

**SKRIPSI**



**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN PENANAMAN BAWANG  
MERAH DI DESA TEKA SIRE KECAMATAN MANGGELEWA  
KABUPATEN DOMPU**

Program Studi Ilmu Hukum

Oleh :

**DIANSYAH**

2019F1A027

**Program Studi Ilmu Hukum**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
MATARAM  
2022**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN PENANAMAN BAWANG DI  
DESA TEKASIRE KECAMATAN MANGGELEWA KABUPATEN DOMPU**

Oleh :

DIANSYAH ,  
2019F1A027

Menyetujui,

Pembimbing Pertama



Edi Yanto, SH., MH  
NIDN. 0809058503

Pembimbing Kedua



Imawanto, S.H., M.Sy  
NIDN. 0825038101

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI**

SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH

TIM PENGUJI

PADA HARI RABU 21 DESEMBER 2022

DOSEN PENGUJI

KETUA :

Rena Aminwara, S.H., M.Si  
NIDN. 0828096301

ANGGOTA 1

Edi Yanto, SH., MH  
NIDN. 0809058503

ANGGOTA 2

Imawanto, S.H., M.Sy  
NIDN. 0825038101

MENGETAHUI:  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
DEKAN



Assoc. prof. Dr. Hilman Syahril Haq, SH., L. LM.  
NIDN. 0822098301

**PERNYATAAN KEASLIAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Diansyah

Nim : 2019F1A027

Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Sewa Lahan Penanaman  
Bawang Merah di Desa Tekasire Kecamatan  
Manggelewa Kabupaten Dompu.

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri, baik untuk naskah laporan maupun kegiatan penelitian yang tercantum sebagai bagian dari Skripsi ini. Jika terdapat karya orang yang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku. Demikian pernyataan ini yang saya buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Mataram, 10 Januari 2023  
Yang Membuat Pernyataan



**Diansyah**



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN BEBAS  
PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Diansyah  
 NIM : 2019F1A027  
 Tempat/Tgl Lahir : Jatibaru, 28-01-2001  
 Program Studi : ILMU HUKUM  
 Fakultas : Hukum  
 No. Hp : 085 338 532 418  
 Email : diansyah.jmd35@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis\* saya yang berjudul :

Pelaksanaan sewa lahan Perumahan Bawang Merah  
D. Desa Tekasire Kecamatan Manggelewa Kabupaten  
DMPU.

**Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 50%**

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis\* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, Rabu, 04 Januari 2023

Penulis

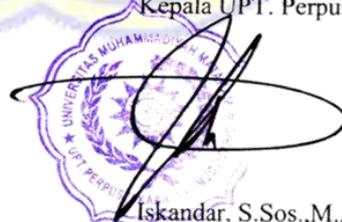


Diansyah

NIM. 2019F1A027

Mengetahui,

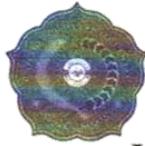
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos., M.A.

NIDN. 0802048904

\*pilih salah satu yang sesuai



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dian Syah  
NIM : 2019F1A027  
Tempat/Tgl Lahir : Jatibaru, 08-01-2001  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
No. Hp/Email : 085.338.532.418  
Jenis Penelitian :  Skripsi  KTI  Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

Pelaksanaan Sewa Lahan Perumahan Bawang Merah  
Di Desa Takasire Kecamatan Mangrove Kabupaten Dompu

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

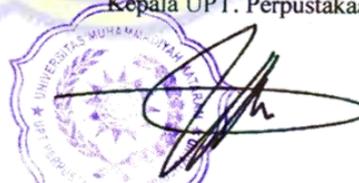
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, Rabu, 04 Januari 2023  
Penulis



Dian Syah  
NIM. 2019F1A027

Mengetahui,  
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos., M.A.  
NIDN. 0802048904

## MOTTO DAN PEMBAHASAN

JANGAN PERNA MERASA BOSAN UNTUK BERPROSES, KARNA SUATU PROSES TIDAK AKAN PERNAH MENGHIANATI HASILNYA, IKUTI SAJA ALUR CERITANYA, BIARKAN ALLAH SWT YANG MENENTUKAN JALAN YANG TERBAIK BUAT KITA.

## PERSEMBAHAN

Bimillahirrahmanirrahim...

Dengan menyebut nama Allah yang maha pengasih, lagi maha penyayang. Alhamdulillahirobbil'alamin, puji dan syukur kepada sang Maha Kuasa dengan segala kerendahan hati, sehinggah saya bisa menyelesaikan tugas akhir sebagai mahasiswa. Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Orang tuaku dan saudara-saudaraku atas do'a, kasih sayang dan pengorbanannya selama ini dalam mengiringi langkahku, sehinggah anaknda dapat menjadi seperti ini.
2. Semua keluarga yang selalu sabar mendampingiku selama ini.
3. Teman-teman seperjuangan di Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. Terimakasih banyak buat pembimbing I dan pembimbing II, yang telah membantu dan membimbing saya sehinggah skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Terimakasih banyak kepada kampus tercinta universitas muhammadiyah mataram (ummat).

## KATA PENGATAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh...

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan judul, **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN PENANAMAN BAWANG MERAH DI DESA TEKASIRE KECAMATAN MANGGELEWA KABUPATEN DOMPU”**

Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat, untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UMMAT, sebagai ujian akhir program Studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Shalawat serta salam tak lupa penyusun hanturkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang menjadi penuntun bagi umat Islam.

Penyusun menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tak lepas dari peran, bantuan dan dorongan yang diberikan berbagai pihak kepada penyusun. Oleh karenanya, dalam kesempatan ini penyusun ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Arsyad Abd Ghani, M.Pd, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Bapak Assoc. Prof. Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Edi Yanto, SH., MH selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

4. Bapak Edi Yanto, SH., MH selaku Pembimbing Pertama.
5. Bapak Imawanto, S.H., M.Sy selaku Pembimbing Kedua.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta jajaran Staf Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, yang telah memberikan ilmu, bimbingan dan motivasi kepada penyusun.

Dengan kerendahan hati penyusun menerima kritik dan saran yang membangun, sehingga dapat memperbaiki semua kekurangan yang ada dalam penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi pembaca semua.



**Mataram, 10 Januari 2023**  
**Penyusun**

**DIANSYAH**  
**2019F1A027**

## ABSTRAK

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perekonomian yang banyak dilakukan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Bagi masyarakat pedesaan yang berprofesi sebagai petani, sewa menyewa dilakukan dengan obyek berupa sawah atau Lahan. Lahan sebagai faktor utama dalam budidaya pertanian sangat dibutuhkan para petani, ini disebabkan karena pertumbuhan penduduk tidak seimbang dengan perluasan lahan dan harga lahan yang semakin tinggi. Ketergantungan lahan yang tinggi menimbulkan pola hubungan penyewaan tanah. Perjanjian sewa menyewa di antara petani terkait dengan lahan pertanian akan menentukan efisiensi usaha. Petani di desa Tekasire Kecamatan Manggelewa kabupaten dompu sering melakukan penyewaan lahan dengan para petani pendatang dari Bima untuk usaha budidaya bawang merah. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa lahan penanaman bawang merah antara pemilik lahan dengan penyewa di Desa Tekasire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu. Penelitian ini merupakan penelitian empiris dan normatis dengan menggunakan pendekatan sosiologi hukum. Obyek penelitian ini di Desa Tekasire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder dengan menggunakan metode pengumpulan data observasi, wawancara serta dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem bayar musiman di Desa Tekasire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu, dilakukan secara lisan karena didasari atas saling percaya antara dua belah pihak, kesepakatan perjanjian sewa menyewa disaksikan oleh kepala wilayah dan keluarga dari pihak pemilik lahan dan penyewa. Hambatan-Hambatan biasanya terjadi Kadarluasnya waktu yg telah melebihi masa sewa, Penunggakan harga sewa oleh pihak penyewa lahan pertanian, Terjadinya penjualan kepada pihak ke tiga, Hambatan-Hambatan tersebut diselsaikan dengan musyawarah.

Kata kunci: Pelaksanaan, Sewa Menyewa Lahan

### ABSTRACT

One economic activity that people mostly use to meet their daily requirements is leasing. Leasing is done with assets such as rice fields or land for rural populations that are engaged in farming. The first requirement for agricultural cultivation is land, which farmers need. Land costs are rising, and population expansion is outpacing land utilization. Land leasing connections develop when there is a high reliance on the land. Business effectiveness will be determined by lease agreements between farmers over agricultural land. Local farmers in Tekasire Village, Manggelewa District, Dompu Regency, and migrant farmers from Bima frequently rent land for shallot farming. In Tekasire Village, Manggelewa District, Dompu Regency, this study sought to ascertain how well the shallot planting land lease agreement between landowners and tenants was being carried out. This study employs a legal sociology method and is empirical and normative. This study's subject is located in Tekasire Village, Manggelewa District, Dompu Regency. Primary and secondary data were gathered for this study by observational data-gathering techniques, interviews, and documentation. The findings demonstrated that oral agreements were used to lease the agricultural property with a seasonal payment scheme in Tekasire Village, Manggelewa District, Dompu Regency. The regional head and the families of the land owners and renters were present to witness the oral agreements. Obstacles usually occur, the extent of time that has exceeded the rental period, arrears in the rental price by the agricultural land tenant, and the occurrence of sales to third parties. These obstacles are resolved by deliberation.

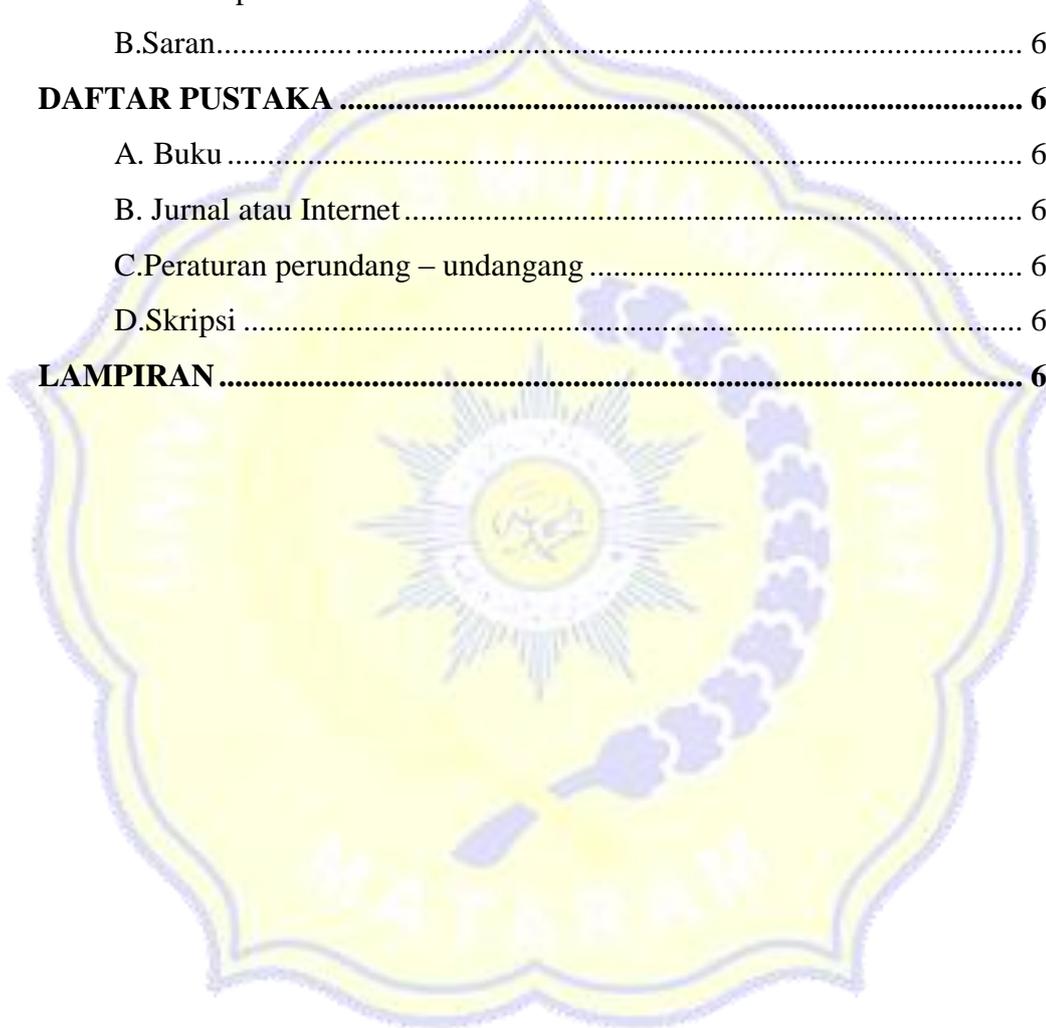
**Keywords:** *Implementation, Land Lease*



## DAFTAR ISI

|   |             |
|---|-------------|
| <b>JUDUL.....</b>                                       | <b>I</b>    |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>                         | <b>II</b>   |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI.....</b>            | <b>III</b>  |
| <b>PENYATAAAN KEASLIAN.....</b>                         | <b>IV</b>   |
| <b>PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....</b>                | <b>V</b>    |
| <b>PERNYATAAN BERSEDIA PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....</b> | <b>VI</b>   |
| <b>MOTTO DAN PEMBAHASAN.....</b>                        | <b>VII</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                              | <b>VIII</b> |
| <b>ABSTRAK.....</b>                                     | <b>X</b>    |
| <b>ABSTRACT .....</b>                                   | <b>XI</b>   |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                                 | <b>XII</b>  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                          | <b>1</b>    |
| A.Latar Belakang .....                                  | 1           |
| B. Rumusan Masalah .....                                | 6           |
| C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....                   | 6           |
| D. Keaslian Penelitian.....                             | 8           |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>                    | <b>10</b>   |
| A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....               | 10          |
| B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa .....             | 18          |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>                   | <b>31</b>   |
| A. Jenis Penelitian.....                                | 31          |
| B. Pendekatan Penelitian.....                           | 31          |
| C. Jenis dan Sumber bahan hukum/data .....              | 32          |
| D. Teknik Pengumpulan Bahan hukum/Data .....            | 34          |
| E. Analisis Bahan Hukum dan Data.....                   | 37          |
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>     | <b>38</b>   |
| A.Gabaran Umum Lokasi Penelitian.....                   | 38          |
| B. Hasil Penelitian Dan Pembahasan.....                 | 42          |

|  |           |
|--|-----------|
| 1.Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Penanaman Bawang Merah di Desa Tekasire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu.....              | 42        |
| 2..Hambatan-Hambatan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Penanaman Bawang Merah di Desa Tekasire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu..... | 54        |
| <b>BAB V PENUTUP .....</b>   | <b>59</b> |
| A. Kesimpulan... ..  | 59        |
| B.Saran.....   | 60        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>  | <b>61</b> |
| A. Buku .....  | 61        |
| B. Jurnal atau Internet.....   | 62        |
| C.Peraturan perundang – undangng .....   | 62        |
| D.Skripsi .....  | 63        |
| <b>LAMPIRAN .....</b>  | <b>64</b> |



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Indonesia adalah suatu negara kepulauan yang memiliki perbedaan geografis yang menyebabkan terjadinya perbedaan cuaca maupun iklim dari perbedaan tersebut bisa menyebabkan perbedaan mata pencaharian pada setiap daerah yang ada di Indonesia. Mata pencaharian penduduk Indonesia diantaranya menjadi petani, nelayan, perkebunan, dan lainnya. Namun mayoritas penduduk Indonesia mata pencahariannya sehari-hari sebagai petani yang berhubungan erat dengan tanah.

Tanah adalah aset yang memberikan pengembalian investasi terbesar untuk pertumbuhan kehidupan tumbuhan dan hewan Untuk menghilangkan kebutuhan akan tanah sepenuhnya.<sup>1</sup> Sebagai akibat dari peran penting yang dimainkan dalam masyarakat, pertimbangan yang cermat harus diberikan pada bagaimana ia dapat melayani kepentingan rakyat dengan sebaik-baiknya. Asas ini dikodifikasikan dalam Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945, yang menyatakan pada bagian relevan, bahwa Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Moh, Hatta, *Bab-bab Tentang Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah*. Liberty. Yogyakarta, 2014, hal. 43

<sup>2</sup> Siti Sapurah, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Pertanian Secara Tahunan (Studi Kasus Sepit Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur)*. Skripsi. Fakultas Hukum UIN Mataram, 2018, hal. 5

Di provinsi Jawa Tengah, Jawa Timur, Nusa Tenggara Barat, Jawa Barat, Sulawesi Selatan, dan Sumatera Barat merupakan sentra produksi penanaman bawang merah. Penanaman Bawang merah adalah salah satu komoditas bahan pangan yang sangat penting di Indonesia dengan rata-rata konsumsi per kapita sebesar 49,3 gram per minggu. dan Sebagian besar budidaya bawang merah masih menggunakan umbi sebagai sumber benih dengan biaya pembelian yang sangat tinggi (Rp. 45 juta/ha). Penggunaan sumber benih dari biji sangat berprospek dikembangkan di Indonesia karena dapat mengurangi biaya pembelian benih sampai 66, 7% dan mengurangi penggunaan hasil panen untuk sumber benih berikutnya (berkisar 10-15% dari hasil).<sup>3</sup>

Di dalam kehidupan pertanian tanah banyak digunakan oleh para petani untuk bercocok tanam terutama didaerah kabupaten dompu yang sering ditanami adalah tanaman bawang merah dan lahan pertanian pun banyak di sewakan untuk keperluan penanaman bawang merah.

Perjanjian Sewa menyewa lahan merupakan suatu perjanjian antara kedua belah pihak yang berjanji untuk memberikan suatu kenikmatan dari suatu barang, dalam sewa menyewa lahan pertanian pembayaran yang sering digunakan biasanya ada dua yaitu, pembayaran dilakukan setelah terjadinya kesepakatan dan pembayaran yang dilakukan setelah masa panen.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Noor Fajriyah, *Kiat Sukses Bawang Merah*, (Yogyakarta: Bio Genesis, 2017) hlm 2

<sup>4</sup> Wahyu, Hamdani, *Tinjauan Yuridis Sewa Menyewa Tanah antara Pengelola Telepon Seluler Dengan Pemilik Tanah Dalam Pembuatan Tower Seluler (studi Perjanjian PT.XL Axianta Tbk)*.Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Mataram, 2018, hal. 2

Di sebut dengan istilah hak-hak sewa menyewa lahan penanaman bawang merah sebagaimana dikemukakan oleh Urip Santoso dalam tulisan Listya Sitaresmi adalah perilaku hukum berupa pemberian kuasa untuk mengusahakan lahan penanaman bawang merah oleh pemilik lahan ke pada orang lain. pihak (penyewa lahan) didalam waktu tertentu dan dengan nominal uang yang ditentukan sebagai sewa menyewa lahan, yang telah ditentukan berdasarkan perjanjian kedua. Menurut Santoso, serah terima ini terjadi di dalam.<sup>5</sup>

Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, yang membahas tentang perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian antara dua pihak dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak kedua untuk mengurus suatu barang atau tanah dengan ketentuan pihak kedua akan membayar yang pertama. pihak untuk sementara waktu sesuai dengan kesepakatan. Dengan kata lain, pihak pertama menyewakan barang atau tanah tersebut kepada pihak kedua dengan syarat pihak kedua membayar kepada pihak pertama untuk jangka waktu sesuai dengan kesepakatan.<sup>6</sup>

Desa Tekasire adalah suatu desa yang berada di Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu. Desa ini memiliki luas total 735,14 hektar, yang dirinci sebagai berikut: tanah sawah (463,42 hektar), tanah bangunan/pekarangan (42,30 hektar), tegalan/kebun (26,00 hektar), dan tanah kuburan (2,44 hektar), Desa Tekasire memiliki jumlah penduduk 2.604 jiwa, terdiri dari 1.295 laki-laki dan 1.309 perempuan.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Predana Media Grup, Jakarta:, 2010, hal 145.

<sup>6</sup> R.Subekti, *Aneka Perjanjian*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 39.

<sup>7</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Teka\\_Sire,\\_Manggelewa,\\_Dompu](https://id.wikipedia.org/wiki/Teka_Sire,_Manggelewa,_Dompu)

Mayoritas masyarakat yang tinggal di desa Tekasire adalah petani, dan sebagian besar pekerjaan mereka adalah petani penghasil jagung dan barang-barang pertanian lainnya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Namun, tidak semua orang memiliki lahan pertanian yang dapat mereka tanam sendiri melainkan, properti lahan sering disewakan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dengan persyaratan yang disepakati secara bersama.

Biaya sewa lahan setara dengan biaya sewa lahan dalam kasus sewa lahan ini, harga sewa berubah tergantung hasil yang dicapai setiap orang akan menyewa lahan pertanian mereka bukan hanya untuk sekali panen tetapi karena pemilik tanah menginginkan penghasilan yang lebih tinggi dengan pembayaran sewa musiman.

Karena ada dua musim tanam yang berbeda, Desa Tekasire sering menyewakan lahannya secara musiman, Musim tanam jagung jatuh pada musim hujan, sedangkan musim tanam bawang merah terjadi pada musim kemarau. Tujuan dari sistem pembayaran musiman ini adalah untuk menawarkan konsesi kepada penyewa sampai musim panen tiba. Hal ini dilakukan agar uang tersebut dapat digunakan untuk modal penanaman jagung nantinya, dan cara ini sangat mudah digunakan oleh penyewa.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup>Biyas Rini, *Praktek Sewa-Meyewa Sawah Sistem Tahunan Dalam Upaya Meningkatkan Pendapatan Petani DesaTeluk Kiambang Kabupaten Indragiri Hilir Kecamatan Tempuling*, Skripsi, UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2020, hal 3.

Salah satu cara warga desa Tekasire di Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu mencari nafkah adalah melalui praktik sewa guna usaha. Fenomena sewa menyewa bermanfaat untuk usaha yang ada di desa Tekasire sudah sangat lama dipraktekkan dengan menyewakan tanah yang dikuasai oleh penduduk setempat yang sebagian menjadi karyawan.

Jadi sistem pembayaran sewan lahan untuk penanaman bawang merah ini tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak antara pemilik lahan dengan penyewa lahan, dilihat dari kondisi atau lokasi suatu lahan sangat mempengaruhi harga sewa lahan sehingga di buat perjanjian dan kesepakatan antara kedua belah pihak terkait harga sewa lahan tersebut.

Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Pelaksanaan Perjanjian Sewa Lahan Penanaman Bawang Merah di Desa Tekasire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu** sebagai akibat dari permasalahan yang telah dibahas diatas.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka rumusan masalah dari penelitian ini antara lain :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan penanaman bawang merah di Desa Tekasire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu.?
2. Apa saja faktor hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan penanaman bawang merah di Desa Tekasire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu.?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan mempelajari bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan penanaman bawang merah antara pemilik lahan dengan penyewa di Desa Tekasire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu.
2. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi apa saja faktor hambatan- hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan penanaman bawang merah antara pemilik lahan dengan penyewa Desa Tekasire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu.

