

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pekerjaan diperlukan bagi individu menghidupi dirinya sendiri. Masyarakat melakukan berbagai profesi, termasuk pekerjaan di bidang pariwisata, kesehatan, pendidikan, dan industri lainnya. Pertanian masih menjadi pilihan bidang pekerjaan yang populer di kalangan masyarakat umum. Indonesia merupakan negara agraris yang perekonomiannya bertumpu pada sektor pertanian. Berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS) pada www.bps.go.id hampir 29 % penduduk di Indonesia berprofesi sebagai petani. Pertanian merupakan suatu usaha yang menjadikan suatu ekosistem artifisial yang mempunyai manfaat sebagai penyedia bahan pokok makanan untuk manusia. Secara singkat pertanian memiliki makna “bercocok tanam”, secara luas dapat diartikan bahwa pertanian tidak hanya terfokus pada tanaman, namun juga Perkebunan, peternakan, perhutanan, serta perikanan (Kusmiadi, 2013)

Petani merupakan profesi yang memanfaatkan lahan pertanian. Menurut (Winarso, 2021) Bagi masyarakat pedesaan lahan adalah sebuah symbol status sosial dalam kacamata Masyarakat yang menjadikan keberadaannya sangat dipertahankan, di sisi lain lahan menjadi salah satu sumber mata pencaharian serta sumber kehidupan masyarakat. Lahan menjadi sumber daya terbarui, dikarenakan memiliki kuantitas yang tidak berubah membuat lahan mempunyai peran yang cukup sentral di kehidupan masyarakat, jumlah manusia yang terus bertambah menjadikan semakin terjadi ketimpangan lahan. Masalah terkait ketimpangan lahan yang terjadi di Masyarakat ini menyebabkan adanya penguasaan

lahan di kalangan masyarakat itu sendiri, hal tersebut dapat memunculkan perubahan kondisi sosial dan ekonomi masyarakat. Secara umum, masyarakat pedesaan memanfaatkan sumber daya alam di sektor agraris, hal ini cenderung turun temurun sehingga menjadikan sektor pertanian sebagai penghasilan utama di pedesaan.

Pertanian identik dengan tanah, tanah sendiri merupakan sumber daya penting dalam Pertanian. Tanah merupakan media tempat tumbuhnya tanaman (Handayanto, E ; Muddarisna, 2017). Selain sebagai media lahan, tanah merupakan sendiri merupakan salah satu objek dalam transaksi sewa-menyewa. Tanah yang digunakan oleh para petani biasanya bukan hanya milik pribadi tetapi milik orang lain atau badan usaha. Mayoritas petani menggunakan lahan milik orang lain untuk bercocok tanam pada seorang pemilik lahan. Untuk menggunakan tanah milik orang lain dalam bidang pertanian sering menggunakan perjanjian sewa-menyewa. Persyaratan dan kepentingan penyewa dan pemilik dapat menimbulkan perjanjian sewa. Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan pengertian perjanjian adalah kontrak yang mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri pada pihak atau pihak lain. Empat syarat yang harus di jalankan agar suatu perjanjian dianggap sah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata: perjanjian itu sendiri, barang atau produk tertentu, keterampilan, dan sebab atau klausul yang sah. Prinsip “janji merupakan hutang” dan “janji wajib ditepati” juga terlihat dalam perjanjian. Ini adalah mekanisme untuk memastikan bahwa setiap orang yang berkepentingan dilindungi dan diperlakukan secara adil.

Sewa menyewa di atur dalam buku ke-III dan buku ke-IV. Dibuku ke-III dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdata yang berbunyi:

“Sewa adalah kontrak di mana salah satu pihak setuju untuk membayar harga yang bersedia dibayar oleh pihak lain sebagai imbalan atas hak untuk menggunakan suatu objek untuk jangka waktu yang telah ditentukan”.

Sewa menyewa melibatkan dua pihak dan suatu objek, serta memerlukan durasi tertentu. Kontrak sewa menyewa tidak berakhir dengan kematian pemilik atau penyewa, atau dengan perpindahan kepemilikan objek yang disewakan. Secara umum, perjanjian sewa menyewa adalah kontrak timbal balik atau bilateral antara dua pihak, yang menimbulkan kewajiban dan hak bagi pemilik dan penyewa. Perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian adalah kesepakatan diantara pemilik serta penyewa yang mengatur hak dan kewajiban terkait tanah pertanian sebagai objek sewa.

