



**SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN  
PENANAMAN JAGUNG ANTARA PETANI DENGAN  
PEMILIK LAHAN  
(Studi Di Desa Bantulanteh Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa)**

**Disusun Oleh :**

**RISAL DANILSYAH**

**NIM. 2019F1A154**

**Program Studi Ilmu Hukum**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH  
MATARAM**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN  
PENANAMAN JAGUNG ANTARA PETANI  
DENGAN PEMILIK LAHAN  
(Studi Di Desa Bantulanteh Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa)**

Oleh :

**RISAL DANILSYAH**

**NIM. 2019F1A154**

**Menyetujui,**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**



**Dr. Aesthetica Fiorini Mantika, S.H., M.H**  
**NIDN. 0826018404**

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

**LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PENGUJI  
SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH  
TIM PENGUJI  
PADA HARI: SENIN, 22 JANUARI 2024**

Oleh

**DEWAN PENGUJI:**

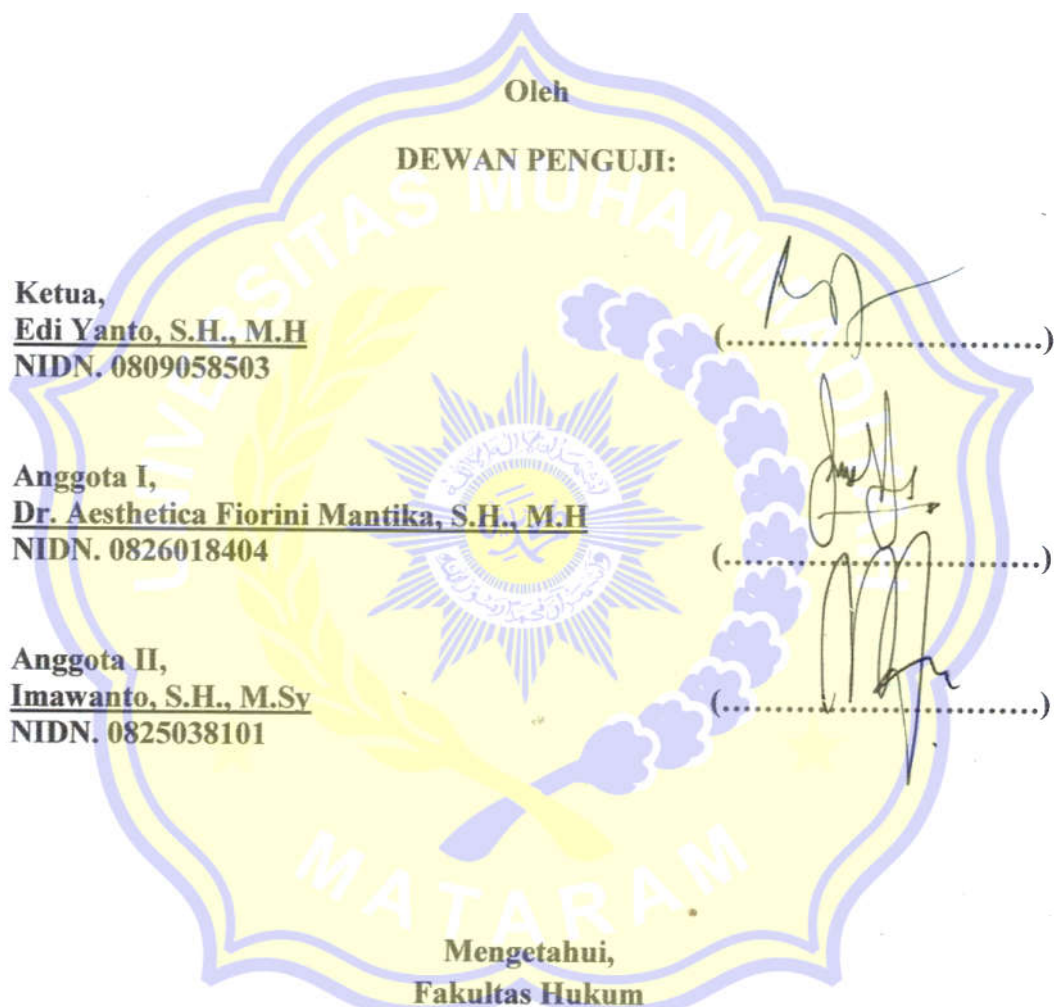
**Ketua,**  
Edi Yanto, S.H., M.H  
NIDN. 0809058503

**Anggota I,**  
Dr. Aesthetica Fiorini Mantika, S.H., M.H  
NIDN. 0826018404

**Anggota II,**  
Imawanto, S.H., M.Sy  
NIDN. 0825038101

**Mengetahui,**  
**Fakultas Hukum**  
**Universitas Muhammadiyah Mataram**  
**Dekan,**

Assoc. Prof. Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M  
NIDN. 0822098301



## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi yang berjudul:

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN PENANAMAN JAGUNG ANTARA PETANI DENGAN PEMILIK LAHAN (STUDI DI DESA BANTULANTEH KECAMATAN TARANO KABUPATEN SUMBAWA)

2. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Jika dikemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukan hasil karya tulis asli saya atau hasil jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi berlaku di Program Studi Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

Mataram, September 2023  
Yang membuat pernyataan



**RISAL DANILSYAH**  
**2019F1A154**



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 : RISAL DANILSYAH  
NIM : 201921A154  
Tempat/Tgl Lahir : BANTU, 03 DESEMBER 2001  
Program Studi : ILMU HUKUM  
Fakultas : HUKUM  
No. Hp : 082 340 113 622  
Email : rizaldanilsya@gmail.com

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

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA  
LAHAN PEMANAMAN JAGUNG ANTARA PETANI DENGAN  
PEMILIK LAHAN  
(STUDI DI DESA BANTULANTEH KECAMATAN TARAMO KABUPATEN SUMBAWA)

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 44 &

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis\* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milih 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.

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

Mataram, 2 FEBRUARI 2024

Penulis



RISAL DANILSYAH  
NIM. 201921A154

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 : RISAL DANILSYAH  
 NIM : 201914154  
 Tempat/Tgl Lahir : BANTU 03 DESEMBER 2001  
 Program Studi : ILMU HUKUM  
 Fakultas : HUKUM  
 No. Hp/Email : 082 390 113 622 / risaldanilsyah@gmail.com  
 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 izin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN  
PENANAMAN JAGUNG ANTARA PETANI DENGAN PEMILIK LAHAN  
KSTUDI DI DESA BANTULANTEH KECAMATAN TARANO KABUPATEN SUMBAWA

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, 2 FEBRUARI....2024  
Penulis

Mengetahui,  
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



RISAL DANILSYAH  
NIM. 201914154



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

## **MOTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO**

*KALAU KAMU MAU SUKSES  
HARUS MELEWATI PROSES  
SAMPAI AIR MATAMU MENETES*

### **PERSEMBAHAN**

Alhamdulillah hirobil alamin, atas rahmat dan hidayahnya ALLA SWT yang telah meridhoi saya dalam penyelesaian skripsi ini. Skripsi ini saya persembahkan untuk orang-orang yang berarti dalam hidup saya:

1. Superhero dan panutanku, Ayahanda Abdul Rakhim. Beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis, memotivasi, memberikan dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
2. Pintu surgaku tercinta, (Alm) Ibunda Nurmawati meskipun beliau tidak berada tepat di sisi saya tetapi karena beliaulah saya masih berdiri sampai sekarang terima kasih untuk ibu saya tercinta, meskipun ibu juga tidak sempat merasakan pendidikan sampai di bangku perkuliahan. Tapi motivasi serta do'a yang selalu ibu berikan kepada saya sehingga saya mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
3. Untuk kaka ku, vivin arwati. Terima kasih sudah menjadi kaka terbaik untuk adiknya dan menjadi alasan penulis untuk pulang ke rumah setelah beberapa tahun meninggalkan rumah demi menenmpuh pendidikan di bangku perkuliahan,
4. Untuk My ex girlfriend, terima kasih atas segala yang sudah pernah kita lalu bersama, sepeninggalmu dihari itu aku bertekad untuk menjadi lebih baik dari sebelumnya, ucapanmu tempo hari akan menjadi semangatku untuk terus menjadi lebih baik lagi.
5. Para dosen dan staf universitas Muhammadiyah mataram yang selalu membimbing, mendidik dan mengajarkan. Terima kasih jasa-jasa yang tidak mampu terbalskan.
6. Kampus hijau dan Almamater Kebangganku Universitas Muhammadiyah Mataram.

