

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN
BERDASARKAN HUKUM ADAT
(Studi kasus di Desa Mudal Kabupaten Boyolali)**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1 pada
Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

TAUFIK ADIKUSUMA WARDANA

C100130019

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2017**

HALAMAN PERSETUJUAN
PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN
BERDASARKAN HUKUM ADAT
(Studi kasus di Desa Mudal Kabupaten Boyolali)

PUBLIKASI ILMIAH

Yang ditulis oleh :

TAUFIK ADIKUSUMA WARDANA

C 100 130 019

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh :

Dosen Pembimbing


(Septarina Budiwati, S.H., M.H., CN.)

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Senin, 6 November 2017

dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

1. Septarina Budiwati, S.H., M.H., CN.

(Ketua Dewan Penguji)

2. Darsono, S.H., M.Hum.

(Anggota I Dewan Penguji)

3. Dr. Shalman Al Farizi, S.H., M.Kn.

(Anggota II Dewan Penguji)

(.....)
(.....)

(.....)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Khudzaifah Dimiyati
(Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum.)

NIK. 537 / NIDN.0727085803

PERNYATAAN

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa artikel publikasi yang saya serahkan ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan plagiat dari karya orang lain Kecuali secara tertulis mengacu dalam naskah dan di sebutkan dalam daftar pustaka. Apabila suatu hari nanti karya tulis ini mengandung plagiat, maka akan penulis pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 6 November 2017

Penulis



Taufik Adikusuma Wardana

NIM : C100130019

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN
BERDASARKAN HUKUM ADAT
(Studi kasus di Desa Mudal Kabupaten Boyolali)**

ABSTRAK

Penelitian dalam skripsi ini berjudul “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Berdasarkan Hukum Adat di Desa Mudal Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali”. Dalam Perjanjian ini dilakukan secara lisan dibawah tangan atau tidak tertulis. Permasalahan yang ada adalah masalah waktu pembayaran uang sewa yang tidak tepat waktu yang telah disepakati di dalam perjanjian dan juga masalah perpanjangan masa sewa yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan sebelum masa sewa pertama selesai dan biasanya meminta kenaikan harga sewa yang memberatkan pihak penyewa. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat di Desa Mudal kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali dan permasalahan yang muncul dari pelaksanaan perjanjian. Jenis data yang dipergunakan meliputi data primer dan data sekunder, metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan empiris dan jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara kualitatif deskriptif, Metode analisa data ini menggunakan studi kepustakaan. Metode pengumpulan data adalah studi lapangan, dan wawancara.

Kata Kunci : *Perjanjian, Sewa-Menyewa, Tanah Pertanian, Hukum Adat*

ABSTRACT

The title of the research is “Leasing agreement of Farmland Based on Tradition Law in Mudal village at Boyolali Regency”. In this contract is made orally under the hand or unwritten. The existing problem is the issue of payment time of rent that is not on time corresponding with deal in a contract and also the issue of extension in lease period by the part of leasing before the first lease period has done and habitually ask for increasing price of rent incriminating farmer. The problem of statement in this research is to know the implementation of leasing agreement of farmland based on tradition law in Mudal village at Boyolali Regency and the issue arising from the implementation of agreement. The types of data are used involve primary data and secondary data, the method of research is used empirical approach and the type of research is used descriptive qualitative, the method of analyzing data is used literature study. The methods of collecting data are field study, and interview.

Keywords : *Agreement, Lease, Farmland, Tradition Law.*

1. PENDAHULUAN

Sebagai salah satu unsur esensial pembentukan negara, tanah memegang peranan penting dalam kehidupan dan penghidupan bangsa sebagai pendukung berdirinya negara yang bersangkutan. 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

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

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

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.

Tujuan Penelitian ini adalah : (1) untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat di desa Mudal Kecamatan Boyolali (2) untuk mengetahui permasalahan yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat di desa Mudal Kecamatan Boyolali.

2. METODE PENELITIAN

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode empiris yakni data yang diperoleh peneliti secara langsung di lapangan atau terhadap masyarakat.² Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif yaitu memaparkan dan menjelaskan data yang ditemukan dalam penelitian. Penulis akan mendeskripsikan mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat.

Metode pengumpulan data penelitian ini menggunakan 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. Studi Lapangan yakni metode pengumpulan data dengan menggunakan teknik atau pendekatan untuk

² Soerjono Soekanto, 2008, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta:UI. Hal 51

mendapatkan data primer dengan cara mengamati obyek datanya³. Wawancara terhadap pihak Kepala Desa Mudal Kabupaten Boyolali.

Metode Analisa Data Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yakni diawali dengan melakukan pengumpulan data baik dilapangan maupun dengan studi kepustakaan selanjutnya data yang telah diperoleh disusun dalam bentuk penyusunan data . Apabila masih terdapat ketidak akuratan peneliti mengumpulkan data dilapangan dengan tujuan untuk menjamin validitas data yang ada.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Berdasarkan Hukum Adat Di Desa Mudal Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan ibu Dra Sri Purwanti yang merupakan Kepala Desa Mudal Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali pada hari Senin, tanggal 2 Oktober 2017, pukul 08.10 WIB, beliau mengutarakan mengenai pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat di Desa Mudal Kecamatan Boyolali ini berawal dari rasa kekeluargaan yakni hubungan antar tetangga yang sudah dekat sekali dan sudah dianggap sebagai keluarga sendiri di antara ke dua belah pihak atau hubungan keluarga yang memang ada garis keturunan dari kakek, nenek atau orang tua yang berdomisili di wilayah desa Mudal dan hubungan antar warga yang bertetangga di desa Mudal dilakukan dengan saling menghormati, menghargai, tolong menolong, gotong royong, saling membantu dalam hal kemasyarakatan sehingga antar tetangga hidup berdampingan secara kekeluargaan.⁴

Dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian atau pemberian garapan dilaksanakan dengan tujuan menolong dalam hal kebutuhan ekonomi dengan berbagai tujuan untuk : membayar biaya sekolah anaknya, serta untuk memenuhi kebutuhan hidup lainya bagi pihak yang di beri sewa atau garapan tanah agar supaya

³ Jogiyanto, 2008, *Metode Penelitian*, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, hal.89.

⁴ Wawancara dengan dengan ibu Dra Sri Purwanti yang merupakan Kepala Desa Mudal Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali pada hari Senin, tanggal 2 Oktober 2017, pukul 08.10 WIB

yang diberikan sewa atau garapan kehidupannya akan semakin baik dan semakin sejahtera. Adapun contohnya sebagai berikut:

Sewa menyewa di Desa Mudal Kecamatan Boyolali adalah sebagai berikut: Pak Jumadi yang beralamat di Dukuh Karangwuni Rt.02 Rw.08 Desa Mudal menyewakan sebidang tanah pertanian kurang lebih seluas 900 m² kepada Pak Mulyadi yang beralamat di dukuh Karangwuni Rt.02 Rw.02 desa Mudal Kecamatan Boyolali dalam jangka waktu 4 tahun dengan harga Rp. 6.000.000,- (Enam juta rupiah)

Pak Parno Suto yang beralamat di Dukuh Ledok Rt.01 Rw.08 Desa Mudal Kecamatan Boyolali memiliki sebidang tanah pertanian seluas kurang lebih 1000m² digarapkan kepada Pak Suprpto beralamat di Dukuh Ledok Rt.01 Rw.08 Desa Mudal Kecamatan Boyolali dengan kesepakatan Pak Parno Suto menyediakan tanah pertanian, pupuk, dan obat-obatan sedangkan Pak Suprpto menyediakan tenaga untuk menggarap tanah pertanian, memelihara tanaman pertanian sampai dengan memanen hasil pertanian dan di dalam kesepakatan hasil panen nantinya dibagi dua 50% untuk pak Parno Suto dan 50% untuk Pak Suprpto. Serta dalam kesepakatan apabila terjadi serangan hama yang berakibat turunya hasil panen atau tidak panen sama sekali maka kerugian ditanggung bersama.

Dalam penelitian ini kepala desa Mudal juga menginformasikan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Mudal ini dilakukan secara tidak tertulis atau dibawah tangan. Dapat dilihat dalam mekanisme pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian ini berawal dari perjanjian lisan dan rasa saling percaya satu sama lain kemudian untuk perjanjian sewa-menyewa yang dilaksanakan di Desa Mudal adalah sewa tahunan dan untuk bagi hasil jenisnya adalah Maro. Menurut Kepala Desa Mudal Ibu Dra Sri Purwanti pada hari Senin tanggal 2 Oktober 2017 pada pukul 08.25 WIB menyatakan bahwa, adapun proses dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tahunan yaitu:

Pihak pemilik tanah menyewakan tanahnya dengan luas yang telah ditentukan dengan harga yang disepakati dengan waktu tahunan.

Tanah pertanian bagi hasil dengan sistem maro sebagai berikut:

Pihak pertama dalam hal ini yang merupakan pemilik tanah pertanian melakukan pertemuan dengan pihak kedua selaku penggarap lalu mereka melakukan perjanjian atau kesepakatan secara lisan tentang tanah yang akan digarap dengan luas yang disepakati, kewajiban bagi pemilik tanah untuk membantu menyediakan pupuk dan obat-obatan, dan kewajiban bagi penggarap untuk mengerjakan tanah, memelihara tanaman dan memanen hasilnya, juga menyepakati pembagian hasil panen dengan sistem maro yaitu 50% untuk pemilik tanah dan 50% untuk penggarap

Setelah terjadi kesepakatan untuk selanjutnya tanah sudah dapat dilakukan penggarapan oleh penggarap tanah pertanian mulai dari mengolah tanah pertanian, memelihara tanaman, hingga memanen hasil pertanian.⁵

Apabila nanti sudah waktunya panen tiba, hasil panen dibagi 2 antara penyewa dan pemilik tanahnya.

3.2 Permasalahan yang Timbul Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Berdasarkan Hukum Adat di Desa Mudal Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Mudal Kecamatan Boyolali suatu saat mungkin bisa terjadi suatu permasalahan di antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, di dalam wawancara penulis dengan perangkat Desa Mudal kecamatan Boyolali kabupaten Boyolali bahwa dalam pelaksanaan perjanjian ini pernah ada suatu permasalahan yakni si penerima sewa tidak menjalankan apa yang telah disepakati bersama dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut.

Menurut penjelasan perangkat desa Mudal Kecamatan Boyolali bapak Jumari pada hari Senin tanggal 2 Oktober 2017, pukul 09.00 WIB, bahwa dalam pelaksanaan perjanjian ini pernah ada suatu permasalahan yakni penerima sewa tidak menjalankan kewajiban yang telah disepakati bersama dalam perjanjian sewa-menyewa tanah

⁵ Wawancara dengan Ibu Dra Sri Purwanti Kepala Desa Mudal Kabupaten Boyolali, 2 Oktober 2017 pukul 08.31 WIB

pertanian tersebut, biasanya masalah yang terjadi adalah masalah pembayaran uang sewa yang terlambat dibayarkan dari penyewa kepada pemberi sewa sesuai isi perjanjian. misalnya : didalam kesepakatan antara penyewa dengan yang menyewakan tanah pertanian sepakat untuk melunasi pembayaran pada bulan pertama setelah dilakukan kesepakatan, namun kenyataan yang sering terjadi pihak penyewa tidak tepat waktu dalam melunasi pembayaran dan sering menimbulkan permasalahan dengan pihak yang menyewakan dan biasanya diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan.

Dan juga pernah terjadi permasalahan karena pemilik tanah meminta sewa tanah diperpanjang meskipun tanah baru dikerjakan selama 6 bulan padahal waktu sewa sesuai kesepakatan selama 1 tahun dan pihak yang menyewakan menghendaki tanahnya disewakan lagi selama 1 tahun berikutnya setelah sewa pertama selesai, namun uang sewanya diminta pada saat penyewa menggarap tanah pada tahun pertama. Dan biasanya pihak yang menyewakan tanah minta harga lebih tinggi dari harga sewa saat perjanjian sewa tanah yang pertama, hal ini sering dirasa memberatkan bagi pihak penyewa.⁶

Menurut uraian diatas bahwa dalam pelaksanaan perjanjian dalam hal pembagian dari hasil tanah pertanian antara pihak penggarap dengan yang pemberi garapan berdasarkan hal tersebut di atas telah sesuai dengan apa yang disebutkan di dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Bagi Hasil yang menyebutkan bahwa perusahaan tanah dengan bagi-hasil, agar pembagian hasil tanahnya antara pemilik dan penggarap dilakukan atas dasar yang adil.

Berikutnya, untuk perjanjian sewa-menyewa sistem maro telah dilaksanakan baik serta sesuai dengan buku I Gede A.B Wiranata yang menyebutkan bahwa mertelu (Bahasa Jawa) bagian untuk pemilik hanya 1/3, dan 2/3 untuk penggarap. Ada pula yang cara pembagiannya dengan maro (Bahasa Jawa), yaitu masing- masing

⁶ Wawancara dengan Pak Jumari perangkat Desa Mudal kecamatan boyolali Kabupaten Boyolali, 2 Oktober 2017 pukul 09.06 WIB

dibagi adil, tetapi bibit dan semua keperluan penggarap disediakan oleh pemilik lahan.

Hasil penelitian tentang pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat di Desa Mudal Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali di dasarkan rasa saling percaya antara pihak penyewa atau penggarap dengan pihak yang menyewakan atau yang memberikan garapan, dan di dalam mengerjakan tanah pertanian kebiasaan yang dilakukan masyarakat desa Mudal adalah dalam waktu yang bersamaan antara petani yang satu dengan yang lain dan dilaksanakan secara gotong royong sesama petani dalam suasana hidup yang rukun yang selaras dengan adat kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Mudal Kecamatan Boyolali. Selanjutnya dalam penggarapan tanah secara maro yang telah disepakati antara pemberi garapan dengan penerima garapan dengan tata cara dan syarat yang disepakati bersama dan pembagian hasil yang di sepakati secara maro adalah sudah dirasakan adil dalam pembagian hasil panennya. Hal diatas menggambarkan telah sesuai dengan asas-asas di dalam hukum adat.

4. PENUTUP

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan tentang pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat di Desa Mudal kecamatan Boyolali kabupaten Boyolali dapat diambil suatu kesimpulan:

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat di Desa Mudal Kecamatan Boyolali dilaksanakan berdasarkan hukum adat setempat hanya mendasarkan persetujuan antara pemilik tanah dengan penggarap tanah secara lesan atas dasar saling percaya antara pihak pemilik tanah dengan pihak penyewa tanah serta perjanjian sewa tanah pertanian yang dipakai di Desa Mudal ini adalah menggunakan sistem tahunan dan sistem maro yang mana sistem ini hasilnya dibagi menjadi dua sama rata antara kedua belah pihak. Dalam pelaksanaanya sesuai dengan apa yang disebutkan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Bagi Hasil yang menyebutkan bahwa pengusahaan tanah dengan bagi-hasil, agar pembagian hasil tanahnya antara pemilik dan penggarap dilakukan atas dasar yang adil.

Permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat di desa Mudal Kecamatan Boyolali yaitu tidak tepat waktu dalam pelunasan pembayaran uang sewa tanah pertanian dan permasalahan lain yang terjadi yaitu pemilik meminta tambahan uang sewa padahal waktu sewa belum mencapai jangka waktu 1 tahun. Berdasarkan uraian kasus diatas apabila terjadi suatu permasalahan dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut akan di selesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.

Agar dalam pelaksanaan perjanjian berjalan dengan baik hendaknya saling menjaga kepercayaan satu sama lain ya, agar supaya terwujud suatu perjanjian yang baik dan dapat dipertanggung jawabkan.

Mengenai rendahnya pengetahuan tentang hukum yang mengatur sewa-menyewa tanah pertanian dari para petani, maka harus ada suatu tindakan yang nyata yaitu dengan diadakannya penyuluhan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian oleh dinas atau instansi yang membidanginya.

DAFTAR PUSTAKA

Hilman Hadikusuma, 1990, Bandung, *Hukum Perjanjian Adat*: Citra Aditya Bakti

Dr. Djamanat samosir, 2013, *Hukum Adat Indonesia*, Bandung: penerbit Nuansa Aulia.

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

Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Bagi Hasil

Wiranata, A.B I Gede. 2005. *Hukum Adat Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti