

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia disaat ini sedang menjalankan pembangunan di segala bidang yang terangkum dalam agenda pembangunan nasional. Dalam pembangunan nasional ini, masalah pertanian mendapatkan perhatian yang lebih serius karena pertanian merupakan suatu identitas dan ciri khas bangsa Indonesia sebagai negara agraris.

Dalam proses pembangunan sekarang ini, banyak orang kesulitan memperoleh lahan pertanian. Hal ini disebabkan karena jumlah lahan pertanian yang terbatas, sedangkan laju pertumbuhan penduduk sangat cepat, belum lagi bertambahnya jumlah bangunan, gedung-gedung dan pabrik-pabrik yang tentunya semakin mengurangi lahan pertanian.

Mengingat pentingnya tanah pertanian khususnya bagi mereka yang tinggal di pedesaan dan bermata pencaharian sebagai petani, maka mereka akan berusaha mencari tanah pertanian sebagai lahan garapan dan sumber pendapatan. Kepemilikan tanah pertanian (sawah) beragam, ada petani yang mempunyai tanah pertanian terlalu luas sehingga tidak sanggup untuk mengolah seluruh tanah pertaniannya sendiri, hal ini mengakibatkan sebagian dari tanahnya terlantar. Pada sisi lain dimungkinkan ada petani yang masih

mampu untuk mengolah tanah pertanian secara aktif dan *intensif* tetapi tidak mempunyai tanah pertanian untuk dikelola.

Selain hal di atas ada juga tanah pertanian yang dimiliki oleh orang yang bukan berprofesi sebagai petani, sehingga mereka tidak mampu untuk mengolah tanah pertanian mereka sendiri. Hal ini menyebabkan tanah pertanian yang seharusnya dapat *produktif* menjadi kurang *produktif* atau bahkan tidak *produktif*. Ada pula petani yang masih mampu mengolah tanah pertanian tapi tidak mempunyai lahan pertanian.

Apabila keadaan sebagaimana diuraikan di atas terjadi, maka kemungkinan untuk menambah lahan yang di garap dapat dilakukan dengan cara sewa-menyewa tanah pertanian. Bagi mereka yang masih mempunyai kesanggupan untuk mengolah tanah pertanian tetapi tidak mempunyai lahan, maka mereka akan mencari tanah pertanian untuk disewa dan sebaliknya bagi mereka yang tidak sanggup mengolah tanah atau lahan pertaniannya, mereka akan menyewakan tanah pertaniannya kepada yang membutuhkan. Sewa-menyewa adalah merupakan salah satu cara yang bisa dilakukan untuk memecahkan persoalan diatas.

Pengertian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KHU Perdata adalah :

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainya kenikmatan dari suatu barang. Selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terahir itu disanggupi pembayarannya”.

Sewa-menyewa menurut R. Subekti adalah seperti halnya jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, yaitu merupakan suatu perjanjian *Konsensual* artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.¹

Jadi perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barang untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan pihak yang lain ini adalah membayar sejumlah "harga sewa". Jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaanya. Dengan demikian penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.²

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukan menyerahkan hak milik atas barang tersebut, oleh sebab itu ia tidak harus pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian penyewa dapat menikmati hasil secara sah dari barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.

Pada sewa-menyewa, barang yang menjadi objek sewa-menyewa bukan untuk dimiliki tetapi hanya untuk dinikmati. Atas dasar penikmatan tersebut memungkinkan terjadinya persetujuan sewa-menyewa hanya untuk sebagian saja dari suatu benda. Misalnya persetujuan sewa-menyewa satu

¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 40.

² *Ibid.*

kamar dari suatu rumah adalah mungkin karena penyewa atas suatu kamar jelas dapat dipakai dan dinikmati oleh si penyewa.³

Sewa-menyewa tanah pertanian pada umumnya dilakukan atas dasar kepercayaan antara masing-masing pihak. Walaupun pada saat ini ada sebagian yang telah melakukan perjanjian sewa-menyewa secara tertulis, namun hal itu sifatnya sangat sederhana dan lebih condong pada bukti pembayaran dari pada sebagai perjanjian sewa-menyewa. Bahkan masih banyak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian yang dilakukan secara lisan. Praktik perjanjian pelaksanaan sewa-menyewa tanah pertanian yang demikian yang tentunya sangat memungkinkan timbulnya masalah di kemudian hari.

Agar tidak terjadi perselisihan di kemudian hari, sewa-menyewa tanah pertanian seharusnya dibuat secara tertulis di atas materai secukupnya dan disaksikan oleh saksi-saksi serta diketahui oleh pejabat yang berwenang, misalnya Kepala Desa. Sewa-menyewa yang dilakukan secara lisan sangat berisiko baik bagi si penyewa maupun bagi yang menyewakan, misalnya jika ada pihak yang *wanprestasi*, maka akan sulit pembuktiannya, apalagi tidak ada saksi sama sekali.

Selain hal diatas pada perjanjian sewa menyewa tanah pertanian juga mempunyai masalah lain yaitu masa tanam dan masa panen yang tidak mesti tepat waktu, ini membuat waktu panen dan waktu sewa tidak bisa sama,

³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal 222.

misalnya masa panen yang mundur sedangkan waktu sewa telah habis. Kalau hal ini tidak diperjanjikan lebih dahulu, dapat saja hal ini memunculkan masalah di kemudian hari. Oleh karena itu, kepada kedua belah pihak perlu mendapatkan perlindungan hukum sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis tertarik untuk menyusun skripsi dengan judul "TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA TANAH PERTANIAN DI DESA MIJEN KECAMATAN MIJEN KABUPATEN DEMAK".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka dalam penelitian ini rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian di Desa Mijen Kecamatan Mijen Kabupaten Demak?
2. Bagaimana jika terjadi pengalihan hak objek sewa tanah pertanian pada pihak ke tiga saat sewa masih berlangsung?
3. Apa yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian di Desa Mijen Kecamatan Mijen Kabupaten Demak dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian di Desa Mijen Kecamatan Mijen Kabupaten Demak.

2. Untuk mengetahui jika terjadi pengalihan hak objek sewa tanah pertanian pada pihak ke tiga saat sewa masih berlangsung.
3. Untuk mengetahui yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian di Desa Mijen Kecamatan Mijen Kabupaten Demak dan solusinya.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pada bidang ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan pada khususnya dalam perkembangan hukum perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian.

2. Kegunaan Praktis

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam hal pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian bagi masyarakat yang sering melakukan aktivitas-aktivitas yang berkaitan dengan hukum perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan cara ilmiah yang berdasarkan pada ciri-ciri keilmuan yang *rasional*, *empiris*, dan *sistematis*. *Rasional* artinya kegiatan penelitian yang dilakukan dengan cara yang masuk akal, sehingga terjangkau oleh penalaran manusia.⁴ *Empiris* artinya cara yang digunakan dalam penelitian dapat teramati dan atau dapat dibuktikan dengan indra manusia

⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1981, hal 5.

sehingga orang lain dapat membuktikannya, ini dapat diperoleh melalui penemuan, percobaan dan pengamatan yang dilakukan.⁵ *Sistematis* artinya proses dan kegiatan-kegiatan yang dilakukan dalam penelitian menggunakan langkah-langkah tertentu dan teratur yang bersifat *logis*.⁶

Penelitian pada umumnya memiliki 3 (tiga) sifat, yaitu penemuan, pembuktian dan pengembangan suatu pengetahuan.⁷ Melalui peneliti manusia dapat memperoleh hasil penelitian yang dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi permasalahan yang terjadi dalam kehidupan. Memahami berarti memperjelas suatu masalah yang sebelumnya tidak diketahui menjadi jelas mengenai pokok permasalahan yang terjadi, memecahkan berarti meminimalkan atau menghilangkan masalah, sedangkan mengantisipasi berarti suatu upaya yang dilakukan untuk menghindari terjadinya masalah sehingga masalah tidak akan muncul.

Suatu penulisan ilmiah harus mengacu pada *realita* yang ada, selanjutnya dianalisa dan *diinterpretasikan* dengan dasar *logika* dan peraturan perundang-undangan yang ada. Guna mencapai hasil yang baik maka untuk menyusun karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini akan digunakan beberapa metode penelitian sebagai berikut:

⁵ WJS Poerwodarminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1988, hal 229.

⁶ *Ibid.*, hal 607.

⁷ Sugiono, *Statistik Untuk Penelitian*, CV. Al-Fabeta, Bandung, 1992, hal 1.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah *yuridis sosiologis* atau dikenal juga sebagai *yuridis empiris*, yaitu penelitian yang mengidentifikasi hukum sebagai *institusi* sosial yang *riil* dan *fungsional* dalam sistem kehidupan yang mempola⁶.

Penggunaan metode pendekatan *yuridis sosiologis* disebabkan karena yang diteliti adalah hal-hal yang bersifat *yuridis* dan dalam praktek sehari-hari. Faktor *yuridis* disini adalah perjanjian mengenai hal-hal yang mengatur tentang sewa-menyewa tanah pertanian. Faktor *sosiologis* yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah praktek mengenai pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian yang terjadi di dalam masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Sehubungan dengan objek yang diteliti dan berbagai keterbatasan yang ada pada penulisan dalam bidang ilmiah, maka penulis menggunakan penelitian yang bersifat *deskriptif* yaitu penelitian yang menggambarkan objek masalah dengan maksud untuk mengambil suatu kesimpulan yang berlaku secara umum.

Dalam penelitian ini akan diuraikan atau digambarkan mengenai pelaksanaan-pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian di Desa Mijen Kecamatan Mijen Kabupaten Demak.

⁶ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983, hal 17.

3. Metode Penentuan *Sampling*

Sampel adalah sebagian atau wakil dari *populasi* yang diteliti. Penentuan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian yang dapat menggambarkan dari seluruh *populasi*.

populasi adalah seluruh objek yang akan diteliti, atau dapat dikatakan *populasi* merupakan jumlah manusia yang mempunyai *karakteristik* sama. Dalam penelitian ini *populasinya* adalah semua yang terlibat dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian di Desa Mijen. Mengingat luasnya *populasi* yang diteliti, maka untuk menghemat waktu dan biaya serta untuk menjaga *akurasi* data yang diperoleh, penulis menggunakan metode pengambilan *sampel* dengan menggunakan teknis *non random sampling* secara *purposive*, artinya tidak semua dari unsur *populasi* mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi *sampel*. Dalam hal ini yang dijadikan *sampel* adalah beberapa penyewa pemilik tanah pertanian (yang menyewakan tanah pertanian), Kepala Desa, kelompok tani dan pihak-pihak yang berhubungan dengan masalah tersebut.

4. Metode Pengumpulan Data

Sebagaimana telah disebut di atas bahwa penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis sosiologis*, maka data yang dikumpulkan adalah data *primer* dan data *sekunder*.

a. *Data Primer*

Data *primer* adalah data yang diperoleh secara langsung dari narasumber. Data ini diperoleh dengan mengadakan *interview* atau wawancara secara langsung dengan *responden*. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih guna mendengarkan *informasi* atau keterangan-keterangan.⁹

Pada semua jenis wawancara, pertanyaan-pertanyaan yang akan disampaikan dalam wawancara tersebut telah dipersiapkan secara terstruktur dan *sistematis*.

Dalam penelitian ini wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin, yakni dengan terlebih dahulu mempersiapkan daftar pertanyaan yang disusun secara terstruktur. Dalam wawancara ini pewawancara dan *responden* dapat bersikap lebih *rileks* (santai), jalannya wawancara tetap terkendali dibawah kepemimpinan pewawancara. Hanya sesekali saja pewawancara mengingatkan kepada *responden* jika jawaban atas pertanyaan yang diajukan melenceng jauh dari permasalahan.

b. *Data Sekunder*

Pengumpulan data *sekunder* sebagai upaya untuk mendapatkan landasan teoritis dalam penelitian ini dilakukan dengan penelitian kepustakaan, yaitu dengan memepelajari peraturan-peraturan,

⁹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2001, hal 81.

dokumen-dokumen, makalah-makalah, laporan hasil penelitian, buku-buku yang ada kaitanya dengan masalah ini dan doktrin atau pendapat para sarjana.¹⁰

Dalam hal ini data yang dikumpulkan berupa bahan hukum *primer*, bahan hukum *sekunder* dan bahan hukum *tersier*.

1) Bahan hukum *primer*, meliputi:

- a) KUHPerduta;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1952 tentang penetapan Undang-Undang Drt Nomor 6 Tahun 1951 Untuk Mengubah "*Grondhuur Ordonantiae*" (Stbl 1918 NR 88) Dan "*Vorstenlandsch Grondhuurreglement*" (STBL. 1918 NR 20);
- c) Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;
- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria; dan
- e) Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sewa-menyewa tanah pertanian.

2) Bahan hukum *sekunder*, meliputi:

- a) Referensi, yaitu buku-buku perpustakaan yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian.
- b) Tulisan atau artikel yang berkaitan dengan judul skripsi.

¹⁰ Ronny Hanitijo Soemito, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hal 52.

3) Bahan hukum *tersier*, meliputi:

- a) Kamus Umum Bahasa Indonesia
- b) Kamus Hukum

5. Metode Pengolahan Data

Data yang telah diperoleh melalui kegiatan pengumpulan data selanjutnya diolah secara *kualitatif* dengan cara memeriksa, meneliti untuk menjamin apakah data dapat dipertanggung-jawabkan sesuai dengan kenyataan serta disajikan dalam bentuk uraian-uraian kalimat yang tersusun secara *systematis* dan mudah dipahami untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian di Desa Mijen Kecamatan Mijen Kabupaten Demak.

6. Metode *Analisis* Data

Metode *analisis* yang digunakan adalah *analisis kualitatif*, yaitu uraian data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, *logis*, dan tidak tumpang tindih sehingga memudahkan *implementasi* data dan pemahaman hasil *analisis*. Dalam hal ini setelah data diperoleh maka selanjutnya akan diperiksa kembali terutama mengenai *konsistensi* jawaban dari keragaman data yang diperoleh. Dari data tersebut selanjutnya dilakukan *analisis* terhadap penerapan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian.

F. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diajukan dalam penelitian ini pada akhirnya akan disusun dalam bentuk skripsi yang sistematikanya adalah sebagai berikut:

Bab I : PENDAHULUAN

Dalam bab pertama ini berisikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang tinjauan umum tentang perjanjian, meliputi pengertian perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur perjanjian, pelaksanaan perjanjian, *subjek* hukum dalam perjanjian, ingkar janji (*wanprestasi*) dan akibatnya, keadaan memaksa (*overmacht*) dan berakhirnya perjanjian. Perjanjian dalam hukum Islam, meliputi pengertian perjanjian dalam hukum Islam, *rukun* perjanjian, syarat perjanjian dalam hukum Islam dan berakhirnya perjanjian dalam hukum Islam. Pengertian sewa-menyewa, meliputi pengertian perjanjian sewa-menyewa, kewajiban para pihak dalam sewa-menyewa dan *risiko* sewa-menyewa. Sewa-menyewa tanah pertanian, meliputi sewa-menyewa tanah pertanian. Sewa-

menyewa dalam prespektif hukum Islam, meliputi pengertian sewa-menyewa, rukun sewa-menyewa (*ijarah*), syarat sah sewa-menyewa (*ijarah*), pembayaran sewa dan upah, menyewa barang sewaan, pembatalan dan berakhirnya sewa-menyewa (*ijarah*), tanggung jawab orang yang menyewa dan hikmah sewa-menyewa (*ijarah*).

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini menguraikan tentang proses pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian di Desa Mijen Kecamatan Mijen Kabupaten Demak, pengalihan hak objek sewa-menyewa pada pihak ke tiga saat sewa masih berlangsung, serta membahas faktor-faktor yang menjadi penghambat dan cara mengatasinya.

Bab IV : PENUTUP

Sebagai bagian akhir dari suatu penelitian hukum yang merupakan penutup, membahas mengenai kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Daftar Pustaka

Lampiran