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penyusun, Sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa lahan Penanaman jagung Antara Petani Dengan Pemilik lahan (Studi Di Desa Bantulanteh Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa)”** Shalawat serta salam tercurahkan kepada junjungan alam nabi besar, Nabi Muhammad SAW yang telah menuntun ummat manusia dari zaman kebodohan, menuju zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan. Sehingga kita dapat merasakan kenikmatan dan kemudahan saat ini.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan semua pilihan, melalui kesempatan ini penelitian menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Drs. Abdul Wahab, MA selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menimba ilmu di Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Bapak Asocc. Prof. Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H.,M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Dr. aesthetica Fiorini M, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing I, yang telah memberikan arahan, bimbingannya, dan motivasinya sehingga penulis sampai pada titik ini.
4. Bapak Imawanto, S.H., M.Sy selaku dosen pembimbing II, yang telah memberikan arahan, bimbingannya, dan motifasinya sehingga penulis sampai pada titik ini.



5. Seluruh dosen pengajar Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
6. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Hukum, Muhammadiyah Mataram.
7. Kepada kedua orang tua tercinta saya, bapak Abdul Rakhim AR dan ibu tercinta ibu Nurmawati yang selalu memberikan kasih sayang do'a, motivasi, nasehat serta kesabarannya yang luar biasa dalam setiap langkah hidup penulis, sehingga penulis bias sampai pada titik ini.
8. Kepada segenap keluarga khususnya kaka saya Vivin Arwati, Dede Adie Sumitra dalam segala dukungan yang tiada henti-hentinya.
9. Dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah dengan tulus dan ikhlas memberikan motivasi dan support sehingga dapat terselesikannya skripsi ini.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini penulis tidak terlepas dari berbagai rintangan. Berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, penulis akhirnya mampu menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik, penulis ucapkan banyak terima kasih.

Penyusun tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Menyadari hal tersebut penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak guna menyempurnakan hasil tugas akhir ini. Dan semoga tugas akhir ini. Dan semoga dapat bermanfaat bagi semua orang amin. Amin.

Mataram,03 april 2023

Penyusun

**RISAL DANILSYAH**  
2019F1A154

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN  
PENANAMAN JAGUNG ANTARA PETANI DENGAN PEMILIK  
LAHAN (STUDI DI DESA BANTULANTEH KECAMATAN TARANO  
KABUPATEN SUMBAWA)”**

Oleh:

**Risal Danilsyah<sup>1</sup>, Aesthetica Fiorini Mantika<sup>2</sup>, Imawanto<sup>3</sup>**  
email: [rizaldanilsyha@gmail.com](mailto:rizaldanilsyha@gmail.com)

**ABSTRAK**

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu, barang dan harga. Para pihak dalam sewa-menyewa tanah pertanian berhak membuat isi dan bentuk perjanjian baik yang ada dalam hukum adat maupun kitab undang-undang yang mengatur mengenai perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian. Desa Bantulanteh Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian para pelaku sebelumnya adalah orang yang sudah saling mengenal atau terbiasa melakukan aktivitas bersama dalam masyarakat.

Metode penelitian ini menggunakan pengumpulan data analisis dan penelitian lapangan. Studi hukum dikenal sebagai penelitian empiris, dan melibatkan evaluasi konsekuensi atau implementasi hukum dan peraturan dimasyarakat dengan menggunakan data primer sebagai sumber informasi utama. Lokasi penelitian ini akan mengambil tempat Di Desa Bantulanteh Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa diambil karena kampung ini merupakan tempat yang sering terjadi perselisihan antara pemilik lahan dan penyewa lahan.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan penanaman jagung secara musiman yang ada di Desa Bantulanteh secara menyeluruh dilakukan secara tidak tertulis (lisan) atau atas dasar rasa saling percaya antara pihak pemilik lahan dengan pihak penyewa lahan. Hambatan dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Bantulanteh, dimana kadaluarsanya waktu yang telah melebihi masa sewa yang telah disepakati dari perjanjian awal. Terjadi juga penunggakan harga sewa oleh pihak penyewa lahan penanaman jagung, apabila pembayaran dengan mestinya maka hambatan atau permasalahan tidak akan pernah terjadi.

***Kata kunci: perjanjian sewa lahan, petani, pemilik lahan***

**LEGAL REVIEW OF THE IMPLEMENTATION OF CORN PLANTATION  
LAND LEASE AGREEMENTS BETWEEN FARMERS AND LAND  
OWNERS (A STUDY IN BANTULANTEH VILLAGE, TARANO, SUMBAWA  
REGENCY)**

By:

**Risal Danilsyah<sup>1</sup>, Aesthetica Fiorini Mantika<sup>2</sup>, Imawanto<sup>3</sup>**

Email: [rizaldanilsyha@gmail.com](mailto:rizaldanilsyha@gmail.com)

**ABSTRACT**

Consent is required for lease agreements. This implies that they become enforceable as soon as a consensus is formed regarding their fundamental components—the products and the price. Whether the agreement is based on statutory norms governing agricultural land leasing agreements or customary law, the parties to an agricultural land leasing agreement have the freedom to determine its form and substance. When agricultural land lease agreements are implemented in Bantulante Village, Tarano District, Sumbawa Regency, the parties engaged are typically people who know one another well or are used to working together on community projects. Field research, data processing, and gathering are all part of this study methodology. Legal studies, also referred to as empirical study, used primary data as the major information source to assess the effects or application of laws and regulations in society. The research conducted in Bantulante Village, Tarano District, Sumbawa Regency. This village was selected because it is a common site of disputes between landowners and land tenants. Based on the study's findings, it can be said that landlords and renters in Bantulante Village typically execute seasonal corn plantation land lease agreements informally (verbally) or with mutual confidence. One of the challenges seen in Bantulante Village agricultural property lease agreements is going over the stipulated lease duration. Tenants of corn plantation land have also been known to have unpaid rent, which, if paid on time, would avoid these problems.

**Keywords:** Land Lease Agreement, Farmers, Landowners

MENGESAHKAN  
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA  
MATARAM

KEPALA  
UPT P3B  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM



Humaira, M.Pd  
NIDN. 0803048601

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PENGUJI.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA TULIS..</b>	<b>vi</b>
<b>MOTO DAN PERSEMBAHAN .....</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 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Manfaat Peneliti .....	6
D. Orsinalitas Penelitian .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	9
1. Pengertian Perjanjian.....	9
2. Asas-Asas Perjanjian.....	10
3. Bentuk-Bentuk Perjanjian .....	14
4. Syarat Sahnya Perjanjian.....	15
5. Unsur-Unsur Perjanjian.....	17
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa.....	18
1. Pengertian Sewa Menyewa .....	18
3. Dasar Hukum Sewa-Menyewa.....	21
4. Hak Dan Kewajiban Dalam Sewa Menyewa .....	22
5. Resiko Dalam Sewa Menyewa.....	23
6. Berakhirnya Perjanjian.....	24
<b>BAB III MOTODE PENELITIAN .....</b>	<b>32</b>
A. Jenis Penelitian.....	32
B. Pendekatan Penelitian .....	32

C. Jenis dan Sumber Data.....	33
D. Lokasi Penelitian.....	34
E. Teknik Pengumpulan Data.....	34
F. Analisis Bahan hukum dan Data.....	35
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>37</b>
A. Gambaran Umum Desa Bantulanteh Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa.....	37
1. Kondisi Geografis Desa Bantulanteh Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa .....	37
2. Sejarah singkat berdirinya Desa Bantulanteh kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa.....	38
B. Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	40
1. Pelaksanaan perjanjian Sewa Lahan Penanaman Jagung Antara Petani Dengan Pemilik Lahan di Desa Bantulanteh Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa.....	40
2. Hambatan-Hambatan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Penanaman Jagung Di Desa Bantulanteh Kecamatan Tarano, Kabupaten Sumbawa.....	54
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>58</b>
A. Kesimpulan .....	58
B. Saran.....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>60</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>63</b>

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

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

Manusia merupakan ciptaan Allah yang paling sempurna diantara makhluk sosial yang lainnya. Diberikan anugrah berupa hawa nafsu dan akal, melalui kelebihan tersebut manusia dapat menjadi khalifah serta dapat bertahan hidup sampai saat ini. Selain menjadi makhluk yang sempurna, manusia juga diciptakan oleh Allah SWT. Diposisikan sebagai makhluk sosial yang membutuhkan orang lain dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, Banyak interaksi yang dilakukan agar kebutuhannya dapat terpenuhi. Dibidang ekonomi, banyak hubungan yang bisa dilakukan, diantaranya: jual beli, hutang-piutang, gadai, sewa-menyewa, dan lain sebagainya.

