

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTIK SEWA  
MENYEWA LAHAN PERTANIAN DENGAN HASIL PANEN  
PADI SEBAGAI PEMBAYARAN**

**(Studi Kasus di Daerah Kabupaten Aceh selatan)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**SARI HUSMAIJAR  
1506200550**



**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**MEDAN**

**2019**



**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, Tanggal 16 Maret 2019 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : SARI HUSMAIJAR  
**NPM** : 1506200550  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN LAHAN PERTANIAN DENGAN HASIL PANEN PADI SEBAGAI PEMBAYARAN ( Studi Kasus di Daerah Kabupaten Aceh Selatan )

**Dinyatakan** : (B/A) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik  
( ) Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Perdata

**PANITIA UJIAN**

Ketua

Sekretaris



Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H  
NIP: 196003031986012001



FAISAL, SH., M.Hum  
NIDN: 0122087502

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH., CN., M.Kn 1.
2. Hj. RABIAH Z. HARAHAP, S.H., M.H
3. NURHILMIYAH, S.H., M.H





**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662  
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)  
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI**

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

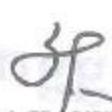
**NAMA** : SARI HUSMAIJAR  
**NPM** : 1506200550  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN LAHAN PERTANIAN DENGAN HASIL PANEN PADI SEBAGAI PEMBAYARAN ( Studi Kasus di Daerah Kabupaten Aceh Selatan )

**PENDAFTARAN** : 11 Maret 2019

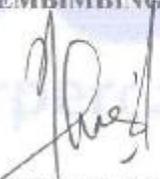
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Komprehensif Penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

  
Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H  
NIP: 196003031986012001

PEMBIMBING

  
NURHILMIYAH, S.H., M.H  
NIDN: 0014118104



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

# FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA** : SARI HUSMAIJAR  
**NPM** : 1506200550  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTIK SEWA  
MENYEWA LAHAN PERTANIAN DENGAN HASIL  
PANEN PADI SEBAGAI PEMBAYARAN ( Studi  
Kasus di Daerah Kabupaten Aceh Selatan )

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian

Medan, 18 Maret 2019

DOSEN PEMBIMBING

NURHILMIYAH, S.H., M.H

NIDN:0014118104



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

## FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fns. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **SARI HUSMAIJAR**  
NPM : 1506200550  
Program : Strata – I  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Hasil Panen Padi Sebagai Pembayaran (Studi Kasus di Daerah Kabupaten Aceh Selatan)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Maret 2019

Saya yang menyatakan



SARI HUSMAIJAR



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : SARI HUSMAIJAR  
**NPM** : 1506200550  
**PRODI/BAGIAN** : Ilmu Hukum/Hukum Perdata  
**JUDUL SKRIPSI** : TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWAWA LAHAN PERTANIAN DENGAN HASIL PANEN PADI SEBAGAI PELUNASAN (Studi Kasus di Daerah Kabupaten Aceh Selatan)  
**Pembimbing** : NURHILMIYAH, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
26.02.2019	Penyerahan skripsi	
28.02.2019	Periksa Bab II	
01.03.2019	Periksa hasil revisi Bab II	
04.03.2019	Periksa Bab III	
05.03.2019	Periksa hasil revisi Bab III	
05.03.2019	Periksa Bab IV	
08.03.2019	Bedah Buku (Pagi)	
08.03.2019	Bedah Buku (Lanjutan - Siang)	

Diketahui,  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. Ida Hanifah, SH., MH)

DOSEN PEMBIMBING

(Nurhilmayah, S.H., M.H)

## ABSTRAK

### **TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWAWA LAHAN PERTANIAN DENGAN HASIL PANEN SEBAGAI PELUNASAN (Studi Kasus di Daerah Kabupaten Aceh Selatan)**

**Sari Husmajjar**

Sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pada Buku Ke III Bab VII dijelaskan tentang perjanjian Sewa-menyewa dimulai dari Pasal 1547 sampai dengan Pasal 1600. Para pihak dalam sewa-menyewa lahan pertanian berhak membuat isi dan bentuk perjanjian baik yang ada dalam Hukum Adat maupun ketentuan undang-undang yang mengatur mengenai perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian. Akan tetapi, salah satu aspek yang sangat penting dalam melakukan perjanjian adalah pelaksanaan dari perjanjian itu sendiri dan perjanjian inilah yang menjadi tujuan orang-orang ataupun para pihak yaitu khususnya pihak yang menyewakan/pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa yang menjalankan atau melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama melalui perjanjian.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana praktik perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh penyewa dengan pemilik lahan, untuk mengetahui apa saja hak dan tanggung jawab penyewa dan pemberi sewa, untuk mengetahui bagaimana akibat hukum jika penyelesaian pelunasan sewa lahan tersebut bermasalah dengan hasil panen tanaman padi.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis yang diambil dari data primer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami dan disimpulkan bahwa praktik sewa-menyewa lahan pertanian dalam pelaksanaannya dilakukan secara lisan antara penyewa dengan pemilik lahan, tidak ada kesepakatan secara tertulis antara kedua belah pihak hanya mendasar pada rasa saling percaya antara satu dengan yang lain. Hak, kewajiban dan tanggung jawab dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut. Setiap masing-masing pihak melakukan kewajiban dan tanggung jawab dengan sukarela. pembayaran sewa lahan dilakukan dengan hasil panen padi dan ini merugikan pihak penyewa karena tidak ada kejelasan. jika terjadi suatu bencana seperti banjir pihak penyewa tetap membayar sewa lahan meski hasil panen tidak sepenuhnya diperoleh.

**Kata Kunci:** sewa-menyewa, perjanjian lisan, hasil panen.

## KATA PENGANTAR



### *Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubung dengan itu, disusun skripsi yang berjudul Tinjauan Hukum Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Hasil Panen Padi Sebagai Pembayaran (Studi Kasus di Daerah Kabupaten Aceh Selatan).

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Nurhilmiyah S.H., M.H selaku Pembimbing, dan Ibu Hj. Rabiah Z. Harahap serta Bapak M. Syukran Yamin Lubis S.H., CN., M.Kn. selaku Penguji, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung.

Secara Khusus dengan rasa Hormat dan Penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terimakasih kepada Ayahanda Tercinta Zamzami Salhaini dan Ibunda Tersayang Hafsah Arif Amd. Keb, yang telah mengasuh, mendidik, memotivasi dengan curahan kasih sayang serta yang selalu mendoakan penulis hingga dapat menyelesaikan skripsi ini, juga kepada adik-adik penulis yang telah menjadi penyemangat dalam hari-hari penulis.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan selama ini terutama kepada sahabatku Mega Ariza yang selalu setia menemaniku juga kepada sahabatku Nabila Khoirunnisa, Wahyu Rizki Sihombing, dan Uci Purwaningsih. Diucapkan terimakasih kepada Kak Sonya yang telah memberikan inspirasi dan arahan kepada penulis, terimakasih kepada penghuni Rumah Swag yang telah ikut menyemangati penulis dan kepada sahabat jauhku Fitri Rahmawati yang tiada habisnya memberikan dukungan kepada penulis serta

terimakasih kepada kekasih hatiku yang selalu memberikan semangat, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Rabbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambaNya.

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, 7 Maret 2019

**Hormat Saya  
Penulis,**

**SARI HUSMAIJAR  
NPM 1506200550**

## DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian .....	i
Berita Acara Ujian .....	ii
Persetujuan Pembimbing .....	iii
Pernyataan Keaslian.....	iv
Abstrak.....	v
Kata Pengantar .....	vi
Daftar isi.....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Tujuan Penelitian .....	7
C. Definisi Operasional.....	7
D. Keaslian Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Perjanjian.....	13
1. Pengertian Perjanjian.....	13
2. Asas-Asas Perjanjian .....	14
3. Jenis-Jenis Perjanjian .....	16
4. Subjek dan Objek Perjanjian.....	17
5. Syarat Sahnya Perjanjian .....	19
6. Hapusnya Perjanjian.....	22
B. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa-Menyewa.....	25

1. Pengertian Sewa-Menyewa.....	25
2. Pihak-Pihak Dalam Sewa-Menyewa .....	26
3. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa .....	28
C. Dasar Hukum Islam Sewa-Menyewa.....	29
D. Tinjauan Umum Hak dan Kewajiban dalam Sewa-Menyewa....	31
1. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan .....	32
2. Kewajiban Pihak Penyewa .....	32

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Bentuk Perjanjian Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian di Desa Simpang Empat Kabupaten Aceh Selatan.....	34
1. Bentuk Perjanjian Sewa-Menyewa .....	35
2. Perjanjian Menurut Adat .....	42
3. Lahan Pertanian (Tanah) .....	46
B. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Para Pihak dalam Perjanjian Sewa- Menyewa .....	49
1. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Penyewa Lahan Pertanian di Desa Simpang Empat Kabupaten Aceh Selatan .....	50
2. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Pemilik Lahan Pertanian di Desa Simpang Empat Kabupaten Aceh Selatan .....	51
C. Akibat Hukum Jika Proses Pembayaran Sewa-Menyewa Lahan Mengalami Hambatan/ Masalah serta Penyelesaiannya .....	52
1. Pembayaran Sewa-Menyewa.....	54
2. Pengalihan Sewa-menyewa Apabila Terjadi masalah Pelunasan	59

3. Resiko dalam Sewa-Menyewa .....	62
4. Berakhirnya Sewa-Menyewa .....	64
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran.....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>72</b>
<b>LAMPIRAN:</b>	
1. Daftar Wawancara.....	75
2. Surat Keterangan Riset.....	85

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Masyarakat di wilayah Kabupaten Aceh Selatan pada umumnya berprofesi sebagai petani padi. Padi merupakan penghasil utama bagi masyarakat setempat untuk memenuhi kebutuhan hidup. Padi biasanya di panen 2 (dua) kali selama setahun. Mayoritasnya para petani tidak memiliki lahan sendiri untuk bercocok tanam, melainkan menyewanya pada seseorang yang memiliki lahan pertanian dengan hasil panen sebagai pembayaran atas sewa tersebut. Namun, adakalanya hasil panen para petani tidak memuaskan karena beberapa faktor seperti cuaca, hama dan lain sebagainya sehingga menyebabkan pembayaran kepada pemilik lahan tidak terpenuhi.

Sewa-menyewa tidak terlepas dari perikatan, orang yang menyewakan menimbulkan perikatan dengan penyewa, juga sebaliknya penyewa akan menimbulkan perikatan dengan orang yang menyewakan. Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, maka dari perjanjian itulah timbul suatu perikatan atau hubungan hukum antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Bentuk perjanjian berupa suatu perikatan yang mengandung janji atau kesanggupan yang diucapkan atau secara tertulis.

Sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pada Buku Ke III Bab VII dijelaskan tentang perjanjian Sewa-menyewa dimulai dari Pasal 1547 sampai

dengan Pasal 1600. Sewa-menyewa menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Sewa menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu, barang dan harga.<sup>1</sup>

Para pihak dalam sewa-menyewa tanah pertanian berhak membuat isi dan bentuk perjanjian baik yang ada dalam hukum Adat maupun ketentuan undang-undang yang mengatur mengenai perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian. Akan tetapi, salah satu aspek yang sangat penting dalam melakukan perjanjian adalah pelaksanaan dari perjanjian itu sendiri dan perjanjian inilah yang menjadi tujuan orang-orang ataupun para pihak yaitu khususnya pihak yang menyewakan/pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa yang menjalankan atau melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama melalui perjanjian.

Sewa-menyewa dalam Islam, menurut bahasa (etimologi) sewa-menyewa berarti *Al-'iwadl* yang artinya ganti dan upah. Secara istilah atau terminologi sewa-menyewa adalah akad untuk memperbolehkan pemilik manfaat yang

---

<sup>1</sup> R.Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Halaman 39

diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan. Dikemukakan oleh Ulama Hanafiyah.<sup>2</sup>

Pada dasarnya manusia di bumi ini saling membutuhkan satu sama lain dan tidak sanggup untuk berdiri sendiri dalam memenuhi kebutuhan hidupnya mengingat manusia itu adalah makhluk sosial.

Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan “*Al-ijarah*”, menurut pengertian hukum Islam sewa-menyewa itu diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>3</sup> Dalam melakukan aktivitas mustahil manusia dapat hidup berkecukupan tanpa hidup dengan yang lain, karena itu boleh dikatakan bahwa pada dasarnya sewa-menyewa disyariatkan berdasarkan QS. Al Qashash ayat 26, Allah swt berfirman:

قَالَ بَعْضُهُمَا إِنِّي أَعْطَيْتُكَ مِثْلَ مَالِي وَإِنِّي أَخَافُ أَن يُبَدِّلَ مَوَدَّتِي  
بِغَيْرِ عِلْمٍ مِنِّي وَأَخَافُ أَن تُبَدِّلَ مَوَدَّتِي بِغَيْرِ عِلْمٍ مِنِّي وَأَخَافُ أَن تُبَدِّلَ مَوَدَّتِي بِغَيْرِ عِلْمٍ مِنِّي

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat serta dapat dipercaya.”<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Wiwik Setia Wati.2018.Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa-menyewa Lahan yang digantikan Ahli Warisnya.Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

<sup>3</sup> H. Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis.1996. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*.Jakarta: Sinar Grafika. Halaman53

<sup>4</sup> Alquran Dan Terjemahan. Quran Surat Al-Qashash ayat 26

Maksud ayat diatas adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua belah pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama.<sup>5</sup>

*Ijarah* adalah sewa-menyewa, yaitu suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dari pengertian tersebut terdapat beberapa hal penting yaitu, barang yang benar-benar bermanfaat, jasa yang dapat diambil manfaatnya, penggantian dari manfaat barang atau jasa, penggantian manfaat jasa berupa upah yang disebut dengan *ujrah*.<sup>6</sup>

Dalam kehidupan ini cuaca pasti tidak selalu sesuai dengan keinginan kita, di Indonesia sendiri terdapat dua musim dalam setahun yaitu musim kemarau dan musim hujan. Ketika musim hujan datang kerap kali masyarakat di Desa Simpang Empat Kecamatan Kluet Utara Kabupaten Aceh Selatan ini kewalahan dengan lahan pertanian mereka. Khawatir akan terjadinya banjir jika hujan terus menerus mengguyur lahan pertanian.

Adakalanya banyak petani di desa tersebut yang lahan pertaniannya yang sudah hampir panen tergenang banjir disebabkan oleh hujan yang terus menerus sehingga membuat debit air sungai meluap dan melimpah. Alhasil para petani gagal panen sehingga membuat tagihan sewa pada pemilik lahan menjadi tertunda lantaran hasil panen yang tidak maksimal.

---

<sup>5</sup> Helmi Karim. 2002. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Halaman 30

<sup>6</sup> Wawan Muhwan Hariri. 2011. *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia. Halaman 250

Kebiasaan pada Desa Simpang Empat ini jika terjadi hal yang demikian maka pembayaran sewa-menyewanya akan tetap dilakukan pada penanaman selanjutnya di tahun depan jika hasil panen gagal seluruhnya. Namun, pembayaran sewa-menyewa tetap dilakukan jika masih ada hasil panen yang tersisa akibat banjir maupun hama. Hal ini membuat petani tidak mempunyai penghasilan dari pertaniannya untuk dijual kembali di pasaran. Dalam Pasal 1596 KUH Perdata dikatakan bahwa :

Perjanjian demikian hanya dianggap dibuat untuk kejadian-kejadian biasa yang tak terduga, seperti letusan gunung, gempa bumi, kemarau yang panjang, serangan hama-hama yang merusak penghasilan, petir, atau rontoknya bunga pohon sebelum waktunya. Perjanjian tersebut di atas tidak meliputi kejadian luar biasa, seperti kerusakan-kerusakan yang disebabkan oleh peperangan atau banjir yang tidak biasa menimpa daerah yang bersangkutan, kecuali jika penyewa telah menyanggupi untuk memikul akibat dari semua kejadian, baik yang dapat diduga maupun yang tak dapat diduga.

Dari bunyi Pasal diatas kita ketahui bahwa petani tidak seharusnya melakukan pelunasan pembayaran sewa-menyewa lahan dengan hasil panen kurang, dikarenakan keadaan atau peristiwa yang terjadi bukanlah hal yang dapat diduga terlebih dahulu oleh para petani. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti suatu permasalahan ini dengan mengangkat judul yaitu **“Tinjauan Hukum Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Hasil Panen Padi Sebagai Pembayaran ( Studi Kasus Di Daerah Kabupaten Aceh Selatan )”**.

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pokok permasalahan tersebut, maka dirumuskan beberapa persoalan penelitian yang menjadi objek kajian penelitian yaitu:

- a. Bagaimana bentuk praktik sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Simpang Empat Kabupaten Aceh Selatan?
- b. Bagaimana hak, kewajiban dan tanggung jawab pemberi sewa dan penyewa lahan pertanian di Desa Simpang Empat Kabupaten Aceh Selatan?
- c. Bagaimana akibat hukum yang terjadi jika proses pembayaran tersebut mengalami masalah?

## **2. Faedah Penelitian**

Pelaksanaan penelitian ini tentunya diharapkan untuk memberikan kontribusi positif dalam perkembangan ilmu pengetahuan. Adapun faedah yang diharapkan dari penelitian ini yaitu:

- a. Faedah Teoritis
  - 1) Untuk memberikan sumbangan ilmu pengetahuan dalam rangka pengembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya mengenai praktik perjanjian sewa menyewa lahan pertanian dengan hasil panen sebagai pembayarannya.
  - 2) Untuk memberikan sebuah informasi, menambah wawasan berfikir dan kesadaran bersama dalam bidang keilmuan hukum. Dan sebagai bahan/acuan dalam penelitian lain yang memiliki kesamaan topik.
- b. Faedah Praktis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat pada umumnya untuk dapat mengetahui dan mengerti bahwa

praktik sewa menyewa dengan hasil panen sebagai pembayaran ini tidak hanya dilakukan secara lisan tetapi harus dilakukan secara tertulis agar lebih akurat dan dapat dipertanggungjawabkan bila terjadi suatu peristiwa hukum.

## **B. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh petani dengan pemilik lahan pertanian tersebut.
2. Untuk mengetahui apa saja hak dan tanggung jawab penyewa dan pemberi sewa.
3. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum jika penyelesaian pembayaran sewa lahan tersebut bermasalah dengan hasil panen tanaman padi.

## **C. Definisi Operasional**

Defenisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti.<sup>7</sup> Berdasarkan dengan judul yang diajukan yaitu “**Tinjauan Hukum Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Hasil Panen Padi Sebagai Pembayaran (Studi Kasus di Daerah Kabupaten Aceh Selatan)**” maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian ini, yaitu:

---

<sup>7</sup> Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum UMSU. Halaman 5

1. Sewa-menyewa adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama sewaktu-waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya (Pasal 1548 KUH Perdata).
2. Lahan pertanian adalah bidang lahan yang digunakan untuk usaha pertanian (Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan).  
  
Sedang dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pada Pasal 4 menyatakan bahwa: Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia jua yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.
3. Hasil panen adalah pemungutan (pemetikan) hasil sawah atau ladang. Istilah ini paling umum dipakai dalam kegiatan bercocok tanam dan menandai berakhirnya kegiatan di lahan.
4. Pembayaran sewa-menyewa lahan, pembayaran sewa dalam hal sewa tanah pertanian, pembayaran dapat berupa uang atau dalam bentuk hasil pertanian yang diperoleh setelah panen yang disetujui oleh para pihak.

#### D. Keaslian Penelitian

Persoalan sewa-menyewa bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang sewa-menyewa ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang menulis teliti terkait “ **Tinjaun Hukum Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Hasil Panen Padi Sebagai Pembayaran (Studi Kasus di Daerah Kabupaten Aceh Selatan)**”.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain;

1. Skripsi Iman Suryaman, Npm1421030316, Mahasiswa Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Tahun 2018 yang berjudul “Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem “*Emplong*” (Studi Kasus Di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah ) skripsi ini merupakan penelitian Empiris yang lebih menekankan pada analisis hukum Islam dan sistem Emplong terhadap penelitiannya.
2. Skripsi Zainal Amri, Npm 2012011111, Mahasiswa Fakultas Syari’ah dan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah/ Muamalah Institut Agama Islam Negeri

(Iain) Zawiyah Cot Kala Langsa, Tahun 2017 yang berjudul “Sewa Menyewa Tanah Sawah Dengan Sistem Bagi Hasil Serta Pembayaran Uang Dimuka Menurut Fiqh Muamalah (Studi Kasus Gampoeng Alur Merbau). Skripsi ini merupakan penelitian Empiris yang membahas tentang sewa tanah dengan sistem bagi hasil dan pembayaran sewa dengan uang.

Secara konstruktif, substanti dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada aspek kajian terkait tinjauan hukum terhadap perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan dengan pembayaran sewa menggunakan hasil panen .<sup>8</sup>

## **E. Metode Penelitian**

Metode Penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Berdasarkan hal tersebut terdapat empat kata kunci yang perlu diperhatikan yaitu, cara ilmiah, data, tujuan dan kegunaan. Cara ilmiah berarti kegiatan penelitian itu didasarkan pada ciri-ciri keilmuan yaitu, rasional, empiris dan sistematis.<sup>9</sup>

### **1. Jenis Dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian *Yuridis-Empiris*, maka sesuai dengan kebutuhan penelitian digunakan studi kepustakaan dan teknik wawancara untuk mengumpulkan informasi atau data yang diperlukan. Teknik

---

<sup>8</sup> Fakultas Hukum. 2018. *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum*. Medan: Fakultas Hukum, halaman 55.

<sup>9</sup> Sugiono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta. Halaman 2

wawancara yang dilakukan dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada narasumber yang bersangkutan juga kepada masyarakat setempat. Dalam wawancara pengajuan pertanyaan-pertanyaan harus disiapkan agar didapatkan jawaban yang relevan dan akurat.

## **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian yang bersifat *Deskriptif-analisis* yaitu penelitian yang bersifat dan bertujuan untuk mendeskripsikan bagaimana praktik sewa-menyewa lahan pertanian dengan hasil panen padi sebagai pembayaran.

## **3. Sumber Data**

Data yang diperoleh dari penelitian ini terbagi menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan di lingkungan desa Simpang Empat Kabupaten Aceh Selatan, dengan cara *interview*/wawancara. Pertanyaan yang diajukan sebelumnya sebagai pedoman wawancara.

Sedangkan data sekunder merupakan data yang diperoleh dari kepustakaan atau studi literatur yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang terdiri atas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang lainnya.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini seperti: buku Hukum Perjanjian, skripsi yang berkenaan dengan sewa menyewa, hasil penelitian maupun buku lainnya.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang dapat memberi petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti ensiklopedia, kamus, maupun internet.

#### **4. Alat Pengumpulan Data**

- a. Penelitian Lapangan (*field research*)

Data yang diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*) menggunakan alat pengumpulan data berupa wawancara/*interview* dan/atau kuisisioner.

- b. Penelitian Kepustakaan

Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan menggunakan alat pengumpulan data berupa studi dokumentasi atau melalui penelusuran literatur.

#### **5. Analisis data**

Data yang diperoleh dianalisis secara *kualitatif*, yaitu data dari hasil penelitian lapangan maupun data dari hasil penelitian kepustakaan, dihubungkan dan dikumpulkan agar dapat memecahkan suatu permasalahan penelitian.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Mengenai definisi dari perjanjian itu sendiri oleh para sarjana juga diartikan secara berbeda-beda pula, P.N.H Simanjuntak dalam bukunya Hukum Perdata Indonesia menjelaskannya yaitu antara lain:<sup>10</sup>

- a. Prof. Subekti S.H., perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
- b. Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.
- c. R. Setiawan S.H., persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.
- d. Abdulkadir Muhammad S.H., perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

---

<sup>10</sup> P.N.H. Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia group. Halaman 285

## 2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu:<sup>11</sup>

### a. Sistem Terbuka (open System)

Asas ini mempunyai arti, bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUH Per). Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

### b. Bersifat pelengkap (optional)

Hukum perjanjian bersifat pelengkap artinya, pasal-pasal dan hukum perjanjian boleh disingkarkan apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian maenghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasla undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

### c. Berasaskan konsensualisme

Asas ini mempunyai arti, bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, halaman 286

syarat sahnya suatu perjanjian (pasal 1320 KUH Per). Pengecualian asas ini adalah:

1) Dalam perjanjian formil

Disamping kata sepakat, masih perlu formalitas tertentu. Contohnya perjanjian perdamaian (Pasal 1851 KUH Per).

2) Dalam perjanjian riil

Di samping kata sepakat harus ada tindakan nyata. Contohnya perjanjian penitipan barang (1694 KUH Per) dan perjanjian hak gadai (Pasal 1152 KUH Per).

d. Berasaskan kepribadian

Asas ini mempunyai arti, bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Menurut pasal 1315 KUH Per, pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1340 KUH Per, suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat membawa kerugian bagi pihak ketiga. Pengecualiannya mengenai hal ini diatur dalam pasal 1317 KUH Per, yaitu mengenai janji untuk pihak ketiga. Menurut pasal ini, lagipun diperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada orang lain membuat

suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketigs tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya.