Perjanjian sewa-menyewa dengan objek lahan pertanian umumnya banyak jenisnya sesuai dengan kondisi dari pihak yang ikut yaitu yaitu pemilik lahan dan penyewa. Salah satu perjanjian sewa-menyewa dengan objek lahan pertanian adalah perjanjian sewa-menyewa dengan pembayaran bagi hasil. Sistem sewa ini juga dikenal dengan sistem *sakap*, sistem *sakap* merupakan sistem perjanjian pengerjaan lahan antara pemilik dengan penggarap di mana pembayaran menggunakan sistem bagi hasil dan *bawon*. Sistem *sakap* atau biasa disebut bagi hasil adalah bentuk perjanjian yang masih diterapkan hingga sekarang sesuai dengan kondisi yang memengaruhinya (Tirtosudarmo, 2019)

Sistem *sakap* adalah penyewaan sementara hak pengelolaan tanah kepada pihak lain melalui perjanjian. Perjanjian ini mencakup pembagian biaya produksi seperti sarana produksi, tenaga kerja, dan pembagian hasil antara pemilik dan pihak yang menggarap lahan. Selain mengurangi biaya tenaga kerja, memudahkan manajemen, dan mengurangi risiko, hal-hal ini menjadi pertimbangan bagi pemilik

tanah untuk menyewakan lahan mereka kepada penyakap. Pada perundang-undangann diatur tentang perjanjian bagi hasil, seperti yang tercantum pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil, yang mulai berlakunya peraturan ini sejak tanggal 7 Januari 1960. Biasanya, perjanjian sewa dengan pembayaran bagi hasil ini dilakukan lisan. Perjanjian lisan secara khusus tidak diatur oleh undang-undang di Indonesia. Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdato) yang menyebutkan bahwa perjanjian dianggap sah asalkan ada perjanjian, obyek yang dapat ditentukan, dan unsur-unsur lain yang dipersyaratkan, namun mengakui perjanjian lisan sebagai mengikat secara hukum di Indonesia.

Desa Giri Emas adalah Desa pinggiran di Kabupaten Buleleng, Desa Giri Emas merupakan Desa pemekaran dari Desa Sangsit pada tahun 2005. Dalam situs website resmi pada giriemas-buleleng.desa.id/index.php/first penduduk Desa ini berjumlah 1.605 Jiwa. Desa ini memiliki dua banjar yaitu, Banjar Dinas Dangin Yeh dan Banjar Dinas Segara. Berdasarkan catatan geografiss Desa Giri emas memiliki batas territorial yakni, sebelah utara berbatasan dengan laut Bali, sisi selatan Desa Jagaraga, dan sebelah barat Desa Sangsit. Desa ini juga memiliki sisi pantai dengan pinggiran sawah, sehingga para penduduknya sebagian ada yang berprofesi sebagai petani. Pada observasi yang pernah dilakukan di Desa Giri Emas sebagian masyarakat sering melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian. Dilaksanakan perjanjian sewa-menyewa dikarenakan ada beberapa faktor yaitu; Pertama, banyak masyarakat yang memiliki lahan pertanian tetapi tidak bisa menggarap lahannya sedangkan dalam awig-awig subak tidak diperbolehkan alih fungsi lahan; Kedua, masyarakat yang memiliki lahan merupakan pekerja di bidang

lain sehingga memilih untuk menyewakan lahan; Ketiga, masyarakat yang tidak memiliki lahan pertanian di Desa Giri Emas cenderung memilih menyewa tanah dikarenakan mahalnya harga tanah serta sewa-menyewa tanah pertanian menjadi solusi bagi masyarakat yang pendapatannya belum mencukupi.

Petani serta pemilik lahan yang terlibat bpraktik Sewa lahan pertanian di Desa Giri Emas menggunakan perjanjian sewa-menyewa dengan pembayaran bagi hasil. Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa dengan perjanjian pembagian hasil di atur dalam Undang-Undang No 2 tahun 1960 tentang Perjanjian bagi hasil. Pada pasal 3 ayat (1) berbunyi:

“Kepala Desa atau daerah yang dipersamakan dengan itu di mana tanah itu berada (selanjutnya dalam undang-undang ini disebut “Kepala Desa”) harus mewakili pemilik dan penggarap secara tertulis untuk semua perjanjian bagi hasil, dan dua orang wakil dari masing-masing pemilik dan penggarap. penggarap harus menyaksikan perjanjian tersebut.”.

Isi pasal ini dimaksudkan Perjanjian yang tertulis dalam bagi hasil bertujuan untuk mencegah kebimbangan, yang nantinya memunculkan sengketa terhadap kewajiban serta hak pihak-pihak terkait, lama waktunya perjanjian dan lain sebagainya. Tetapi dalam prakteknya di Desa Giri Emas masih menggunakan perjanjian lisan sehingga hal ini sebenarnya bertentangan pada pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No 2 tahun 1960 tentang Perjanjian bagi hasil. Selain itu penggunaan perjanjiann lisan ini dilakukan oleh penyewa dan pemilik lahan ini dipicu atas dasar kekeluargaan.

Pada transaksi pembayaran perjanjian sewa-menyewa dengan bagi hasil di Desa Giri Emas menggunakan jaminan yang hanya berupa kwitansi, dalam kwitansi tersebut hanya mencantumkan jaminan uang tanpa kejelasan tanggal berakhirnya perjanjian. Dalam transaksi ini sering menimbulkan ketidakpastian bagi penyewa

yang sekaligus penggarap karna pada dasarnya dalam pelaksanaannya tentu ada hal-hal diluar dari kendali penggarap yang dapat menyebabkan kegagalan dalam pembayaran dalam jangka waktu sesuai kesepakatan. Hal ini terjadi dirasakan oleh salah satu penggarap di Desa Giri Emas dalam pelaksanaannya terjadi kendala dalam proses pembayaran akibat hasil dari pertanian sulit terjual atau adanya masalah dari pihak pembeli hasil pertanian.

Salah satu kasus yang dialami oleh penggarap, yaitu Bapak Nengah Sukarsa dalam transaksi pembayaran bagi hasil terjadi kendala dalam pembayaran dengan pemilik tanah akibat adanya masalah dari pihak pemilik selip yang terlambat membayar bahkan melebihi waktu yang telah disepakati. Pemilik selip beralasan bahwa keterlambatan penyerahan hasil dikarenakan cuaca yang tidak mendukung serta kerusakan pada mesin. Sehingga dalam transaksi dengan pemilik tanah terjadi masalah yang merugikan bagi pihak penggarap dan pemilik tanah. Pihak penggarap dianggap lalai dan melakukan wanprestasi. Wanprestasi merupakan situasi yang mana tidak ditepatinya suatu kewajiban yang telah disetujui atau disepakati oleh kedua belah pihak. Wanprestasi yang disepakati oleh pihak penggarap bukan kelalaiannya tetapi merupakan kelalaian yang dilakukan pihak lain atau bisa disebut *force majeure* atau *overmacht*. Menurut (Abdulkadir, 2013), *force majeure* atau *overmacht* adalah situasi tidak mampu terpenuhinya prestasi oleh debitur yang disebabkan oleh terjadinya peristiwa sebab kesalahan bukan dari debitur, peristiwa yang terjadi tidak dapat diprediksi akan terjadi pada waktu perjanjian berlangsung.. Kesepakatan sewa-menyewa yang dilakukan secara lisan antara penggarap dan pemilik lahan dapat menjadi kurang mengikat karena sulitnya membuktikan kesepakatan terkait kejadian di luar kendali penggarap. Bukti merupakan elemen

penting dalam perjanjian lisan untuk memverifikasi kesepakatan antara pihak-pihak, dan sulit untuk membuktikan pelaksanaan hak dan kewajiban jika perjanjian hanya bersifat lisan, karena tidak ada dokumen autentik atau dibawah tangan yang digunakan sebagai bukti. Namun, terkait dengan pembuktian perjanjian lisan ini, prinsip " Siapun yang menuntut suatu hak wajib memberikan bukti untuk itu. " diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdara, "Alat bukti yang dapat dipakai untuk membuktikan suatu dalil terdiri atas: bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah." (Subekti, 2019). Oleh karena itu, Apabila dapat dibuktikan bahwa perjanjian lisan itu dibuat oleh banyak pihak serta menepati syarat sah perjanjiann sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata,

Pemaparan masalah diatas, dapat disimpulkan telah terjadi ketidaksesuain *das sollen* serta *das sein* hingga menimbulkan suatu issue hukum. Oleh karena itu, penulis merasa penting untuk mengangkat pokok bahasan ini, serta layak untuk dijadikan penelitian dengan judul "**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PADA SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN DENGAN PEMBAYARAN BAGI HASIL DI DESA GIRI EMAS, KECAMATAN SAWAN, KABUPATEN BULELENG**".

1.2 Identifikasi Masalah

Sesuai dengan pemaparan pada latar belakang, masalah yang diangkat dalam penelitian penulis yang diajukan dapat diidentifikasi adanya beberapa masalah sebagai berikut:

1. Perjanjian bagi hasil antara pihak-pihak dilaksanakan dengan lisan, hal ini bertentangan dengan pasal 3 ayat (1) Undang-undang No. 2 Tahun 1960 mengenai Perjanjian Bagi Hasil.
2. Terdapat kerugian yang dialami oleh kreditur dalam sewa-menyewa lahan pertanian dengan pembayaran bagi hasil di Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng.
3. Terdapat Wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur sebagai akibat adanya keadaan memaksa (*Overmacht*).
4. Paara pihak yang terlibat perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian dengan pembayaran bagi hasil di Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng tidak tahu bagaimana cara menyelesaikan sengketa di antara mereka.

1.3 Batasan Masalah

Selaras tujuan dari penelitian, maka diperlukan batasan masalah yang digunakan pada suatu masalah guna untuk mencegah penelitian agar tidak adanya penyimpangan ataupun adanya pokok masalah yang melebar sehingga nantinya penelitian dapat terarah dan memudahkan dalam pembahasan. Terkait penelitian ini penulis memberikan batasan masalah dan memfokuskan penelitian ini terhadap perlindungan hukum terhadap Kreditur yang mengalami kerugian serta akibat hukum terhadap Debitur yang berada dalam keadaan wanprestasi pada Perjanjian

Sewa-Menyewa Lahan Pertanian dengan Pembayaran Bagi Hasil di Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng.

1.4 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur yang mengalami kerugian dalam sewa-menyewa tanah pertanian dengan pembayaran bagi hasil di Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng?
2. Bagaimana Akibat Hukum terhadap Debitur yang wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian dengan pembayaran bagi hasil di Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian memiliki arti tujuan yang harus dipenuhi pada saat melakukan penelitian. Dengan acuan rumusan masalah sebelumnya, penelitian ini bertujuan untuk mencapai hal-hal:

1. Tujuan Umum
Mengidentifikasi serta memberikan wawasan serta kontribusi pemikiran terhadap pemilik tanah dan petani penggarap mengenai perlindungan hukum dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Pertanian Dengan Bagi Hasil.
2. Tujuan Khusus
 - a. Menganalisis perlindungan hukum terhadap semua pihak yang terlibat dalam Transaksi Sewa-Menyewa Tanah Pertanian Dengan Bagi Hasil Di Desa Giri Emas.

- b. Menganalisis konsekuensi hukum yang mungkin timbul apabila terjadi pelanggaran kontrak karena keadaan memaksa pada perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian dengan pembayaran bagi hasil.

1.6 Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan penelitian yang disebutkan di atas, bahwa penelitian ini memiliki penerapan teoritis dan praktis.:

1. Manfaat Teoritis

Tujuan penelitian ini adalah untuk memperluas pemahaman kita mengenai akibat hukum bagi debitur yang melanggar perjanjian sewa lahan pertanian yang mencakup pembayaran bagi hasil, serta perlindungan yang diberikan kepada kreditur yang mengalami kerugian. Selain itu, pihak-pihak yang terlibat dalam subjek yang diteliti diharapkan dapat memperoleh manfaat, berkontribusi, dan memperoleh pengetahuan baru dari penelitian ini.

2. Manfaat dalam Praktek

Temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan ide, manfaat, dan wawasan:

- a. Bagi peneliti:

Temuan penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan penulis mengenai perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur yang mengalami kerugian, serta akibat hukum bagi debitur yang kedapatan wanprestasi dalam perjanjian sewa lahan pertanian dengan sistem bagi hasil. pembayaran. Temuan-temuan ini selanjutnya akan menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya.

- b. Bagi masyarakat:

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa dan memberikan gambaran yang jelas kepada para pihak yang menyewa properti pertanian di Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, mengenai perlindungan hukumnya. Buleleng.

c. Bagi Ilmu Pengetahuan:

Hal ini dimaksudkan agar dapat memberikan pencerahan lebih mengenai perlindungan hukum para pihak dalam perjanjian bagi hasil yang melibatkan penyewaan properti pertanian. Mengingat temuan penelitian ini, penelitian lebih lanjut mungkin dilakukan untuk meningkatkan pemahaman kita tentang subjek ini..

