

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan manusia memiliki hubungan dekat dengan tanah, hampir tak satupun benda di muka bumi ini tidak membutuhkan adanya tanah sebagai tempat untuk menentukan keberadaannya. Tanah adalah suatu aspek penting dalam kehidupan, mempunyai peranan yang sangat penting dan merupakan pondasi utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia dimuka bumi ini. Tumbuhan sebagai produsen yang utama karena tumbuhan sangat bergantung pada tanah untuk berkembang biak. Demikian sama juga dengan manusia, manusia bergantung dengan tanaman untuk mendapatkan bahan makanan. Oleh karena itu, tanah harus mendapatkan perhatian untuk kesejahteraan hidup bagi manusia, untuk itu manusia perlu menjaga kelestarian tanah dengan memanfaatkannya sebaik-baiknya, janganlah justru yang dilakukan adalah hal yang merugikan dari keberadaan adanya tanah, karena jika manusia merusak adanya tanah maka manusia sama dengan halnya merusak kehidupannya sendiri.

Negara Indonesia adalah Negara yang berkembang dimana kehidupan masyarakat dan perekonomian masih bercorak agraris atau pertanian. Tanah dalam hal ini merupakan suatu yang sangat penting dalam kehidupan dan penghidupan bangsa sebagai sarana utama dalam

pembangunan. Hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi :¹

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Tanah sebagai salah satu karunia Tuhan Yang Maha Esa perlu dijaga kesuburan dan kelestaiannya serta menghindari pengrusakan dan tetap perlu menjaga kesuburan tanah agar tetap pada kualitas tanah yang baik dan dapat dikelola secara optimal sehingga menghasilkan manfaat bagi kesejahteraan rakyat dengan cara mengelolanya sendiri maupun disewakan terhadap orang lain, agar tanah tersebut mempunyai manfaat bagi kehidupan manusia dan mendapatkan hasil yang maksimal dari hasil pengelolaan tanah tersebut.

Untuk itulah sewa-menyewa masih dirasa sangat penting termasuk di dalamnya adalah sewa-menyewa tanah. Dalam hal ini sewa menyewa di atur dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang berbunyi :

“Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang 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 pembayarannya.”² Definisi lain menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa ialah : “Persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga.

¹ Urip Santosa, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana, hal. 79.

² Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak : Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet.3, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 58

Berkaitan dengan semakin sedikitnya ketersediaan tanah saat ini, maka semakin banyaknya praktik sewa-menyewa tanah di dalam masyarakat. Tanah yang semakin sedikit dalam ketersediaannya menyebabkan nilai jual tanah menjadi semakin tinggi. Hal ini berpengaruh juga dengan harga sewa tanah. Bagi masyarakat yang mempunyai tanah luas, tentu dapat menjadi peluang untuk meningkatkan taraf ekonominya. Demikian juga bagi Desa yang memiliki kekayaan berupa tanah bengkok. Tanah bengkok milik Desa yang diberikan kepada Kepala Desa dan Perangkat Desa sebagai tunjangan gaji karena jabatannya, tanah bengkok yang diberikan kepadanya yang tidak dapat dikelola sendiri secara maksimal dapat disewakan kepada orang lain dan menjadi peluang bagi penyewa tanah tersebut untuk meningkatkan perekonomian bagi petani yang tidak mempunyai tanah pertanian maupun yang kekurangan tanah pertanian.

Dalam hal ini tanah bengkok Desa adalah kekayaan milik Desa. Tanah bengkok tidak boleh untuk dijual belikan tanpa persetujuan dengan seluruh warga Desa, termasuk Kepala Desa dan Perangkat Desa sekalipun, kecuali digunakan sebagai kepentingan umum. Namun, tanah bengkok diperbolehkan untuk disewakan kepada mereka yang diberi hak untuk mengelolanya, yaitu Kepala Desa dan Perangkat Desa. Tanah bengkok merupakan salah satu bagian dari tanah desa yang merupakan tanah kas Desa. Jadi, tanah tersebut digunakan sebagai tunjangan gaji para perangkat Desa yaitu, Kepala Desa dan Perangkat Desa, jika dilain waktu yang bersangkutan tidak menjabat lagi sebagai pamong Desa, maka tanah tersebut menjadi tanah