Indonesia mempunyai pola cuaca dan iklim yang beragam karena sifat kepulauannya yang unik dan variasi geografisnya. Variasi faktor-faktor tersebut dapat menyebabkan disparitas kualitas hidup antar wilayah di Indonesia. Penduduk Indonesia bergantung pada berbagai pekerjaan seperti bertani, menangkap ikan, bekerja di perkebunan, dan lain-lain. Di sisi lain juga, sebagian masyarakat Indonesia mengandalkan pertanian sebagai sumber pendapatan utama mereka.<sup>1</sup>

Tanah merupakan aset berharga yang menghasilkan keuntungan investasi yang signifikan dalam mendukung pertumbuhan kehidupan

---

<sup>1</sup> Inayatur Rohmah Sa'idah, *Sewa Dengan Sistem Bayar Musim Panen Tinjauan Hukum Kompilasi Hukum Ekonomi syariah* (Studi di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan). Skripsi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019, hal. 3

tanaman dan hewan.<sup>2</sup> Karena dampaknya yang besar terhadap masyarakat, maka penting untuk mempertimbangkan dengan hati-hati bagaimana hal ini dapat secara efektif melayani kepentingan masyarakat. Prinsip tersebut tertuang dalam Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945. Menurut ketentuan ini, negara mempunyai penguasaan atas bumi, air, dan sumber daya alam, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>3</sup>

Sewa menyewa, mirip juga dengan jual beli dan perjanjian lainnya, biasanya merupakan perjanjian konsensual. Ketika kesepakatan mengenai elemen-elemen penting seperti barang dan harga tercapai, kesepakatan tersebut akan segera mengikat secara hukum.<sup>4</sup> Para pihak yang terlibat dalam sewa lahan pertanian mempunyai kewenangan untuk menentukan isi dan format perjanjian, sebagaimana ditentukan oleh hukum adat dan peraturan perundang-undangan terkait yang mengatur perjanjian sewa lahan pertanian. Salah satu faktor krusial dalam mencapai suatu kesepakatan adalah pelaksanaan yang tepat dari kesepakatan itu sendiri. Tujuan akhirnya adalah agar semua pihak yang terlibat, khususnya pemilik tanah atau penyewa, dapat memenuhi hak dan tanggung jawabnya yang dituangkan dalam kesepakatan yang disepakati bersama.

Sesuai Pasal 1548 KUH Perdata, tentang perjanjian sewa-menyewa, menguraikan tentang perjanjian antara dua pihak. Dalam pengaturan ini,

---

<sup>2</sup> Moh, Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah*. Liberty. Yogyakarta, 2014, hal. 43

<sup>3</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.

<sup>4</sup> R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2014, Hal. 39

salah satu pihak berkomitmen untuk memberikan kepada pihak kedua penguasaan dan penggunaan suatu barang atau tanah dengan syarat pihak kedua akan memberikan pembayaran kepada pihak pertama. Kedua belah pihak saat ini mematuhi perjanjian tersebut untuk sementara. Sederhananya, pihak pertama menyewakan barang atau tanah kepada pihak kedua, dengan syarat pihak kedua melakukan pembayaran kepada pihak pertama dalam jangka waktu yang telah disepakati.<sup>5</sup>

Dalam masyarakat masa kini, khususnya di kalangan warga Desa Bantulanteh, Kecamatan Tarano, Kabupaten Sumbawa, terdapat kecenderungan terjadinya perjanjian sewa lahan pertanian di kalangan individu yang sudah mempunyai hubungan atau sudah terbiasa bekerjasama dalam masyarakat. Oleh karena itu, warga Desa Bantulanteh di Kecamatan Tarno, Kabupaten Sumbawa, lebih mengandalkan perjanjian berbasis kepercayaan dibandingkan dokumentasi formal.

Masyarakat Desa Bantulanteh, Kecamatan Tarano, Kabupaten Sumbawa, sebagian besar melakukan kegiatan pertanian untuk menunjang penghidupan mereka. Fokus utama pekerjaan mereka adalah bercocok tanam seperti jagung dan padi, serta produk pertanian lainnya untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam kehidupan sehari-hari. Sayangnya, masyarakat tidak semua memiliki lahan pertanian yang layak, masyarakat mempunyai pilihan untuk mengolahnya secara mandiri, meskipun

---

<sup>5</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 39.



kepemilikan tanah sering kali disewakan untuk jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan yang disepakati bersama.

Adapun biaya sewa lahan bervariasi berdasarkan hasil yang dicapai dalam skenario khusus ini. Pemilik tanah seringkali memilih untuk menyewakan lahan pertaniannya untuk panen berulang kali guna meningkatkan pendapatan mereka melalui pembayaran sewa berkala.

Di Desa Bantulanteh, lahan sering disewakan secara musiman karena adanya dua musim yang berbeda. Musim hujan diperuntukkan bagi penanaman padi, sedangkan musim kemarau diperuntukkan bagi penanaman jagung. Tujuan pembayaran sistem musiman ini adalah untuk memberikan kelonggaran kepada pihak penyewa hingga tibanya musim panen. praktik ini memungkinkan dana tersebut digunakan sebagai modal untuk budidaya padi di masa depan, sehingga menjadikannya pilihan yang nyaman bagi penyewa.<sup>6</sup> Sistem pembayaran sewa tanah untuk menanam jagung di Desa Bantulanteh ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah yang akan menyewakan tanahnya dan penyewa tanah. Harga sewa sebidang tanah sangat dipengaruhi oleh kondisi dan lokasinya sehingga terjadi negosiasi dan kesepakatan antara kedua belah pihak.

Penting untuk memiliki pemahaman menyeluruh tentang ketentuan sewa sebelum membuat perjanjian antara pemilik lahan dan penyewa lahan. Penting untuk mengambil tindakan pencegahan yang diperlukan untuk mencegah potensi masalah atau komplikasi yang mungkin timbul selama

---

<sup>6</sup> Biyas Rini, *Praktek Sewa-Menyewa Sawah Sistem Tahunan Dalam Upaya Meningkatkan Pendapatan Petani Desa Teluk Kiambang Kabupaten Indragiri Hilir Kecamatan Tempuling*, Skripsi, UIN Sulthan Thaha Saifudin Jambi, 2020, hal 3.

pelaksanaan sewa guna melindungi kepentingan kedua belah pihak yang terlibat.

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan di atas, maka penulis ingin mengetahui dan membahas lebih dalam tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa lahan penanaman jagung yang ada di Desa Bantulanteh, Kecamatan Tarano, kabupaten Sumbawa. Maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul: **TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN PENANAMAN JAGUNG ANTARA PETANI DENGAN PEMILIK LAHAN (STUDI DI DESA BANTULANTEH KECAMATAN TARANO KABUPATEN SUMBAWA).**

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa lahan penanaman jagung antara petani dengan pemilik lahan di Desa Bantulanteh Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa?
- 2) Apa saja faktor penghambat pelaksanaan perjanjian sewa lahan penanaman jagung antara petani dengan pemilih lahan di Desa Bantulanteh Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa?

## C. Tujuan dan Manfaat Peneliti

### 1. Tujuan Peneliti

- a) Untuk mengetahui dan mempelajari bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan penanaman jagung antara petani dengan pemilik lahan di Desa Bantylanteh Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa.
- b) Untuk mengetahui apa saja faktor penghambat dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan penanaman jagung antara petani dengan pemilik lahan di Desa Bantulanteh Kecamatan Tarano kabupaten Sumbawa.

### 2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain :

- a) Penelitian bertujuan untuk memberikan wawasan berharga mengenai penyewaan lahan musiman untuk budidaya jagung, sehingga berkontribusi terhadap pengetahuan ilmiah di bidang ini. Teks ini dapat berfungsi sebagai sumber berharga bagi peneliti masa depan yang ingin mempelajari isu serupa dalam penelitian mereka.
- b) Manfaat praktis dalam rangka menambah wawasan baru, mengembangkan ilmu diharapkan individu tersebut dapat berkontribusi, serta memberi masukan kepada masyarakat luas, yaitu berkaitan dengan sewa lahan penanaman jagung antara petani dengan pemilik lahan secara musiman.

#### D. Orsinalitas Penelitian

No	Nama-Nama Peneliti
1	1. Yuli Prasetyo Andhi, Universitas Negeri Semarang 2. Inayaturohmah Sa'idah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang 3. Biyas Rini, UIN Sulthan Thaha Saifudin Jambi
	<b>Judul Penelitian</b>
2	1. Tinjauan yuridis terhadap perjanjian sewa menyewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunung Pati Kota Semarang. 2. Sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen tinjauan kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES) (Studi di Desa latek Kecamatan Sekaran kabupaten Lamongan). 3. Praktek sewa menyewa sawah sistem tahunan dalam upaya meningkatkan pendapatan petani desa Teluk Kiambang kabupaten Indragiri Hilir Kecamatan tempuling.
	<b>Hasil Penelitian</b>
3	1. Pelaksanaan perjanjian sewa tanah bagi usaha di Desa Sekaran terjadi melalui tiga tahapan yaitu sebelum perjanjian, tahap perjanjian, dan tahap pasca perjanjian. Perjanjian baik tertulis maupun lisan memenuhi syarat sahnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Hal ini juga menganut prinsip-prinsip perjanjian yang mengikat secara hukum, termasuk pemenuhan kewajiban dan tidak adanya persyaratan tambahan yang tidak disepakati sebelumnya, seperti kenaikan sewa. Penyelesaian hambatan-hambatan tersebut dilakukan melalui perundingan di luar pengadilan untuk memperoleh hasil yang saling menguntungkan dan tidak merugikan salah satu pihak. 2. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa di Desa Latik, Kecamatan Sekaran, Kabupaten Lamongan, sewa dengan sistem pembayaran musim panen dilakukan melalui perjanjian lisan dengan mengandalkan rasa saling percaya antar pihak yang terlibat. Pada setiap musim panen, penyewa wajib memberikan hasil panen kepada pemilik sawah sebagai pembayaran sewa. Sewa yang menganut prinsip hukum ekonomi syariah, khususnya sistem pembayaran musim panen, dianggap sah dan memenuhi syarat ijarah yang dituangkan dalam pasal-pasal terkait. Selain itu, sudah menjadi kebiasaan untuk memberikan persembahan dari hasil panen pada setiap musim panen, dibandingkan hanya mengandalkan pembayaran sewa. Pada setiap musim panen, selain biaya sewa, ada biaya lain yang perlu diperhatikan.

	<p>3. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa di Desa Kaimbang, penyewaan sawah dilakukan melalui negosiasi langsung antara penggarap dan pemilik tanah. Kesepakatan dicapai melalui musyawarah dan akad dilakukan secara lisan. Selain itu, tidak ada saksi yang hadir untuk membuktikan perjanjian tersebut, dan tidak ada prosedur hukum yang ditetapkan untuk memastikan pelaksanaan sewa yang tepat.</p>
	<p><b>Persamaan Penelitian</b></p>
4	<p>Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah sama-sama membahas terkait perjanjian sewa menyewa tanah.</p>
	<p><b>Perbedaan Penelitian</b></p>
5	<p>Penelitian ini membedakan dengan penelitian sebelumnya dengan memfokuskan pada objek penelitian tertentu yaitu penelitian yang dilakukan oleh Yuli Prasetyo Andhi (2010) di Desa Sekaran Kecamatan Gunung Pati Kota Semarang. Pada penelitian yang dilakukan oleh Inayatul Rohma Sa'idah (2019) penelitian dipusatkan di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan. Sedangkan penelitian ini dilakukan oleh Biyas Rini (2020) di Desa Teluk Kiambang Kabupaten Indragiri Hilir Kecamatan Tempuling. Penelitian ini difokuskan di Desa Bantulanteh, Kecamatan Tarano, Kabupaten Sumbawa. Penelitian ini terutama mengkaji analisis hukum perjanjian sewa lahan tanam jagung antara petani dan pemilik lahan. Peneliti memilih Desa Bantulanteh sebagai lokasi penelitian karena sudah lama ada kegiatan penyewaan yang sering dilakukan oleh warga sekitar.</p>

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian mempunyai arti penting dalam bidang hukum perdata. Sesuai aturan yang dituangkan dalam buku III KUHPperdata. Perjanjian adalah dokumen tertulis yang menguraikan aspek-aspek kunci dari hubungan bisnis atau profesional antar individu. Ini berfungsi sebagai catatan formal syarat dan ketentuan yang disepakati. Pencantuman dalam lembar kesepakatan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari keseluruhan kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat.<sup>7</sup> Perjanjian adalah suatu konsep hukum yang dituangkan dalam Pasal 1313, dimana individu atau kelompok saling mengikatkan diri pada kewajiban atau syarat tertentu. Dalam ranah hukum, kesepakatan terbentuk ketika individu saling mengakui dan mempertimbangkan sudut pandang orang lain. Selain itu, sebagaimana dikemukakan oleh A. Qirom Samsudin Meliala, perjanjian adalah suatu kejadian yang terjadi ketika seseorang membuat suatu komitmen terhadap individu lain atau

---

<sup>7</sup> Hartana, Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusaha Pertambangan Batubara), Jurnal Komunikasi Hukum, Volume 2, Nomor 2, Agustus 2016, Undiksa hal. 149

ketika seseorang membuat komitmen bahwa individu lain akan melakukan suatu tindakan tertentu.<sup>8</sup>

Berdasarkan pengertian dan definisi yang telah diberikan sebelumnya, kita dapat menyimpulkan perjanjian adalah saling pengertian antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan suatu tugas yang telah diatur sebelumnya. Kesepakatan sering kali dibuat untuk memenuhi kebutuhan sosial individu. Perjanjian ini dapat menjalin hubungan hukum antara banyak pihak sehingga menimbulkan hak dan kewajiban tertentu bagi masing-masing pihak yang terlibat. Penting untuk menetapkan keberadaan hak dan tanggung jawab ini sebelum hak dan tanggung jawab tersebut dapat diakui secara formal. Perjanjian yang efisien dan ilmiah dibuat melalui komunikasi lisan dan tertulis.

## **2. Asas-Asas Perjanjian**

Bidang hukum perjanjian mengakui sejumlah asas penting yang menjadi landasan bagi niat para pihak yang terlibat dalam mencapai tujuannya. Adapun beberapa asas di dalam perjanjian yang wajib diketahui oleh para pihak antara lain.

### **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.

---

<sup>8</sup> Lukman Santoso AZ, Aspek Hukum Perjanjian, (Kajian Konferensif Teori dan Perkembangan), Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019, hal. 49

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<sup>9</sup>

Asas ini dipertimbangkan dalam kaitannya dengan isi perjanjian dan potensi hakim atau pihak ketiga untuk melakukan intervensi dan mengubah, menambah, atau menghilangkan isi perjanjian tersebut. Prinsip kebebasan berkontrak tidak berarti kebebasan yang tidak dibatasi. Sebaliknya, memperbolehkan perseorangan mengadakan perjanjian sepanjang perjanjian itu tidak melanggar undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum, atau ketentuan-ketentuan umum yang digariskan dalam pasal 1337.

## 2. Asas Konsensualisme

Prinsip konsensualisme yaitu konsep fundamental yang menjelaskan bagaimana kesepakatan biasanya dicapai melalui saling pengertian, bukan melalui prosedur formal. Ini menekankan pentingnya konsensus antara kedua pihak yang terlibat. Kesepakatan dicapai ketika kedua belah pihak mencapai pemahaman bersama dan mengutarakan niat mereka dengan jelas.<sup>10</sup>

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

---

<sup>9</sup> Salim HS , et. Al, *Op. Cit.*, .h.9.

<sup>10</sup> Lukman Santoso AZ , *Op., Cit.*, hal 55



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

### 3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* adalah hakim atau pihak ketiga wajib menjunjung tinggi hakekat perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Asas ini berkenaan dengan hasil suatu perjanjian seolah-olah merupakan suatu undang-undang yang sah. Intervensi terhadap substansi kontrak tidak diperkenankan bagi pihak-pihak yang terlibat.

### 4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik adalah penting bagi kreditur dan debitur untuk memenuhi syarat kontrak dengan itikad baik dan dengan rasa saling percaya dan keyakinan. Pasal 1338 Ayat (3) memberikan penjelasan mengenai asas itikad baik, dengan menekankan perlunya suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan ikhlas dan jujur.

### 5. Asas kepribadian

Asas kepribadian yaitu asas tersebut menyatakan bahwa individu yang mengadakan suatu kontrak hanya dilatarbelakangi oleh kepentingannya sendiri. Menurut Pasal 1315 dan Pasal 1340, individu pada umumnya dilarang membuat suatu perjanjian atau kontrak atas nama orang lain.

### 6. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan adalah menumbuhkan rasa saling percaya antara pihak-pihak yang terlibat untuk menjamin pemenuhan komitmen dan terwujudnya prestasi. Kepercayaan merupakan prasyarat penting untuk keberhasilan pelaksanaan perjanjian apa pun.

#### 7. Asas Persamaan Hukum

Pada dasarnya, pihak-pihak tersebut kurang memiliki diferensiasi dalam berbagai aspek. Meskipun demikian, penting bagi pihak-pihak yang terlibat untuk mengakui dan menjunjung tinggi prinsip kesetaraan, dengan menekankan pentingnya saling menghormati sebagai individu dan sebagai bagian dari ciptaan Tuhan.

#### 8. Asas Kepastian Hukum

Konsep kepastian hukum mengacu pada pengakuan suatu perjanjian sebagai suatu kesatuan yang mengikat secara hukum, menjamin tingkat kepastian hukum tertentu. Jelaslah bahwa perjanjian ini memiliki bobot yang signifikan karena berfungsi sebagai kerangka hukum bagi para pesertanya.

#### 9. Asas Kepatutan

Prinsip kepatutan berfokus pada isi perjanjian, memastikan bahwa perjanjian tersebut tidak melanggar standar hukum dan moral.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Salim Hs, Hukum Kontrak , Jakarta, Sinar Grafika, 2003, hlm. 15

### 3. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Ada dua kategori utama kontrak: tertulis dan lisan. Kategori-kategori ini membantu membedakan berbagai jenis perjanjian. Perjanjian tertulis adalah istilah perjanjian yang digunakan untuk menggambarkan apa yang didokumentasikan oleh pihak-pihak yang terlibat atau dalam bentuk tulisan. Perjanjian lisan, disebut dibentuk antara para pihak melalui komunikasi lisan, tanpa adanya dokumentasi tertulis.

Adapun jenis perjanjian tertulis terdiri dari tiga macam seperti yang dijelaskan dibawah ini yaitu:

- a. Suatu kesepakatan yang telah diterima bersama oleh para pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi.
- b. Penting untuk kita ketahui bahwa tanda tangan para pihak harus disaksikan oleh notaris agar perjanjian dianggap sah. Karena tujuan utama dari keterangan notaris atau suatu akta yang dilegalisir oleh notaris adalah untuk menawarkan pembuktian kepada pihak ketiga atas keaslian tanda tangan para pihak.
- c. Perjanjian tersebut diresmikan melalui akta notaris dan dilaksanakan di hadapan notaris. Akta notaris adalah suatu akta yang dibuat dihadapan dan diserahkan kepada pejabat yang

berwenang. Yang berwenang melakukan tugas tersebut antara lain Notaris, Camat, PPAT, dan pihak terkait lainnya.<sup>12</sup>

#### 4. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata memberikan gambaran menyeluruh tentang syarat-syarat sah suatu perjanjian mempunyai sahnya hukum. Untuk membangun perjanjian yang dapat ditegakkan secara hukum, penting untuk kita memiliki pemahaman yang jelas tentang konsep ini. Sesuai ketentuan pasal KUH Perdata, ada empat syarat-syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi untuk menetapkan suatu perjanjian dikatakan sah. Adapun Persyaratan berikut diuraikan antara lain:

##### a. Adanya Kesepakatan Kedua Belah Pihak

Perjanjian mengacu pada kepatuhan terhadap ketentuan ekspresi niat yang disepakati bersama antara banyak individu dan pihak lain. Kriteria untuk menentukan apa saja yang dianggap "cocok" untuk menentukan pernyataan tersebut, karena surat wasiat tersebut tidak dapat diakses atau diketahui oleh publik. Ada dua metode untuk menyatakan persetujuan: eksplisit atau implisit. Pernyataan dapat disampaikan secara lisan, tertulis, maupun melalui isyarat atau tanda. Setiap hari, individu sering mengungkapkan pendapat pribadinya.

---

<sup>12</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-Undang Hukum Perdata Skripsi, IAIN Tulungagung, 2017, hal. 16-17

b. Adanya Kecakapan Dalam Bertindak Atau Membuat Perjanjian

Konsep kemampuan melakukan perbuatan hukum mengacu pada kemampuan individu untuk melakukan suatu perbuatan dalam lingkup hukum. Hanya orang dewasa yang memiliki kapasitas hukum dan wewenang untuk terlibat dalam kegiatan yang sah dan membuat perjanjian. Menurut norma masyarakat, seseorang dianggap dewasa setelah berusia mencapai usia 21 tahun atau sudah menikah.

c. Adanya Objek Perjanjian (Suatu hal Tertentu)

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi terdiri atas perbuatan positif dan negatif, adapun prestasi terdiri atas:

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu (pasal 1234 KUHPerdara)

d. Adanya Kausa Yang Halal

Pengertian *oorzaak* tidak dijelaskan dalam perjanjian-perjanjian yang menganut hukum perdata, khususnya yang dituangkan dalam Pasal 1320. (Karena berpegang pada standar halal). Pasal 1337 KUH Perdata membahas alasan-alasan yang dilarang. Mendukung tujuan yang melanggar hukum, standar moral, atau ketertiban umum dianggap tidak etis. Yang dimaksud dengan “sebab” tidak berkaitan dengan perbuatan yang menyebabkan seseorang mengadakan suatu perjanjian. Sebaliknya, hal ini berkaitan dengan esensi perjanjian

dan alasan yang mendasari pembentukannya. Salah satu contohnya adalah perjanjian jual beli yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan kedua belah pihak. Dalam perjanjian ini, salah satu pihak menginginkan suatu barang, sedangkan pihak lainnya meminta kompensasi berupa uang. Alasannya, salah satu pihak mempunyai niat untuk menjual barang.

## 5. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam makalah bertajuk “Kesalahan dan Konsekuensinya dalam Implementasi Perjanjian,” Niru Anita Sinaga menguraikan tiga komponen perjanjian. Adapun komponen-komponen berikut antara lain:<sup>13</sup>

### a. Unsur *Essensialia*

*Essentialia* mengacu pada komponen penting dari suatu perjanjian yang mutlak diperlukan untuk pembentukan dan pelaksanaannya. Tanpa unsur-unsur penting tersebut, pihak-pihak yang terlibat tidak akan dapat mencapai kesepakatan yang diinginkan. Misalnya saja dalam suatu perjanjian jual beli, keberadaan barang beserta harga yang disepakati bersama merupakan komponen yang sangat penting. Tanpa adanya bagian ini, perjanjian tidak akan dibuat atau dilaksanakan. Karena komponen khusus ini sangat penting agar perjanjian yang di buat

---

<sup>13</sup> Niru Anita Sinaga, *Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Mitra Manajemen, Universitas Surya Darma, 2020, hal.47

dianggap sah dan dapat dilaksanakan dengan baik dan berjalan lancar.

b. Unsur *Naturalia*

*Naturalia* merupakan komponen secara hukum diklasifikasikan sebagai badan pengatur. Para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian ini tidak wajib mengikuti ketentuan yang tertuang dalam Buku III KUHPerdara. Namun, mereka mempunyai pilihan untuk menyimpang dari ketentuan tersebut demi memenuhi kepentingan mereka sebagaimana dituangkan dalam perjanjian mereka. Selain itu para pihak telah mengaturnya secara mandiri, maka perjanjian tersebut menjadi mengikat secara hukum bagi mereka. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata.

c. Unsur *Accidentalialia*

Tidak termasuk komponen *Accidentalialia* merupakan persyaratan yang diperlukan dalam perjanjian. Dan tidak perlu secara eksplisit mencapai konsensus mengenai masalah tertentu, seperti penentuan lokasi perumahan.<sup>14</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa**

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

Setelah para pihak mencapai kesepakatan mengenai layanan dan biaya sewa-menyewa menjadi perjanjian konsensual, yang berarti mengikat secara hukum para pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi

---

<sup>14</sup> Ibid

harap dicatat bahwa barang yang disediakan tidak dimaksudkan untuk dimiliki secara permanen. Mereka dimaksudkan untuk dinikmati selama Anda bersama mereka.<sup>15</sup> Sesuai definisi yang diberikan dalam Pasal 1548 KUH Perdata, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian kontraktual dimana salah satu pihak sepakat untuk memberikan kepada pihak lain penggunaan dan kenikmatan suatu barang untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran yang disepakati bersama. Harga ditentukan oleh pihak pertama sesuai dengan nilai pasar barang.<sup>16</sup>

Sesuai penjelasan Sitompul, perjanjian sewa menyewa adalah salah satu pihak sepakat untuk mengalihkan suatu benda untuk jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya setuju untuk membayar harga yang telah sepekati atas penggunaan benda tersebut pada waktu yang telah ditentukan. Selama masa sewa benda tersebut akan digunakan untuk jangka waktu tertentu.<sup>17</sup>

Selain itu, Yahya Harahap memberikan penjelasan mengenai hakikat sewa sebagai perjanjian kontrak antara pemilik dan penyewa. Penyewa berhak menikmati sepenuhnya produk yang disewa sepanjang jangka waktu perjanjian sewa yang telah disepakati.<sup>18</sup>

---

<sup>15</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/2021), Jurnal Ilmiah Prodi Magister Keno Ariatan, 2017-2018 hal. 95

<sup>16</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>17</sup> Roswita Sitompul, *Op., Cit*, ha. 23

<sup>18</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal. 112



Berdasarkan definisi yang diberikan di atas, dapat disimpulkan bahwa sewa adalah suatu perjanjian kontraktual dimana salah satu pihak sepakat untuk mengalihkan barang kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu yang telah di sepakati dengan imbalan pembayaran yang disepakati.

## 2. Unsur Sewa Menyewa

Adapun beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah antara lain:<sup>19</sup>

- a. Kehadiran pihak yang menyewa dan penyewa. Lessor dan lessee bertanggung jawab untuk menaati syarat-syarat perjanjian sewa. Lessor adalah individu atau organisasi yang menyewakan barang atau properti kepada pihak lain, yang disebut lessee.
- b. Kedua pihak telah mencapai konsensus.
- c. Objek persewaan yang tersedia bermacam-macam, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.
- d. Penyewa harus mengalihkan penggunaan suatu benda kepada penyewa.
- e. Penyewa harus mentransfer uang pembayaran kepada pihak yang menyewa.

---

<sup>19</sup> Claudia Soleman, *Op., Cit.*, hal 14

### 3. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Landasan hukum sewa guna usaha dituangkan dalam pasal 1548 KUHPerdara. Menurut ketentuan ini, sewa adalah perjanjian kontraktual di mana salah satu pihak berkomitmen untuk menyediakan penggunaan suatu barang kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu, dengan imbalan pembayaran yang disepakati.

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, ketentuan-ketentuan KUH Perdata menjadi landasan hukum yang mendasar dalam sewa guna usaha. Dalam konteks ini, yang dimaksud dengan “barang” mencakup berbagai macam harta benda yang berwujud dan tidak berwujud, seperti barang bergerak dan barang tidak bergerak yang dapat disewakan, sebagaimana diatur dalam pasal 1549 ayat (2) KUHPerdara.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Jansehat Aritonang, *Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Perkantoran Yang Dikelolah Oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Jakarta (UNIJ) Jakarta Tahun 2011, hal.81

#### 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*.

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

- 4) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUH Perdata).
- 5) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata). Merupakan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1950 ayat (3) KUH Perdata).
- 6) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata).
- 7) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata).<sup>21</sup>

##### b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Penyewa bertanggung jawab untuk memastikan bahwa properti yang disewa tetap tidak terganggu, sehingga penyewa dapat menikmati kedamaian dan ketenangan. Selain itu, penyewa harus memastikan bahwa properti tersebut bebas dari segala cacat yang dapat menghalangi penyewa untuk memanfaatkannya sepenuhnya. Ini adalah hak penyewa. Sementara itu,

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

---

<sup>21</sup> Claudia Soleman, *Op., Cit.*, hal. 17

1. Ketika seseorang kepala rumah tangga menggunakan barang-barang yang disewa ia memiliki bertanggung jawab untuk merawatnya seolah-olah itu miliknya sendiri.
2. Anda bertanggung jawab untuk melakukan pembayaran sewa pada alat dan waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa.
3. Sesuai dengan pasal 1583 KUH Perdata, lakukanlah semua perbaikan yang diperlukan, bahkan yang sederhana pun dan setiap hari.<sup>22</sup>

### 5. Resiko Dalam Sewa Menyewa

Resiko dalam sewa menyewa, pemilik barang disebut juga sebagai pihak yang menyewakan tempat, bertanggung jawab atas segala sesuatu dan resiko yang terkait dengan barang yang disewakan. Menurut pasal 1553, keadaan ini terjadi apabila suatu peristiwa yang tidak diduga atau di luar kendali salah satu pihak, mempengaruhi barang-barang yang diperjanjikan. Peristiwa ini, yang disebut resiko, merupakan ciri umum dalam perjanjian yang melibatkan pengalihan hak kepemilikan barang.

KUH Perdata Pasal 1533 berbunyi,  
 “keabsahan perjanjian sewa menyewa dipertanyakan dalam hal benda yang disewakan rusak seluruhnya ditengah masa sewa akibat suatu kecelakaan. Jika produk yang dipermasalahkan hanya rusak sebagai, penyewa memiliki pilihan untuk meminta penurunan harga atau meminta agar perjanjian sewa dibatalkan; tetapi, skenario, dia tidak memiliki hak untuk menerima kompensasi”.

Peraturan mengenai risiko dalam sewa guna usaha tidak dijabarkan secara tegas seperti peraturan yang mengatur risiko dalam jual beli. Pasal 1458 KUH Perdata mengatur tentang resiko dalam jual beli, sedangkan aturan mengenai resiko dalam sewa menyewa terdapat

---

<sup>22</sup> Janshat Aritonang, *Op., Cit.*, hal. 84

dalam Pasal 1553 KUH Perdata. Menurut pasal tersebut, perjanjian sewa-menyewa menjadi tidak sah menurut hukum apabila barang-barang yang disewakan musnah karena suatu peristiwa yang tidak ada salahnya salah satu pihak. Ungkapan “batal demi hukum” menunjukkan bahwa tidak ada pihak yang dapat mengajukan tuntutan apa pun kepada pihak lain.

Jelaslah bahwa individu yang menyewakan barang tersebut memikul tanggung jawab finansial penuh atas segala kerugian yang timbul akibat hilangnya barang tersebut.

## **6. Berakhirnya Perjanjian**

### **a. Berakhirnya perjanjian menurut KUH Perdata**

#### **1. Pembayaran**

Dalam bidang hukum kontrak, "pembayaran" mencakup setiap tindakan yang memenuhi suatu kewajiban, seperti penjual mengirimkan barang, melakukan tugas tertentu, atau menahan diri dari tindakan tertentu. Ketiga jenis ini melambangkan terpenuhinya suatu tujuan atau biasa disebut dengan kompensasi.

#### **2. Novasi (Pembaruan Utang)**

Novasi adalah pengaturan kontrak di mana debitur dan kreditur sepakat untuk mengganti perjanjian awal dengan yang baru, yang secara efektif membatalkan persyaratan sebelumnya dan menggantinya dengan persyaratan baru. Novasi mencakup adanya kesepakatan baru, penggabungan subjek baru, hak dan tanggung

jawab, serta pencapaian. Agar inovasi dapat berlangsung, semua syarat ini harus dipenuhi. Ada tiga metode berbeda yang dapat digunakan untuk melaksanakan inovasi atau pembaruan utang. Cara-cara tersebut adalah sebagai berikut:<sup>23</sup>

Dalam hal debitur mengadakan perjanjian utang baru atas nama orang yang berhutang, maka perjanjian itu menggantikan utang yang lama, sehingga utang lama menjadi hapus. Jenis inovasi ini disebut objektif. Selain itu, debitur dibebaskan dari kewajibannya jika ditunjuk debitur baru untuk menggantikan debitur sebelumnya. Inovasi ini disebut sebagai "inovasi subjektif pasif". Selain itu, apabila terjadi perjanjian baru yang mengakibatkan pengalihan kreditur baru, maka debitur dibebaskan dari kewajibannya terhadap kreditur sebelumnya. Jenis inovasi khusus ini disebut sebagai inovasi subjektif aktif.

### 3. Kompensasi

Kompensasi, juga disebut penyelesaian utang, melibatkan pembatalan seluruh kewajiban utang dengan mendistribusikan jumlah total utang antara kreditur dan debitur. Alternatifnya, dua individu mungkin memiliki perjanjian keuangan dimana mereka berdua berhutang satu sama lain. Sesuai dengan pedoman hukum, mereka telah menentukan cara untuk menyelesaikan kewajiban masing-masing melalui perhitungan bersama. Itu. Sebagai

---

<sup>23</sup> Jansehat Aritonang, *Op., Cit.*, hal.85

gambaran, A mempunyai hutang sebesar Rp10.000,00 kepada B, sedangkan B berhutang kepada A sebesar Rp5.000,00. Namun karena adanya kesepakatan kompensasi antara kedua belah pihak, maka A hanya diwajibkan membayar sebesar Rp5.000,00 terhadap hutang B.

#### 4. Konfensio (percampuran Utang)

Pencampuran utang mengacu pada konsolidasi status debitur dan kreditur seseorang menjadi satu kesatuan. Ada dua sumber kebingungan yang potensial:

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

Mari kita periksa keadaan berikut ini: seorang kreditur mempunyai ahli waris tunggal dari debitur. Jelaslah bahwa dengan meninggalnya kreditur maka status debitur akan beralih menjadi kreditur. Setelah itu, orang yang mewarisi tanggung jawab debitur memikul tanggung jawab untuk menyelesaikan kewajibannya, yang pada akhirnya menghasilkan pelunasan utang secara penuh.

- b. Hak dapat dialihkan melalui berbagai cara, misalnya melalui pembelian atau pewarisan harta benda. Pencampuran utang biasanya terjadi ketika debitur mewarisi utang kreditur.

## 5. Pembebasan Utang

Keringanan utang dicapai ketika kreditur secara sepihak menyatakan bahwa debitur tidak lagi bertanggung jawab atas kewajiban keuangannya. Persetujuan debitur terhadap pernyataan itu menjadikannya sah. Ada dua cara pengampunan utang dapat terjadi. Yang pertama adalah melalui hibah, dimana debitur dibebaskan dari utangnya tanpa ada kewajiban apa pun. Bentuk kedua melibatkan debitur mencapai sesuatu yang berbeda dari apa yang diharapkan semula, yang kemudian mengarah pada pengampunan utangnya. Pembagian ini dimungkinkan karena adanya kesepakatan formal.

## 6. Kebatalan Atau Pembatalan

Adapun tiga penyebab timbulnya pembatalan kontrak, antara lain yaitu:

- a. Perjanjian dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan dibawah pengampunan
- b. Tidak menggandakan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang.
- c. Adanya cacat kehendak adalah kekurangan dalam kehendak orang (kehilapan, paksaan dan penipuan).

## 7. Berlaku Syarat Batal

Apabila syarat-syarat pembatalan yang ditentukan terpenuhi, maka perjanjian itu berakhir, sehingga mengakibatkan kembalinya



keadaan semula, seolah-olah perjanjian itu tidak pernah adadan tidak pernah dilakukan. Biasanya, faktor-faktor yang menyebabkan batalnya suatu perjanjian berlaku untuk pengaturan bersama seperti perjanjian jual beli, sewa guna usaha, dan perjanjian serupa lainnya.<sup>24</sup>

b. Berakhirnya perjanjian lainnya

1) Jangka Waktunya Berakhir

Adapun jangka waktu dan tanggal pengakhiran suatu kontrak ditetapkan dalam setiap perjanjian, baik dibuat dengan tangan, oleh pejabat yang berwenang, atau sebelum keterlibatannya. Jika dalam kontrak disebutkan jangka waktu dan tanggal berakhirnya, hal ini menunjukkan bahwa salah satu pihak tidak wajib memberikan pemberitahuan kepada para pihak lainnya mengenai pemutusan kontrak. Beberapa kontrak memiliki jangka waktu dan tanggal pengakhiran yang relatif singkat, sementara kontrak lainnya memiliki tanggal dan jangka waktu pengakhiran. Durasi diperpanjang. Sebaliknya, masing-masing pihak mengetahui tanggal kedaluwarsanya sendiri.

2) Dilaksanakannya objek perjanjian

Sasaran perjanjian setara dengan pencapaian, yang mencakup tindakan dan tidak adanya tindakan, serta tindakan yang berulang. Syarat-syarat perjanjian bersifat tetap bagi

---

<sup>24</sup> Ibid.103-105

transaksi-transaksi yang melibatkan kedua belah pihak seperti jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, dan lain-lain. Dalam perjanjian jual beli tanah, tujuan perjanjian adalah untuk menentukan harga dan hasil produksi. Penjual dan pembeli tanah harus mematuhi persyaratan menyewakan tanah dalam kondisi aslinya dan menyerahkan sertifikat tanah. Saat membeli tanah, perlu untuk memberikan harga yang diusulkan untuk properti tersebut. Pembeli berhak memperoleh tanah beserta surat-surat yang menyertainya, sedangkan penjual berhak menerima pembayaran atas tanah itu. Perjanjian antara pembeli dan penjual berakhir karena salah satu pihak memperoleh penguasaan atas obyek perjanjian, baik melalui cara terselubung maupun terang-terangan.<sup>25</sup>

### 3) Kesepakatan kedua Belah Pihak

Pengakhiran suatu kontrak dapat terjadi ketika kedua belah pihak mencapai kesepakatan bersama untuk melakukannya. Dalam situasi khusus ini, para pihak secara kolektif memilih untuk membubarkan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Alasan di balik persetujuan untuk mengakhiri kontrak berbeda-beda dan unik bagi setiap orang. Ada individu yang mendukung gagasan ini berdasarkan prinsip moral mereka, sementara yang lain mendukungnya karena potensi manfaatnya bagi perusahaan

---

<sup>25</sup> Lukman Santoso *Az, Op.*, Cit., hal 2016, hal, 105-106

mereka. Mengingat pentingnya akuntansi laba dan rugi, maka perlu adanya pertimbangan yang cermat. Jika salah satu pihak mendapati dirinya tidak dapat memenuhi kewajiban utama kontrak, mereka dapat mengusulkan penghentian kepada pihak lainnya, yang kemudian dapat memilih untuk menerima permintaan tersebut.

#### 4) Pemutusan Kontrak Secara Sepihak

Pihak-pihak yang terlibat dalam suatu kontrak pada umumnya diharapkan untuk memenuhi syarat-syarat perjanjian dengan itikad baik. Namun, tidak jarang salah satu pihak berulang kali gagal memenuhi kewajiban pokok perjanjian, meski telah diberitahu berkali-kali.

Karena kegagalan salah satu pihak untuk memenuhi kewajiban kontraknya, pihak lainnya kini diharuskan untuk mengakhiri perjanjian secara sepihak. Klausul pemutusan sepihak dapat digunakan untuk mengakhiri kontrak yang telah dibuat oleh para pihak. Apabila debitur lalai memenuhi kewajibannya, maka kreditur berwenang menilai keabsahan akad yang mereka buat, meskipun jangka waktu yang diperjanjikan belum lewat.<sup>26</sup>

#### 5) Adanya Putusan Pengadilan

Sengketa kontrak dapat diselesaikan melalui dua metode: baik dalam sistem hukum atau melalui penyelesaian di luar

---

<sup>26</sup> Ibid. 106-108

pengadilan. Penyelesaian sengketa alternatif, yang biasa dikenal dengan ADR, merupakan metode yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa hukum di luar sistem peradilan adat.

#### 6) Ditentukan Oleh Undang-Undang

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

a. Masa berlakunya perjanjian ditentukan oleh undang-undang.

Sebagai gambaran, Pasal 1066 KUH Perdata memuat ketentuan yang menyatakan bahwa ahli waris mempunyai pilihan untuk mencapai kesepakatan untuk menunda pembagian harta warisan untuk jangka waktu tertentu. Namun demikian, ayat berikutnya menggantikan perjanjian tersebut dengan menetapkan bahwa masa berlakunya dibatasi untuk jangka waktu lima tahun.

b. Pengakhiran perjanjian bergantung pada peristiwa-peristiwa tertentu, seperti meninggalnya salah satu pihak, yang menjadikan perjanjian batal demi hukum. Menurut pasal-pasal yang bersangkutan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian-perjanjian tersebut meliputi perjanjian perusahaan, perjanjian pemberian kuasa, dan perjanjian kerja.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Ibid. 109-110

## **BAB III**

### **MOTODE PENELITIAN**

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

Pengumpulan data untuk analisis dan penelitian melibatkan penggunaan metode penelitian empiris, seperti penelitian lapangan. Kajian hukum biasanya dilakukan melalui penelitian empiris, yang berfokus pada evaluasi dampak dan efektivitas peraturan perundang-undangan di masyarakat. Penelitian ini sangat mengandalkan data primer sebagai sumber informasi utama. Sebagai alternatif, seseorang dapat memilih untuk terlibat dalam penelitian empiris dengan memeriksa dan menganalisis peraturan hukum terkait secara cermat berdasarkan bukti-bukti yang ada di lapangan. Jenis penelitian ini melibatkan langkah-langkah yang diperlukan untuk identifikasi hukum dan memastikan efektivitas hukum.<sup>28</sup>

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

##### **1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*)**

Hal ini dilakukan dengan menelaah secara mendalam seluruh peraturan atau undang-undang yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang sedang diselidiki, khususnya mendalami norma-norma yang dituangkan dalam undang-undang tersebut.

---

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Perss, Jakarta, 1983, hal. 51.

## 2. Pendekatan Sosiologis (*Approach*)

Telah digunakan oleh peneliti dalam peyelidikan karena tentang topik tersebut. Metode sosiologi hukum merupakan penelitian empiris yang dapat digunakan untuk menganalisis kemajuan kerja yang dilakukan oleh sistem hukum dalam masyarakat.<sup>29</sup>

### C. Jenis dan Sumber Data

#### a. Data Primer

Data dikumpulkan langsung dari masyarakat. Data dikumpulkan dari sumber primer, baik melalui tanggapan individu seperti kuesioner dan wawancara, dari sumber yang relevan dengan topik penelitian. Perolehan data primer dalam suatu penelitian biasanya melibatkan melakukan wawancara dan melakukan observasi. Observasi melibatkan perhatian yang dekat terhadap objek yang diteliti dengan cara kooperatif.<sup>30</sup>

#### b. Data Sekunder

Data sekunder mengacu pada informasi yang bersumber dari literatur yang ada. Data sekunder mengacu pada data primer yang telah mengalami pengolahan dan penyajian tambahan, baik oleh pengumpul data asli atau pihak ketiga. Data sekunder digunakan untuk

---

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Prenada Medi Group Depok, 2016, hal.156

<sup>30</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normative*, Malang: Bayumedia Publishing, 2006. Hal.49.

mengumpulkan informasi awal, menetapkan landasan teoritis atau hukum, dan menentukan batasan dan makna suatu istilah.<sup>31</sup>

#### **D. Lokasi Penelitian**

Penelitian akan dilakukan di Desa Bantulanteh, Kecamatan Tarano, Kabupaten Sumbawa. Keputusan tersebut diambil karena sering terjadi perselisihan antara pemilik tanah dan penyewa lahan di Desa Bantulanteh, yang timbul karena penggarap tidak membayar uang sewa sesuai dengan kesepakatan.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis menggunakan berbagai teknik pengumpulan data, sebagai berikut:

##### **1. Observasi**

Observasi adalah kegiatan melakukan pengamatan secara langsung untuk memperoleh data yang benar dengan cara mencatat secara metodelis apa saja masalah-masalah yang perlu diteliti.<sup>32</sup>

Peneliti dalam penelitian ini melakukan observasi langsung ke objek penelitiannya yaitu petani dengan pemilik lahan yang ikut serta dalam menyewa lahan dengan sistem pembayaran secara musiman yang ada di Desa Bantulanteh, Kecamatan Tarano, Kabupaten Sumbawa. Penelitian ini akan dilakukan di Kabupaten Sumbawa.

---

<sup>31</sup> Burhan Ashshofia, *metode penelitian hukum*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1996, hal.20-22.

<sup>32</sup> Cholid, Nurbuko, dkk, . *Metode Penelitian*, PT Bumi Aksara, jakarta,2015, hal, 192.

## 2. Wawancara

Wawancara berfungsi sebagai metode untuk mengumpulkan informasi atau data yang diperlukan untuk mencapai tujuan peneliti. Proses wawancara melibatkan dua orang: peneliti, yang bertanggung jawab melakukan wawancara, dan partisipan, yang memberikan informasi yang di perlukan.

Individu yang berpartisipasi dalam penelitian ini diwawancarai oleh peneliti di Desa Bantulanteh, Kecamatan Tarano, Kabupaten Sumbawa. Peneliti sendiri yang melakukan wawancara.

## 3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode berharga untuk mengumpulkan data yang digunakan dalam diskusi berkaitan dengan masalah penelitian yang ada. Hal ini memungkinkan pengumpulan informasi dan data yang relevan. Untuk mendokumentasikan penelitian ini, kami akan menghubungi Kantor Desa Bantulanteh untuk mendapatkan data mengenai profil Desa. Selain itu, wawancara akan dilakukan dengan pemilik lahan dan penyewa lahan untuk mengumpulkan dokumentasi dan wawancara tersebut.

## **F. Analisis Bahan hukum dan Data**

Data yang diperoleh dari studi literatur akan dianalisis secara deskriptif dan kualitatif, kaitannya dengan data yang diperoleh dari lapangan. Argumen akan dibuat berdasarkan logika berpikir induktif, dan kesimpulan akan ditarik secara berurutan untuk memberikan gambaran



umum. Para peneliti akan menggunakan metode deskriptif-kualitatif untuk menganalisis secara menyeluruh dan akurat serta membangun hubungan antara dokumen hukum terkait yang dikumpulkan melalui penelitian lapangan dan studi kepustakaan secara sistematis.<sup>33</sup>



---

<sup>33</sup> Nasution, S., *Motode Penelitian Naturalistik kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, Hal.126