## 2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini antara lain :

1. Manfaat teoritis yang diperoleh dari hasil penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai bahan kajian dan memberikan pemahaman ilmiah tentang sewa lahan penanaman bawang merah secara musiman. Pembaca dapat menggunakannya sebagai bahan referensi bagi peneliti lain untuk digunakan di masa depan ketika mereka melakukan studi tentang masalah yang sebanding dengan ini.
2. Manfaat praktis bagi peneliti antara lain mengubah nasib mahasiswa, memungkinkan mereka untuk memaksimalkan tanggung jawab mereka sebagai mahasiswa dan sebagai agen perubahan menuju masa depan yang lebih cerah bagi masyarakat Indonesia.
3. Manfaat akademik ialah untuk memenuhi tugas akhir dalam meraih gelar pada fakultas hukum di universitas muhamaddiyah mataram.

#### D. Keaslian Penelitian

| No. | Nama-Nama Peneliti   |
|-----|--|
| 1.  | 1. Biyas Rini, UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi<br>2. Yuli Prasetyo Andhi, Universitas Negeri Semarang<br>3. Inayatur Rohmah Sa'idah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang   |
| 2.  | <p style="text-align: center;"><b>Judul penelitian</b></p>   |
|     | 1. Prakte Sewa menyewah sawah sistem tahunan dalam upaya meningkatkan pendapatan petani desa Teluk Kiambag Kabupaten Indragiri Hilir kecematan Tempuling.<br>2. Tinjauan yuridis terhadap perjanjian sewa menyewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunung Pati Kota Semarang.<br>3. Sewa menyewa Sawah dengan Sistem bayar Musim Panen tinjauan kompilas hukumekonomi syariah (KHES) (studi di DesaLatek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan)   |
| 3.  | <p style="text-align: center;"><b>Hasil penelitian</b></p>   |
|     | 1. Hasil penelitian ini adalah bahwa praktek sewa menyewa sawah di Desa Kaimbang dilakukan secara langsung antara penyewa dengan pemilik lahan, perjanjian yang dilakukan dengan musyawarah dan akadnya secara lisan. Bersamaan dengan itu tidak ada saksi yang menyaksikan perjanjian tersebut serta tanpa adanya prosedur hukum yang mendukung pelaksanaan sewa menyewah tersebut.<br><br>2. Pelaksananperjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran dengan 3 tahap yaitu sebelum perjanjian, tahap perjanjian, tahap sesudah perjanjian. Perjanjian yang dilakukan oleh kedua pihak baik secara tertulis maupun lisan telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata Dan memenuhi asas- asas perjanjian yang dapat menimbulkan hukum.<br>Hambatan- hambtan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah disebabkan karena perjanjian yang tidak jelas hak dan kewajiban masing-masing, dan tidak adanya kesepakatan mengenai hal yang Belum disepakati pada awal perjanjian, naiknya harga sewa.<br>Penyelesaian hambatan tersebut dilakukan dengan jalur diluar pengadilan (nonlitigasi), dengan cara negosiasi untuk mendapatkan penyelesaian yang diharapkan saling menguntungkan serta tidak merugikan satu pihak.<br><br>3. Hasil penelitia ini menunjukkan bahwa sewa menyewah dengan sistem bayar Musim panen di Desa Latek Kecemata Sekaran Kabupaten Lamongan, dilakukan dengan secara lisan karena didasarka atas saling percaya di |

|           |   |
|-----------|---|
|           | <p>antara kedua belah pihak. Serta pada setiap musim panen tiba penyewah masih harus memberikan hasil panen kepada pemilik sawah pembayaran uang sewa. Sewa menyewa dengan sistem bayar musim panen ini menurut kompilasi hukum ekonomi syariah telah sah dan memenuhi rukun dan syarat ijarah yang terdapat dalam pasal 295,296,301,303,318. Serta berkaitan dengan pemberian dari Hasil panen selain dari uang sewa setiap musim panen tiba. Dari hasil panen selain dari uang sewa setiap musim panen tiba.</p>  |
| <b>4.</b> | <b>Persamaan penelitian</b>   |
|           | <p>Persamaan penelitian penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah sama-sama meneliti terkait perjanjian sewa menyewa lahan.</p>  |
| <b>5.</b> | <b>Perbedaan penelitian</b>   |
|           | <p>Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yang dilihat dari segi obyek penelitian yaitu penelitian yang dilakukan oleh Inayatur Rohmah Sa'idah (2019) berobyek di desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Biyas Rini (2020) di Desa Teluk Kiambang Kabupaten Indragiri Hilir Kecamatan Tempuling. Yuli Prasetyo Andhi (2010) di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunung Pati Kota Semarang. Sedangkan Penelitian ini berobyek di Desa Tekasire, Kecamatan Manggelewa, Kabupaten Dompu. dan perbedaan dari segi judul Penelitian ini lebih berfokus pada Pelaksanaan perjanjian sewa lahan penanaman bawang merah. Peneliti memilih obyek penelitian di Desa Tekasire karena kegiatan sewa menyewa sudah lama dan sering dilakukan oleh masyarakat desa Tekasire.</p> |

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

#### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah pelaksanaan pokok-pokok usaha atau hubungan usaha antara manusia yang disebutkan secara tertulis dalam lembar perjanjian dan ada kesepakatan antara para pihak. Sebuah perjanjian dianggap sebagai salah satu komponen yang paling penting dari hukum perdata Sesuai dengan ketentuan buku III KUHPerdara. Lembar kesepakatan dan kesepakatan antara para pihak dianggap sebagai bagian dari kesepakatan.<sup>9</sup> Suatu perjanjian didefinisikan sebagai "suatu tindakan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih," yang dapat ditemukan dalam Pasal 1313.<sup>10</sup> Sedangkan Sri Soedewi MS berpandangan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi ketika satu orang atau lebih mengingatkan diri mereka kepada orang lain atau lebih, orang lain mungkin memiliki pandangan lainnya.

---

<sup>9</sup> Hartana, *Hukum Perjanjian ( Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)*, Jurnal Komunikasi Hukum, Volume 2, Nomor 2, Agustus 2016, Undiksa, hal. 149

<sup>10</sup> Roswita Sitompul, *Hukum Perdata Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2006, hal. 82

Menurut A. Qirom Samsudin Meliala, perjanjian sewa lahan ialah suatu peristiwa yang terjadi ketika seseorang membuat janji kepada orang lain atau ketika seseorang membuat janji bahwa orang lain akan melakukan sesuatu.<sup>11</sup>

Berdasarkan pengertian yang telah dikemukakan sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: perjanjian adalah suatu persetujuan yang dibentuk oleh dua orang atau lebih untuk melaksanakan sesuatu yang telah disepakati. Di dalam kehidupan sosial masyarakat, kesepakatan sering dicapai untuk memenuhi kebutuhan mereka. Perjanjian tersebut dapat mengakibatkan terbentuknya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, yang akan mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban tertentu bagi masing-masing pihak yang terlibat. dalam hal ini, hak dan tanggung jawab ini tidak akan pernah dapat ditetapkan sampai hak dan tanggung jawab tersebut pertama kali terbukti ada. Kesepakatan tanpa cacat yang dicapai secara lisan dan tertulis.

## **2. Asas-asas perjanjian**

Ada beberapa asas di dalam perjanjian yang wajib diketahui oleh pihak-pihak, antara lain :

---

<sup>11</sup>Lukman Santaso AZ , *Aspek Hukum Perjanjian, (Kajian Konferensif Teori dan Perkembangan)*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019, hal. 49

## 1. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 Ayat (1) yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk.

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya
- d) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan

Asas ini dipandang dari segi isi perjanjian dengan konsekuensinya hakim atau pihak ketiga yang berhak intervensi untuk mengurangi, menambah atau menghilangkan isi perjanjian. Asas kebebasan berkontrak juga bukan yang berarti tanpa adanya batasan tetapi kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian hanya sejauh perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum dengan ketentuan dalam pasal 1337.

## 2. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme adalah asas yang menjelaskan bahwa perjanjian pada umumnya tidak dilakukan secara formal, tetapi adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah menyamakan kehendak dan menyatakan apa yang dibuat oleh kedua belah pihak.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Lukman Santoso AZ, *Op., Cit.*, hal 55

Asas konsesualisme diatur dalam ketentuan Pasal 1320, ditentukan syarat-syarat sah nya perjanjian, antara lain :

- a) Kesepakatan para pihak
- b) Kecakapan untuk membuat perjanjian
- c) Suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang diperbolehkan.