### **3. Jenis-Jenis Perjanjian**

Jenis-jenis perjanjian ini dapat dibedakan dalam beberapa hal, yaitu:

- a. Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, dan sebagainya.
- b. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak dan pihak lain menerima haknya. Contohnyaa perjanjian hibah, perjanjian pinjam ganti dan sebagainya.
- c. Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Contohnya perjanjian hibah, perjanjian pinjam-pakai dan sebagainya.
- d. Perjanjian atas beban adalah perjanjian dengan mana terhadap prestasi pihak yang satu terdapat prestasi pihak yang lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungan hukum. Contohnya perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa dan sebagainya.
- e. Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.
- f. Perjanjian riil adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak disertai dengan penyerahan nyata atas

barangnya. Contohnya perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam-pakai dan sebagainya.

- g. Perjanjian bernama (perjanjian *nominaat*) adalah perjanjian yang mempunyai nama tertentu dan tidak diatur dalam undang-undang. Contohnya perjanjian jual-beli, perjanjian tuka-menukar, perjanjian sewa-menyewa dan sebagainya.
- h. Perjanjian tidak bernama (perjanjian *innominaat*) adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan tidak diatur dalam undang-undang. Contohnya *leasing* dan *fiducia*.
- i. Perjanjian *liberatoir* adalah perjanjian yang membebaskan orang dari keterikatannya dari suatu kewajiban hukum tertentu. Contohnya pembebasan utang.
- j. Perjanjian *kebendaan* adalah perjanjian untuk menyerahkan atau mengalihkan atau menimbulkan atau mengubah atau menghapuskan hak-kebendaan. Contohnya perjanjian jual-beli.
- k. Perjanjian *oblogatoir* adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan antara kedua belah pihak.
- l. Perjanjian *acesoir* adalah perjanjian yang membuntuti perjanjian pokok. Contohnya hipotek, gadai dan *borgtocht*.<sup>12</sup>

#### 4. Subjek dan Objek Perjanjian

- a. Subjek Perjanjian

---

<sup>12</sup>*Ibid.*, halaman 289

Subjek perjanjian, yaitu pihak-pihak dalam perjanjian sekurang-kurangnya ada dua pihak. Subjek perjanjian dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum. Subjek perjanjian harus wenang melakukan perbuatan hukum seperti yang diatur dalam undang-undang.

Subjek perjanjian berupa manusia pribadi wenang melakukan perbuatan hukum apabila sudah berumur 21 tahun penuh (dewasa) atau walaupun belum 21 tahun penuh, sudah kawin, sehat ingatan, dan tidak dibawah pengampuan. Subjek perjanjian berupa badan hukum status badan hukumnya itu sah menurut akta pendirian yang sudah diakui oleh menteri hukum dan hak asasi manusia.<sup>13</sup>

#### b. Objek Perjanjian

Objek perjanjian yaitu berupa prestasi yang wajib dipebuhi pihak-pihak. Prestasi tersebut dapat berupa benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, misalnya berupa hak-hak kebendaan. Pemenuhan prestasi tersebut dapat berupa memberikan sesuatu misalnya, menyerahkan benda, melakukan sesuatu, misalnya mengerjakan borongan bangunan atau tidak melakukan sesuatu, misalnya tidak melakukan persaingan curang.

Objek perjanjian harus benda dalam perdagangan dan tidak dilarang undang-undang, misalnya bukan benda selundupan, bukan benda berbahaya bagi kesehatan, dan benda tidak bertentangan dengan ketertiban umum,

---

<sup>13</sup> Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Halaman 291

misalnya perdagangan manusia atau bayi (*trafficking*), tidak bertentangan dengan kesusilaan, misalnya mengirim tenaga kerja wanita keluar negeri untuk dijadikan wanita hiburan atau pelacur. Benda objek perjanjian harus halal, jelas pemiliknyanya dan dapat diserahkan berdasar perjanjian yang diadakan pihak-pihak.<sup>14</sup>

## 5. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian dapat dikaji berdasarkan hukum perjanjian yang terdapat di dalam KUH Perdata. Dalam hukum Eropa Kontinental, syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu;

a. Kesepakatan Antara Kedua Belah Pihak.

Syarat yang pertama adalah adanya kesepakatan atau *consensus* para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat / diketahui orang lain.

Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.

Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, halaman 292.

dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.

- 4) Bahasa isyarat awal asal dapat diterima lawannya
- 5) Diam dan membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan.

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitudengan bahasa yang sempurna secara lisan dan tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari.<sup>15</sup>

Dengan dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka kedua belah pihak mempunyai kebebasan kehendak. Masing-masing pihak tidak mendapat tekanan atau paksaan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.

#### b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah

---

<sup>15</sup> HS, Salim. 2011. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika. Halaman 33

dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah :

- 1) Anak dibawah umur, dalam hal ini anak-anak dianggap tidak cakap untuk melakukan perjanjian.
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Istri, tercantum dalam pasal 1330 KUH Perdata. Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963

c. Sesuatu Hal Tertentu

Di dalam berbagai literature disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi atau pokok perjanjian. Prestasi adalah apa yang telah menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas: Memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata)

d. Sebab Halal

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (*causa yang halal*). Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata disebutkan *causa* yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Jadi perjanjian yang dilakukan itu merupakan yang diperbolehkan menurut undang-undang.

Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak dipenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

## **6. Hapusnya Perjanjian**

Mengenai suatu perjanjian yang telah berakhir atau dalam istilah hukum disebut sebagai hapusnya perjanjian atau perikatan, telah diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara. Dalam Pasal 1381 disebutkan penyebab hapus atau berakhirnya perjanjian disebabkan oleh 10 (sepuluh) penyebab, yaitu pembayaran, penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, pembaharuan utang, perjumpaan utang atau kompensasi, percampuran utang, dan lain sebagainya.

Mengenai hapusnya perjanjian seperti diatas, berikut penjelasannya:

### **a. Adanya Pembayaran**

Pembayaran yang dimaksud dengan undang-undang dengan kata pembayaran ialah pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara suka rela, artinya tidak dengan paksaan atau eksekusi. Jadi perkataan itu oleh

undang-undang tidak melulu ditujukan pada penyerahan uang saja, tetapi penyerahan tiap barang menurut perjanjian, dinamakan pembayaran, bahkan si pekerja yang melakukan pekerjaannya untuk majikannya dikatakan “membayar”. Dalam hal debitur membayar hutangnya dan dapat terjadi bahwa pihak ketiga muncul untuk membayar hutang debitur kepada kreditur sehingga terjadi penggantian kreditur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1382 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

Tiap perikatan dapat dipenuhi oleh siapa pun yang berkepentingan, seperti orang yang turut berutang atau penanggung utang. Suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan, asal pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi utang debitur, atau asal ia tidak mengambil alih hak-hak kreditur sebagai pengganti jika ia bertindak atas namanya sendiri.

Dengan demikian dalam hal pembayaran, dapat terjadi bahwa pihak ketiga muncul untuk melakukan pembayaran kepada kreditur.<sup>16</sup>

b. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti dengan Penyimpanan atau Penitipan.

Penyebab kedua mengenai hapus atau berakhirnya perjanjian ialah penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan dan pembaruan utang. Penyebab ini diatur dalam Pasal 1404 KUHPerdara yang pada dasarnya mengatur tentang melindungi kepentingan debitor yang beritikad baik untuk memenuhi utang atau prestasinya demi pemenuhan kewajibannya. Penitipan disebut juga dengan istilah Konsignasi. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1406 KUHPerdara konsignasi ialah

---

<sup>16</sup> P.N.H Simanjuntak. *Op., Cit.*, halaman 279

pembayaran atau penitipan uang atau benda yang ditawarkan serta agar suatu konsignasi dapat dikatakan sah, maka debitur dapat memohon hakim/pengadilan untuk menetapkan, bahwa suatu konsignasi pihak debitur dinyatakan berharga.

c. Pembaharuan Utang.

Menurut Pasal 1415 KUHPerdara dinyatakan bahwa, kehendak untuk melakukan suatu pembaruan hutang itu, harus ternyata secara jelas dari pembuatan para pihak (dalam Pasal ini perikatan akte berarti pembuatan). Suatu pembaharuan hutang misalnya, akan terjadi jika seseorang penjual barang membebaskan si pembeli dari pembayaran harga barang, tetapi si pembeli itu disuruh menandatangani suatu perjanjian pinjaman uang yang jumlahnya sama dengan harga barang itu, pembaharuan hutang dapat juga terjadi, jika si berhutang dengan persetujuan si berpiutang diganti oleh seorang lain yang akan membayar hutang itu. Disini juga ada perjanjian baru yang membebaskan si berpiutang yang lama dengan timbulnya perikatan baru antara si berpiutang dengan orang yang baru. Menurut Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga macam jalan untuk pembaruan utang, antara lain :

- 1) Novasi Objektif , Bila seorang debitur membuat suatu perikatan utang baru untuk kepentingan kreditur yang menggantikan utang lama, yang dihapuskan karenanya. Contohnya A berhutang Rp 1.000.000,00 kepada B. A menawarkan televisi kepada B untuk membayar 97

hutangnya sehingga perjanjian pinjam meminjam uang menjadi hapus diganti dengan perjanjian jual beli televisi.

- 2) Novasi Subjektif Pasif, Bila seorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama, yang oleh kreditur dibebaskan dan perikatannya. Contohnya A berhutang kepada B, mereka sepakat yang membayar hutang adalah C.
- 3) Novasi Subjektif Aktif, Bila sebagai akibat suatu persetujuan baru seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, yang terhadapnya debitur dibebaskan dan perikatannya. Contohnya A berhutang kepada B, C membayar hutang A kepada B sehingga C sebagai kreditur baru menggantikan B yang menjadi kreditur lama.<sup>17</sup>

## **B. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa-Menyewa**

### **1. Pengertian Sewa-Menyewa**

Sewa-menyewa menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Berdasarkan pada rumusan pasal tersebut, dapat diidentifikasi empat unsur utama sewa-menyewa, yaitu subjek sewa-menyewa, perbuatan sewa-

---

<sup>17</sup> Diakses dari <http://repository.unpas.ac.id/15946/3/7%20BAB%20II.pdf>. Pada Hari Senin. Tanggal 25 Februari 2019. Pukul 11.21 WIB.

menyewa, objek sewa-menyewa, dan jangka waktu sewa-menyewa. Sedangkan menurut hukum islam sewa-menyewa berarti akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah di tentukan. Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *Huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik.<sup>18</sup>

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian nominat yaitu perjanjian bernama yang dalam bahasa Belandanya disebut *Benoemde*. Dimana didalam KUHPerduta perjanjian ini diatur dalam rumusan Pasal 1319 KUHPerduta yang berbunyi : Semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang termuat didalam Bab ini dan Bab yang lalu.

Dari rumusan sewa menyewa seperti di tentukan oleh Pasal 1548 KUHPerduta, dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensuil yang artinya perjanjian tersebut telah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang disewa dan harga sewanya.

## **2. Pihak-Pihak Dalam Sewa-Menyewa**

Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:

---

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.* halaman 256

- a. Pihak yang menyewakan : pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan benda atau barang tidak harus pemilik barang sendiri tetapi semuaorang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ketangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.
  - b. Pihak penyewa: pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat disewa adalah barang yang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Voll,mar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan “Hoge Raad” tanggal 8 desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*jachrecht*).<sup>19</sup>
- Pihak yang mneyewakan belum tentu adalah pihak pemilik barang atau jasa yang disewakan kepada pihak penyewa. Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian

---

<sup>19</sup> Siti Madina Nasution. 2017. Perjanjian Sewa Menyewa Barang Milik Daerah Yang Terdapat Di Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Studi Penelitian Di Pemerintahan Daerah Provinsi Sumatera Utara). Skripsi Program Studi Hukum Keperdataan USU. Halaman 2

kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut.

### 3. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Berakhirnya suatu perjanjian sewa-menyewa yaitu apabila:

- a. Waktu yang ditentukan dalam perjanjian telah habis (Pasal 1570 KUH Perdata)
- b. Salah satu pihak memutuskan perjanjian sewa-menyewa (Pasal 1571 KUH Perdata)

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1576 ayat (1) KUH Perdata, dengan dijualnya barang yang disewa, maka tidak memutuskan hubungan sewa, artinya, yang tidak putus hubungannya hanya hak sewanya, sedangkan hak lain hapus. Adapun menurut Pasal 1575 KUH Perdata perjanjian sewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa.<sup>20</sup>

Dalam perjanjian sewa-menyewa ada yang berbentuk tulisan dan ada yang berbentuk lisan. Sewa-menyewa yang dilakukan dengan kata sepakat tanpa ada hitam diatas putih tidak dapat dipastikan kapan hapus atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 1571 KUH Perdata yaitu :

Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

---

<sup>20</sup> P.N.H Simanjuntak. *Op., Cit.*, halaman 309

Jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu, tetapi sebaliknya apabila sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jikapihak yang menyewakan memberitahukan harus dilakukan dengan melaksanakan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama perihal sewa tertulis diatur dalam Pasal 1670 KUH Perdata dan perihal yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam Pasal 1571 KUH Perdata. Dengan uraian yang panjang lebar itu dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati, berubah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat.

### C. Dasar Hukum Islam Sewa-Menyewa

Dasar-dasar hukum atau rujukan *ijarah* adalah *Al-Quran*, *Al-Sunah* dan *Al-Ijma'*. Dasar hukum dalam *Al-Quran* adalah:

- a. *Al-Quran* Surat Al Az-Zukhruf Ayat 32, disebutkan

سـ قـا نـاـةـa

قـا نـاـةـاـةـاـةـاـةـاـةـاـةـاـةـاـةـاـةـاـةـاـةـاـةـاـةـa

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan di dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”<sup>21</sup>. (*Q.S Az-Zukhruf: 32*)

Ayat di atas menjelaskan bahwa Allah Swt, telah menentukan kedudukan dan kehidupan manusia di dunia, yaitu sebagian diantara mereka ada yang memiliki kedudukan/derajat yang lebih tinggi dari pada sebagian yang lain. Ada yang kaya dan ada yang miskin, ada pejabat dan rakyat biasa, ada pemimpin dan ada bawahan, ada majikan dan ada pembantu, dengan demikian sebagian mereka yang mampu memerlukan bantuan tenaga dan untuk itu mereka menyewa tenaga orang lain dan memberikan upah.

b. Dari al Sunah Hadis Riwayat Bukhari

Artinya: “Telah menceritakan kepadaku dari Malik dari [Ibnu Syihab] dari [Sa'id bin Musayyab] bahwa Rasulullah Shalla Allahu 'alaihi wa sallam melarang muzabanah dan muhaqalah. Muzabanah ialah menjual kurma yang belum jadi dengan kurma masak, sedangkan muhaqalah ialah menjual hasil tanaman dengan gandum, atau menyewakan tanah dan dibayar dengan gandum." Ibnu Syihab berkata, "Saya bertanya kepada Sa'id bin Musayyab mengenai hukum menyewakan tanah dan dibayar dengan emas atau uang." Lalu dia menjawab; "Tidak apa-apa" (*H.R Maliki 1142*)

---

<sup>21</sup> Alquran dan terjemahan. Quran Surat Az-Zukhruf ayat 32

Fuqaha sama sekali tidak memperbolehkan menyewakan tanah yaitu, Thawus dan Abu Bakar bin Abdurrahman. Adapun jumhur Fuqaha pada umumnya memperbolehkan menyewakan tanah dengan syarat harus menjelaskan barang yang disewakan, baik itu berbentuk tanaman, atau tumbuhan ataupun bangunan.<sup>22</sup>

Sewa-menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya, baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pertapakan bangunan atau kepentingan lainnya. Apabila dalam sewa-menyewa tanah tidak dijelaskan untuk apakah tanah tersebut digunakan, maka sewa-menyewa yang diadakan dinyatakan batal (fasid), sebab kegunaan tanah sangat beragam, dengan tidak jelas penggunaan tanah itu dalam perjanjian, dikhawatirkan akan melahirkan persepsi berbeda antara pemilik tanah dengan pihak penyewa dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak.<sup>23</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Hak dan Kewajiban dalam Sewa-Menyewa**

Sebelum membahas hak dan kewajiban dari para pihak, terlebih dahulu kita akan melihat apa yang menjadi subyek dalam perjanjian sewa-menyewa. Adapun subyek dari perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi objek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi obyek

---

<sup>22</sup> Iman Suryaman. Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa-Menyewa Lahan pertanian Dengan Sistem “Emplong”. Skripsi Mahasiswa Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Indan. 2018. Halaman 40.

<sup>23</sup> *Ibid.*,

tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau seringdisebut sebagai barang yang halal.

#### 1. Kewajiban pihak yang menyewakan

Menurut pasal 1550-1554 KUH Perdata, kewajiban dari pihak yang menyewakan adalah:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan dengan baik.
- c. Menjamin terhadap penyewa untuk dapat memakai dan menggunakan barang yang disewa dengan aman selama berlakunya perjanjian sewa-menyewa.
- d. Menanggung segala kekurangan dari barang yang disewakan yang dapat merintangai pemakaian barang itu, walaupun pihak yang menyewakan tidak mengetahuinya sejak perjanjian sewa dibuat.
- e. Mengganti kerugian akibat cacatnya barang sewa.
- f. Tidak diperkenankan selama waktu sewa mengubah wujud maupun tataan barang yang disewakan.<sup>24</sup>

#### 2. Kewajiban pihak penyewa

Menurut Pasal 1559-1566 KUH Perdata, kewajiban si penyewa adalah:

- a. Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- b. Memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.

---

<sup>24</sup> P.N.H Simanjuntak, *Op. Cit.*, halaman 308

- c. Mengganti kerugian untuk segala kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri, atau oleh orang-orang yang diam didalam rumah yang disewa selama waktu sewa.
- d. Mengembalikan barang yang disewa dalam waktu semula apabila perjanjian sewa menyewa telah habis waktu.
- e. Menjaga barang yang disewa sebagai tuan rumah yang baik.
- f. Tidak diperbolehkan menyewakan lagi barang sewaananya kepada orang lain.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, halaman 308

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Bentuk Perjanjian Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian di Desa Simpang Empat Kabupaten Aceh Selatan**

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat Desa Simpang Empat melakukan kegiatan dengan bercocok tanam, mengingat hampir mayoritas penduduk di daerah ini berprofesi sebagai petani. Salah satu perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat desa Simpang Empat adalah sewa-menyewa lahan pertanian. Lahan pertanian bukan merupakan milik petani melainkan lahan milik orang lain yang disewakan kepada petani karena petani tidak memiliki tanah. Pemilik lahan pertanian bisa mendapatkan keuntungan atas penyewaan lahan pertaniannya tanpa harus bekerja dan melakukan sesuatu pada lahan pertaniannya tersebut, begitu juga dengan petani mereka dapat tetap bisa berladang dengan menyewa lahan pertanian milik orang lain meskipun mereka tidak memiliki sawah atau ladang. Yang mana hasil dari menyewa ladang tersebut untuk menutupi atau memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

Masyarakat di Desa Simpang Empat banyak mempunyai tanah atau lahan pertanian meskipun mereka bukan termasuk keluarga yang kaya terkadang tanah itu adalah warisan dari nenek moyangnya. Banyak dari mereka yang mempunyai tanah tetapi tanah tersebut menganggur karena mereka tidak mampu untuk menanaminya, juga tidak adanya keinginan dari pihak pemilik tanah untuk menjualnya dikarenakan tanah tersebut adalah warisan dari leluhurnya. Seperti di

Desa Simpang Empat dahulu tanah tersebut adalah milik seorang raja bernama Teuku Meurah Adam yang dimana tanah itu sangat luas keberadaannya. Sedikit demi sedikit dijual dan kini hanya meninggalkan beberapa puluh hektar lagi yang kepemilikannya sekarang dikuasai oleh cucu-cucunya.

Menurut penyewa yang melakukan perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian ini adalah penyewa dapat memanfaatkan keadaan ini untuk mendapatkan untung yang banyak, mereka tidak perlu membeli tanah ladang yang mahal, tetapi mereka tetap bisa merasakan panen dan hasil panen dapat dijual di luar dengan harga tinggi. Selain itu, pemilik lahan juga merasa lebih untung dalam menyewakan tanah tersebut, karena mereka juga mendapatkan hasil panen dari pembayaran sewa-menyewa oleh petani untuk menambah kebutuhan hidupnya. Mereka juga tidak perlu khawatir akan lahan mereka yang akan dirawat oleh petani tanpa mengeluarkan biaya untuk perawatan tanah tersebut sehingga tidak mubazir dan terbengkalai.

### **1. Bentuk Perjanjian Sewa-Menyewa**

Berbicara mengenai perjanjian, menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”. Hubungan kedua orang yang bersangkutan mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi.<sup>26</sup> Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian

---

<sup>26</sup> Syahmin AK. 2006. *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.  
Halaman 1

itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>27</sup>

Sementara itu, menurut M. Yahya Harahap, Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.<sup>28</sup> Dari pengertian Yahya Harahap diatas menegaskan tentang hubungan hak dan juga kewajiban bagi orang yang melaksanakan perjanjian.

Jadi, ketika melakukan suatu perjanjian, ada hak & kewajiban yang melekat masing-masing pihak yang harus dilaksanakan supaya perjanjian tersebut terlaksana.

Selain dirumuskan oleh para ilmuwan, pengertian perjanjian juga dapat ditemukan dalam peraturan hukum. Dalam KUH Perdata Indonesia mengartikan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Kontrak atau perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Apabila dua orang berjanji, ini berarti masing-masing pihak menjanjikan untuk memberikan sesuatu/berbuat sesuatu kepada pihak lainnya yang berarti pula bahwa masing-masing pihak berhak untuk menerima apa yang dijanjikan oleh

---

<sup>27</sup> R. Subekti. 2014. *Hukum Perjanjian*.. Jakarta : PT Intermasa. Halaman 1

<sup>28</sup> Syahmin AK, *Op. Cit.*, halaman 2

pihak lain. Hal ini berarti bahwa masing-masing pihak dibebani kewajiban dan diberi hak sebagaimana yang dijanjikan.<sup>29</sup>

Meskipun demikian dalam uraian selanjutnya penulis menggunakan istilah perjanjian yang memiliki pengertian yang sama. Jika diperhatikan dengan seksama rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.

Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.<sup>30</sup>

Dalam mengadakan suatu perjanjian, setiap subjek hukum harus memenuhi suatu kondisi tertentu agar dapat mengikat para pihak yang membuatnya. Jika subjek hukumnya adalah orang, orang tersebut harus cakap hukum. Syarat-syarat orang yang cakap hukum oleh Prof. Abdulkadir Muhammad dalam hukum perdata Indonesia adalah :<sup>31</sup>

- a. Seseorang yang sudah dewasa, pengertian dewasa yaitu sudah berumur 21 tahun dalam Hukum perdata.
- b. Seseorang yang berusia dibawah 21 tahun tetapi pernah kawin.

---

<sup>29</sup> Ahmadi Miru. 2017. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers. Halaman 2

<sup>30</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Edisi 1-4*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. Halaman 91

<sup>31</sup> Abdulkadir Muhammad. *Op. Cit.*, halaman 301

- c. Berjiwa sehat dan berakal sehat.
- d. Tidak dibawah pengampuan

Namun, jika subjeknya “badan hukum” harus memenuhi syarat formal suatu badan hukum.<sup>32</sup>

Secara garis besar bentuk perjanjian dibedakan menjadi perjanjian yang berbentuk lisan dan berbentuk tertulis. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian secara lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan, artinya cukup dengan kesepakatan dari para pihak. Dalam hal sewa-menyewa dapat juga dilakukannya perjanjian yang berbentuk lisan sebagaimana yang telah diatur dalam KUH Perdata pada Pasal 1571:

Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Disebutkan perkataan “waktu tertentu” dalam uraian diatas, menimbulkan pertanyaan apakah maksudnya itu, karena dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu jam, satu hari, satu minggu, satu bulan atau satu tahun.

---

<sup>32</sup> Syahmin AK, *Op. Cit.*, halaman 3

Perjanjian sewa-menyewa dilalui dengan kata sepakat sehingga mengikat kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sebagai berikut:

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.

Unsur subjek minimal ada dua pihak dalam perjanjian yang mengadakan persetujuan kehendak (ijab kabul) antara pihak yang satu dan pihak yang lain. Kedua pihak dalam perjanjian harus memenuhi syarat-syarat kebebasan kehendak, tidak ada paksaan, penipuan dan kekhilafan satu sama lain.<sup>33</sup>

b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.

Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, yaitu sebagai berikut:

- 1) Menurut pasal 330 KUHPerdata, belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (duapuluh satu) tahun, dan lebih dahulu telah kawin. Artinya dewasa adalah ketika seseorang telah berusia 21 tahun penuh atau sudah menikah.
- 2) Menurut pasal 7 ayat 1 Undang-Undang No 1 tahun 1974 tentang perkawinan, dewasa yaitu sudah mencapai umur 16 tahun bagi wanita dan 19 Tahun bagi Pria (dewasa biologis), mereka yang dewasa biologis

---

<sup>33</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, halaman 299

ini apabila sudah melangsungkan perkawinan berubah menjadi dewasa hukum.

- 3) Sedangkan menurut hukum adat Djodjodigono menyatakan hukum adat tidak mengenai batas umur untuk menentukan belum dewasa atau sudah dewasa. Hukum adat menentukan secara insidental saja apakah seseorang itu berhubung umur dan perkembangan jiwanya patut dianggap cakap atau tidak cakap, mampu atau tidak mampu melakukan perbuatan hukum tertentu dalam hubungan hukum tertentu pula.<sup>34</sup>

c. Adanya Obyek/sesuatu hal

Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas. Kejelasan mengenai objek perjanjian adalah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak. Jika objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit bahkan tidak memungkinkan dilaksanakan, perjanjian itu batal.<sup>35</sup>

d. Adanya sebab yang halal

Tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal. Artinya, tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat (Pasal 1337 KUHPerdara). Kausa yang halal dalam pasal 1320 KUHPerdata itu bukan bukan sebab yang mendorong orang untuk membuat perjanjian, melainkan isi perjanjian itu sendiri menjadi tujuan yang akan dicapai pihak-pihak. Undang-undang tidak memperdulikan apa yang

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, halaman 302

<sup>35</sup> *Ibid.*,

menjadi sebab pihak-pihak mengadakan perjanjian, tetapi yang diawasi oleh undang-undang adalah “isi perjanjian” sebagai tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak itu.<sup>36</sup>

Sewa-menyewa dilakukan dalam beberapa bentuk perjanjian yaitu meliputi perjanjian tertulis dan perjanjian lisan.

**a. Secara tertulis**

Apabila dibuat secara tertulis, berlakulah ketentuan Pasal 1570 KUH Perdata. Menurut Ketentuan pasal tersebut, apabila sewa menyewa dibuat secara tertulis, sewa-menyewa itu berakhir demi hukum jika waktu sewa yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan pemberitahuan untuk itu.

**b. Secara tidak tertulis (lisan)**

Apabila sewa menyewa dibuat secara tidak tertulis, berlakulah ketentuan Pasal 1571 KUH Perdata. Menurut ketentuan pasal tersebut, apabila perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tidak tertulis, sewa-menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, tetapi apabila pihak yang menyewakan hendak menghentikan sewa-menyewa, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jadi, tanpa pemberitahuan tersebut, pihak yang menyewakan dianggap telah menyetujui perpanjangan sewa-menyewa untuk jangka waktu yang sama.<sup>37</sup>

Dari hasil penelitian Perjanjian yang dilakukan oleh Penyewa dengan Pemilik Lahan adalah perjanjian tidak tertulis atau Lisan. Perjanjian dilakukan

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, halaman 303

<sup>37</sup> *Ibid.*,

tanpa melalui surat menyurat dan dengan keyakinan dan kesepakatan dari kedua belah pihak, suatu yang diperjanjikan dapat berubah sewaktu-waktu jika dianggap yang telah diperjanjikan tersebut tidak memberikan kenyamanan atau keuntungan bagi kedua belah pihak hal itu dilakukan atas kesepakatan Penyewa dan Pemilik Lahan sendiri.<sup>38</sup>

## 2. Perjanjian Menurut Adat

Menurut Hilman Hadikusuma, yang dimaksud dengan hukum perjanjian adat adalah hukum yang meliputi uraian tentang hukum perhutangan (*schuldenrecht*) adapun termasuk didalamnya meliputi soal ataupun mekanisme-mekanisme transaksi atas tanah (*groundtransakties*) dan transaksi-transaksi yang menyangkut tanah (*transakties waarbij ground betrokkenis*).<sup>39</sup>

Dalam hukum perhutangan (*schuldenrecht*) dalam hukum adat menyangkut:<sup>40</sup>

- a. Beri-memberi
- b. Pakai-memakai
- c. Pinjam-meminjam
- d. Tanggung-menanggung
- e. Tukar-menukar
- f. Jual-beli

---

<sup>38</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019.

<sup>39</sup>Hilman Hadikusuma. 1990. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Halaman 2

<sup>40</sup>A. Malik. *Perjanjian "Gala" dalam Masyarakat Hukum Adat Aceh di Kecamatan Lhoknga/Leupung Kabupaten DATI II Aceh Besar*. Tesis. Program Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara. Medan. 1997. Halamn 33.

- g. Titip-menitip
- h. Urus-mengurus
- i. Sewa-menyewa
- j. Kerja-mengerjakan

Terhadap pekerjaan yang menyangkut tanah antara lain menurut hukum adat adalah:

- a. Perjanjian bagi hasil
- b. Perjanjian sewa-menyewa
- c. Perjanjian berganda
- d. Perjanjian pinjam-meminjam dengan jaminan tanah
- e. Perjanjian semu (simulasi)

Ada beberapa bentuk praktik perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh masyarakat di daerah Kabupaten Aceh Selatan. Diantaranya adalah perjanjian Kontrak Lahan pertanian, Perjanjian *Peugala* (sewa) Lahan Pertanian dan Carter. Perjanjian Kontrak Lahan pertanian merupakan suatu perjanjian dimana penyewa dan pemilik lahan membuat suatu surat dengan mana segala yang di perjanjikan dimuat dalam surat tersebut dan di saksikan oleh Kepala Desa atau *Keuchik Gampong* setempat. Kemudian perjanjian *Peugala* lahan pertanian, yaitu menyewa suatu lahan yang dimiliki oleh orang lain dengan maksud ingin bercocok tanam di lahan tersebut. Perjanjian ini tidak dicantumkan dalam suatu surat juga tidak disaksikan oleh *Keuchik* melainkan hanya Penyewa dan Pemilik lahan saja. Pembayaran sewa lahan dilakukan dengan bagi hasil panen pertanian,

biasanya petani menanam padi dalam menyewa lahan tersebut. Terakhir ada Perjanjian carter lahan pertanian adalah perjanjian sewa tidak tertulis dan hanya penyewa dan pemilik lahan yang melakukannya tanpa diketahui oleh *Keuchik*, pelunasan sewa dilakukan terlebih dahulu melalui sejumlah uang.<sup>41</sup>

Perbuatan sewa-menyewa ini tentu melalui proses perjanjian terlebih dahulu meskipun perjanjiannya berbentuk lisan. Dalam hal ini perjanjian yang dilakukan oleh penyewa dan pemilik lahan secara umum meliputi pembayaran sewa lahan, pengalihan hak sewa jika penyewa menelantarkan atau lalai dalam pembayaran sewanya, tidak bercocok tanam dalam waktu lama dan juga tentang perawatan lahan.<sup>42</sup>

Adapun cara penyewaan dalam perjanjian sewa-menyewa lahan ini adalah penyewa mendatangi langsung rumah orang yang mempunyai lahan pertanian tersebut dan penyewa menyatakan bahwa dia ingin menyewa lahan pertanian tersebut pada waktu sekarang hingga penyewa tidak berkesanggupan lagi berladang. Ada juga yang menentukan kapan waktu berakhirnya sewa-menyewa lahan pertanian itu, misalnya dalam jangka waktu 4 kali panen atau paling lama 2 tahun. Oleh karena dalam sekali panen itu waktunya adalah 6 bulan. namun, pada dahulu sebelumnya pernah terjadi panen 3 kali dalam setahun di Desa Simpang Empat, tetapi sekarang sudah diberlakukannya panen sebanyak 2 kali saja.

---

<sup>41</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

<sup>42</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

Bahkan desa-desa tetangga juga sudah mengubah waktu berladang mereka dengan 2 kali turun sawah (*meugo*).<sup>43</sup>

Pada saat sebelum terjadinya perjanjian atau kesepakatan, penyewa sudah melihat dan mengecek terlebih dahulu keadaan tanah yang akan disewanya, berapa ukuran besar kecilnya, keadaan kesuburan tanahnya, mudah atau susah pengairannya, karena bisa berpengaruh terhadap hasil panen nantinya. Setelah melihat dan penyewa merasa yakin, maka terjadilah suatu tawar-menawar dalam hal harga penyewaan antara penyewa dengan pemilik lahan pertanian. Yang menjadi permasalahannya disini adalah masyarakat desa Simpang Empat melakukan pembayaran tidak dengan rupiah tetapi dengan hasil panen berapa persen, bukan dengan uang atau barang berharga lainnya. Jika petani menanam ubi maka dibayar dengan hasil panen ubi, jika petani menanam jagung maka dibayar dengan hasil panen jagung. Dalam hal ini petani melakukan pembayaran dengan padi karena petani menanam padi.<sup>44</sup>

Adapun dalam perjanjian sewa menyewa terdapat subjek yang terlibat dalam perjanjian ini adalah penyewa lahan dan pemilik lahan beserta keluarga para pihak yang mengetahui. Tetapi dalam pengerjaannya penyewa mempekerjakan beberapa buruh biasanya ibu-ibu rumah tangga yang tidak memiliki pekerjaan tetap yang masih memiliki kekuatan jasmani untuk bercocok

---

<sup>43</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

<sup>44</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

tanam. Hal ini menjadi kewenangan bagi penyewa untuk mempekerjakan siapa saja terhadap lahan pertaniannya termasuk memberikan upah.

Pada daerah pedesaan seperti desa Simpang Empat ini tidak sering bahkan jarang sekali masyarakat mendengar dan melakukan yang namanya membuat surat perjanjian dalam sewa-menyewa lahan pertanian, itu semua karena keterbatasan kemampuan dan atas berdasarkan kepercayaan masyarakat adat menganggap sewa-menyewa lahan ini tidak perlu menggunakan surat perjanjian karena masih dalam suatu lingkungan kekeluargaan. Masyarakat percaya bahwa hanya dengan perjanjian lisan mereka sudah percaya dengan perjanjian yang mereka buat tersebut.<sup>45</sup>

Penyewa dan pemilik lahan bersikap saling bertanggung jawab atas terjadinya suatu perjanjian sewa-menyewa tersebut dan keduanya sama-sama rela dan tidak ada unsur paksaan. Namun yang menjadi permasalahannya adalah cara ijab dan kabul kedua belah pihak ini, adat di Desa Simpang Empat ini mereka hanya sekedar berucap dengan lisan dan mereka sudah saling percaya satu sama lain dengan menyewakan ladang tersebut. Jadi tanpa ada tulisan atau surat keterangan dari petinggi desa tentang sewa-menyewa ini, petinggi desa hanya sekedar mengetahuinya saja dengan penyewa yang memberitahukannya.

### **3. Lahan Pertanian (Tanah)**

Untuk mengetahui dasar hukum melaksanakan sewa-menyewa tanah pertanian lebih luasnya akan dibahas pada regulasi yang *lex specialis* (khusus)

---

<sup>45</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria mengenai sewa-menyewa tanah disebutkan dalam Pasal 10 ayat 1 yaitu:

”Setiap orang maupun badan hukum yang memiliki hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan”.

Dalam pasal tersebut dirumuskan mengenai asas tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri dan definisi yang mengandung asas tersebut dapat dilihat dari definisi hak sewa dalam UUPA, yaitu:

“hak sewa adalah hak mempergunakan tanah milik orang lain oleh seseorang atau suatu badan hukum untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”.

Definisi tersebut sangat relevan dengan isi Pasal 10 yang berisi asas kewajiban mengerjakan atau mengusahakannya sendiri. Dalam definisi tersebut tanah hanya disewakan untuk keperluan bangunan bukan untuk pertanian.

Pada Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan “Lahan adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia”. Sedangkan pada pasal 1 ayat 2 undang-undang diatas yang dimaksud dengan Lahan Pertanian adalah bidang lahan yang digunakan untuk usaha pertanian.

Menurut Purwowidodo lahan mempunyai pengertian: “Suatu lingkungan fisik yang mencakup iklim, relief tanah, hidrologi, dan tumbuhan yang sampai pada batas tertentu akan mempengaruhi kemampuan penggunaan lahan”.<sup>46</sup>

Persyaratan penggunaan lahan dapat dikelompokkan menjadi beberapa bagian yaitu:

- a. Persyaratan ekologi, contohnya ketersediaan air, ketersediaan unsur hara, ketersediaan oksigen, resiko banjir, lingkup temperatur, kelembapan udara, dan periode kering.
- b. Persyaratan pengelolaan, contohnya persiapan pembibitan dan mekanisasi selama panen.
- c. Persyaratan konservasi, contohnya control erosi, resiko komplek tanah, resiko pembentukan kulit tanah.
- d. Persyaratan perbaikan, contohnya pengeringan lahan, tanggap terhadap pemupukan.<sup>47</sup>

Pada dasarnya bercocok tanam tidaklah semudah yang diperkirakan. Petani memerlukan berbagai bahan untuk melakukan pertaniannya. Penyewa atau petani menyediakan sendiri bahan-bahan seperti bibit, pupuk, alat-alat untuk membajak lahan pertanian, yaitu berupa traktor dan lain sebagainya. Disamping zaman yang sudah maju ini sebagian masyarakat di Aceh Selatan masih menggunakan hewan ternak kerbau sebagai alat untuk membajak sawah petani, namun kini cenderung berkurang disebabkan sudah ada alat yang lebih canggih.

---

<sup>46</sup> Diakses dari [http://repository.unpas.ac.id/3571/2/07\\_BAB%20II.pdf](http://repository.unpas.ac.id/3571/2/07_BAB%20II.pdf) halaman 25 Pada Hari Senin Tanggal 18 februari 2019. Pukul 08.29 WIB

<sup>47</sup> *Ibid.*,

Semua alat ini disediakan oleh petani dengan cara menyewanya pada orang lain yang memiliki alat tersebut.<sup>48</sup>

## **B. Hak, Kewajiban Dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa**

Hak adalah kewenangan seseorang baik yang diperoleh semenjak lahir (hak untuk hidup), maupun kewenangan yang dilahirkan dari perbuatan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain, sifat hak ini tidak menimbulkan sanksi hukum bagi yang tidak melaksanakan haknya. Adapun kewajiban adalah beban yang diberikan terhadap seseorang baik yang diperoleh dari semenjaklahir (kewajiban menjalankan perintah-perintah dan larangan-larangan Tuhan) maupun beban yang diperoleh karena melakukan hubungan hukum antarasubjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya, seperti melakukan suatu perjanjian maka masing-masing subjek hukum mempunyai beban atau kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut.<sup>49</sup>

Tanggung jawab menurut Kamus Bahasa Indonesia adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Bertanggung jawab menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah berkewajiban menanggung, memikul, menanggung segala sesuatunya dan menanggung akibatnya. Tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatannya yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran

---

<sup>48</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

<sup>49</sup> Muhammad said is. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenadamedia group. Halaman 105.

atau kewajiban. Tanggung jawab itu bersifat kodrati, artinya sudah menjadi bagian hidup manusia, bahwa setiap manusia dibebani dengan tanggung jawab, apabila dikaji tanggung jawab itu adalah kewajiban yang harus dipikul sebagai akibat dari perbuatan pihak yang berbuat. Tanggung jawab adalah ciri manusia yang beradab, manusia merasa bertanggung jawab karena ia menyadari akibat baik atau buruk perbuatannya itu, dan menyadari pula bahwa pihak lain memerlukan pengadilan atau pengorbanan.<sup>50</sup>

Pada sewa-menyewa yang dilakukan oleh penyewa dengan pemilik lahan juga memiliki hak, kewajiban dan tanggung jawab dalam melakukan perjanjian. Diantaranya adalah sebagai berikut:

### **1. Hak, Kewajiban Dan Tanggung Jawab Penyewa Lahan Pertanian Di Desa Simpang Empat Kabupaten Aceh Selatan**

- a. Hak si penyewa adalah menggunakan tanah atau lahan untuk bercocok tanam. Mendapatkan kenikmatan tentram dari tanah atau lahan yang disewanya. Mengambil hasil panen yang yang ditanami. Mempekerjakan buruh untuk membantu penyewa bercocok tanam. Menggunakan seluruh alat untuk mendukung kegiatannya dalam pertanian.
- b. Kewajiban Penyewa adalah Memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada lahan pertanian itu menurut perjanjian sewanya. Membayar harga sewa sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

---

<sup>50</sup> Jurnal Julista Mustatu. *Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah (Kajian Tentang Ruang Lingkup Dan Hubungan Dengan Diskresi)* Jurnal Sasi Vol.20 No.2 Bulan Juli - Desember 2014. Halaman 22.

- c. Bertanggung jawab atas segala kerugian yang ditimbulkan jika tindakan penyewa dalam pelaksanaan pertanian lalai hingga membuat lahan rusak.<sup>51</sup>

## **2. Hak, Kewajiban Dan Tanggung Jawab Pemilik Lahan Pertanian Di Desa Simpang Empat Kabupaten Aceh Selatan**

- a. Hak pemberi sewa adalah menerima pembayaran berupa hasil panen padi dari petani sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya.
- b. Pemberi sewa bertanggung jawab dalam hal tanahnya, artinya pemberi sewa tidak boleh menyewakan kepada orang lain ketika ia sudah menyewakannya terlebih dahulu.
- c. Kewajiban pemberi sewa adalah Menyerahkan tanah atau lahan yang disewakan kepada si penyewa. Memelihara tanah atau lahan yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan. Memberikan kepada si penyewa kenyamanan dan ketentraman dari lahan yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.<sup>52</sup>

Setiap perjanjian yang memuat tujuan memindahkan penguasaan dan/atau hak milik perlu melakukan penyerahan bendanya (*levering, delivery*). Penyerahan ada dua macam, yaitu penyerahan hak milik (*levering van eigendom, deliveri pf ownership*) dan penyerahan penguasaan benda (*levering van bezit, delivery of possession*). Penyerahan hak milik, misalnya pada jual-beli, tukar-menukar, dan

---

<sup>51</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

<sup>52</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

hibah. Sedangkan penyerahan penguasaan belaka, misalnya, pada sewa-menyewa, pinjam-pakai dan gadai. Dalam hal ini penyerahan hanya mengenai pemindahan penguasaan benda, jadi bergantung pada perjanjiannya.<sup>53</sup>

Bagi seorang penyewa tanah atau lahan oleh Pasal 1591 KUH Perdata diletakkan kewajiban, atas ancaman membayar ganti-rugi, untuk melaporkan kepada si pemilik tanah tentang segala peristiwa yang dilakukan diatas pekarangan-pekarangan yang disewa. Maksudnya adalah si pemilik tanah dapat mengambil tindakan-tindakan yang dianggapnya perlu untuk menghentikan perbuatan-perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan pada tanah miliknya.

### **C. Akibat Hukum Jika Proses Pembayaran Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Mengalami Hambatan/Masalah**

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Atau akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.<sup>54</sup>

Menurut R. Soeroso akibat hukum ialah suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur dalam hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan lain

---

<sup>53</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, halaman 310

<sup>54</sup> Muahmmad said is, *Op. Cit.*, halaman 90.

perkataan, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Contohnya, membuat wasiat, pernyataan berhenti menyewa.<sup>55</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Pdt, perjanjian yang dibuat dengan sah dan mengikat berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berlaku sebagai undang-undang-undang, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak wajib menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Apabila ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, dia dianggap sama dengan melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu, yaitu sanksi hukuman.<sup>56</sup>

Tidak dapat dibatalkan sepihak, artinya karena perjanjian adalah persetujuan kedua belah pihak jika akan dibatalkan harus dengan persetujuan kedua belah pihak juga. Akan tetapi, jika ada alasan yang cukup, menurut undang-undang perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak. Alasan-alasan ditetapkan Undang-undang itu adalah sebagai berikut:<sup>57</sup>

- a. Perjanjian yang bersifat terus menerus, berlakunya dapat dihentikan secara sepihak. Misalnya, Pasal 1571 KUHPdt tentang sewa-menyewa

---

<sup>55</sup> R.Soeroso. 2007. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 295.

<sup>56</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, halaman 305

<sup>57</sup> *Ibid.*,

yang dibuat secara tidak tertulis dapat dihentikan dengan pemberitahuan kepada penyewa.

- b. Perjanjian sewa suatu rumah Pasal 1587 KUHPdt setelah berakhir waktu sewa seperti ditentukan dalam perjanjian tertulis, penyewa tetap menguasai rumah tersebut tanpa ada teguran dari pemilik yang menyewakan, maka penyewa tetap dianggap meneruskan penguasaan rumah itu atas dasar sewa-menyewa dengan syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Jika pemilik ingin menghentikan sewa-menyewa tersebut, maka dia harus memberitahukan kepada penyewa menurut kebiasaan setempat.

### **1. Pembayaran Sewa-Menyewa**

Dalam sewa-menyewa pemilik tanah memperoleh sejumlah uang atau hasil panen dari penyewa. Selanjutnya penyewa berhak bercocok tanam sepenuhnya tanpa campur tangan dari pemilik. Dengan demikian dalam sistem ini resiko kegagalan panen atau keuntungan ditanggung/diterima sepenuhnya oleh penyewa.

Sewa lahan yang terjadi di Kabupaten Aceh selatan khususnya di Desa Simpang Empat Kecamatan Kluet utara merupakan suatu perjanjian sewa terhadap manfaat suatu tanah yang dijadikan sebagai lahan pertanian untuk diambil manfaatnya dalam beberapa tahun yang telah ditentukan dan dengan imbalan yang tertentu pula.

Sewa-menyewa ini tidak ada batasan waktu dalam perjanjiannya, berapa bulan atau berapa tahun tanah itu akan di sewakan, tergantung kesepakatan kedua belah pihak dimana uang sewa dibayar disetiap panen. Harga sewa biasanya tidak disesuaikan dengan ukuran tanah yang akan digarap oleh penyewa.

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan secara garis besar praktek sewa tanah yang dilakukan masyarakat setempat adalah sistem sewa tanah yang belum jelas pembayarannya atau tidak dibayarkan dari awal perjanjian tetapi menunggu hasil panen dari lahan pertanian tersebut. Berapapun hasil yang diperoleh penyewa pemilik tanah mendapatkan bagian dari hasil panen yang telah disepakati pada awal kesepakatan dengan tidak mengganti modal yang telah dikeluarkan oleh penyewa. Pembayaran sewa tidak pernah dilakukan dengan memberi sejumlah uang kepada pemilik lahan.<sup>58</sup>

Artinya semakin banyak hasil panen yang didapat penyewa semakin banyak pula pembayaran lahan yang diberikan kepada pemilik lahan pertanian. Dari hasil penelitian biasanya pembayaran sewa-lahan dengan hasil panen padi ini dilakukan pada saat panen. Setiap kali penyewa panen maka langsung diberikan sesuai persentasenya kepada pemilik lahan, meskipun hasil panen cenderung rendah karena suatu peristiwa yang terjadi.

Pada dasarnya pelaksanaan pembayaran sewa lahan pertanian ini dilakukan atas dasar saling merelakan dan suka sama suka serta adanya kesepakatan antara dua belah pihak dan tidak ada suatu unsur paksaan didalamnya. Oleh karena itu, pada saat terjadi banjir di desa Simpang Empat

---

<sup>58</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

penyewa yang hanya memperoleh hasil panennya sebagian tidak seperti pada panen-panen yang lalu tetap memberikan hasil panennya kepada pemilik lahan sesuai dengan pembagiannya, atas dasar masih ada hasil panen yang dapat dihasilkan dari pertanian tersebut.<sup>59</sup>

Menurut narasumber, pembagian hasil panen antara pemilik lahan dengan penyewa adalah 1/5 (satu per lima). 1 (satu) bagian untuk pemilik lahan dan 5 (lima) bagian untuk penyewa, pembagian ini dilakukan jika berhasil panen 90% (sembilan puluh persen) yaitu sebesar 6 *Gunca* 6 *Naleh* padi. Pembagiannya lebih banyak pada penyewa dikarenakan ada beberapa buruh yang dipekerjakan oleh penyewa dalam menggarap lahan pertanian. Berikut adalah pembagiannya:

- 1 *Gunca* = 10 *Naleh*
- 1 *Gunca* = 180 kg Padi
- 6 *Gunca* = 6 x 180 = 1080kg Padi
- 1 *Naleh* = 18 kg Padi
- 10 *Naleh* = 180 kg Padi
- 6 *Naleh* = 18 x 6 = 108 kg Padi

Jadi 6 *Gunca* 6 *Naleh* = 1080 + 108 = 1188kg Padi

Keterangan: 1 *Gunca* sama dengan 5 karung besar padi. 1 *Naleh* sama dengan 1/2 dari 1 karung besar padi.

Jadi, jika penyewa mendapatkan hasil panen 90% (sembilan puluh persen) maka penyewa berkewajiban memberikan 10% pada pemilik tanah dan jika

---

<sup>59</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

penyewa mendapatkan hasil panen 50% (lima puluh persen) atau lebih kecil lagi penyewa juga berkewajiban memberikan kepada pemilik lahan 10% (sepuluh persen) dari hasil panen. Artinya walaupun pada saat panen berhasil atau gagal sebagian dikarenakan atas suatu peristiwa dan bencana apapun, jika masih terdapat hasil panen maka penyewa tetap memberikan hasil panennya pada pemilik lahan. Pengecualian jika hasil panen dinyatakan habis dan gagal panen seluruhnya.<sup>60</sup>

Hal ini tidak sama dengan yang telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada Pasal 1571 yang menyatakan bahwa: Perjanjian demikian hanya dianggap dibuat untuk kejadian-kejadian biasa yang tak terduga, seperti letusan gunung, gempa bumi, kemarau yang panjang, serangan hama-hama yang merusak penghasilan, petir, atau rontoknya bunga pohon sebelum waktunya. Perjanjian tersebut di atas tidak meliputi kejadian luar biasa, seperti kerusakan-kerusakan yang disebabkan oleh peperangan atau banjir yang tidak biasa menimpa daerah yang bersangkutan, kecuali jika penyewa telah menyanggupi untuk memikul akibat dari semua kejadian, baik yang dapat diduga maupun yang tak dapat diduga. Inilah yang membedakan hukum adat dan hukum perdata.

Pada pembayaran sewa, di daerah Aceh selatan ini kerap kali menggunakan sistem kekerabatan dalam setiap aktivitasnya. Bahkan penyewa dalam keadaan gagal panen sebagian juga memberikan pembayaran sewanya kepada pemilik lahan, mengingat pemilik lahan adalah seorang yang memiliki hak atas hasil panennya.

---

<sup>60</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

Setelah petani memperoleh hasil panen yang seperti telah diperkirakan maka petani juga berkewajiban mengeluarkan zakat dengan hasil panen tersebut. Zakat yang dikeluarkan sebesar 6 *Naleh* atau sama dengan 108 Kg padi/beras.<sup>61</sup>

Mengingat Provinsi Aceh yang masih kental dengan tradisi dan budaya tidak terkecuali di Kabupaten Aceh selatan termasuk Desa Simpang Empat Kecamatan Kluet Utara ini juga memiliki tradisi kebudayaan yaitu *Kanuri Blang*. Suatu tradisi berdoa bersama para petani yang dipimpin oleh *teungku imum* dan santri-santrinya dan juga makan bersama sebelum melakukan kegiatan bercocok tanam atau turun ke sawah.<sup>62</sup>

*Kanuri Blang* merupakan adat turun temurun dari nenek moyang, sehingga hanya daerah-daerah yang sudah lama memiliki lahan pertanian saja yang melaksanakannya. *Kanuri Blang* dilakukan di bulan Muharram atau masuknya musim tanam tahunan, bertempat di sawah atau di mesjid. Biasanya sebelum mengadakan *kanuri blang Imum Mukim*(kepala kemukimam) mengadakan rapat dengan *Keuchik* (kepala desa). Hasil rapat ini dibahas kembali oleh *Keuchik* dengan masyarakatnya yang mengarah pada kesepakatan tanggal, cara tempat dan pelaksanaan *Kanuri Blang*. Uniknya *Kanuri Blang* tidak hanya dihadiri oleh para petani saja tetapi siapa saja dipersilakan menghadirinya dengan catatan membawa nasi bungkus dari rumah. *Kanuri Blang* ini dimaksudkan untuk mengumpulkan petani dan memberi tahukan jadwal turun ke sawah. Selain itu *kanuri blang* juga dimaksudkan untuk berterimakasih dan mensyukuri atas rahmat dan rezeki yang telah Allah berikan sehingga mereka bisa melakukan panen dimusim yang lalu

---

<sup>61</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

<sup>62</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari

dan berdoa agar tanaman kali ini juga masih diberikan rezeki dan terhindar dari hama penyakit.<sup>63</sup>

## **2. Pengalihan Sewa-Menyewa Apabila Terjadi Masalah dalam Pembayaran**

Pada proses pelunasan sewa-menyewa adakalanya terjadi masalah. Dapat berupa pembayaran sewa macet atau hasil panen tidak mencukupi untuk dilakukannya pelunasan sewa. Penyelesaian Pelunasan sewa-menyewa lahan pertanian dapat dilakukan secara damai, baik inisiatif dari kedua belah pihak untuk merundingkannya secara musyawarah maupun melalui hukum adat atau hukum kebiasaan setempat. Di wilayah Aceh Selatan sendiri dalam menyelesaikan suatu masalah biasanya tidak langsung digugat di pengadilan melainkan melalui permusyawaratan sesama para pihak yang berperkara melalui bantuan para petinggi Adat (lembaga-lembaga adat).

Masyarakat Kabupaten Aceh Selatan adalah masyarakat yang masih menggunakan mengindahkan hukum adatnya, juga hukum islam dan hukum nasional, tidak ada suatu peristiwa pun yang tidak diterapkan hukum adat juga hukum islam didalam pelaksanaannya. Dalam hal penyelesaian sengketa sewa-menyewa lahan misalnya, juga dimusyawarahkan terlebih dahulu oleh para pihak yang bersangkutan. Namun apabila para pihak tidak menemui titik celah untuk menyelesaikannya maka akan dipanggil petinggi adat untuk diberikan nasehat

---

<sup>63</sup> Jurnal *Komunikasi Ritual Kanuri Blang Sebagai Bentuk Kebersamaan Masyarakat Tani Kecamatan Samatiga Kabupaten Aceh Barat Provinsi Aceh*. Ks Maifini, S Sarwoprasdjo Dan D Susanto. 2014 Vol 12 No 2 Halaman 3

dan arahan kepada para pihak dan tetap diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan.<sup>64</sup>

Masyarakat Aceh di kenal dengan masyarakat yang memiliki budaya yang khas dan mengakar sejak masa pemerintahan kerajaan, masa penjajahan sampai masa sekarang. Dalam Perda No. 7 / 2000 tentang penyelenggaraan kehidupan Adat, di jelaskan antara lain peranan dan kewenangan lembaga-lembaga adat yang ada di Aceh. Peraturan Daerah (Perda) ini merupakan penjabaran salah satu ciri keistimewaan dan otonomi khusus Aceh, seperti terlihat dalam UU No. 4 / 1999, Perda tentang penyelenggaraan kehidupan adat juga di rumuskan selaras dengan semangat pemberlakuan Syari'at Islam (pasal 2). Dengan demikian adat yang di maksudkan dalam oleh Perda ini adalah adat yang selaras dengan Islam: Adat hanya di berlakukan apabila tidak bertentangan dengan syari'at.<sup>65</sup>

Ketentuan-ketentuan Perda ini tentang kewenangan sejumlah lembaga adat untuk menyelesaikan sengketa dalam masyarakat. Perda menetapkan bahwa putusan adat bisa menjadi pertimbangan penegak hukum dalam menyelesaikan perkara, yang memungkinkan orang yang terlibat perkara adat itu mengajukan kasusnya ke pengadilan, jika dia tidak dapat menerima keputusan adat. Dalam Undang-undang pemerintahan Aceh (bab XIII Pasal 98 ayat 1 dan 2) dijelaskan bahwa lembaga adat berfungsi dan berperan sebagai wahana partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan pemerintahan Aceh dan pemerintahan

---

<sup>64</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

<sup>65</sup> Jamhir. *Revitalisasi Hukum Adat di Aceh*. Dosen Tetap Prodi Ilmu Hukum Pada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Kabupaten Kota di bidang keamanan, ketenteraman, kerukunan dan ketertiban masyarakat. Secara lebih khusus penyelesaian masalah sosial kemasyarakatan secara adat di tempuh melalui lembaga adat.<sup>66</sup>

Lembaga adat sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dan 2 meliputi:

1. *Majelis Adat Aceh*
2. *Imuem Mukim*
3. *Imuem Chik*
4. *Geuchik*
5. *Tuha Peut*
6. *Tuha Lapan*
7. *Imuem Menasah*
8. *Keujreun Blang*
9. *Panglima Laot*
10. *Pawang Glee*
11. *Peutua Seuneubok*
12. *Haria Peukan*
13. *Syahbanda*

Sedangkan ketentuan lebih lanjut mengenai tugas, wewenang, hak dan kewajiban lembaga adat, pemberdayaan adat, dan adat istiadat diatur dengan Qanun Aceh. Dengan ketentuan yang telah ditetapkan secara resmi melalui Undang-undang pemerintahan Aceh tersebut, maka seyogyanya menjadi

---

<sup>66</sup> *Ibid.*,

sumbangan yang cukup memadai bagi pelaksanaan Syari'at Islam karena penetapan tersebut memberikan makna bahwa lembaga-lembaga adat tersebut telah menjadi lembaga yang legal yang dapat dipergunakan sebagai pendukung atau penguat serta pelengkap bagi syari'at Islam.<sup>67</sup>

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Syahrudin sebagai Penyewa lahan pertanian, jika dalam pelunasan atau pembayaran sewa terjadi masalah, misalnya seperti penyewa tidak membayar sejumlah hasil panen kepada pemilik tanah dengan hitungan yang telah disepakati sebelumnya, kemudia jika penyewa mengatakan kepada pemilik lahan bahwa tidak ada hasil panen yang dapat diambil dikarenakan telah habis diserang hama ataupun tanah maengalami kekeringan, sedangkan setelah dilihat oleh pemilik lahan tanah tersebut tidak mengalami kekeringan. Maka dari itu pemilik lahan berhak melakukan pengalihan atas tanah sewa dari tangan si penyewa kepada pemiliknya atau orang lain. Artinya pemilik lahan berhak menarik kembali tanahnya yang sudah tidak diurus dan tidak dipergunakan lagi oleh penyewa tanpa pemberitahuan terlebih dahulu untuk berhenti oleh si penyewa.<sup>68</sup>

### **3. Resiko dalam sewa menyewa**

Menurut R. Subekti dalam bukunya, kata Risiko berarti kewajiban untuk memikul kerugian jika diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam kontrak. Sedangkan menurut Abdukadir Muhammad,

---

<sup>67</sup> *Ibid.*,

<sup>68</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

risiko ialah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi keadaan memaksa, yaitu peristiwa yang bukan karena kesalahan debitor atau pihak yang menimpa benda, yang menjadi objek perikatan atau menghalangi perbuatan debitor memenuhi prestasi. Jadi, R. Subekti tidak secara jelas menghubungkan risiko dengan keadaan memaksa, sebaliknya Abdulkadir Muhammad memahami risiko dalam hubungannya dengan keadaan memaksa.<sup>69</sup>

a. Keadaan memaksa dan resiko

Dalam perjanjian sewa menyewa dapat terjadi bahwa benda objek sewa-menyewa mengalami kemusnahan akibat dari suatu peristiwa yang bukan karena kesalahan pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Dalam ilmu hukum peristiwa ini disebut “keadaan memaksa” (*force majeure*). Keadaan memaksa adalah suatu peristiwa yang terjadi tidak sengaja dan terjadinya itu tidak dapat diduga ketika mengadakan sewa menyewa. Jika terjadi keadaan memaksa, siapa yang bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi, pihak yang menyewakan atau pihak penyewa? Ini adalah masalah risiko dalam perjanjian sewa-menyewa. Yang dimaksud dengan risiko adalah kewajiban penanggung kerugian yang timbul karena keadaan memaksa.

b. Risiko ditanggung oleh pemilik benda

Dalam perjanjian sewa-menyewa hanya terdapat satu pasal KUHPdt yang mengatur tentang risiko, yaitu Pasal 1553 KUHPdt. Dalam pasal ini ditentukan apabila dalam waktu sewa-menyewa benda sewaan musnah

---

<sup>69</sup> Muhammad, Syaifuddin. 2016. *Hukum Kontrak*. Bandung: Sumber Sari Indah. Halaman 365

sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Kata-kata gugur demi hukum menunjukkan bahwa sewa-menyewa itu lenyap seperti tidak ada apa-apa sebelumnya. Masing-masing pihak tidak dapat menuntut apa-apa dari pihak lawannya. Jika demikian halnya, kerugian akibat musnahnya benda sewaan menjadi tanggung jawab sepenuhnya pihak yang menyewakan. Karena pihak yang menyewakan itu adalah pemilik benda, maka dialah pihak yang bertanggung jawab atas kerugian. Dengan demikian, dapat ditarik suatu asas dalam sewa-menyewa itu yaitu: “jika dalam sewa-menyewa terjadi keadaan memaksa, resiko kerugian ditanggung oleh pemilik benda”.<sup>70</sup>

#### **4. Berakhirnya Sewa-Menyewa**

Sewa-menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa-menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi bagi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan barang dan lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran. Rumah sewanya akan berakhir masa sewanya kalau roboh. Hewan akan berakhir masa sewanya kalau mati. Demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi, maka akan berakhir sewanya. Selama sewa-menyewa berlangsung, maka yang

---

<sup>70</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, halaman 364

bertanggung jawab memperbaiki atau mengganti adalah penyewa, dan dalam hal ini tidak mengakhiri masa sewa.<sup>71</sup>

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir secara normal ataupun tidak normal, yakni:

- a. Berakhir secara normal artinya perjanjian sewa-menyewa telah dipenuhi sebagaimana mestinya sesuai dengan waktu yang disepakati dan kedua belah pihak telah mencapai tujuannya.
- b. Berakhir secara tidak normal artinya perjanjian sewa-menyewa tidak terpenuhi sebagaimana mestinya karena ada beberapa faktor yang memengaruhi sehingga sebelum jangka waktu sewa habis, sewa-menyewanya dihentikan.

Ada tiga alasan perjanjian sewa-menyewa berakhir, yaitu jangka waktu habis, benda sewaan musnah, dan pembatalan sewa-menyewa.<sup>72</sup>

1. Jangka waktu sewa berakhir

Umumnya, sewa-menyewa berakhir karena jangka waktu sewa yang ditetapkan dalam perjanjian sewa-menyewa habis atau karena unit waktu yang dipakai sebagai dasar tarif sewa itu habis. Dalam Pasal 1570 KUH Perdata ditentukan, jika dibuat secara tertulis sewa menyewa berakhir demi hukum setelah habis waktu yang ditentukan tanpa diperlukan pemberitahuan

---

<sup>71</sup> Iman Suryaman. Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa-Menyewa Lahan pertanian Dengan Sistem “Emplong”. Skripsi Mahasiswa Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Indan. 2018. Halaman 53.

<sup>72</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, halaman 366

pemberhentiannya. Akan tetapi, jika dibuat secara tidak tertulis, menurut pasal 1571 KUHPdt, sewa-menyewa baru berakhir setelah ada pemberitahuan pemberhentiannya kepada pihak penyewa dengan mengindahkan jangka waktu menurut kebiasaan setempat.

Setelah jangka waktu sewa berakhir, pihak penyewa tetap menguasai benda sewaan dan tidak pula diperingatkan oleh pemilik. Mislanya, apakah sewa-menyewa itu berakhir atau diteruskan? Dalam pasal 1587 KUHPdt ditentukan, setelah berakhir perjanjian sewa-menyewa tertulis, penyewa tetap menguasai benda sewaan, sedangkan pihak yang menyewakan membiarkan atau tidak memperingatkan, maka terjadilah sewa-menyewa baru secara lisan dengan syarat-syarat yang sam untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Penyewa tidak dapat meninggalkan benda sewaan ataupun dikeluarkan dari tempat itu sebelum ada pemberitahuan mengenai mengenai pemberhentian sewa-menyewa menurut kebiasaan setempat.

## 2. Benda sewaan musnah

Apabila dalam waktu sewa-menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum (Pasal 1553 KUHPdt). Kata-kata “gugur demi hukum” berarti perjanjian sewa-menyewa itu berakhir dan berakhir disini bukan karena kehendak pihak-pihak, melainkan karena keadaan memaksa (*force majeure*). Akan tetapi, menurut Pasal 1575 KUHPdt, jika salah satu

piihak dalam sewa-menyewa meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak berakhir, ahli waris almarhum meneruskan sewa-menyewa.

### 3. Pembatalan sewa-menyewa

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir karena pembatalan, baik berdasar pada persetujuan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa maupun karena wanprestasi dengan atau tanpa putusan pengadilan.

Pembatalan berdasar pada persetujuan, misalnya:

- a. Karena benda sewaan musnah sebagian, pihak penyewa memilih alternatif pembatalan sewa-menyewa (Pasal 1553 ayat (2) KUHPdt)
- b. Karena perbaikan benda sewaan sedemikian rupa sehingga tidak dapat didiami, pihak penyewa minta supaya perjanjian sewa-menyewa dibatalkan saja (Pasal 1555 ayat (3) KUHPdt)
- c. Karena benda sewaan dijual, perjanjian sewa menyewa dibatalkan berdasar pada syarat perjanjian (Pasal 1576 KUHPdt)
- d. Karena benda sewaan akan dipakai sendiri, perjanjian sewa-menyewa dibatalkan berdasar pada syarat perjanjian (Pasal 1579 KUHPdt).

Pada pelaksanaan sewa-menyewa sering terjadi sengketa yang timbul dalam suatu perjanjian yang memang sulit untuk dihindari. Begitu juga dalam perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Simpang Empat Kecamatan Kluet Utara Kabupaten Aceh Selatan, dalam prosesnya banyak dijumpai hal-hal yang tidak ada dalam perjanjian atau melakukan sesuatu diluar apa yang sudah diperjanjikan. Dimana hal tersebut bisa dilakukan oleh pihak penyewa maupun

pemilik lahan pertanian. Oleh karena itu, untuk mengatasi permasalahan atau sengketa tersebut dibutuhkan cara-cara untuk menyelesaikannya. Adapun cara-cara yang digunakan jika terjadi sengketa antara pemilik lahan pertanian dan penyewa yang terjadi dalam masyarakat adalah sebagai berikut:

- a. Penyelesaian dengan musyawarah atau kekeluargaan dari kedua belah pihak

Sesuai kesepakatan aturan yang ada di Desa Simpang Empat Kecamatan Kluet Utara Kabupaten Aceh Selatan, musyawarah merupakan pilihan pertama menyelesaikan perkara yang timbul dilingkungan masyarakat setempat mengingat masyarakat Aceh merupakan masyarakat yang menjunjung tinggi hukum Islam dan hukum Adat. Penyelesaian dengan cara musyawarah ini maksudnya yaitu kedua belah pihak mengadakan pertemuan dirumah salah satu pihak tanpa adanya pihak ketiga untuk membicarakan langkah apa yang harus dilakukan untuk mengatasi permasalahan yang timbul supaya salah satu pihak tidak ada yang dirugikan. Biasanya penyelesaian sengketa lahan pertanian ini sudah cukup dengan musyawarah antar pihak pemilik lahan pertanian dan pihak penyewa.<sup>73</sup>

- b. Dengan Cara Mediasi Atau Melibatkan Pihak Ketiga Sebagai Mediator

Jika setelah dilakukannya musyawarah antar kedua belah pihak namun tidak ada hasil yang didapat oleh kedua belah pihak dan tidak ada titik temu antar keduanya maka akan dipanggil pihak ketiga sebagai penengah

---

<sup>73</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

atau mediator dalam penyelesaiannya, yaitu orang yang tidak ada hubungan apapun dengan salah satu pihak. Penggunaan mediator ini bertujuan untuk membantu para pihak untuk mendapatkan solusi dalam sengketa yang terjadi. Di desa Simpang Empat ini biasanya yang menjadi mediator itu adalah *Keuchik* (kepala desa) atau *Imum Mukim* (kepala mukim) atau juga bisa jadi (*Kepala Lorong*).<sup>74</sup>

---

<sup>74</sup> Hasil Wawancara Bersama Bapak Syahrudin Pada Hari Sabtu Tanggal 2 Februari 2019

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Bentuk perjanjian praktik sewa-menyewa lahan pertaniandi desa Simpang Empat Kabupaten Aceh Selatan adalah dengan menggunakan Perjanjian Lisan (tidak tertulis). Dimana masyarakat menganggap bahwa perjanjian sewa-menyewa tidak perlu memakai surat karena mereka sudah saling percaya satu sama lain dan masih menganggap perbuatan itu di dalam suatu lingkungan kekerabatan dan kekeluargaan.
2. Hak, kewajiban dan tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa di desa Simpang Empat Kabupaten Aceh Selatan adalah hak penyewa yaitu mendapat ketentraman dalam penggunaan lahan pertanian, kewajiban penyewa yaitu membayar harga sewa sesuai yang telah diperjanjikan dan tanggung jawab penyewa yaitu menanggung segala kerugian yang timbul akibat suatu tindakan penyewa hingga lahan pertanian menjadi rusak. Kemudia, hak pemilik lahan yaitu menerima pembayaran sewa dari penyewa lahan, kewajibannya menyerahkan lahan pertanian kepada penyewa dan tanggung jawab pemilik lahan yaitu tidak menyewakan lahannya kepada orang lain ketika lahannya sedang disewakan.
3. Akibat hukum yang terjadi jika proses pembayaran sewa-menyewa lahan pertanian mengalami masalah serta proses penyelesaiannya di desa Simpang Empat Kabupaten Aceh Selatan adalah lahan akan diambil

kembali oleh pemilik lahan ketika penyewa tidak dapat melunasi pembayaran sewa dalam waktu yang telah disepakati, lahan juga akan diambil oleh pemiliknya jika penyewa menelantarkan lahan. Hal ini dengan melalui jalur musyawarah antara pemilik dan penyewa lahan terlebih dahulu, dengan dibantu oleh mediator seperti *Keuchik* dan *Imum Mukim* jika tidak ada titik cela terhadap penyelesaian masalah.

## **B. SARAN**

1. Sebaiknya pemilik dan penyewa lahan haruslah membuat suatu perjanjian tertulis dalam sewa-menyewa lahan pertanian ini, agar tidak terjadi hal-hal yang belum diperjanjikan sebelumnya dan lebih memudahkan para pihak dalam hal pelaksanaan kewajiban dan tanggung jawab masing-masing.
2. Sebaiknya hak, kewajiban dan tanggung jawab dilakukan dengan mana semestinya dan dituliskan dalam surat perjanjian agar pelaksanaannya dapat dimintai pertanggungjawaban jika suatu waktu ada pihak yang tidak melaksanakannya.
3. Seharusnya pemilik lahan memberikan peringatan terlebih dahulu kepada penyewa untuk melunasi pembayaran sewa yang terhambat dengan begitu penyewa dapat memenuhi kewajibannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ahmadi Miru. 2017. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Fakultas Hukum. 2018. *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum*. Medan: Fakultas Hukum.
- Hilman Hadikusuma. 1990. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- H. Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K Lubis. 1996. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Helmi Karim. 2002. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- HS Salim. 2008. *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*. Jakarta : Sinar Gafika.
- Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum UMSU
- Kartini Muljadi dan GunawanWidjaja. 2008. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Muhammad Said Is. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Muhammad Syaifuddin. 2016. *Hukum Kontrak*. Bandung: Sumber Sari Indah.
- P.N.H. Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- R.Soeroso. 2007. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- R.Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- 2014. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa.

Sugiono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Syahmin AK. 2006. *Hukum Perjanjian Internasional*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Wawan Muhwan Hariri.2011.*Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia.

## **B. Artikel, Makalah, Jurnal dan Karya Ilmiah**

A Malik. 1997. *Perjanjian “Gala” dalam Masyarakat Hukum Adat Aceh di Kecamatan Lhoknga/Leupung Kabupaten DATI II Aceh Besar*. Tesis. Program Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara. Medan.

Iman Suryaman. 2018. *Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa-Menyewa Lahan pertanian Dengan Sistem “Emplong”*. Skripsi Mahasiswa Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Indan Lampung.

Jamhir. *Revitalisasi Hukum Adat di Aceh*. Dosen Tetap Prodi Ilmu Hukum Pada Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Julista Mustatu. *Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah (Kajian Tentang Ruang Lingkup Dan Hubungan Dengan Diskresi)* Jurnal Sasi Vol.20 No.2 Bulan Juli - Desember 2014.

Ks Maifini, S Sarwoprasdjo Dan D Susanto. *Komunikasi Ritual Kanuri Blang Sebagai Bentuk Kebersamaan Masyarakat Tani Kecamatan Samatiga Kabupaten Aceh Barat Provinsi Aceh*. 2014 Vol 12 No 2.

Siti Madina Nasution. 2017. *Perjanjian Sewa Menyewa Barang Milik Daerah Yang Terdapat Di Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. (Studi Penelitian Di Pemerintahan Daerah Provinsi Sumatera Utara)*. Skripsi Program Studi Hukum Keperdataan USU. Halaman 2

Wiwik Setia Wati.2018.*Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa-menyewa Lahan yang digantikan Ahli Warisnya*.Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

### **D. Internet**

Diakses dari [http://repository.unpas.ac.id/3571/2/07\\_BAB%20II.pdf](http://repository.unpas.ac.id/3571/2/07_BAB%20II.pdf) halaman 25 Pada Hari Senin Tanggal 18 Februari 2019. Pukul 08.29 Wib.

Diakses dari <http://repository.unpas.ac.id/15946/3/7%20BAB%20II.pdf>. Pada Hari Senin. Tanggal 25 Februari 2019. Pukul 11.21 Wib.