kas Desa. Karena dalam pengerjaan lahan pertanian butuh tenaga yang banyak, mengingat Kepala Desa dan Perangkat Desa memiliki tugas dan tanggung jawab terhadap pekerjaannya, maka tanah yang diperuntukan untuknya disewakan terhadap orang lain.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulisan ini akan mengkaji lebih lanjut cara pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian bengkok Desa dan permasalahan yang timbul dalam perjanjian, dengan judul skripsi **Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Bngkok Desa dan Permasalahannya di Desa Raji Kecamatan Demak Kabupten Demak.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis membuat rumusan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah prosedur perjanjian sewa menyewa tanah bengkok pertanian di Desa Raji Kecamatan Demak Kabupaten Demak ?
2. Apa manfaat perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok desa bagi para pihak ?
3. Peristiwa apa yang terjadi dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok pertanian di Desa Raji Kecamatan Demak Kabupaten Demak ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok pertanian di Desa Raji Kecamatan Demak Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui manfaat perjanjian sewa tanah bengkok Desa bagi para pihak.
3. Untuk mengetahui peristiwa yang timbul dalam perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok pertanian di Desa Raji Kecamatan Demak Kabupaten Demak.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini digunakan dalam rangka penulisan hukum yang bertujuan untuk memperoleh keterangan dan informasi yang akurat demi penulisan hukum. Data-data yang dilakukan tersebut dapat berupa gejala-gejala, aspek dan frekuensi tentang peristiwa, masyarakat yang diteliti dan perilaku dalam kelompok masyarakat.

Sehingga nantinya data-data tersebut digunakan untuk menjawab dan mengumpulkan tentang pokok permasalahan yang diajukan dalam penulisan hukum tersebut, dan penelitian ini diharapkan memberi kegunaan dari segi manfaat yaitu :

1. Manfaat teoritis
 - a. Diharapkan hasil dari penelitian ini menambah pengetahuan serta wawasan baru dalam memahamai tentang pelaksanaan perjanjian perjanjian sewa menyewa tanah pertanian bengkok Desa.

- b. Serta bermanfaat untuk kalangan akademis untuk memperoleh informasi dalam ilmu pengetahuan hukum perdata, khususnya tentang sewa menyewa tanah pertanian bengkok Desa.
- c. Untuk memberi gambaran hukum yang jelas dalam kaitannya dengan bentuk pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian bengkok Desa.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai saran untuk meningkatkan pengetahuan mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian bengkok Desa.
- b. Bagi sumber informasi dan bahan acuan bagi mereka yang memerlukan.
- c. Sebagai syarat untuk menyelesaikan studi strata satu (S1), di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA).

E. Terminologi

1. Perjanjian

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah : “Perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa dimana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”³

³ R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang -Undang Hukum Perdata*, Cet. 34, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, hlm.338

2. Sewa-menyewa

Dalam Pasal 1548 KUH Perdata sewa-menyewa ialah : “sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang 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 pembayarannya.”⁴

3. Tanah

Tanah adalah suatu sumber daya alam yang penting sebagai kelangsungan hidup manusia. Kehidupan manusia hampir sebagian besar bergantung dengan tanah, baik sebagai mata pencaharian, kebutuhan sedang, kebutuhan tempat tinggal, pangan dan kebutuhan lainnya yang bersifat religius.⁵

4. Pertanian

Pertanian merupakan kegiatan produksi biologi yang berlangsung di atas tanah atau lahan dengan tujuan untuk menghasilkan tanaman dan hewan sebagai pemenuh kebutuhan hidup manusia tanpa merusak tanah yang tersebut untuk melangsungkan kegiatan produksi.⁶

5. Tanah Bengkok Desa

Dalam Pasal 76 ayat 4 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa. Tanah bengkok adalah : “Tanah bengkok atau tanah aset desa ini

⁴ *Ibid*, hlm. 381

⁵ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, hlm. 18

⁶ Tati Nurmala (dkk), 2012, *Pengantar Ilmu Pertanian*, Yogyakarta, Graha Ilmu, hlm. 20

merupakan kekayaan milik desa yang berupa tanah yang disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa.”

F. Metode Penelitian

Di dalam suatu penelitian metode merupakan hal yang sangat krusial. Pemilihan metode penelitian ini haruslah dilakukan secara hati-hati karena dapat mempengaruhi hasil yang ada didalamnya baik itu dari segi kebenaran dan keabsahan data yang diperoleh. Selain itu juga digunakan untuk mempermudah di dalam pengembangan data guna kelancaran penelitian ini. Metode yang digunakan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Metode pendekatan *yuridis sosilogis* adalah suatu penelitian yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan meneliti data *sekunder* kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data *primer* dengan menemukan kenyataan hukum yang terjadi di lapangan.⁷

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis adalah penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran seteliti mungkin mengenai manusia, keadaan dengan gejala lainnya.⁸ atau penelitian untuk

⁷ Soenarjo Sukanto, 1985, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hlm. 42

⁸ Sutrisno Hadi, 1984, *Metodologi Research*, Yogyakarta, Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, hlm. 19

mengumpulkan data, menyusun dan mengklarifikasi, menganalisa dan menginterpretasikan.⁹

3. Sumber Data Penelitian

Dalam penulisan penelitian ini penulis menggunakan sumber data primer dan sekunder :

a. Data Primer

Data primer ini didapat langsung dari narasumber melalui wawancara di lapangan dengan responden. Wawancara yang dimaksud yakni agar mendapat keterangan yang nyata dari obyek yang diteliti sehingga mendapat data yang diperlukan.

b. Data Sekunder

Data sekunder ini merupakan data yang diperoleh dari kepustakaan atau data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka, yakni teori, pendapat atau penemuan yang memiliki hubungan dengan pokok permasalahan agar mendapat informasi tentang hal-hal yang tidak didapatkan lewat wawancara dan pengamatan. Untuk mengetahui teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari literature buku-buku kepustakaan agar dapat memperoleh konsepsi, teori yang memiliki hubungan erat dengan permasalahan tema yang ditentukan.

⁹ Soenarjo, 1985, *Metode Riset I*, Surakarta, Universitas Sebelas Maret, hlm. 8

Data sekunder ini berupa buku-buku, laporan penelitian, arsip, dokumen, majalah, media cetak maupun elektronik. Data sekunder dikelompokkan menjadi :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu hukum yang bersifat autoratif yang artinya bahan hukum yang lebih memiliki otoritas.¹⁰ Bahan hukum primer yang dipakai dalam penelitian ini yakni :

- a) Al-Quran Surat Al Baqarah ayat 233
- b) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- d) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa
- e) Undang-Undang Permendagri Pasal 1 angka 10 Nomor 4 Tahun 2007
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberi penjelasan bagi bahan hukum primer yang terdiri dari :

- a) Buku-buku kepustakaan yang memiliki hubungan dengan perjanjian sewa menyewa
- b) Laporan hasil penelitian yang terkait dengan perjanjian sewa menyewa

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, hlm. 141

- c) Dokumen-dokumen hasil penelitian yang terkait dengan perjanjian sewa menyewa
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari :
 - a) Ensiklopedi Islam Indonesia.
 - b) KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia)

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapat data dalam penelitian ini, dipergunakan metode pengumpulan data, sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan

kepustakaan melalaui teknik pengumpulan data penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan berbgai data dari literatur yang relevan.

b. Penelitian Lapangan

Untuk tercapainya tujuan penlitian, maka penulis melakukan penelitian lapangan ke kantor Balai Desa Raji, Kec.Demak, Kab.Demak.

5. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di kantor Balai Desa Raji, Kec.Demak, Kab.Demak.

6. Metode Analisa Data

Dalam melakukan analisis data dapat menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu data kualitatif dilakukan secara induktif dalam penelitian kualitatif tidak dimulai dari reduksi teori tetapi dimulai dari fakta empiris

Penelitian langsung ke lapangan, yaitu dengan mempelajari, menganalisis, menafsirkan dan menarik kesimpulan dari fenomena yang terjadi di lapangan. Peneliti dihadapkan kepada data yang diperoleh dari lapangan. Dari data tersebut, peneliti harus menganalisis sehingga menemukan makna yang kemudian makna itulah menjadi hasil penelitian.¹¹

G. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan skripsi ini digunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menjelaskan mengenai tentang tinjauan umum perjanjian meliputi : pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, unsur-unsur

¹¹ <http://dapurilmiah.blogspot.co.id?2014/06/analisis-data-kualitatif.html>, diakses pada tanggal 10 Agustus 2018.

perjanjian, akibat hukum perjanjian, berakhirnya perjanjian, *wanprestasi*, *overmacht*, dan *risiko*, tinjauan umum sewa menyewa meliputi : pengertian perjanjian sewa menyewa, hak dan kewajiban para pihak, berakhirnya perjanjian sewa menyewa, perihal tanah bengkok meliputi : pengertian tanah bengkok, kedudukan tanah bengkok, tanah bengkok menurut penggunaannya, sewa menyewa tanah dalam prespektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan membahas perumusan masalah yang ada dan membahas tentang bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian bengkok Desa, manfaat perjanjian sewa menyewa tanah bengkok bagi para pihak, dan permasalahan yang timbul pada perjanjian sewa menyewa, syarat sahnya sewa menyewa dalam Islam, Pembatalan dan berakhirnya sewa menyewa.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini adalah bab terakhir dalam penulisan skripsi ini, berisi kesimpulan dari hasil analisis data dan saran berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan.