

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 tegak tumbuhnya 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, di eraglobalisasi ini pembangunan dimana- mana yang semua pembangunan pastilah membutuhkan tanah, 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 Negara Republik Indonesia 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 agraria 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

¹ Suryani Hartono, *Beberapa Pemikiran Kearif Pembaharuan Hukum Tanah*, Alumni, Bandung Bandung, 1978, hlm.5

Kolonial yang sangat merugikan bagi kepentingan bangsa Indonesia². terkait dengan sejarah hak-hak atas tanah maka Bangsa Indonesia tunduk pada ketentuan Hukum Hindia Belanda yang diatur dalam KUHPerduta, keadaan 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 (KUHPerduta) 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.

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

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

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

⁴ <http://coretan-berkelas.blogspot.com/2013/11/pengertian-hukum-rukun-dan-syarat-sewa.html>, pada tanggal 27 Oktober 2019 pukul 15.30

diambil manfaatnya. Akan tetapi, apabila tanah tersebut telah habis digunakan, maka berakhirilah akad sewa tanah tersebut.

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 di sisi 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 pastinya 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 panen yang menjadikan tanah tidak bisa langsung diambil oleh orang yang menyewakan.

Desa di Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan, kebanyakan warganya atau masyarakatnya masih melakukan sewa menyewa secara hukum adat, dengan rasa saling percaya untuk melakukan sewa menyewa, tidak pernah terjadi masalah yang besar, tetapi dari awal masalah kecil itu mereka terjadi masalah antara sang penyewa dan yang pemilik tanah pertanian. Masalah awalnya biasanya pada berapa lama sewa menyewa itu berlangsung, atau waktu penyewaan tanah pertanian, kemudian kendala-kendala lain yang belum di sepakati di awal menjadi masalah yang akhirnya tidak menguntungkan keduanya dan lebih menguntungkan satu pihak saja, maka di Desa Sumurgede dan Desa Tunggu, di sarankan oleh kepala Desa untuk melakukan sewa menyewa melalui peran Notaris, agar tidak terjadi permasalahan antara satu orang dengan orang yang lain atau tidak terjadi permasalahan pada masyarakat, karena sudah melakukan sewa menyewa dengan sah. Dan dalam melakukan sewa menyewa ini harus tetap dan sesuai dengan syarat sah melakukan perjanjian yaitu sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Berdasarkan pernyataan di atas peneliti tertarik untuk mengkaji tentang “PERAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN (Di Desa Tunggu dan Desa Sumurgede Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan)”.

B. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimana peran Notaris dalam perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Tunggu dan Desa Sumurgede Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan?
2. Bagaimana Proses Sewa Menyewa Tanah Pertanian di Desa Tunggu dan Desa Sumurgede Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan?
3. Apa kendala-kendala dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian dan solusinya dari kendala-kendala tersebut di Desa Tunggu dan Desa Sumurgede Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian Di Desa Tunggu Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan
2. Untuk mengetahui proses Sewa menyewa Tanah Pertanian Di Desa Tunggu Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan

3. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian dan solusinya dari kendala-kendala tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Selain tujuan yang hendak di capai dalam penelitian ini, penulis juga memasukkan manfaat yang hendak di capai dari adanya penelitian ini. Adapun manfaat penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya tentang perjanjian sewa menyewa tanah pertanian.

2. Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dari hasil penelitian ini dapat di bagi menjadi 2 (dua) manfaat yaitu :

- a. Bagi masyarakat, hasil penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang nantinya bermanfaat untuk memecahkan masalah-masalah tentang petanahan yang ada di masyarakat khususnya mengenai persoalan tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah
- b. Bagi peneliti, hasil penelitian tesis ini dapat menambah dan memperluas pengetahuan dan wawasan penulis dibidang sewa menyewa tanah hal ini dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah di Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoretik

1. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dari bahasa latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.⁵ 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 Dalam Perjanjian

Peran notaris dalam di dalam dunia Hukum adalah membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum misalnya membuat perjanjian jual beli, tukar menukar, perjanjian kredit dan sebagainya, yang keseluruhan perbuatan Hukum tersebut dapat menjadikan tanah sebagai objek perjanjian-perjanjiannya

Dalam perbuatan hukum yang mengandung perjanjian-perjanjian di dalamnya peran Notaris sebenarnya sangat di butuhkan oleh pihak-pihak yang bersangkutan, baik penyewa maupun pihak yang menyewakan tanah untuk mendapatkan kepastian hukum, dan pihak pihak yang bersangkutan juga menjadi tenang dalam melakukan perbuatan hukum tersebut. Hal ini bertujuan untuk melindungi kedua belah pihak dan melakukan hak dan kewajiban masing-masing dengan

⁵ Komarudin Yooke Tjuparmah, *Kamus Istilahlah .Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, 2000, hlm.122.

baik dan benar sesuai dengan perjanjian yang kedua belah pihak yang membuat.

Persetujuan (tertulis dan dengan lisan) yang di buat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing akan berjanji akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu⁶.

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeentkomst* dan *verbinten*. Di berbagai perpustakaan dipergunakan bermacam-macam istilah seperti:

- 1) Dalam KUH Perdata (Subekti dan Tjipto Sudibyo) digunakan istilah perikatan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *overeentkomst*.
- 2) Utrecht, dalam bukunya pengantar hukum Indonesia menggunakan istilah perutusan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *overeentkomst*.
- 3) Ikhsan dalam bukunya Hukum Perdata Jilid 1 menerjemahkan *verbinten* dengan perjanjian dan *overeentkomst* untuk persetujuan⁷.

Menurut ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada suatu orang atau orang atau lebih lainnya”

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua)

⁶ kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi kedua
⁷ R.Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.3

orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.⁸

Dari definisi perjanjian yang diterangkan diatas perjanjian merupakan perbuatan yang dilakukan lebih dari satu pihak yang saling terikat oleh hubungan perjanjian yang harus disepakati oleh pihak yang terkait. Ini termasuk dalam perjanjian dalam arti luas. Perjanjian dalam arti sempit yaitu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan. Dalam definisi sempit ini persetujuan yang mengikat antara pihak yang satu yaitu kreditur dan pihak yang lain yaitu debitur, untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan sebagai objek suatu perjanjian.

Selain pasal diatas KUH Perdata membuka buku III, title 2, bagian 3 dengan Pasal 1338 yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Menurut Maris Feriyadi ada 5 (lima) asas dalam membuat perjanjian, yaitu:

1. Asas kebebasan berkontrak, asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:
 - a. membuat atau tidak membuat perjanjian;
 - b. mengadakan perjanjian dengan siapapun;

⁸M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 6.

- c. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- d. menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan⁹

Asas ini menerangkan bahwa, segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, kebebasan tersebut bukan merupakan suatu kebebasan yang tanpa batas sebagaimana ketentuan mengenai batasan kebebasan dalam membuat suatu perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

- 2. Asas Konsensualisme, Asas konsensualisme berhubungan dengan saat lahirnya suatu perjanjian yang mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, mengenai saat terjadinya kesepakatan dalam suatu perjanjian, yaitu antara lain:
 - a. Teori Pernyataan (*Utingstheorie*), kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat menjatuhkan ballpoint untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan

⁹H.S. Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika. Jakarta. 2006.hlm.26

teori ini adalah sangat teoritis karena dianggap kesepakatan terjadi secara otomatis.

- b. Teori Pengiriman (*Verzendtheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram.
 - c. Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*), kesepakatan terjadi apabila yang menawarkan itu mengetahui adanya penerimaan, tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).
 - d. Teori Penerimaan (*Ontvangstheorie*), kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.
3. Asas Pacta sunt servanda, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang. Oleh karena itu, akibat dari asas pacta sunt servanda adalah perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

4. Asas itikad baik

Di dalam hukum perjanjian itikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu: pertama, itikad baik dalam arti subyektif, yaitu Kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Itikad baik dalam arti subyektif ini diatur dalam Pasal 531 Buku II KUHPerdara. Kedua, itikad baik dalam arti obyektif, yaitu Pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan dalam masyarakat. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, dimana hakim diberikan suatu kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar jangan sampai pelaksanaannya tersebut melanggar norma-norma kepatutan dan keadilan. Kepatutan dimaksudkan agar jangan sampai pemenuhan kepentingan salah satu pihak terdesak, harus adanya keseimbangan. Keadilan artinya bahwa kepastian untuk mendapatkan apa yang telah diperjanjikan dengan memperhatikan norma-norma yang berlaku.

5. Asas Kepribadian

Asas ini berhubungan dengan subyek yang terikat dalam suatu perjanjian. Asas kepribadian dalam KUHPerdara diatur dalam pasal 1340 ayat (1) yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Pernyataan ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat

oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan mengenai hal ini ada pengecualiannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara yaitu, dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu. Pasal ini memberi pengertian bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang telah ditentukan. Sedangkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

b. Sewa MenyewaTanah Pertanian

Perjanjian antara dua orang atau lebih dengan penyewa membayar sejumlah uang dan yang menyewakan memberikan propertinya untuk di pinjam, dipakai untuk diambil manfaatnya¹⁰.

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmatinya buat suatu jangka waktu tertentu pula, uang muka mana pihak yang belakangan ini sanggup membayarnya¹¹. Sewa menyewa dalam bahasa Arab istilahkan dengan “al-ijarah” menurut pengertian hukum islam

¹⁰ kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi kedua
¹¹ Subekti, *Op. cit.* hlm.100.

sewa menyewa itu diartikan sebagai “suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian” dari maksud pengertian sewa menyewa tersebut yaitu pengambilan suatu manfaat dengan menukaran atau penggantian, jadi dalam pengertian ini barang yang disewakan tidak berkurang sama sekali karena hanya manfaatnya saja yang diambil dari suatu barang yang disewakan, dalam hukum islam orang yang menyewakan disebut dengan “Mu’ajjir” sedang orang yang menyewakan disebut “Musta’jir” benda yang disewakan diistilahkan dengan “Ma’jur” dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan “Ujrah”

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Menurut pendapat Wiryono Projodikoro 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.¹²

Tanah yang di gunakan untuk bercocok tanam oleh suatu masyarakat¹³.

¹² Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Alumni, Bandung, 1981, hlm. 190

¹³ kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi kedua

Pengertian Tanah menurut Pakar Pertanian adalah medium alam tempat tumbuhnya tumbuhan dan tanaman yang tersusun dari bahan-bahan padat, gas dan cair¹⁴.

Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) yang dimaksud dengan tanah yaitu:

- 1) Permukaan bumi atas lapisan bumi yang diatas;
- 2) Keadaan bumi disuatu tempat;
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas;
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Masalah tanah selalu menjadi perhatian dari semua pihak karena merupakan salah satu keresahan sosial yang menjadi perhatian, ini disebabkan karena tanah menjadi tempat yang paling pokok untuk manusia yang melakukan segala sesuatu diatas tanah sebagian besar kebutuhan rakyat Indonesia, yang menggantungkan nasibnya diatas tanah, dan masalah tanah merupakan masalah sosial yang penting. Sedangkan menurut undang-undang No. 2 Tahun 1960 istilah tanah, ialah tanah yang biasanya dipergunakan untuk penanaman bahan makanan.

2. Kerangka Teoretik

Kerangka teoretik adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai sesuatu permasalahan yang dapat dijadikan

¹⁴ www.pengertianpakar.com 12 Oktober 2019 Pukul 11.00

sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis.¹⁵ Di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Peraturan yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang dalam bentuk perundang-undangan, baik asas-asas hukum maupun aturan-aturan mempunyai ciri serupa. Agar aturan hukum tidak sekedar termanifestasikan sebagai suatu aturan, aturan mengadakan penafsiran, maka disini pentingnya asas hukum sebagai sumber hukum.¹⁶ Asas-asas hukum memainkan peran penting dalam keseluruhan proses penafsiran tersebut. Asas adalah merupakan sesuatu peningkatan (*optrekking*) suatu peraturan kepada sesuatu yang lebih tinggi, lebih universal, melalui jalan pemikiran. Asas-asas hukum adalah bersifat abstrak, oleh karena sudah menjelma didalam hukum positif, dalam hal ini hukum dasar yang tertulis.¹⁷ Melihat hukum bukanya hanya hukumnya tetapi 3 (tiga) Nilai Dasar Hukum yaitu Nilai dasar hukum menurut Gustav Radbruch adalah seorang filosof hukum dan seorang legal scholar dari Jerman yang terkemuka yang mengajarkan konsep tiga unsur dasar hukum. Ketiga konsep dasar tersebut dikemukakannya pada era Perang Dunia II. Menurut Gustav Radbruch Keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan

¹⁵ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm 10.

¹⁶ Herlien Budiono, B, *Ajarah Umum Hukum Perjanjian Dan Pernerapannya di bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 27

¹⁷ Yulfasni, *Hukum kontrak*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2010, hlm.7

kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan keterlibatan suatu negara. dimana orientasinya adalah untuk menciptakan harmonisasi pelaksanaan hukum. Sebagaimana yang menjadi tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia baik secara aktif maupun secara pasif. Secara aktif dimaksudkan sebagai upaya untuk menciptakan suatu kondisi kemasyarakatan yang manusia dalam proses yang berlangsung secara wajar. Sedangkan yang dimaksud secara pasif adalah mengupayakan pencegahan atas upaya yang sewenang-wenang dan penyalahgunaan hak secara tidak adil. Usaha mewujudkan pengayoman ini termasuk di dalamnya diantaranya adalah mewujudkan ketertiban dan keteraturan, mewujudkan kedamaian sejati, mewujudkan keadilan bagi seluruh masyarakat, mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat.

Akhirnya hukum positif harus selalu di taati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin di capai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹⁸ Tujuan hukum yang dikemukakannya tersebut oleh berbagai pakar diidentikkan juga sebagai tujuan hukum. Adapun tiga tujuan hukum tersebut adalah keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Sebagai berikut:

1) Kepastian Hukum

Kepastian hukum oleh setiap orang dapat terwujud dengan ketetapannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit. Hukum yang

¹⁸C.S.T. Kansil Christine, S.T Kansil, Engeliën R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit. *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hal 385.

berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et fereat mundus* (meski didunia runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁹ Menggali makna sejati dari kepastian hukum, hukum adalah untuk manusia dan kemanusiaan. Kepastian hukum tidak untuk mengakali hukum untuk menjerumuskan manusia, melainkan sebaliknya menggunakan hukum untuk memberikan yang terbaik bagi manusia dan kemanusiaan.

2) Kemanfaatan

Sejalan dengan kepastian hukum diatas, jika kita menempatkan pada pemahaman kepastian hukum untuk manusia dan kemanusiaan, maka kemanfaatan akan beriringan menghampiri manusia dan kemanusiaan, kemanfaatan yang tidak memeralat hukum untuk tujuan pelanggaran kekuasaan tetapi kemanfaatan yang menciptakan suasana kebersamaan, kebahagiaan dan kesejahteraan.

3) Keadilan

Keadilan merupakan suatu hal yang mahal, dalam berbicara hukum keadilan tidak pernah ditinggalkan, keadilan mestinya tidak menjadi patokan untuk mengarahkan hukum untuk membunuh rasa

¹⁹ Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, 2011, hal.33

kemanusiaan.²⁰. Keadilan merupakan salah satu tujuan dari hukum selain dari kepastian hukum itu sendiri dan juga kemanfaatan hukum. Sedangkan makna keadilan itu sendiri masih menjadi perdebatan. Namun keadilan itu terkait dengan pendistribusian yang merata antara hak dan kewajiban. Dengan demikian sentral dan dominan kedudukan dan peranan dari nilai keadilan bagi hukum, sehingga Gustav Radbruch menyatakan ” *rechct ist wille zur gerechtigkeit*” (hukum adalah kehendak demi untuk keadilan).

Selain 3 nilai dasar diatas yaitu ada satu lagi teori yang di gunakan yaitu Perlindungan Hukum Perlindungan hukum disini dalam sewa menyewa tanah pertanian suatu hukum harus berjalan pada semestinya, dan seseorang harus mendapatkan perlindungan hukum. Fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan mendertakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa.

F. Metode Penelitian

Dalam suatu penelitian metode merupakan salah satu faktor untuk permasalahan yang akan dibahas, dimana metode metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat penelitian jumlah dan jenis yang akan di capai. Sebagai suatu karya ilmiah, penellitian ini mempunyai tujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis

²⁰ [www.tiga nilai dasar hukum.com](http://www.tiga.nilai.dasar.hukum.com), Pada tanggal 16 November 2019 Pukul 13.00 WIB

metodologis, dan konsisten dalam penelitian hukum suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada sistematika dan pemikiran tertentu dsengan jalan menganalisisnya.²¹

1. Metode Pendekatan

Metode pendekan merupakan yang harus dimiliki dalam sebuah penelitian, untuk memudahkan dalam pencarian data, dalam penelitian ini yaitu *socio-legal rise t*, adalah metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berfikir induktif dan kriterium kebenaran koresponden serta fakta yang dipergunakan untuk melakukan proses induksi dan pengujian kebenaran secara langsung dilapangan penelitian²². Penelitian ini adalah penelitian yang berdasarkan hukum positif Indonesia dan berdasarkan pada praktek yang ada pada masyarakat. Jadi langsung berhubungan kepada kedua belak pihak termasuk masyarakat yang melakukan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian adalah Deskriptif analitis yaitu menggambarkan analitis karena hasil penelitian ini hanya melukiskan atau menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dikaitkan dan dianalisa dengan teori-teori ilmu hukum dan

²¹Khudzalifah Dimyanti dan Kelik Wardiyono, *Metode Penelitian Hukum*, FH UMS, 2004, hal 3.

²² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tujuan Singkat*, Raja Garindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 14

suatu keadaan atau obyek tertentu secara faktual dan akurat²³. Dalam penelitian tentang perjanjian sewa menyewa ini menggunakan deskriptif analitis untuk mendapatkan hasil yang sesuai dengan fakta yang akurat.

3. Lokasi penelitian ini dilakukan di desa Tungu kecamatan Godong Kabupaten Grobogan, yaitu meneliti tentang peran Notaris dalam perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di desa tersebut, dengan mewawancarai Kepala Desa, masyarakat dan aparatur desa yang terkait dengan sewa menyewa tersebut.
4. Macam Data dan Metode Pengumpulan Data

Macam data ada dua yaitu Data Primer dan Data Sekunder

Macam data primer diperoleh pada saat di lapangan penelitian terhadap pihak-pihak yang terkait.

Sedangkan data sekunder pengumpulan data terdiri dari bahan hukum Primer, bahan hukum Sekunder dan bahan hukum Tersier:

- a. Bahan hukum Primer yaitu bahan hukum yang terdiri dari:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 3) Undang-Undang Pokok Agraria
- b. Bahan hukum Sekunder yaitu berdasarkan buku-buku, Karya Tulis, Seminar dan lainnya,

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tujuan Singkat*, Raja Garindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 11

c. Bahan hukum Tersier yaitu berdasarkan Kamus Hukum dan Ensiklopedia.

Metode pengumpulan data pada penelitian ini yaitu dengan cara yang pertama metode observasi yang dimana menentukan tempat dan siapa saja yang akan di wawancarai, yang kedua dengan metode wawancara yang dilakukan kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian yang juga melibatkan masyarakat yang akan menyewa tanah pertanian.

Sampel disini diambil secara *purposive sampling* adalah pihak-pihak yang terkait sesuai dengan korelasi, kompetensi dan keabilitas yaitu kepala Desa, Notaris, Masyarakat.

Metode penelitian wawancara dengan cara bebas terpimpin artinya: sebelum melakukan wawancara peneliti mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan namun demikian tidak mengurangi kebebasan dalam proses wawancara.

5. Analisis Data Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan metode Deskriptif Kualitatif dengan langsung mencari, mengumpulkan data langsung pada objek penelitian dengan menggambarkan sesuai dengan fakta yang akurat, sumber data penelitian menggunakan data Primer dengan langsung untuk mendapatkan data dan juga menggunakan data Sekunder yang dikumpulkan dari buku, jurnal dan lainnya.

G. Sistematika Penulisan Penelitian

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

BAB I : Pendahuluan, dalam hal ini berisikan Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian,

BAB II : Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang Tinjauan Umum Tentang Peran Notaris, meliputi Pengertian Notaris, Peran Notaris. tinjauan Umum Tentang Perjanjian, meliputi dan Syarat Syarat Perjanjian. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa, meliputi Pengertian Sewa Menyewa, Proses Sewa Menyewa. Tinjauan Umum Tentang Tanah Pertanian, meliputi Tanah Pertanian

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan yaitu Peran Notaris Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian, Proses Sewa Menyewa Tanah Pertanian Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan, Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Pertanian dan Solusi dari Kendala-Kendala Tersebut

BAB IV : Penutup, dalam bab ini berisikan Simpulan secara Keseluruhan Dari Pembahasan Tesis dan Saran yang berkaitan dengan masalah dari penelitian yang telah dilaksanakan oleh penulis.