

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang diciptakan untuk berinteraksi antara satu dengan yang lainnya dan saling membutuhkan. Dari interaksi tersebut akan menimbulkan hubungan timbal balik yang akan tercapai sebuah tatanan hidup yang kompleks dan memerlukan antara hukum yang mengatur hubungan antara manusia.

Sebagai salah satu unsur esensial pembentukan negara, tanah memegang peranan penting dalam kehidupan dan penghidupan bangsa sebagai pendukung berdirinya negara yang bersangkutan. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar - besar kemakmuran rakyat merupakan suatu *condition sine qua non*.<sup>1</sup>

Tanah merupakan sesuatu yang sangat bermanfaat dan penting bagi kehidupan masyarakat, dapat kita lihat perkembangan penduduk Indonesia sekarang ini, fungsi tanah sangat tampak pentingnya karena saat- saat sekarang ini banyak terjadi hubungan hukum yang dilakukan oleh masyarakat dengan tanah sebagai obyeknya seperti jual beli tanah, sewa- menyewa tanah, dan lain sebagainya.

Terutama bagi penduduk bertempat tinggal di pedesaan yang mayoritas bermata pencarian seorang petani yang menggantungkan hidupnya di bidang pertanian. Masyarakat hukum adat mempunyai hubungan yang sangat erat dengan tanah wilayahnya. Hal ini dapat dipahami, bahwa masyarakat hukum adat sangat menggantungkan sumber

---

<sup>1</sup> Imam Sudiyat, *Hukum Adat*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2010, h.1.

pencahariannya pada tanahnya. Kewenangan untuk menguasai, mengatur dan mengurus semua tanah, secara struktur kemasyarakatan adat lebih diserahkan pada Ketua Adat dan pengurusnya.

Oleh karena ini dalam tatanan kehidupan masyarakat hukum adat, Ketua maupun pengurus adat mempunyai kewenangan, seperti melakukan perbuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah adat. Pentingnya arti tanah bagi masyarakat adat, dapat diketahui pula dari fungsi tanah tersebut sebagai tempat berpijak, mencari penghidupan, dan sebagai tempat untuk melakukan pemujaan kepada sang Pencipta. Di samping itu, tanah juga merupakan tempat lahirnya suatu bangsa, dan bagi suatu negara tanah mempunyai arti penting karena mengandung sumber kekayaan alam.<sup>2</sup>

Di dalam hukum adat, antara masyarakat hukum merupakan kesatuan dengan tanah yang didudukinya, terdapat hubungan yang erat sekali hubungan yang bersumber pada pandangan yang bersifat *religio-magis*.<sup>3</sup>

Hubungan yang erat dan bersifat *religio-magis* ini menyebabkan masyarakat hukum memperoleh hak untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkannya, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup di atas tanah juga berburu terhadap binatang-binatang yang ada disitu. Hak masyarakat hukum atas tanah ini disebut hak petuanan atau hak ulayat.

Berdasarkan hukum adat, konsepsi pokok bahwa tanah berada dalam kekuasaan persekutuan hukum, berlandaskan asas kebersamaan yang dikenal dengan hak ulayat. Hak ini oleh Van Vollenhoven sebagaimana dikutip oleh Djaren Saragih, diistilahkan dengan *beschikingsrecht*. Istilah *beschikingsrecht* terhadap hak ulayat perlu dibedakan dengan *beschikingskring* yang berarti lingkungan ulayat.

---

<sup>2</sup> Tjok Istri Putra Astiti, ***Hak-Hak Atas Tanah di Desa Tenganan Pegringsingan***, Majalah Ilmiah Universitas Udayana, No. 47 Th. XXXIII, Lembaga Penelitian Universitas Udayana, Denpasar, 2002, h. 61.

<sup>3</sup> Bushar Muhammad, ***Pokok-Pokok Hukum Adat***, Pradnya Paramitha, Cetakan Ketujuh, Jakarta, 2000, h.103.

Lingkungan ini adalah tanah yang merupakan wilayah yang dikuasai oleh hak ulayat.<sup>4</sup>

Keberadaan hak ulayat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, sampai saat ini masih tetap mendapat pengakuan. Hal ini sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 3 UUPA yang menyebutkan: “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat hukum adat, sepanjang kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasar atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Tanah desa mempunyai fungsi ekonomi, tanah-tanah desa yang berupa tanah pertanian sejak dulu dimanfaatkan untuk menunjang kebutuhan ekonomi warga desa dalam melaksanakan aktivitasnya. Terlebih lagi tanah desa yang berupa tanah pasar ataupun tanah-tanah yang dimanfaatkan untuk sarana perekonomian lainnya, seperti disewakan sehingga sangat jelas manfaat dan fungsi ekonominya bagi warga desa sebagai kesatuan maupun individual. Petani membutuhkan adanya lahan untuk dapat melakukan kegiatan pertanian untuk mencukupi kebutuhan hidupnya, jika petani tidak memiliki lahan untuk bertani maka yang dibutuhkannya kerjasama antara pemilik lahan dan petani dalam

---

<sup>4</sup>Djaren Saragih, *Hukum Adat*, Tarsito, Edisi II, Bandung, 1984, h. 74.

pengolahan lahan pertanian (penggarap) dengan menggunakan suatu perjanjian.

Sewa-menyewa merupakan pemberian sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk di ambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima barang, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.

Hak sewa adalah hak seseorang untuk menggunakan, mengusahakan dan menikmati hasil dari harta benda milik orang lain dengan membayar sewa. Harta benda yang dapat disewakan salah satunya adalah tanah (tanah, kebun, ladang, kolam) yang dapat memberi manfaat bagi si penyewa. Hak sewa atas tanah dapat berlaku dengan pembayaran sewa di muka, atau di belakang bahkan pembayaran sewa dilakukan dengan hasil dari tanah yang disewa secara berangsur.

Hak sewa diatur dalam Pasal 44 UUPA yang menyebutkan: "Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa, pembayaran uang sewa dapat dilakukan, satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu dan bahkan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan."

Desa Tolang Kecamatan Ulu Pungkut Kabupaten Mandailing Natal merupakan desa yang memiliki lahan pertanian yang luas dan mayoritas

penduduknya bekerja sebagai petani untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Namun, tidak semua penduduk yang memiliki lahan pertanian diolah sendiri, melainkan dengan disewakan dalam jangka waktu tertentu. Praktik perjanjian sewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Tolang Kecamatan Ulu Pungkut Kabupaten Mandailing Natal tidak ada batasan atau jangka waktu sewanya karena pemilik lahan hanya mengatakan untuk memakainya tidak dijelaskan berapa lama waktu pemanfaatannya.

Masyarakat hanya menggunakan prinsip kepercayaan, karena sudah sering bertemu dan juga tidak takut akan di bohongi. Terkait pembayaran sewa dalam menentukan harga sewa para masyarakat menggunakan beberapa sistem bagi hasil (*Marpartolu Atau Marpadua*). Dalam melakukan perjanjian sewa menyewa dengan sistem bagi hasil (*Marpartolu Atau Marpadua*) ini, terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua pihak sebagai bentuk itikad baik karena perjanjian ini hanya dibuat berdasarkan sistem kepercayaan satu sama lain saja.

Perjanjian *Marpartolu* atau *Marpadua* dalam istilah masyarakat Mandailing adalah sebutan untuk pembahagian hasil keuntungan dari sebuah usaha yang dikelola antara si penggarap tanah dengan si pemilik tanah. Perjanjian *Marpartolu* atau *Marpadua* adalah suatu perjanjian sewa menyewa secara lisan dalam hal pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan penyewa,<sup>5</sup> yang acap kali dilaksanakan oleh masyarakat Mandailing di

---

<sup>5</sup> Vhina Trisyananda Harahap, *Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Bagi Hasil Gula Aren didesa Hanopan Kecamatan Tapanuli Selatan*. Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan, 2021. h. 12

Desa Tolang, Kecamatan Ulu Pungkut. Perjanjian ini didasarkan pada asas kepercayaan karena adanya hubungan kekerabatan yang sangat erat dan rasa percaya yang sangat tinggi dari pemilik tanah kepada penyewa untuk melakukan pengelolaan atas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah dalam hal perusahaan dengan sistem bagi hasil yang disebut juga dengan istilah *Marpartolu* atau *Marpardua*.

Dari informasi awal yang penulis dapati bagi hasil antara penggarap dan pemilik lahan berpatokan kepada kebiasaan setempat dan ini sudah berlangsung dari dulu hingga sekarang, dan kebiasaan setempat memberikan rincian persentase bagian diantara kedua belah pihak yaitu:

1. *Marpartolu* artinya sepertiga bagian untuk pemilik lahan dari hasil panen dan dua pertiga bagian untuk penggarap dari hasil panen;
2. *Marpardua* artinya satu perdua bagian untuk pemilik lahan dari hasil panen dan satu perdua untuk pengelola dari hasil panen;

Tentu dalam hal pembagiaan yang telah ditetapkan berdasarkan kebiasaan sesuai dengan apa yang ada dalam ketentuan hukum secara umum dan *piqih muamalah* secara islam tidak ada ketimpangan dan kecurangan karena didasarkan atas kepercayaan dan kesepakatan bersama. Akan tetapi dalam peraktek pelaksanaanya penggarap mengajukan kespakatan baru yang tidak ada dalam waktu perjanjian antara penggarap dan pemilik lahan, seperti contoh lahan tanah padi yaitu apabila hasil dari pengelolaan tanah tersebut tidak mencapai hasil 5 karung ke atas si penggarap tidak akan memberikan bagian pemilik lahan dengan dasar

bahwa 5 karung tersebut tidak sebanding dengan pekerjaan mengolah lahan tanah padi tersebut menjadi padi dan pekerjaan seperti ini bukan hal yang mudah. Apabila karungan dan jumlahnya diatas 5 karung, pengelola memberikan satu pertiga dari hasil panen tersebut ataupun satu perdua sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian *Marpartolu* ataupun *Marpardua*.

Pengertian perjanjian bagi hasil sendiri berdasarkan Pasal 1 huruf c UU PBH tentang Perjanjian Bagi Hasil (yang selanjutnya disebut UUPBH) dinyatakan sebagai berikut: “perjanjian bagi-hasil, ialah perjanjian dengan naman apapun juga yang diadakan antara pemilik pada satu pihak dan seseorang atau badan hukum pada lain pihak yang dalam undang-undang ini disebut “penggarap” berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik lahan tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak”.

Namun, dikarenakan perjanjian ini hanya menggunakan prinsip kepercayaan saja, akan ada masalah yang dihadapi dikala objek yang disewakan ini mengalami permasalahan yang serius untuk memecahkannya ataupun terjadi *mandali* (ingkar janji) di dalam perjanjian (*Marpartolu* Atau *Marpardua*) ini. Hal ini membutuhkan penyelesaian dengan cara kepala dingin dan berdasarkan hukum adat yang ada, sehingga tidak ada dari salah satu pihak yang merasa dirugikan atas terjadinya masalah yang menghampiri.

Berdasarkan pemaparan permasalahan di atas, penulis tertarik untuk mengangkat judul skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Pengelolaan Tanah Dengan Sistem Bagi Hasil (*Marpatolu Atau Marpadua*) Pada Masyarakat Mandailing (Studi Di Desa Tolang Kecamatan Ulu Pungkut Kabupaten Mandailing Natal).**

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana implementasi perjanjian sewa-menyewa pengelolaan tanah masyarakat Mandailing dengan sistem bagi hasil (*marpartolu atau marpadua*)?
2. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian *Marpartolu* atau *Marpadua* berdasarkan hukum adat Mandailing?
3. Bagaimana akibat hukum bila terjadi *mandali* (ingkar janji) dalam pelaksanaan perjanjian *parduaan* atau *partoluan* berdasarkan hukum adat Mandailing di Desa Tolang Kecamatan Ulu Pungkut?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui implementasi perjanjian sewa - menyewa pengelolaan tanah masyarakat Mandailing dengan sistem bagi hasil (*marpartolu atau marpadua*).
2. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian *Marpartolu* atau *Marpadua* berdasarkan hukum adat Mandailing.

3. Untuk mengetahui akibat hukum bila terjadi *mandali* (ingkar janji) dalam pelaksanaan perjanjian perduaan atau partoluan berdasarkan hukum adat Mandailing di Desa Tolang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yang pada khususnya mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pengelolaan tanah dengan sistem bagi hasil (*marpatolu atau marpadua*).
2. Secara praktis, dari hasil penelitian ini diharapkan mampu untuk memberikan manfaat dan memberikan sumbangan pemikiran atau informasi terhadap Subjek Hukum Perdata agar dapat memecahkan permasalahan yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pengelolaan tanah dengan sistem bagi hasil (*marpatolu atau marpadua*).

#### **E. Definisi Operasional**

Adapun untuk memudahkan penjabaran konsep dan teori yang digunakan dalam penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa variabel yang secara kontekstual digunakan dalam penelitian ini. Sesuai dengan judul penelitian yaitu **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Pengelolaan Tanah Dengan Sistem Bagi Hasil (*Marpatolu Atau Marpadua*) Pada Masyarakat Mandailing (Studi Di Desa Tolang Kecamatan Ulu Pungkut)”**, maka dapat diterangkan definisi operasional dalam penelitian sebagai berikut:

1. Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata adalah Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.
2. Sewa menyewa menurut Pasal 1548 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata adalah adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.
3. Tanah menurut Pasal 4 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria adalah Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
4. Bagi Hasil menurut Pasal 1 Huruf c Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil adalah perjanjian bagi-hasil, ialah perjanjian dengan nama apapun juga yang diadakan antara pemilik pada satu pihak dan seseorang atau badan hukum pada lain pihak yang dalam undang-undang ini disebut "penggarap"

berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak.

5. *Marpertolu* atau *Marpardua* adalah istilah dalam bahasa daerah Mandailing untuk menyebutkan sistem bagi hasil yang sering dipergunakan dalam hal perjanjian sewa menyewa disana. Yakni *Marpertolu* artinya sepertiga bagian untuk pemilik lahan dari hasil panen dan dua pertiga bagian untuk penggarap dari hasil panen, dan *Marpardua* artinya satu perdua bagian untuk pemilik lahan dari hasil panen dan satu perdua untuk pengelola dari hasil panen.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian merupakan sumber perikatan disamping sumber-sumber yang lainnya yang juga dinamakan persetujuan karena dua pihak itu setuju untuk melaksanakan sesuatu. Mengenai perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 ini adalah: 1) tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian; 2) tidak tampak asas konsensualisme; dan 3) bersifat dualisme.<sup>6</sup> Karena perumusan hanya menspesifikasikan perbuatan, definisi ini samar. Oleh karena itu, yang bukan merupakan perbuatan hukum disebut juga dengan perjanjian. Pemahaman ini harus ditemukan dalam teologi untuk diperjelas.

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata terlalu luas. Dikatakan demikian karena mencakup juga tentang pelaksanaan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam hukum keluarga, sedangkan pengertian perjanjian yang di maksud disini adalah perjanjian di dalam lapangan harta kekayaan saja yang menimbulkan hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Rumusan perjanjian dalam Pasal 1313

---

<sup>6</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

KUHPerdata tersebut selain tidak lengkap juga terlalu luas terlalu luas karena dipergunakan perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan-perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum, sehingga perumusannya diperbaiki menjadi : perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih.<sup>7</sup>

Menurut R. Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>8</sup> Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>9</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa perjanjian adalah hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hukum.<sup>10</sup> Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Menurut Wirjono Prodjokoro Perjanjian adalah suatu pehubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak pelaksanaan perjanjian

---

<sup>7</sup> P. Setiawati, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bima Cipta, Bandung, 1984, h.49.

<sup>8</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, h.1.

<sup>9</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Cetakan ke-4, Jakarta, 1987, h.6.

<sup>10</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1998, h.97.

itu.<sup>11</sup>

Berdasarkan pendapat-pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa yang dinamakan perjanjian adalah perbuatan hukum yang jamak, artinya untuk terjadinya suatu perjanjian setidaknya-tidaknya diperlukan dua pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak yang satu diberikan terlebih dahulu dari pada pernyataan kehendak yang lain. Pernyataan kehendak yang pertama disebut penawaran, sedangkan pernyataan kehendak yang kedua disebut penerimaan.

Hak penawaran maupun penerimaan, hendaknya merupakan suatu perbuatan hukum sepihak apabila masing-masing ditinjau secara tersendiri. Akan tetapi apabila penawaran itu sudah bertemudengan penerimaan maka keduanya seara bersama-sama akan membentuk suatu perjanjian.

Ada beberapa jenis perjanjian yang secara garis besar diatur dalam KUHPerduta. Klasifikasi dari perjanjian itu adalah sebagai berikut:<sup>12</sup>

- a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membenani hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Sedangkan, perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan pihak lainnya.
- b. Perjanjian bernama dan tidak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunya nama sendiri, yang dikelompokan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas. Misalnya jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengakutan, dan melakukan pekerjaan. Perjanjian tak bernama diatur dalam KUHPerduta titel V s/d XVIII dan diatur dalam KUHD. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak

---

<sup>11</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2009, h.23

<sup>12</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 224-225.

terbatas.

- c. Perjanjian cuma – Cuma dan perjanjian atas beban. Perjanjian dengan cuma - cuma adalah perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah (*schenking*) dan pinjam pakai Pasal 1666 dan 1740 KUHPerdota. Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu melakukan prestasi berkaitan langsung dengan prestasi yang harus dilakukan pihaknya. Misalnya jual beli, sewa menyewa, dan pinjam meminjam dengan bunga.
- d. Perjanjian konsensual, perjanjian riil dan perjanjian formil. Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli dan sewa menyewa. Perjanjian riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan objek perjanjian atau bendanya. Misalnya perjanjian penitipan barang dan perjanjian pinjam pakai. Perjanjian formil adalah perjanjian yang selalu dibutuhkan kata sepakat juga dibutuhkan formalitas tertentu, sesuai dengan apa yang telah di tentukan oleh undang-undang.

Dalam suatu perjanjian harus memuat syarat sah perjanjian. Syarat sah suatu perjanjian terdiri dari dua unsur bagian yaitu bagian inti disebut *essensialia* yaitu unsur mutlak yang harus ada bagi terjadinya perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta, seperti perjanjian antara para pihak dan objek perjanjian. Bagian bukan inti, bagian ini dibagi lagi menjadi *naturalia* dan *accidentalialia*.

*Naturalia* adalah unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual. *Accidentalialia* yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak seperti domisili para pihak.

Pasal 1320 KUHPerdota menentukan empat syarat sahnya

perjanjian, yaitu:<sup>13</sup>

- 1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak.
- 2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.
- 3) Adanya objek perjanjian.
- 4) Adanya causa yang halal.

Keempat syarat tersebut dapat digolongkan menjadi 2 (dua) golongan yaitu :<sup>7</sup>

- a. Syarat subjektif. Apabila syarat ini tidak dipenuhi atau tidak terpenuhi maka akibat hukumnya perjanjian ini dapat dibatalkan. Yang termasuk syarat subyektif adalah adanya kata sepakat diantara para pihak dan kecakapan bertindak.
- b. Syarat objektif. Apabila syarat ini tidak dipenuhi atau tidak terpenuhi maka akibat hukum dari perjanjian itu adalah batal demi hukum. Yang termasuk syarat obyektif adalah adanya suatu hal tertentu dari suatu sebab yang halal. Yang termasuk syarat obyektif adalah adanya suatu hal tertentu dari suatu sebab yang halal.

## 2. Asas – Asas Perjanjian

Menurut Sudikno Mertokusumo asas hukum prinsip hukum adalah suatu pikiran dasar yang umum sifatnya berlatar belakang dari suatu peranan kongkrit yang terdapat peraturan perundang-undangan dan putusan hukum yang merupakan hukum positif dan dapat ditemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan kongkrit tersebut.<sup>14</sup>

Dalam perjanjian terdiri dari 4 (empat) asas penting, yaitu:

- a. Asas konsensualisme. Asas ini sering diartikan sebagai kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Dalam asas ini memperlihatkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua

---

<sup>13</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 33-34.

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. cit.*, h.134.

atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau *consensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata - mata. Hal ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitur (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan tertentu.

- b. Asas kebebasan berkontrak. Asas ini dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Berdasarkan Asas Kebebasan Berkontrak, maka orang pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga, asal tidak bertentangan dengan undangundang, kesusilaan dan ketertiban umum.
- c. Asas itikad baik dan kepatutan. Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara berbunyi "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat yang terjadi. Itikad baik dan kepatutan dapat pula merubah atau melengkapi Perjanjian. Bahwa

perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga ditentukan oleh l'tikad baik dankepatutan, jadi l'tikad baik dan kepatutan menentukan isi dari perjanjian itu.

- d. Asas *Pacta Sunt Servanda*. Asas yang menyatakan bahwa suatu perjanjian mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual, serta bahwa suatu kesepakatan harus dipenuhi, dianggap sudah terberi dan kita tidak pernah mempertanyakannya kembali. Kehidupan kemasyarakatan hanya akan berjalan dengan baik jika orang dapat dipercaya perkataannya oleh orang lain.

### 3. Berakhirnya suatu Perjanjian

Berakhirnya perjanjian merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur tentang sesuatu hal. Pihak kreditur adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Sesuatu hal disini berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak, bisa jual-beli, utang-piutang, sewa - menyewa, dan lain-lain.<sup>15</sup>

Terdapat beberapa cara yang dapat mengakhiri perjanjian yaitu:

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak yang membuatnya misalnya dalam perjanjian telah ditemukan batas waktu berakhirnya dalam waktu tertentu.
- b. Undang-Undang menentukan batas waktu perjanjian tersebut.
- c. Para pihak atau Undang-Undang dapat mementukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir misalnya

---

<sup>15</sup> Salim HS, *Op.cit*, h. 96.

salah satu pihak meninggal, perjanjian menjadi hapus sesuai dengan Pasal 1603 KUHPerdara.

- d. Karena perjanjian para pihak (*herroping*), seperti tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara bahwa perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan dengan perjanjian pihak yang membuatnya.
- e. Pernyataan penghentian perjanjian dapat dilaksanakan oleh kedua belah pihak atau oleh satu pihak hanya pada perjanjian yang bersifat sementara, misalnya perjanjian kerja dan perjanjian sewa menyewa.
- f. Berakhirnya karena putusan hakim, misalnya dalam perjanjian terjadi sengketa yang dilaksanakan lewat jalur pengadilan, kemudian hakim memutuskan perjanjian tersebut berakhir, misalnya perjanjian kerja dan perjanjian sewa menyewa.
- g. Berakhirnya karena putusan hakim, misalnya dalam perjanjian terjadi sengketa yang dilaksanakan lewat jalur pengadilan, kemudian hakim memutuskan perjanjian tersebut berakhir.

Pasal 1381 KUH Perdata, jelas ada 10 penyebab yang mengakibatkan batalnya suatu perikatan, yaitu:

- 1) Kompensasi
- 2) Lakukan pembayaran tunai diikuti dengan setoran atau penitipan
- 3) Pembaharuan utang
- 4) Penghapusan atau kompensasi utang
- 5) Konsolidasi utang
- 6) Penghapusan utang

- 7) Penghancuran barang jatuh tempo
- 8) Batal/pembatalan
- 9) Berlakunya suatu syarat batal dan
- 10) Berlalunya waktu (*Expires*).

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

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

Istilah sewa menyewa berasal dari Bahasa Belanda yaitu *Huur onver hurr* dan *hire* atau *rent* dalam bahasa Inggris. Menurut bahasa sehari-hari sewa menyewa artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.

Sedangkan Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>16</sup>

Secara yuridis pengertian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang menyebutkan: "Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang,

---

<sup>16</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Edisi ke-2, Jakarta, 2005, h. 220.

selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Menurut Subekti perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.<sup>17</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro Perjanjian sewa menyewa adalah penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan mengumpulkan pendapatan dari barang dengan syarat pengguna membayar sewa kepada pemilik.<sup>18</sup>

Berdasarkan definisi di atas, dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang di serahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati kengunaannya.

Perjanjian sewa menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah perjanjian konsensual, artinya ia sudah terjadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai

---

<sup>17</sup> Subekti, *Op.cit*, h. 17.

<sup>18</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Pustaka, Bandung, 1991, h.190.

unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan kenikmatan suatu barang, sedangkan kewajiban pihak penyewa adalah membayar harga sewa.

Dalam perjanjian sewa - menyewa terdapat pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Yang dimaksud dengan subjek hukum ialah "suatu pendukung hak, yaitu manusia atau badan yang menurut hukum berkuasa (berwenang) menjadi pendukung hak. Suatu subjek hukum mempunyai kekuasaan untuk mendukung hak.<sup>19</sup> Dapat juga dikatakan subjek hukum adalah sesuatu yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban.<sup>20</sup>

Objek sewa-menyewa meliputi semua jenis barang, baik yang tak bergerak ataupun yang bergerak dapat disewakan. Objek Perjanjian Menurut Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja yaitu:16

Yang dimaksud dengan objek hukum (*rechtsobject*) adalah segala sesuatu bermanfaat dan dapat dikuasai oleh subjek hukum serta dapat dijadikan objek dalam suatu hubungan hukum. Pada umumnya yang dapat dipandang sebagai objek hukum itu adalah urusan urusan (*zaken*) dan benda-benda (*goederen*). Pengertian benda dibedakan ke dalam benda berwujud dan benda tidak berwujud. Benda berwujud mencakup segala sesuatu yang dapat dilihat, dipegang, dan seringkali juga dapat diukur dan ditimbang, misalnya rumah, pohon, buku, mobil, dan sebagainya. Benda tidak berwujud mencakup semua jenis hak, seperti hak atas tagihan, hak cipta, hak merek, dan sebagainya. Selain itu, benda juga dibedakan ke dalam benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda yang karena sifatnya dapat dipindah tempatkan. Benda tidak bergerak atau benda tetap adalah benda-benda yang karena sifatnya sendiri atau karena tujuan pemanfaatannya tidak dapat atau tidak untuk dipindah tempatkan (misalnya lahan tanah, rumah, mesin tertentu dalam sebuah pabrik), atau karena penentuan hukum (penetapan undang-undang) dinyatakan sebagai Benda tidak bergerak.

---

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, **Sosiologi Suatu Pengantar**, CV Rajawali, Jakarta, 1982, h. 129.

<sup>20</sup> Dudu Duswara M, **Pengantar Ilmu Hukum**, Refika Aditama, Bandung, 2001. h.32.

## **2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), hak adalah benar, kepunyaan, milik, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu yang telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dsb. atau kekuasaan yang benar atas sesuatu. Sedangkan kewajiban yaitu sesuatu yang harus dilaksanakan dengan penuh rasa tanggung jawab. Konsumen memiliki keduanya baik hak maupun kewajiban yang timbul dan harus didapat atau dilaksanakan.

Hak dan Kewajiban Para Pihak Perjanjian Sewa - Menyewa Setelah para pihak mencapai kesepakatan dalam perjanjian sewa, maka para pihak yakni pihak yang menyewakan dan pihak penyewa memutuskan hak dan kewajiban yang akan dilakukan untuk menyepakati perjanjian yang akan dilaksanakan guna tercapainya hal-hal yang diinginkan dalam perjanjian.

Hak dan kewajiban dari pihak yang menyewakan, yaitu: Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 Ayat (1) KUHPerdata).
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat

dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 Ayat (2) KUHPerdota).

- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 Ayat (3) KUHPerdota).
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdota).
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdota).

Hak dan kewajiban dari pihak penyewa, yaitu: Hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban para pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a. Memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan (Pasal 1560 KUHPerdota).
- b. Untuk membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdota).

### **C. Tinjauan Umum Tentang Sistem Bagi Hasil**

#### **1. Dasar Hukum dan Pengertian Perjanjian Dengan Sistem Bagi Hasil**

Undang–Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi

Hasil yang selanjutnya disebut UUPBH menjadi payung hukum untuk pelaksanaan perjanjian bagi hasil. Namun, UUPH ini dianggap menjadi pelaksana dari ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria sehingga bisa dianggap Pasal 53 UUPA ini adalah dasar hukum dari UUPBH.

Beberapa peraturan pendukung dari UUPBH ini antara lain:

- a. Keputusan Menteri Muda Agraria No. Sk. 322/Ka/1960 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 2 Tahun 1960. Keputusan Menteri ini dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara No. 1935, dikeluarkan untuk mengadakan ketentuan-ketentuan untuk melaksanakan Undang-Undang No.2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil.
- b. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 4 Tahun 1964, tentang penetapan perimbangan Khusus dalam Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil. Peraturan ini menetapkan perimbangan khususnya mengenai besarnya bagian hasil tanah yang menjadi hak penggarap dan pemilik tanah dalam hal melanggar ketentuan-ketentuan tentang perimbangan bagi hasil yang telah ditetapkan oleh Bupati/Kepala Desa Tingkat II.
- c. Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1964 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perjanjian Bagi Hasil. Peraturan ini ditujukan untuk lebih mengintensifkan pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil, menyederhanakan dan menyempurnakan peraturan-peraturan perjanjian bagi hasil yang telah ada.
- d. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 1960, tentang pedoman pelaksanaan

Undang–Undang Nomor 2 Tahun 1960. Instruksi Presiden ini di keluarkan dalam rangka usaha menertibkan dan meningkatkan pelaksanaan Undang–Undang Nomor 2 Tahun 1960, sesuai dengan perkembangan masyarakat tani dan kemajuan teknologi serta sarana perusahaan tanah untuk produksi pangan.

- e. Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pertanian Nomor 211 Tahun 1980, Nomor 714/Kpts/Um/9/1980 tentang Petunjuk Pelaksanaan Instruksi Presiden R.I. Nomor 13 Tahun 1980 tentang Pelaksanaan Undang–Undang Perjanjian Bagi Hasil. Peraturan ini adalah petunjuk pelaksanaan dari Instruksi Presiden No. 13 Tahun 1980.

Perjanjian bagi hasil adalah suatu bentuk perjanjian antara seseorang yang berhak atas suatu bidang tanah pertanian dan orang lain yang disebut penggarap, berdasarkan perjanjian dimana penggarap diperkenankan mengusahakan tanah yang bersangkutan dengan pembagian hasilnya antara penggarap dan yang berhak atas tanah tersebut menurut imbang yang telah disetujui bersama.<sup>21</sup>

Menurut UU PBH Pasal 1 Huruf c, perjanjian bagi hasil adalah perjanjian dengan nama apapun juga yang diadakan antara pemilik pada satu pihak dan seseorang atau badan hukum pada lain pihak - yang dalam undang-undang ini disebut "penggarap" berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak.

---

<sup>21</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria (Isi dan Pelaksanaanya)*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Berdasarkan definisi diatas, perjanjian bagi hasil dalam pertanian adalah suatu perjanjian antara pemilik tanah dengan pihak lain (penggarap) dimana penggarap diperkenankan untuk mengusahakan tanah tersebut agar produktif, kemudian hasil dari tanah tersebut dibagi antara pihak pemilik lahan dan penggarap dengan bagian yang disepakati oleh kedua belah pihak.

## **2. Bentuk dan Jenis Perjanjian Dengan Sistem Bagi Hasil**

Perjanjian bagi hasil ialah bagian dari hukum perjanjian adat yang dimana pada dasarnya lebih menekankan kepada kesebandingan hukum melalui pelaksanaannya (agar tercipta perdamaian). Namun kepastian hukum tidak boleh diremehkan, meskipun proses hukum perjanjian adat hanya berlangsung dengan adanya perikatan antara dua pihak. Sebagai hukum tidak tertulis, hukum adat tidak dapat mati, begitu pula perjanjian bagi hasil yang di pedesaan biasanya dilakukan secara lisan, meskipun telah ada peraturan yang mengatur yaitu UU PBH, tetapi masyarakat masih menerapkan hukum adat setempat.

Sedangkan bentuk perjanjian bagi hasil menurut Pasal 3 Ayat (1) Undang-Undang Perjanjian Bagi Hasil Menyebutkan bahwa: "Semua perjanjian bagi hasil harus dibuat oleh pemilik dan penggarap sendiri secara tertulis dihadapkan kepala dari Desa atau daerah yang setingkat dengan itu tempat letaknya tanah yang bersangkutan-selanjutnya dalam undang-undang ini disebut Kepala Desa dengan dipersaksikan oleh dua orang, masing masing dari pihak pemilik tanah dan penggarap".

Berdasarkan Pasal 3 Ayat (1) semua perjanjian bagi hasil harus dibuat oleh pemilik dan penggarap sendiri secara tertulis dihadapkan Kepala Desa ataudaerah yang setingkat dengan itu yang merupakan wilayah dari tanah yang diperjanjikan dalam perjanjian bagi hasil dengan disaksikan oleh dua orang saksi dari pihak pemilik dan penggarap. Selanjutnya memerlukan pengesahan dari Camat/Kepala Kecamatan dan diumumkan dalam rapat desa oleh Kepala Desa. Setelah itu dimasukkan dalam buku register untuk dilaporkan kepada Bupati/Kepala Daerah Tingkat II yang masuk dalam wilayah tanah yang diperjanjikan.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1964 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perjanjian Bagi Hasil, perjanjian bagi hasil antara pemilik dan penggarap tanah harus dicatat dalam daftar buku yang ada di Kepala Desa, kemudian Kepala Desa meberikan surat keterangan kepada pemilik dan penggarap tanah sebagai bukti adanya perjanjian itu. Setiap bulan Kepala Desa menyampaikan buku daftar tersebut kepada Kepala Kecamatan. Kepala Kecamatan tiap tiga bulan pada akhir tri wulan dibantu Panitia Landreform Kecamatan memberikan laporan kepada Panitia Landreform Darerah Tingkat II.

Perjanjian yang tertulis ditujukan untuk menghindarkan dari keraguraguan, dan upaya preventif terhadap hal-hal yang mungkin menimbulkan perselisihan mengenai hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, lamanya jangka waktu perjanjian, dan lain lain yang telah dimuat dalam perjanjian bagi hasil tersebut. Pada pasal 13 Ayat (1) dan (2) UU

No.2 Tahun 1960 menjelaskan bahwa jika pemilik dan/ penggarap tidak memenuhi atau melanggar ketentuan dalam surat perjanjian bagi hasil, maka baik Camat/Kepala Desa atas pengaduan salah satu pihak berwenang memerintahkan dipenuhinya/ditaatinya ketentuan yang dimaksud itu. Jika perintah itu tidak diindahkan, maka Camat berwenang untuk mengeluarkan keputusan mengikat kedua belah pihak.

Setelah dibuatnya perjanjian yang disepakati para pihak, maka akan muncul hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan para pihak tersebut. Hak dan kewajiban pemilik tanah:

- a. Pemilik tanah berhak:
  - 1) Penetapan pembagian keuntungan bagi hasil menurut aturan penyesuaian yang ditetapkan untuk masing-masing daerah oleh bupati atau kepala daerah.
  - 2) Mengklaim kembali tanah dari petani penggarap pada akhir masa perjanjian bagi hasil.
- b. Pemilik tanah wajib: Menyerahkan tanah yang akan dikelola untuk ditanami oleh petani penggarap dan membayar pajak tanah tersebut sesuai aturan yang berlaku.

Hak dan kewajiban penggarap: hak penggarap yaitu selama jangka waktu perjanjian, petani penggarap berhak menggarap tanah yang bersangkutan serta menerima bagian keuntungan dari tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Kewajiban penggarap yaitu menyerahkan kembali tanah kepada pemiliknya dan

menyerahkan bagian dari hasil tanah yang dikelola dalam keadaan baik pada akhir jangka waktu perjanjian bagi hasil.

### **3. Fungsi dan Manfaat Perjanjian Dengan Sistem Bagi Hasil**

Fungsi dari perjanjian bagi hasil adalah menjaga tanah tetap produktif tanpa pemilik tanah mengerjakannya secara sendiri, sedangkan fungsi untuk petani penggarap adalah menghasilkan tanah dengan tenaga kerjanya tanpa harus memiliki tanah.

Manfaat Perjanjian Bagi Hasil melalui Penjelasan umum dalam UU Perjanjian Bagi Hasil menyebutkan bahwa perjanjian bagi hasil bertujuan untuk:

- a. Supaya hasil tanah dibagi secara adil antara pemilik dan penggarap.
- b. Menegaskan hak dan kewajiban pemilik tanah dan petani penggarap untuk memastikan bahwa petani penggarap berada pada posisi hukum yang tepat dalam pengaturan bagi hasil, terutama mengingat biasanya petani penggarap berada di kedudukan yang tidak pasti, disebabkan oleh tanah yang tersedia tidak banyak dan jumlah orang yang ingin menjadi petani penggarap sangat tinggi.
- c. Seiring dengan dilaksanakannya apa yang telah disebutkan pada poin a dan b sebelumnya, maka kemauan penggarap untuk bekerja akan meningkat, yang akan berdampak positif terhadap pemeliharaan kesuburan dan pengolahan tanah. Ini juga akan berdampak positif pada hasil produksi dari tanah yang bersangkutan, yang berarti langkah maju dalam implementasi program akan mengintegrasikan "sandang pangan

rakyat".

#### D. Perjanjian Dengan Sistem Bagi Hasil Menurut Islam

Dalam perjanjian bagi hasil yang disepakati dalam islam ialah nisbah bagi hasil dalam ukuran persentase hasil yang telah diproduksi. Nilai nominal bagi hasil yang telah diterima, barulah akan diketahui setelah hasil dari pemanfaatan dana benar-benar nyata adanya.<sup>22</sup>

Akad bagi hasil dalam islam diistilahkan dengan *Muzara'ah*. *Muzara'ah* adalah akad transaksi kerjasama pengolahan pertanian antara pemilik lahan dan penggarap, dimana pemilik lahan memberikan lahan pertanian dan bibit kepada sipenggarap untuk menanami dan memelihara dengan imbalan pembagian tertentu (persentase) dari hasil panen.<sup>23</sup>

Dasar hukum *muzara'ah* antara lain:

##### 1. Al– Qur'an.

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggalkan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (QS. Az-Zukhruf: 32)

##### 2. Hadits Shahih Muslim Kitab *Al-Buyu' Bab Kira'a Al-Ardhi* No. 1544.

“Telah menceritakan kepada kami [Husain bin Ali Al Hulwani] telah

---

<sup>22</sup> Muchlis Yahya dan Edy Yusuf Agunggunato, *Teori Bagi Hasil (Profit And Loss Sharing) dan perbankan Syari'ah dalam Ekonomi Syari'ah*, dalam Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan, Vol.1 No.1, Juli 2011, h. 67.

<sup>23</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, h. 240.

menceritakan kepada kami [Abu Taubah] telah menceritakan kepada kami [Mu'awiyah] dari [Yahya bin Abi Katsair] dari [Abu Salamah bin Abdurrahman] dari [Abu Hurairah] dia berkata; Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda: "Barangsiapa memiliki sebidang tanah, hendaklah ia menanaminya, atau memberikannya kepada saudaranya (supaya menanaminya), Namun jika ia tidak mau, hendaklah ia menjaganya".

Dalam akad *muzara'ah* perlu diperhatikan ketentuan bagi hasil seperti setengah, sepertiga, seperempat, lebih banyak atau lebih sedikit dari itu. Hal itu harus diketahui dengan jelas, disamping juga untuk pembagiannya. Karena masalah yang sering muncul dalam hal kerjasama adalah masalah yang menyangkut pembagian hasil serta waktu pembagiannya. Pembagian hasil harus sesuai dengan kesepakatan keduanya.