### 3. Asas *pacta sunt servanda*

Asas *pacta sunt servanda* adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian Sebagaimana layaknya undang-undang. Para pihak tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para oleh parah pihak tersebut.

### 4. Asas itikad baik

Asas itikad baik adalah asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang baik dari para pihak. Asas itikad baik sudah di jelaskan Pasal 1338 Ayat (3) dinyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

### 5. Asas personalitas

Asas kepribadian adalah suatu asas yang menentukan bahwa seseorang yang melakukan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perorangan saja. pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 di nyatakan: pada umumnya seseorang tidak boleh mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.

#### 6. Asas kepercayaan

Menumbuhkan rasa keyakinan diantara para pihak bahwa satu dengan lain akan memegang janjinya sehingga terpenuhi prestasi. Sehingga tanpa adanya kepercayaan maka mustahil suatu perjanjian akan terjadi dan terlaksana dengan baik.

#### 7. Asas persamaan hukum

Bawasannya Para pihak tidak dibedakan dalam segala aspek. Tetapi para pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai makhluk sosial dan ciptaan tuhan.

#### 8. Kepastian hukum

Kepastian ini terbukti dari aturan yang mengikat perjanjian yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

#### 9. Asas kepatutan

Asas kepatutan ini lebih cenderung melihat pada isi perjanjian, bahwa isinya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan.<sup>13</sup>

### **3. Bentuk-Bentuk Perjanjian**

Kontrak tertulis dan lisan adalah dua kategori utama yang dapat digunakan untuk mengklasifikasikan berbagai jenis perjanjian. Perjanjian antara para pihak yang dibuat secara tertulis disebut perjanjian tertulis. Perjanjian lisan, di sisi lain, adalah perjanjian yang terbentuk antara para pihak secara lisan (cukup kesepakatan para pihak).

---

<sup>13</sup> Salim Hs, *Hukum Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2003, Hlm. 15

Ada tiga macam perjanjian tertulis, seperti yang dijelaskan di bawah ini:

- a. Perjanjian yang hanya di sepakati oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi.
- b. Pemahaman bahwa tanda tangan para pihak perlu disaksikan oleh notaris agar dianggap sah. Tujuan utama dari kesaksian notaris atau dokumen yang diaktakan oleh notaris adalah untuk memberikan verifikasi pihak ketiga atas keaslian tanda tangan para pihak.
- c. Perjanjian yang diformalkan dalam bentuk akta notaris dan dilakukan di hadapan notaris. Akta notaris adalah akta yang dibuat di depan dan di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan yang diperbolehkan untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain.<sup>14</sup>

#### 4. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdato menguraikan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap mengikat secara hukum. Untuk tujuan merumuskan perjanjian yang mengikat secara hukum, penting untuk memahami konsep ini. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, ada empat syarat yang harus dipenuhi sebelum suatu perjanjian dapat dianggap sah. Persyaratan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Kesepakatan adalah ketaatan terhadap syarat-syarat ungkapan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Adapun kriteria apa yang merupakan "cocok", yang ditentukan oleh pernyataan karena wasiat yang bersangkutan tidak terbuka untuk pengawasan atau pengetahuan publik. Ada dua cara untuk membuat pernyataan persetujuan: secara eksplisit atau implisit. Pernyataan yang definitif dapat dikomunikasikan secara verbal, tertulis, atau melalui penggunaan sinyal atau tanda. Dalam kehidupan kita sehari-hari, kita sering mendengar orang membuat pernyataan pribadi.

---

<sup>14</sup> Zahra'a Unnisa, *Tinjauan Hukum Perjanjian Antara Tenaga Kerja Indonesia (TKI) Dan Perusahaan Jasa Tenaga Kerja Indonesia (PJTKI) Persepektif Fiqih Muamalah dan Kitab Undang- Uandang Hukum Perdata*, Skripsi, IAIN Tulungagung, 2017, hal. 16-17

b. Adanya kecakapan dalam bertindak atau membuat perjanjian

Kapasitas untuk melakukan perbuatan hukum adalah apa yang kita maksud ketika kita berbicara tentang kemampuan untuk bertindak. Orang dewasa adalah satu-satunya kategori orang yang mampu dan diizinkan untuk melakukan kegiatan hukum sesuai dengan hukum, dan mereka adalah satu-satunya orang yang secara sah dapat membuat perjanjian. Ukuran kedewasaan adalah mencapai usia 21 atau menikah.

c. Adanya objek perjanjian (suatu hal tertentu)

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah kewajiban debitur dan hak kreditur.

d. Adanya kausa yang halal

Pengertian *oorzaak* tidak dijelaskan dalam perjanjian yang berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, khususnya seperti yang terdapat dalam Pasal 1320. (sebab halal). Ada satu penyebutan alasan terlarang dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Tidak etis untuk mendukung suatu tujuan jika melakukannya akan melanggar hukum, melanggar standar dasar kesusilaan, atau mengganggu ketertiban umum. Istilah "sebab", yang berasal dari kata Belanda "*oorzaak*" atau kata Latin "*causa*", tidak berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang mengadakan perjanjian; sebaliknya, ini mengacu pada sifat perjanjian dan alasan mengapa itu dibuat di tempat pertama. Misalnya, substansi dan maksud atau alasan dari suatu perjanjian jual beli adalah bahwa salah satu pihak menginginkan suatu barang, sedangkan pihak yang lain menginginkan uang. Hal ini karena satu pihak ingin menjual barang.

## 5. Unsur-unsur Perjanjian

Menurut apa yang diterbitkan oleh Niru Anita Sinaga dalam makalah berjudul "*Default dan Konsekuensinya dalam Pelaksanaan Perjanjian*", ada tiga komponen dalam perjanjian. Komponen-komponen tersebut adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Niru Anita Sinaga, *Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Mitra Manajemen, Universitas Surya Darma, 2020, hal. 47

a. Unsur *Essensialia*

*Essensialia* yaitu bagian dari suatu perjanjian yang harus ada, disebut juga sebagai unsur mutlak; jika bagian ini tidak ada, para pihak tidak akan dapat membuat atau mewujudkan perjanjian yang mereka inginkan; misalnya jika perjanjian jual beli adalah adanya barang yang menjadi objek perjanjian serta harga dan barangnya. Jika bagian ini tidak ada, perjanjian tidak akan dibuat atau direalisasikan. Komponen ini merupakan kebutuhan yang diperlukan agar perjanjian dianggap sah dan dapat dilaksanakan.

b. Unsur *Naturalia*

*Naturalia* yaitu bagian yang, menurut undang-undang, dianggap sebagai bagian pengaturan. Para pihak yang membuat perjanjian tidak terikat dengan ketentuan pasal-pasal dalam Buku III KUHPerdata; namun, para pihak dapat mengesampingkan aturan ini dan mengatur kepentingan mereka sesuai dengan kesepakatan para pihak. Selain itu, jika para pihak telah mengaturnya sendiri-sendiri, maka perjanjian itu mengikat para pihak menurut ketentuan undang-undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata.

c. Unsur *Accidentalialia*

Komponen *accidentalialia* adalah salah satu hal yang harus ditangani secara khusus dalam perjanjian. Tidak perlu secara eksplisit menyepakati apapun, seperti lokasi yang akan digunakan untuk hunian.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Ibid

## B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

### 1. Pengertian sewa menyewa

Setelah para pihak mencapai kesepakatan tentang layanan dan biaya, sewa menjadi perjanjian konsensual, yang berarti mengikat secara hukum para pihak yang terlibat dalam transaksi. Barang-barang yang diberikan kepada Anda bukan milik Anda untuk disimpan, sebaliknya, mereka ada disana untuk kesenangan Anda.<sup>17</sup> Menurut definisi yang diberikan dalam Pasal 1548 KUH Perdata, sewa adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan suatu barang untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran suatu harga yang pihak terakhir bersedia membayar. Harga ini ditentukan oleh pihak pertama berdasarkan nilai pasar barang tersebut.<sup>18</sup>

Menurut Sitompul, perjanjian sewa guna usaha adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak setuju untuk menyerahkan suatu benda yang akan digunakan untuk jangka waktu tertentu, dan pihak yang lain setuju untuk membayar harga yang telah ditentukan untuk penggunaan benda tersebut pada waktu yang telah ditentukan. Selama masa sewa, objek akan digunakan untuk jangka waktu tertentu.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup>Ariawan, Subawa dan Udiana, *Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup Yang Dibuat Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing, (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2785K/Pdt/2011)*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenot ariatan, 2017 – 2018, hal. 95

<sup>18</sup> Claudia Soleman, *Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lex Privatum Vol. VI/No. 5/Juli/2018*, Unsrat, hal. 13

<sup>19</sup> Roswita Sitompul, *Op., Cit*, hal. 23

Selain itu, Yahya Harahap menjelaskan bahwa sewa adalah kesepakatan antara orang yang menyewakan ruang dan penyewa ruang itu. Pihak yang menyewakan produk untuk dinikmati sepenuhnya dari lesseee jangka waktu selama perjanjian sewa.<sup>20</sup>

Berdasarkan definisi yang diberikan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa guna usaha adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh satu orang untuk menjelakan mitra dengan orang lain dalam penyerahan barang untuk digunakan selama jangka waktu tertentu dengan upah pembayaran.

## 2. Unsur Sewa Menyewa

Unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa antara lain:<sup>21</sup>

a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa

*Lessor* dan *lessee* adalah pihak yang berkewajiban untuk mematuhi ketentuan perjanjian sewa. Orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada orang atau badan hukum lain disebut pihak yang menyewakan dan orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda dari pihak yang menyewakan disebut sebagai penyewa.

b. Adanya konsensus antara kedua belah pihak

c. Adanya objek sewa-menyewa, yaitu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak.

---

<sup>20</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal. 112

<sup>21</sup> Claudia Soleman, *Op., Cit.*, hal 14

- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda.
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

### 3. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Dasar hukum sewa guna usaha dinyatakan dalam Pasal 1548 KUHPerdota yang berbunyi sebagai berikut: Sewa adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan kesenangan kepada pihak lain atas suatu barang, untuk jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang kemudian disetujui oleh pihak tersebut untuk dibayar.

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, ketentuan KUHPerdota ini merupakan dasar hukum dari sewa guna usaha. Dalam hal ini yang dimaksud dengan "barang" adalah setiap dan segala bentuk barang, termasuk barang bergerak dan tidak bergerak yang dapat disewakan, sesuai dengan Pasal 1549 Ayat (2) KUH Perdata.<sup>22</sup>

### 4. Hak dan Kewajiban Dalam Sewa Menyewa

- a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan

Pembayaran sewa yang wajib diberikan oleh *lessee* pada hari dan waktu tertentu sesuai dengan syarat-syarat sewa merupakan hak *lessor*.

---

<sup>22</sup> Jansehat Aritonang, *Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Perkantoran Yang Di Kelola Oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Jakarta (UNIJA), di Jakarta tahun 2011, hal. 81

Sedangkan menurut Pasal 1550, orang yang menyewakan barang itu bertanggung jawab atas kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUH Perdata).
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata). Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata).
- 3) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata).
- 4) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata).<sup>23</sup>

b. Hak dan kewajiban pihak penyewa

*Lessor* berutang kepada *lessee* untuk memberikan jaminan bahwa properti yang disewa tidak akan mengganggu kemampuan *lessee* untuk menikmati kedamaian dan ketenangan dan bahwa properti yang disewa tidak akan memiliki kekurangan yang mencegah penyewa untuk memanfaatkan sepenuhnya properti tersebut. Ini adalah hak penyewa. Sementara itu,

Sesuai dengan Pasal 1560. Penyewa bertanggung jawab atas kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

1. Ketika seorang kepala rumah tangga menggunakan barang-barang yang disewa, ia memiliki tanggung jawab untuk merawatnya seolah-olah itu miliknya sendiri.
2. Anda bertanggung jawab untuk melakukan pembayaran sewa pada alamat dan waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa.
3. Sesuai dengan Pasal 1583 KUH Perdata, lakukan semua perbaikan yang diperlukan, bahkan yang sederhana dan setiap hari.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Claudia Soleman, *Op., Cit.*, hal. 17

<sup>24</sup> Jansehat Aritonang, *Op., Cit.*, hal. 84

## 5. Risiko dalam sewa menyewa

Dalam hal *leasing*, risiko barang yang disewakan menjadi tanggung jawab pemilik barang yang juga dikenal sebagai pihak yang menyewakan tempat tersebut. Hal ini tercantum dalam Pasal 1553 ditimbulkan karena suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang-barang yang menjadi objek perjanjian dikenal sebagai risiko, dan itu adalah ciri dari setiap perjanjian yang melibatkan pemindahan hak kepemilikan barang.

KUHPerdata Pasal 1533 berbunyi,

“Keabsahan perjanjian sewa-menyewa dipertanyakan dalam hal benda yang disewakan rusak seluruhnya di tengah masa sewa akibat suatu kecelakaan. Jika produk yang dipermasalahkan hanya rusak sebagian, penyewa memiliki pilihan untuk meminta penurunan harga atau meminta agar perjanjian sewa dibatalkan; tetapi, dalam kedua skenario, dia tidak memiliki hak untuk menerima kompensasi”.

Aturan tentang risiko dalam sewa guna usaha tidak secara jelas digambarkan sebagai pengaturan risiko dalam jual beli, yang disediakan oleh Pasal 1458 KUH Perdata, yang mengandung risiko; namun demikian, peraturan yang berkaitan dengan risiko dalam sewa guna usaha harus diperoleh dari Pasal 1553 KUHPerdata. Disebutkan dalam pasal ini bahwa perjanjian sewa-menyewa itu batal demi hukum jika barang-barang yang disewa itu musnah karena suatu kejadian yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian itu. Dapat disimpulkan dari frasa "batal demi hukum" bahwa tidak ada pihak yang sekarang dalam posisi untuk menuntut apa pun dari pihak lain.

Hal ini menunjukkan bahwa pihak yang menyewakan barang tersebut adalah orang yang bertanggung jawab menanggung seluruh beban keuangan dari kerugian yang diakibatkan oleh pemusnahan barang tersebut.

## 6. Berakhirnya Perjanjian

### a. Berakhirnya perjanjian menurut KUHPerdota

#### 1. Pembayaran

Pembayaran adalah 129 Dalam konteks Hukum Perikatan, "pembayaran" mengacu pada setiap tindakan yang memenuhi suatu pencapaian, termasuk pengiriman barang oleh penjual, melakukan beberapa tindakan, atau menahan diri dari melakukan beberapa tindakan. Ketiga jenis yang berbeda ini merupakan pencapaian suatu tujuan atau yang lebih sering dikenal sebagai pembayaran.

#### 2. Novasi (pembaruan utang)

Novasi adalah perjanjian yang dibuat antara debitur dan kreditur dimana perjanjian sebelumnya dan topik perjanjian dibatalkan dan diganti dengan objek dan subjek baru. Adanya perjanjian baru, pengenalan topik baru, hak dan kewajiban, serta prestasi, merupakan komponen dari novasi. Novation hanya dapat terjadi jika semua kondisi ini terpenuhi. Ada tiga pendekatan berbeda yang dapat digunakan dalam melakukan novasi atau pembaharuan utang, yaitu sebagai berikut.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Jansehat Aritonang, *Op., Cit.*, hal. 85

Pertama, jika seorang debitur membuat perjanjian utang baru untuk orang yang berutang, perjanjian itu akan menggantikan utang sebelumnya, yang kemudian akan menghapus utang lama. Istilah novasi jenis ini adalah novasi objektif. Kedua, Debitur dibebaskan dari komitmennya jika debitur baru ditugaskan untuk menggantikan debitur sebelumnya. Nama yang diberikan untuk novasi ini adalah "novasi subjektif pasif. Ketiga, Jika sebagai akibat dari suatu perjanjian baru, seorang kreditur baru ditugaskan untuk menggantikan kreditur sebelumnya, maka debitur dibebaskan dari kewajibannya terhadap kreditur sebelumnya. Istilah novasi jenis ini adalah novasi subyektif aktif.

### 3. Kompensasi

Kompensasi, juga dikenal sebagai penyelesaian utang, mengacu pada proses membatalkan semua kewajiban utang dengan membagi jumlah total utang yang terutang antara kreditur dan debitur. 134 Atau mungkin dua orang yang saling berutang uang dan menurut undang- undang, telah memperhitungkan bahwa ada cara bagi mereka untuk<sup>26</sup> saling menghapus kewajiban dengan menghitung bersama-sama. itu. Misalnya, A berhutang Rp. 10.000.00 kepada B, sedangkan B berhutang Rp. 5,000.00 sampai A; Namun karena ganti rugi yang terjadi antara kedua belah pihak, A hanya harus membayar Rp. 5,000.00 terhadap hutang B.

---

<sup>26</sup> Lukman Santoso Az, *Hukum Perikatan*, Malang: Setara Press, 2016, hal. 102-103

#### 4. Konfusio (percampuran utang)

Percampuran utang adalah menggabungkan status seseorang sebagai debitur dengan status seseorang sebagai kreditur menjadi satu status. Kebingungan mungkin muncul dari dua sumber yang berbeda, antara lain :

- a. Melalui proses memajukan hak atas dasar hak-hak umum.

Pertimbangkan skenario berikut: seorang kreditur meninggal, meninggalkan hanya satu ahli waris debitur. Hal ini menunjukkan bahwa setelah kreditur meninggal dunia, status debitur akan berubah menjadi status kreditur. Setelah itu, penerus debitur bertanggung jawab untuk melunasi kewajibannya, yang mengakibatkan utangnya lunas.

- b. Dengan cara mengalihkan hak berdasarkan hak tertentu, seperti ketika membeli dan menjual properti atau mewarisi properti, misalnya. Pada umumnya percampuran utang terjadi pada bentuk-bentuk debitur menjadi ahli waris dari kreditur.

#### 5. Pembebasan Utang

Pernyataan sepihak yang dibuat oleh kreditur kepada debitur bahwa debitur dibebaskan dari kewajiban keuangannya merupakan pembebasan utang. Debitur setuju dengan pernyataan tersebut, sehingga dianggap sah. Penghapusan utang dapat dilakukan dalam dua bentuk: (1) gratis, dalam bentuk hadiah; dan (2) prestasi di pihak debitur, berupa prestasi yang berbeda dengan prestasi yang jatuh tempo. Pembagian ini dimungkinkan karena adanya kesepakatan.

## 6. Kebatalan atau Pembatalan

Ada tiga penyebab timbulnya pembatalan kontrak, yaitu:

- a. Perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan di bawah pengampuan
- b. Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang.
- c. Adanya cacat kehendak, adalah kekurangan dalam kehendak orang (kekhilafan, paksaan dan penipuan).

## 7. Berlaku Syarat Batal

Jika syarat batal itu terpenuhi, maka perjanjian itu batal dan semuanya akan kembali seperti semula, seolah-olah tidak ada perjanjian. Dalam kebanyakan kasus, unsur-unsur yang membuat perjanjian menjadi tidak berharga berlaku untuk pengaturan timbal balik termasuk perjanjian jual beli, sewa, dan jenis perjanjian lainnya.<sup>27</sup>

### b. Berakhirnya Perjanjian Lainnya

#### 1) Jangka waktunya berakhir

Durasi kontrak serta tanggal pemutusan kontrak ditentukan dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, terlepas dari apakah kontrak dibuat melalui dokumen tulisan tangan, oleh pejabat yang berwenang, atau sebelum keterlibatan pejabat tersebut. Apabila ditentukan jangka waktu dan tanggal berakhirnya kontrak, hal itu menunjukkan bahwa salah satu pihak tidak perlu memberitahukan kepada pihak lainnya tentang berakhirnya kontrak; sebaliknya, masing-masing pihak mengetahui tanggal kedaluwarsa dengan hak mereka sendiri.

---

<sup>27</sup> *Ibid.* 103-105

Ada kontrak yang memiliki jangka waktu dan tanggal terminasi yang cukup pendek, dan ada juga kontrak yang memiliki tanggal dan jangka waktu terminasi jangka panjang.

## 2) Dilaksanakannya Objek Perjanjian

Tujuan perjanjian pada intinya sama dengan pencapaian, dan pencapaian itu terdiri dari melakukan sesuatu, tidak melakukan sesuatu, dan melakukan sesuatu lagi. Syarat-syarat perjanjian ditetapkan di atas batu dalam hal transaksi yang melibatkan kedua belah pihak, seperti jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, dan lain-lain. Misalnya, dalam suatu akad jual beli tanah, tujuan dari perjanjian itu adalah harga dan juga hasil produksi itu sendiri. Baik penjual tanah maupun pembeli tanah wajib menyerahkan tanah dalam keadaan aslinya dan menyerahkan sertifikat tanah. Pembeli tanah juga harus menyerahkan harga tanah. Sementara pembeli memiliki hak untuk memperoleh tanah serta semua dokumen yang menyertai pembelian, penjual tanah berhak untuk menerima uang yang telah dibayarkan untuk properti tersebut. Perjanjian antara pembeli dan penjual telah berakhir, baik secara sembunyi-sembunyi maupun terang-terangan, sebagai akibat dikuasainya obyek perjanjian oleh salah satu pihak.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Lukman Santoso Az, *Op., Cit.*, hal 2016, hal. 105-106

### 3) Kesepakatan Kedua Belah Pihak

Salah satu metode untuk mengakhiri kontrak adalah ketika kedua belah pihak setuju untuk melakukannya; dalam skenario ini, para pihak telah saling memutuskan untuk membubarkan kesepakatan yang telah dicapai sebelumnya diantara mereka berdua. Alasan mereka untuk menyetujui pemutusan kontrak sangat beragam seperti individu itu sendiri. Beberapa setuju karena prinsip moral mereka, sementara yang lain setuju karena itu baik untuk perusahaan mereka. karena pentingnya akuntansi untuk keuntungan dan kerugian, pertimbangan harus diberikan. Dalam hal salah satu pihak berpendapat bahwa mereka tidak dapat melaksanakan syarat-syarat penting kontrak, mereka dapat mengajukan permintaan kepada pihak lain untuk mengakhiri perjanjian, dan pihak lain dapat menerima permintaan tersebut.

### 4) Pemutusan Kontrak secara Sepihak

Para pihak dalam kontrak diharuskan, pada prinsipnya, untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan perjanjian dengan itikad baik; namun dalam praktiknya, salah satu pihak sering kali gagal memenuhi syarat-syarat pokok perjanjian, padahal mereka telah dipanggil tiga kali berturut-turut.

Karena salah satu pihak telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya berdasarkan kontrak, pihak lain sekarang berkewajiban untuk membubarkan perjanjian dengan sendirinya. Salah satu cara mengakhiri kontrak yang dibuat oleh para pihak adalah melalui penggunaan klausul pemutusan sepihak. Karena debitur tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik, maka kreditur berhak memutuskan keabsahan kontrak yang telah mereka tandatangani dengan debitur meskipun waktu yang ditentukan belum lewat.<sup>29</sup>

#### 5) Adanya Putusan Pengadilan

Ketidaksepakatan kontraktual dapat diselesaikan dengan salah satu dari dua cara: baik di dalam sistem hukum atau di luarnya, lebih sering dikenal sebagai penyelesaian di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa alternatif mengacu pada proses penyelesaian perselisihan hukum dalam pengaturan selain pengadilan (ADR).

#### 6) Ditentukan oleh Undang-undang

Berakhirnya suatu perjanjian karena ditentukan oleh undang-undang terjadi apabila :

---

<sup>29</sup> Ibid. 106-108

- a. Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian itu sebagai contoh, alinea ketiga Pasal 1066 KUHPerdara mengatur bahwa para ahli waris dapat mencapai mufakat untuk menunda pembagian harta warisan untuk waktu tertentu. Akan tetapi, ayat berikutnya membatasi perjanjian, yang menyatakan bahwa perjanjian itu hanya dapat berlaku untuk jangka waktu lima tahun.
- b. Undang-undang menentukan perjanjian itu dapat berakhir dengan terjadinya peristiwa tertentu Misalnya, jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian itu dianggap batal demi hukum. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1646 ayat (4) KUHPerdara Perjanjian Perusahaan, Pasal 1813 KUHPerdara perjanjian pemberian kuasa, dan pasal 1603 KUHPerdara perjanjian kerja.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Ibid. 109-110

### **BAB III METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Metode penelitian hukum normatif empiris ini pada dasarnya merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Metode penelitian normatif-empiris mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat.<sup>31</sup>

#### **B. Pendekatan Penelitian**

##### **1. Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*)**

Dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang akan diteliti, yaitu penelitian terhadap norma-norma yang terdapat dalam undang-undang.

##### **2. Pendekatan sosiologis (*Approach*)**

telah digunakan oleh peneliti dalam penyelidikan mereka tentang topik tersebut. Metode sosiologi hukum merupakan penelitian empiris yang digunakan untuk menganalisis kemandirian kerja yang dilakukan oleh sistem hukum dalam masyarakat.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Uj perss, Jakarta, 1983, hal. 51.

<sup>32</sup> Jonaedi Efendi dkk, *Metode Penelitian hukum: Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Depok, 2016, hal. 156

### C. Jenis dan Sumber bahan hukum/data

#### 1.) Jenis dan Sumber bahan hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini antara lain:

- a. Jenis dan Sumber Bahan Hukum Primer Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundangundangan.<sup>33</sup>
- b. Sumber Bahan Hukum Sekunder Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat di lakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam<sup>34</sup> sehingga adanya penguatan atas dasar hukum mengasilkan analisa hukum yang baik.

#### 2.) Jenis dan Sumber Data

Jenis dan Sumber data merupakan subyek dari data asal data didapatkan. Penelitian ini mendapatkan data dari data primer dan sekunder :

##### a. Sumber Data Primer

Data primer merupakan data yang diterima langsung dari lapangan, disebut juga data primer, dengan kata lain data primer

<sup>33</sup> Soerjono Suekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia-UI Press cetakan ke-3 tahun 1984, hlm 141

<sup>34</sup> Soerjono Suekanto, dan Sri Mamudi , *penelitian hukum normative suatu tinjauan singkat*, Penerbit (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.23

adalah data yang diperoleh langsung dari sumber awal, yang meliputi informasi dan responden melalui prosedur wawancara langsung. Di Desa Tekasire, Kecamatan Manggelewa, Kabupaten Dompu, masyarakat yang memberikan sewa lahan musiman adalah informan, sedangkan responden adalah masyarakat yang mendapatkan sewa lahan musiman. Kedua kelompok tersebut berada di Kabupaten Dompu.

#### b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang diambil dari sumber perpustakaan seperti tesis, buku, makalah, dan hasil penelitian lainnya di antara sumber informasi lainnya. Sementara itu, penelitian ini mengumpulkan data sekunder seperti kontrak yang melibatkan hukum, sewa properti, dan hal-hal lain semacam itu.

### **D. Teknik Pengumpulan Bahan hukum/Data**

Pada bagian ini peneliti mendapatkan data yang akurat dan otentik karena dilakukan dengan mengumpulkan sumber data baik data sekunder dan data primer, yang disesuaikan dengan pendekatan penelitian. Teknik pengumpulan data sekunder dan data primer yang digunakan adalah :

#### **a. Data sekunder**

##### 1) Studi pustaka (*bibliography study*)

Study pustaka (*bibliography study*) adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan di publikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum

normative. Berbagai sumber informasi tertulis tersebut adalah:

- a) Pembuat undang-undang Negara, produk hukumnya disebut perundang-undangan.
  - b) Pengadilan, produk hukumnya disebut putusan hakim (yurisprudensi)
  - c) Para pihak yang berkepentingan, produk hukumnya disebut kontra, konvensi.
  - d) Penulis hukum, produk hukumnya disebut buku ilmu hukum.
  - e) Penelitian hukum, produk hukumnya disebut laporan penelitian hukum yang dimuat dalam jurnal hukum.
  - f) Pengamat hukum, produk hukumnya disebut tinjauan hukum yang termuat dalam media cetak.
- 2) Studi dokumen (*dokument study*)

Study dokumen (*dokumen Study*) adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi tidak boleh diketahui oleh pihak tertentu, Sumber dokumen hukum meliputi:

- a) Pembuat peraturan perundang-undangan
- b) Hakim: pengadilan
- c) Pihak yang berkepentingan
- d) Ahli hukum
- e) Peneliti hukum

### 3) Study arsip (*file or record study*)

Study arsip (*file or record study*) adalah pengkajian informasi tertulis mengenai peristiwa yang terjadi pada masa lampau (termasuk peristiwa hukum) yang mempunyai nilai historis, disimpan dan dipelihara ditempat khusus untuk referensi. Dapat berupa: surat, rekaman, peta, sketsa, atau dokumen tertentu.<sup>35</sup>

## b. Data primer

### 1. Observasi

Observasi merupakan kegiatan berdasarkan observasi yang digunakan untuk memperoleh data dengan cara mencatat secara metodis masalah-masalah yang perlu diteliti.<sup>36</sup>

Peneliti dalam penelitian ini melakukan observasi langsung ke objek penelitiannya yaitu pemilik tanah dan penyewa tanah yang ikut menyewa dengan sistem pembayaran musiman di Desa Tekasire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Dompu.

### 2. Wawancara

Wawancara merupakan strategi yang digunakan untuk mengumpulkan secara langsung informasi yang diperlukan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan bagi peneliti. Dua orang terlibat dalam proses wawancara: peneliti (juga dikenal sebagai

<sup>35</sup> Sudarto, *Metode Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo, Persada, Jakarta, 2002, Hlm.71

<sup>36</sup> Cholid, Nurbuko, dkk. , *Metode Penelitian*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2005, Hal, 192

pewawancara) dan orang-orang yang memberikan informasi.

Orang-orang yang terlibat dalam penyewaan tanah dengan sistem pembayaran musiman di Tekasire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu menjadi subyek wawancara yang dilakukan langsung oleh peneliti yang sedang melakukan penelitian ini. Wawancara ini dilakukan oleh peneliti sendiri.

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan Dokumen merupakan salah satu metode yang dapat digunakan untuk mengumpulkan data guna mendapatkan informasi atau data yang relevan dengan masalah yang sedang diteliti. Untuk keperluan dokumentasi penelitian ini, Kantor Desa Tekasire akan dihubungi untuk meminta data tentang profil desa, dan peneliti akan melakukan wawancara dengan pemilik tanah dan penyewa tanah untuk memberikan dokumentasi wawancara tersebut.

### **E. Analisis Bahan Hukum dan Data**

Analisis data yang diperoleh dari studi kepustakaan kemudian akan dianalisis secara deskriptif-kualitatif yang berkaitan dengan data yang diperoleh dari lapangan, setelah itu akan dibuat argumentasi berdasarkan logika berpikir induktif, dan ditarik kesimpulan dari hal-hal tertentu secara berurutan untuk menggambarkan secara umum.