

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai salah satu unsur esensial pembentuk negara, tanah memegang peran penting dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan suatu *condition sine qua non*.¹Tanah merupakan sesuatu yang sangat bermanfaat dan penting bagi kehidupan masyarakat, dapat kita lihat perkembangan penduduk Indonesia sekarang ini, fungsi tanah sangat tampak pentingnya 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 dan juga perlu diketahui bersama bahwa di dalam kehidupan manusia memiliki hubungan yang erat sekali dengan tanah dikarenakan tanah dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan oleh manusia dalam kehidupan sehari-hari, misalnya digunakan untuk tempat tinggal (rumah), sekolahan, perkantoran, perkebunan, dan peternakan, disamping digunakan seperti tersebut diatas, 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 : Jagung, Padi, Kedelai, Kacang, sayuran dan lain-lain. Tanaman-tanaman ini mempunyai

¹ Imam Sudiyat, 2010, *Hukum Adat*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, hal.1

kedudukan yang sangat penting, khususnya bagi petani penggarap sawah dan umumnya bagi kehidupan masyarakat.

Disamping itu jumlah dari semua luas tanah pertanian yang dapat dikerjakan oleh para petani pada saat ini sangat terbatas sekali, sedangkan jumlah petani penggarap yang tidak memiliki tanah pertanian secara pribadi masih banyak. Sehingga apa yang dirasakan pada saat ini bahwa seolah-olah tanah pertanian semakin sempit, hal ini disebabkan karena banyaknya yang membutuhkan tanah pertanian. Sedangkan permintaan atas tanah semakin banyak tidak mengherankan apabila nilai jual tanah pertanian semakin hari semakin mahal harganya. Berpijak pada gambaran tersebut di atas bahwa tanah pertanian bagi manusia kalau dikaitkan dengan negara Republik Indonesia yang merupakan negara agraris, maka hal ini tidak berarti bahwa permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan tanah pertanian adalah semata-mata menjadi tanggung jawab bagi petani, akan tetapi pemerintah juga harus memiliki tanggung jawab atas keselamatan dan ketersediaan tanah pertanian untuk warga masyarakat.

Kita ketahui bersama, bahwa sebagian besar warga masyarakat Indonesia berpenghidupan dari sektor pertanian, maka untuk memperoleh manfaat yang optimal dari tanah pertanian, harus ada suatu kerjasama yang baik dan berkesinambungan antara petani dan pemerintah. Khususnya terhadap pemerintah apabila ingin mengambil suatu kebijakan yang mengatur hubungannya dengan petani seharusnya pemerintah menyelamatkan tanah pertanian agar tidak dipergunakan untuk perumahan, perusahaan ataupun untuk kegiatan selain pertanian. Tapi justru

harus mempertahankan tanah pertanian agar supaya tidak semakin berkurang bahkan pemerintah harus membuka lahan pertanian baru untuk mencukupi kebutuhan pangan demi kesejahteraan masyarakat.

Di dalam masyarakat masih terjadi penumpukan luas kepemilikan lahan pertanian pada beberapa pihak tertentu akibatnya ada masyarakat atau pihak lain yang tidak memiliki tanah pertanian sama sekali sehingga salah satu alternatif masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tanah pertanian yaitu dengan cara menyewa atau kerjasama dengan pihak lain yang tidak mampu untuk mengerjakan sendiri tanah pertaniannya.

Di dalam hal sewa menyewa di Indonesia memiliki desa-desa yang melaksanakan kegiatan sewa menyewa tanah pertanian, dalam hal ini yaitu sewa menyewa tanah pertanian secara adat dari desa masing-masing daerah. Sewa menyewa tanah ini akan memberikan keuntungan semua pihak yaitu pihak pemberi sewa dan penyewa tanah pertanian. Di dalam pelaksanaannya sewa menyewa tanah menurut hukum adat biasanya dilakukan atas saling percaya satu sama lain, baik mengenai harga pupuk yang akan digunakan dalam menanam maupun hasil dari menanam apabila nanti sudah panen yang harus saling terbuka antara pemilik dan penyewa tanah dan tidak ada yang boleh ditutupi.

Perjanjian menurut hukum adat ini pada dasarnya hampir sama dengan perjanjian pada sistem hukum lain, akan tetapi pada hukum adat dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan suatu perbuatan dan yang membedakan dengan sistem hukum lain adalah pada hukum adat perjanjian ini tidak semata-mata

menyangkut hubungan harta kekayaan saja, melainkan dapat pula berwujud perbuatan ataupun balas budi.²

Sebagai perwujudan balas budi yang dimaksud adalah wujud rasa berterima kasih antara pemilik tanah kepada yang diberikan sewa bisa karena pernah ditolong saat dalam keadaan sulit ataupun hal yang lainnya. Hal ini memiliki kebaikan bagi masyarakat karena bisa mengurangi pengangguran karena masyarakat bisa bekerja seperti bercocok tanam dan lainnya. Dari suatu perjanjian bukan tidak mungkin akan terjadinya suatu hal yaitu mencederai kepercayaan yang telah diberikan oleh pemberi sewa. Dalam suatu perjanjian sangatlah penting adanya suatu kejujuran yang tinggi untuk menjaga dari suatu persengketaan atau perselisihan antara kedua pihak karena terdapat suatu masalah dalam perjanjian sewa-menyewa.

Berdasarkan latar belakang itulah yang mendorong penulis untuk mengetahui dan mengadakan penelitian mengenai perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat serta menuangkan dalam skripsi yang berjudul: **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH PERTANIAN BERDASARKAN HUKUM ADAT (STUDI KASUS DI DESA MUDAL KABUPATEN BOYOLALI).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

² Hilman Hadikusuma, 1990, Bandung, *Hukum Perjanjian Adat*: Citra Aditya Bakti, hal 4.

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat di desa Mudal Kecamatan Boyolali kabupaten Boyolali?
2. Apa saja permasalahan yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat di desa Mudal Kecamatan Boyolali kabupaten Boyolali?

C. Tujuan Penelitian

Suatu tujuan penelitian harus dinyatakan dengan jelas dan ringkas karena hal yang demikian akan dapat memberi arah pada penelitian yang dilakukan³. Berdasarkan uraian latarbelakang masalah dan pokok permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat di desa Mudal Kecamatan Boyolali kabupaten Boyolali
2. Mengetahui permasalahan yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat di desa Mudal Kecamatan Boyolali kabupaten Boyolali

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dalam hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan bidang hukum perdata dan hasil dari penelitian ini

³ Bambang Sunggono, 1997, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal 11

diharapkan dapat menambah referensi, literatur, maupun bahan-bahan informasi ilmiah mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat.

2. Manfaat Praktis

Memberikan gambaran untuk penelitian lain yang berhubungan dengan pembatasan masalah yang sejenis dan memberikan pengetahuan hukum yang dapat dipelajari masyarakat luas.

E. Kerangka Pemikiran

Perjanjian sewa menyewa tanah adalah perjanjian dimana pemilik tanah atau penguasa tanah memberikan izin kepada orang lain untuk mempergunakan tanahnya sebagai tempat usaha atau tempat kediaman dengan pembayaran sewa dibelakang.⁴ Dalam perjanjian sewa menyewa adat terdapat beberapa macam jenis sewa-menyewa yaitu Sistem Oyodan, Sistem Maro, Sistem Mertelu dan. Merapat

Orang-orang yang melakukan sewa-menyewa ini umumnya bagi mereka yang tidak memiliki tanah secara pribadi, oleh karena itu untuk dapat mencukupi kebutuhan ekonomi mereka melakukan sewa tanah pertanian untuk menanam berbagai macam tanaman. Di dalam perjanjian ini di mana seseorang pemilik tanah memperkenankan atau mengizinkan orang lain dalam hal ini penggarap untuk menggarap tanahnya dengan membuat suatu perjanjian dan disertai dengan percaya

⁴ Hilman Hadikusuma, *Op.Cit*, hal.144

satu sama lain, bahwa pada waktu panen hasil dari tanaman tersebut akan dibagi sesuai perjanjian yang telah dibuat.⁵

Perjanjian sewa menyewa tanah pertanian ini memiliki suatu tujuan yang mana bagi pihak pemberi sewa akan mendapatkan keuntungan dari apa yang disewakan, dan penyewa juga akan mendapat keuntungan dari hasil yang ditanam di lahan pertanian. Dari perjanjian ini mungkin dapat terjadi suatu permasalahan yang akan timbul, untuk itu permasalahan ini setidaknya diselesaikan dengan kekeluargaan. Peraturan mengenai hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No.5 Tahun 1960.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya⁶. Oleh karena itu adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan empiris, yakni data yang diperoleh peneliti secara langsung di lapangan atau terhadap masyarakat⁷.

⁵ <http://faizalimam.blogspot.co.id/2014/12/makalah-tentang-perjanjian-bagi-hasil.html>

⁶ Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004, Metode Penelitian Hukum, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, hal 1

⁷ Soerjono Soekanto, 2008, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI. Hal 51

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara deskriptif, yaitu memaparkan dan menjelaskan data yang ditemukan dalam penelitian. Penulis akan mendeskripsikan mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat.

3. Jenis Data

Data yang disajikan dari sumber-sumber data yang meliputi data primer dan data sekunder. Dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Data Primer adalah keterangan data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama dilapangan melalui proses wawancara terhadap narasumber yang dianggap mengetahui segala informasi yang diperlukan dalam penelitian⁸. Penulis memperoleh data penelitian dari Kantor Kepala Desa Mudal kecamatan Boyolali.
- b. Data Sekunder adalah data-data lain yang berhubungan dengan penelitian ini untuk mendukung data primer melalui studi kepustakaan antara lain buku-buku, artikel, dokumen, majalah serta surat kabar.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian penulis menggunakan metode pengumpulan data antar lain:

- a. Studi Kepustakaan

⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press) hal 10

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mencari, memperoleh, menganalisis semua referensi penelitian berupa undang-undang, berbagai sumber buku, dokumen, dan sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan judul yang diangkat.

b. Studi Lapangan

Yaitu metode pengumpulan data dengan menggunakan teknik atau pendekatan untuk mendapatkan data primer dengan cara mengamati obyek datanya⁹. Studi lapangan dilakukan dengan cara turun langsung ke lapangan guna memperoleh data primer yang berkaitan dengan obyek yang diteliti dan selanjutnya penulis melakukan observasi dengan wawancara.

c. Wawancara

Wawancara bukan semata-mata merupakan proses tukar-menukar pembicaraan, akan tetapi merupakan proses untuk mendapatkan informasi¹⁰. Dalam penelitian ini yang menjadi pihak yang diwawancarai ialah pihak Kepala Desa Mudal Kabupaten Boyolali.

⁹ Jogiyanto, 2008, *Metode Penelitian*, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, hal.89.

¹⁰ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta:UI Press, hal. 24.

5. Metode Analisis Data

Analisis data adalah mekanisme mengorganisasikan data, mengurutkan data kedalam pola, kategori, dan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan hipotesis kerja yang diterangkan oleh data¹¹.

Proses analisis data dalam penelitian ini menggunakan model Kualitatif. Diawali dengan melakukan pengumpulan data baik dilapangan maupun dengan studi kepustakaan selanjutnya data yang telah diperoleh disusun dalam bentuk penyusunan data dan selanjutnya dilakukan dengan proses pengumpulan data. Apabila masih terdapat ketidak akuratan peneliti mengumpulkan data dilapangan dengan tujuan untuk menjamin validitas data yang ada.

G. Sistematika Skripsi

Dalam penulisan skripsi ini untuk memudahkan bagi pembaca, maka sistematika penulisan sangat berperan sekali

Untuk ini penulis tidak menyusunnya sekaligus, melainkan penulis membagi menjadi IV (empat) BAB, yaitu:

BAB I adalah Pendahuluan yang sifatnya umum untuk meletakkan dasar bagi isi penulisan secara keseluruhan yang meliputi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Hasil Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

BAB II adalah Tinjauan Pustaka yang berisi tinjauan umum tentang Hukum Adat, Pengertian Perjanjian Adat, Asas- asas Perjanjian Adat, Syarat-syarat

¹¹ Lexy J. Moeleong, 2006, *Metode Penelitian Hukum Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, hal. 112

Perjanjian Adat, Pengertian Perjanjian Sewa menyewa Adat, dan Jenis-jenis Perjanjian Sewa-menyewa Adat.

BAB III adalah merupakan Hasil Penelitian dan Pembahasan mendiskripsikan mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat, masalah-masalah yang muncul di dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat.

BAB IV adalah sebagai bab penutup penulis menyimpulkan secara keseluruhan penguraian terhadap bab-bab dan memberikan saran-saran yang diambil dari hasil penelitian dan terkait permasalahan dari penelitian yang telah di teliti oleh penulis.