lahan persawahan dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain : kelas lahan, jenis lahan, jenis tanaman yang ditanami, kesuburan dan sistem pembayaran. Semakin tinggi kelas lahan, tingkat kesuburan (diproduksi dari produktivitas lahan), dan nilai ekonomi dari tanaman yang diusahakan, akan semakin tinggi pula nilai sewa lahan. Dalam sistim pembayaran, apabila dilakukan sebelum pengolahan tanah (bulan Juli-Agustus) nilai sewa lahan persawahan relatif lebih mahal dibandingkan dengan pembayaran setelah dilakukan kegiatan tanam (bulan Desember).⁹

Pada transaksi sewa sawah tahunan tersebut pemilik sawah mempunyai beberapa bidang sawah, kemudian pemilik lahan sawah tersebut menyewakan sebagian lahan sawahnya seluas 8.057 m². Pemilik sawah tersebut menyewakan lahan sawahnya selama 1 tahun dengan harga 10.000.000 kepada penyewa. Dalam pembayaran pajak sawah dilakukan oleh pemilik sawah. Berdasarkan kasus yang ada untuk pengelolaan sawah mereka menyewa lahan pertanian sebagai usaha untuk memenuhi kebutuhan hidup. Dengan syarat dan jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak yaitu penyewa dan pemilik lahan pertanian, sistem pembayaran yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam hal ini penyewa dengan cara

⁸Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal 356

⁹ Wawancara, Ibu Hj. Kumiyarti (selaku pemilik sawah), 8 Juli 2018

membayar sebelum sawah digarap. Banyak faktor yang dapat mempengaruhi keputusan petani untuk menyewa lahan, faktor-faktor tersebut misalnya untuk memenuhi kebutuhan hidup serta kebutuhan pokok lainnya.¹⁰

Sewa menyewa merupakan persetujuan konsensual yang bebas bentuknya, sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan atau yang diperjanjikan, sewa lisan maupun tulisan, yang objeknya meliputi segala jenis benda bergerak maupun tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud. Jadi, objek sewa menyewa adalah yang dapat dipersewakan, dengan harga yang sesuai dengan kesepakatan berdasarkan kebiasaan dan kepatutan. Pada sewa menyewa, barang yang menjadi obyek sewa menyewa tadi bukan untuk dimiliki, tapi hanya untuk dinikmati.¹¹

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis tertarik untuk mengadakan suatu penelitian dalam mengangkat, menguraikan dan memperjelas tentang praktik sewa menyewa sawah tahunan, hambatan dan solusi yang dihadapi dalam praktik sewa menyewa sawah tahunan serta manfaat yang diperoleh dari praktik tersebut di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak dalam penulisan hukum yang berjudul :

**“ TINJAUAN HUKUM TERHADAP SEWA TANAH SAWAH
SECARA TAHUNAN DI DESA BUNGO KECAMATAN WEDUNG
KABUPATEN DEMAK “**

¹⁰ Wawancara, Bapak Susilo (selaku penyewa atas tanah sawah), 6 Juli 2018

¹¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal 39-40

B. Rumusan Masalah

Batasan serta permasalahan yang ingin diteliti, diuraikan dan dijelaskan secara tepat agar tidak terjadi kesalahan dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan dalam penelitian

1. Bagaimana praktik tentang sewa tanah sawah tahunan di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak?
2. Apakah ada hambatan dan solusi dalam praktik sewa tanah sawah tahunan di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak?
3. Apa manfaat yang diperoleh para pihak dalam praktik sewa tanah sawah tahunan di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak?

C. Tujuan Penelitian

Mendapatkan hasil dari suatu penelitian dan memperoleh solusi atas suatu pokok permasalahan melalui berbagai tahapan-tahapan.

1. Untuk mengetahui praktek sewa tanah sawah tahunan yang terjadi di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui apakah ada hambatan dan solusi dalam praktik sewa tanah sawah tahunan di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.
3. Untuk mengetahui manfaat dalam praktik sewa tanah sawah tahunan di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

a. Secara teoritis:

1. Dapat berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum khususnya hukum perdata.
2. Sebagai bahan masukan pengetahuan bagi para mahasiswa-mahasiswa hukum khususnya bidang perdata mengenai sewa-menyewa sawah.

b. Secara praktis

1. Untuk menambah wawasan ilmu pengetahuan tentang prosedur pelaksanaan sewa sawah tahunan.
2. Sebagai sarana informasi serta pembelajaran tentang sewa menyewa lahan pertanian.
3. Dapat berguna sebagai ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi masyarakat pedesaan khususnya para petani.
4. Dapat membantu serta memberi solusi bagi masyarakat yang mengalami permasalahan tentang sewa-menyewa sawah.

E. Terminologi

1. Sawah

Sawah adalah tanah yang digarap dan dialiri untuk tempat menanam padi. Sawah harus mampu menyangga genangan air karena padi

memerlukan penggenangan pada periode tertentu dalam pertumbuhannya.

2. Tanah Sawah

Tanah Sawah adalah tanah yang digunakan untuk bertanam padi sawah, baik terus menerus, sepanjang tahun maupun bergiliran.

3. Tahunan

Tahunan adalah kalender masehi yang jangka waktunya 12 bulan atau 365 hari.

F. Metode Penelitian

Tahapan-tahapan yang dilakukan untuk mencari dan memperoleh data-data yang berguna dalam melakukan penelitian, metode yang digunakan dalam penulisan ini antara lain:

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis atau penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum dengan menggunakan data primer. Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti implementasi dari data-data sekunder yang telah dikumpulkan. Kemudian dikumpulkan data primernya dari pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. dalam melaksanakan kegiatan penelitian diawali dengan

meneliti data sekunder untuk kemudian dilanjutkan dengan meneliti terhadap data primer lapangan atau yang terjadi di masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif, yakni mendeskripsikan serta mengumpulkan informasi yang aktual dan rinci, mengidentifikasi masalah atau memeriksa kondisi dari praktek sewa sawah tahunan di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.

Dalam penggunaan penelitian deskriptif, hasil penelitian merupakan penjelasan setiap objek yang diteliti. Kebenaran hasil penelitian lebih banyak didukung melalui kepercayaan berdasarkan informasi dari pihak-pihak yang diteliti.

3. Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian antara lain:

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan pihak penyewa (petani) dan pemilik sawah (pihak yang memberikan sewa) di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.
- b. Data sekunder adalah data yang terdiri dari:
 - 1). Bahan Hukum Primer, yaitu:
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b. Undang-Undang pokok Agraria:

- c. Undang-Undang No. 5 tahun 1960.
 - d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu:
- a. Bahan Ajar Dosen Mata Kuliah.
 - b. Buku-Buku Tentang Hukum.
 - c. Karya Tulis Ilmiah.
 - d. Literatur-literatur di Perpustakaan.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu :
- a. Internet.
 - b. Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data dalam penelitian ini, maka perlunya alat yang dipakai dalam menjalankan penelitian. Adapun alat-alat yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Wawancara (Interview)

Wawancara atau interview merupakan proses tanya jawab secara lisan, dimana dua orang atau lebih saling berhadapan fisik. Dalam hal ini penulis mewawancarai para pihak yang terlibat dalam praktek sewa tanah sawah tahunan di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak, yaitu antara pemilik sawah (Ibu Hj. Kumiarti) dan pihak penyewa (Bapak Susilo).

b. Observasi

Observasi adalah pengamatan yang dilakukan secara langsung terhadap objek penelitian di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak, untuk melihat langsung kondisi daerah dan sosial ekonomi masyarakat.

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.

6. Analisis Data

Setelah data mengenai sewa tanah terkumpul, kemudian dilakukan analisis dengan menggunakan metode kualitatif yaitu dengan cara menganalisis data tanpa mempergunakan perhitungan angka-angka melainkan mempergunakan sumber informasi yang relevan untuk memperlengkap data yang diinginkan. Dengan metode analisis data kualitatif diharapkan akan didapatkan suatu kesimpulan akhir mengenai sewa sawah sawah tahunan di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak dari kasus yang ada dalam data tersebut.

G. Sistematika Penulisan Hukum

BAB I **PENDAHULUAN**, terdiri dari:

Latar Belakang Masalah

Rumusan Masalah

Tujuan Penelitian

Kegunaan Penelitian

Terminologi Penelitian

Metode Penelitian

Sistematika Penelitian

BAB II **TINJAUAN PUSTAKA**, terdiri dari :

Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa, Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Tanah Sawah, Perspektif Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Sawah Tahunan.

BAB III **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**,
terdiri dari :

Praktik tentang sewa tanah sawah tahunan di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak, Hambatan dan solusi dalam praktik sewa tanah sawah tahunan di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak, Manfaat yang diperoleh para pihak dalam praktik sewa tanah sawah tahunan di Desa Bungo Kecamatan Wedung Kabupaten Demak.

BAB IV PENUTUP

KESIMPULAN

SARAN

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN