

**PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAWA LAHAN
ANTARA PEMILIK LAHAN DENGAN INDUSTRI BATU
BATA DALAM PERSPEKTIF HUKUM ADAT DI
KECAMATANAN WOYLA KABUPATEN ACEH BARAT**

SKRIPSI

**Diajukan untuk melengkapi
Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (SH)**

OLEH

**NAMA RISKA
NIM 1805905040018**



**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS TEUKU UMAR
MEULABOH-ACEH BARAT
TAHUN 2022**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TEUKU UMAR
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PRODI ILMU HUKUM
MEULABOH- ACEH BARAT**

Laman : hukum.utu.ac.id, Email : ilmuhukum@utu.ac.id, Kode Pos : 23615

Meulaboh, 28 Juni 2022

Program Studi : Ilmu Hukum

Jenjang : Strata 1 (S-1)

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Dengan ini kami menyatakan bahwa kami telah mengesahkan skripsi Saudara:

Nama : Riska

NIM : 1805905040018

Dengan judul : **Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Lahan Antara Pemilik Lahan Dengan Industri Batu Bata Dalam Perspektif Hukum Adat di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat**

Yang diajukan untuk memenuhi sebagian dari syarat untuk memperoleh gelar sarjana Ilmu Hukum pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik di Universitas Teuku Umar Meulaboh.

Mengesahkan :
Pembimbing,

Basri, S.H., M.H

NIP. 196307131991021002

Mengetahui :

Dekan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,

Basri, S.H., M.H
NIP. 196307131991021002

Ketua
Program Studi Ilmu Hukum

Nila Trisna, S.H., M.H

NIP. 197606062002122003



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI UNIVERSITAS
TEUKU UMAR
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PRODI ILMU HUKUM
MEULABOH- ACEH BARAT**

Laman : hukum.utu.ac.id Email : ilmuhukum@utu.ac.id Kode Pos : 23615

Meulaboh, 28 Juni 2022

Program Studi : Ilmu Hukum

Jenjang : Strata 1 (S-1)

LEMBAR PERSETUJUAN DEWAN PENGUJI

Dengan ini kami menyatakan bahwa kami telah mengesahkan skripsi Saudara:

Nama : Riska

NIM : 1805905040018

Dengan judul : **Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Lahan Antara Pemilik Lahan Dengan Industri Batu Bata Dalam Perspektif hukum adat Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat**

Yang telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal 28 Juni 2022.

Menyetujui

Dewan Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Basri, S.H., M.H
3. Anggota : Eza Aulia, S.H., M.H
3. Anggota : Phoenna Ath-Thariq, S.H., L.L.M

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Riska

Nim : 1805905040018

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan tugas akhir yang saya susun merupakan karya saya sendiri dan tidak terdapat bagian atau satu kesatuan yang utuh dari karya ilmiah yang saya kutip tanpa saya sebutkan sumbernya yang dapat dipandang sebagai tindakan penjiplakan (plagiasi). Tugas akhir yang saya susun ini juga bukan merupakan reproduksi karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain yang disajikan seolah-olah karya asli saya sendiri.

Apabila di dalam tugas akhir yang saya susun terdapat bagian-bagian yang memenuhi unsur penjiplakan (plagiasi), maka saya menyatakan kesediaan atas sanksi yang diberikan oleh Universitas sesuai dengan ketentuan Perundang-undang yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Meulaboh, 21 Feb 2022

Yang membuat pernyataan,



SKA

NIM: 1805905040018

**PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAWA LAHAN ANTARA
PEMILIK LAHAN DENGAN INDUSTRI BATU BATA DALAM
PERSPEKTIF HUKUM ADAT DI KECAMATAN WOYLA KABUPATEN
ACEH BARAT**

RISKA¹
BASRI, S.H., M.H²

ABSTRAK

Di Kuala Bhee Kecamatan Woyla, Sebagian penduduk di wilayah tersebut mempunyai kondisi lahan yang tidak memungkinkan untuk di jadikan tempat perkebunan, sehingga mereka menyewakan lahannya untuk dijadikan tempat industri batu bata. Kenyataan yang sebenarnya sebagian terdapat kerusakan dari objek yang disewakan (lahan) yang dilakukan oleh pihak yang menyewa lahan terhadap pemilik lahan. Permasalahan yang akan diteliti yaitu bagaimana ketentuan sewa menyewa lahan dan bagaimana bentuk penyelesaian sengketa sewa menyewa lahan.

Maksud dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bentuk ketentuan sewa menyewa lahan dan untuk mengetahui bentuk penyelesaian sengketa sewa menyewa lahan antara pemilik lahan dengan industri batu bata. Dengan metode penelitian empiris yang bersifat kualitatif dengan metode wawancara dan dokumentasi

Hasil dari penelitian ini bahwa pertama ketentuan sewa menyewa yang mereka lakukan berdasarkan kesepakatan bersama dimana mereka terlebih dahulu menjelaskan objek dan tujuan dari sewa menyewa yang mereka lakukan. Kedua bentuk penyelesaian sengketa sewa menyewa lahan yang terjadi di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat di lakukan dengan cara mediasi yaitu keputusan yang diambil merupakan keputusan bersama.

Saran dari peneliti pertama untuk pemilik lahan dan penyewa lahan, terlebih dahulu sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa harusnya mempersiapkan segala bukti baik tertulis maupun tidak agar memperkuat suatu perjanjian apabila nantinya ada permasalahan. Kedua untuk para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa harus mengetahui dulu apa arti sewa menyewa yang sebenarnya, dan bagaimana perjanjian sewa menyewa yang sebenarnya dilakukan. Pertahankan dalam membuat kesepakatan dengan jelas dan akurat seperti ukuran dan batasan pengerukan tanah, serta jangka waktu sewa menyewa.

Kata kunci : Penyelesaian Sengketa sewa menyewa

¹ Mahasiswa

² Dosen Pembimbing

**PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA LAHAN ANTARA
PEMILIK LAHAN DENGAN INDUSTRI BATU BATA DALAM
PERSPEKTIF HUKUM ADAT DI KECAMATAN WOYLA KABUPATEN
ACEH BARAT**

RISKA³
BASRI, S.H., M.H⁴

ABSTRACT

In Kuala Bhee, Woyla District, some residents in the area have land conditions that do not allow it to be used as a plantation, so they rent out their land to be used as a brick industry. The actual fact is that some of the damage to the object being leased (land) was carried out by the party renting the land to the land owner. The problem to be investigated is how the provisions of the land lease and how the form of land lease dispute resolution.

The purpose of this study is to determine the form of land lease provisions and to determine the form of land lease dispute resolution between land owners and the brick industry. With empirical research methods that are qualitative in nature with interviews and documentation methods.

The results of this study are that the first terms of the lease that they do are based on a mutual agreement where they first explain the object and purpose of the lease they are doing. Both forms of land lease dispute resolution that occurred in Woyla District, West Aceh Regency were carried out by means of mediation, namely the decisions taken were joint decisions.

Suggestions from the first researcher for land owners and land tenants, first before entering into a lease agreement, you should prepare all evidence, whether written or not, in order to strengthen an agreement if there are problems later. Second, the parties who enter into a lease agreement must first know what the actual meaning of the lease is, and how the lease agreement is actually executed. Maintain clear and accurate agreements such as the size and limitations of the dredging of land, as well as the term of the lease.

Key words : Land lease dispute Resolution

³ Mahasiswa

⁴ Dosen Pembimbing

KATA PENGANTAR

Puji berserta rasa syukur penulis panjatkan kepada sang pencipta alam yaitu Allah SWT. Selawat beriringan degan salam untuk Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan kealam penuh dengan ilmu pengetahuan seperti yang kita rasakn pada saat ini

Ucapan terimakasih penulis ucapkan kepada kedua orang tuan yang selalu memberi do'a dan dukungan dalam setiap waktu, kepada Rektor Univesitas Teuku Umar Prof. Dr. Jasman J.Ma' ruf, SE.,MBA, Dekan Fakultas Ilmu Sosial Ilmu Politik Bapak Basri,S.H.,M.H., dan selaku Dosen pembimbing serta Ketua Prodi Ilmu hukum Ibu Nila Trisna, S.H.,M.H., dan juga serta Bapak/Ibu Dosen Program Studi Ilmu hukum yang telah besedia membimbing penulis sehingga skripsi yang berjudul **“Penyeesaian Sengketa Sewa Menyewa Lahan Antara Pemilik Lahan Dengan Industri Batu Bata Dalam Persfektif Hukum Adat Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat”** dapat penulis selesaikan seperti saat ini.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan yang disebabkan oleh kelalaian dan keterbatasan waktu, tenaga juga kemampuan dalam pnyusunan skripsi ini. Oleh karena itu penulis memohon maaf apabila terdapat banyak kekurangan dan kesalahan. Harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Meulaboh. 21 Feb 2022

RISKA
NIM. 1805905040018

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	iv

BAB 1 PENDAHULUAN

A.Latar belakang.....	1
B.Hipotesis Penelitian.....	6
C.Indentifikasi Masalah.....	6
D.Defenisi Operasional Variabel Penelitian.....	7
E.Ruanglingkup dan Tujuan Penelitian	8
F.Kegunaan Penelitian	9
G.Keaslian Penelitian.....	10
H.Kerangka Pemikiran/Tinjauan Kepustakaan.....	11
I. Metode Penelitian.....	17
1.Lokasi, populasi dan penentuan Sample.....	17
2.Jenis dan Spesifikasi Penelitian.....	18
3.Sumber dan Teknik Pengumpulan Data.....	18
4.Analisis Data.....	19
J.Sistemtiska Penulisan.....	21

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAWA DALAM PERSPEKTIF HUKUM ADAT

A.Tinjauan Umum, Terhadap Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa, Dalam Perspektif Hukum Adat.....	22
1. Pengertian Sengketa.....	22
2. Penyelesaian Sengketa.....	24
3. Sewa Menyewa.....	28
4. Pengertian hukum Adat.....	30

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A.Gambaran Umum Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat.....	32
---	----

B. Ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Antara Pemilik Lahan Dengan Industri Batu Bata Dalam Perspektif Hukum Adat Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat.....	33
C. Bentuk Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Lahan Antara Pemilik Lahan Dengan Industri Batu Bata Dalam Perspektif Hukum Adat Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat.....	38
BAB IV PENUTUP	
A.Kesimpulan.....	44
B.Saran.....	45
DAFTAR PUSTAKA.....	47
LAMPIRAN.....	52
BIODATA.....	59

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia negara terluas di dunia dengan luas negara 5.193.250 km². Di Asia Tenggara Indonesia menempati sebagai negara terluas di Asia Tenggara. Satu pertiga luas Indonesia adalah daratan dan dua pertiga luas Indonesia adalah lautan. Luas daratan Indonesia adalah 1.919.440 km² yang menempatkan Indonesia sebagai negara ke 15 terluas di dunia.¹

Unsur esensial negara, tanah memiliki peran yang begitu penting dalam bangsa. Pendukung negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, manfaat tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.²

Tanah merupakan bagian yang penting bagi kehidupan masyarakat, hubungan manusia dengan tanah, menurut Ter Haar yaitu sebagai pertalian yang dirasakan dan berakar dalam alam pikiran “serba berpasangan” seharusnya dapat dianggap sebagai “pertalian hukum” manusia terhadap tanah³. dapat kita pahami pertumbuhan penduduk Indonesia pada saat ini.

Perjanjian menurut hukum adat pada dasarnya sama dengan perjanjian pada sistem hukum lain, akan tetapi pada hukum adat terdapat para pihak saling mengikat diri melakukan suatu perbuatan, dan yang membedakan dengan hukum

¹Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Pertama*, Gramedia, Jakarta, 2012 hlm.4.

²Mam Sudiyat, 2010, *Hukum Adat*, Yogyakarta, hlm.1.

³Ter Haar, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan K.Ng. Soebakti Pusponoto, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1999, hlm. 49.

lain yaitu perjanjian tidak hanya semata-mata hanya berhubungan dengan harta kekayaan saja, melainkan dapat pula berwujud perbuatan.⁴

Masyarakat hukum adat, keterkaitan antara manusia dengan tanah merupakan hubungan yang bersifat abadi, karena tanah adalah tumpuan harapan yang pertama dan terakhir. Hal ini dibuktikan dari kenyataan ternyata sebagian besar manusia itu menggantungkan sumber pencaharian pada tanah. Pentingnya arti tanah bagi masyarakat adat, dapat dilihat pula dari fungsi tanah tersebut sebagaimana tempat berpijak, dan mencari kehidupan.⁵

Sebagai bentuk esensial, tanah memiliki banyak manfaat dalam kehidupan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya yaitu sebagai kemakmuran rakyat.⁶ Fungsi tanah yaitu sebagaimana dapat dilihat bahwa tanah mempunyai arti begitu penting yaitu bagi kelangsungan kehidupan masyarakat. Pertama, karena sifatnya yaitu satu-satunya kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimana juga masih dalam keadaannya tetap, bahkan kadang-kadang lebih menguntungkan. Kedua, karena tanah merupakan salah satu benda kekayaan yang mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan, dipandang dari segi ekonomi⁷

Sewa menyewa tanah, sering terjadi apabila pembangunan tersebut membutuhkan sebagian atau seluruh tanah milik rakyat sehingga akan memperbesar risiko akan terjadi konflik antara pemegang hak atas tanah dengan

⁴ Hilman Hadikusuma, 1990, Bandung, *Hukum Perjanjian Adat*: Citra Aditya Bakti, hlm.4.

⁵ Tjok Putra Astiti, *Hak-hak atas tanah di Desa tanganan Pengringsingan*, majalah ilmiah Universitas Udayana, No. 47 Th XXXIII, lembaga Penelitian Universitas Udayana, Denpasar, 2002, hlm.61.

⁶ Imam Sudiyat, 2010, *Hukum Adat*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, hlm.1

⁷ Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2000, hlm.103.

penyewa tanah. Persoalan sewa menyewa tanah merupakan permasalahan menarik, karena kebutuhan tanah semakin meningkat, sedangkan jumlah tanah tetap, di posisi pihak masyarakat yang membutuhkan tanah bertambah banyak. Berbagai studi yang menerangkan tentang peradilan adat dalam berbagai konteks telah menunjukkan hal yang sangat penting praktek-praktek penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh masyarakat.⁸

Urgensi pengaturan kontrak dalam praktik bisnis yaitu menjamin pertukaran kepentingan (hak dan kewajiban) berlangsung secara proporsional bagi para pihak, sehingga demikian akan terjalin hubungan kontraktual yang adil dan saling menguntungkan bukan sebaliknya, merugikan salah satu pihak.⁹

Pada umumnya sewa menyewa akan berjalan dengan baik jika para pihak melakukan sewa menyewa yang dilandasi oleh itikad baik jika tidak melakukan kewajibannya maka akan timbul perbuatan. Tidak terpenuhi kewajiban oleh debitor dapat terjadi karna sebab yakni kesalahan debitor karna kesengajaan maupun kelalaian dan keadaan memaksa. Sewa menyewa ini akan memberikan keuntungan pada para pihak yaitu pemberi sewa dan penyewa tanah.

Munculnya sewa lahan di Kecamatan Woyla, pada umumnya untuk kebutuhan ekonomi masyarakat, yang nantinya akan memberikan kemudahan kepada para pemilik tanah dan juga terpenuhinya kebutuhan dengan cara menyewakan lahannya pertahun kepada mereka yang membutuhkan. Penerima sewa tersebut bersedia untuk menyewa lahannya selama tanah itu bisa

⁸ Abdurrahman, “*Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Adat*”, Qanun Jurnal Ilmu Hukum No. 50 Edisi April 2010, FH Unsyiah, Banda Aceh, 2010

⁹ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kharisma Putra Utama, Kencana. Jl, tandra Raya No, 23 Rawamangun. Jakarta 13220

dipergunakan dan dimanfaatkan hasilnya. Akan tetapi, apabila sudah habis masa sewa maka akan berakhir perjanjian sewa tersebut.

Dilihat dari segi ekonomi, perjanjian sewa menyewa lahan pertanian atau lahan pada saat ini begitu meningkat, karna semakin berkembangnya kebutuhan ekonomi dari segi sosial terutama bagi kaum buruh, membuat perjanjian sewa lahan sangat diminati banyak orang, khususnya di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat.

Pada umumnya pemilik tanah melakukan kesepakatan sewa menyewakan lahanya untuk diambil manfaatnya, agar lahan tersebut dapat produktif dan terawat dengan baik agar tidak terbengkalai, Adapun sebagian penyewa mengambil manfaat tanah itu untuk membangun Industri batu bata, yang mana materialnya di dapatkan ditempat yang berbeda. Namun karna adanya hambatan produksi material yang begitu terbatas dan permintaan yang begitu banyak untuk pembuatan batu bata tersebut maka penyewa mengambil jalan pintas dengan sengaja mengeruk tanah dilahan yang disewakan. Dimana materilnya sama berupa tanah liat, tanpa sepengetahun pemilik lahan. Sehingga terdapat kecacatan pada tanah sewa itu. Kemudian setelah pemilik tanah tersebut mengetahuinya, dia merasa sangat dirugikan atas kerusakan tanah yang disewakan.

Adapun pemilik lahan yang merasa dirugikan di mana tanah sewanya tersebut dalam keadaan lahan yang mengalami kerusakan karna perbuatan si penyewa yang tidak bertanggung jawab. Hal tersebut disebabkan pihak penyewa melakukan atau mengelola tanah lahan sewanya melebihi kapasitas dari

kesepakatan awal. Pemilik lahan meminta pertanggung jawaban dan ganti rugi atas perbuatan yang dilakukan penyewa. Didalam perjanjian tersebut terdapat perbuatan merugikan pihak lain dalam perjanjian itu, dimana terdapat kewajiban yang tidak terpenuhi oleh penyewa karena tidak melaksanakan segala sesuatu yang telah disepakati ataupun sesuatu yang menurut perjanjian tersebut tidak boleh dilakukan.

Hukum Perdata menjelaskan jenis perjanjian yang bersifat tertulis agar memudahkan dalam hal pembuktian dan kepastian hukumnya, sehingga apabila terjadi konflik pada suatu saat lebih memudahkan untuk menyelesaikannya¹⁰ Sedangkan perjanjian sewa menyewa lahan yang mereka lakukan yaitu dengan cara lisan tidak ada bentuk tertulis dalam sebuah perikatan tersebut. Dari bentuk perjanjian tidak tertulis atau secara lisan tersebut hanya bermodal saling percaya. Maka dari perikatan yang mereka lakukan terjadi sengketa yang membuat pihak lain merasa dirugikan.

Perjanjian sewa lahan yang terjadi di Kecamatan itu menjadi itikad buruk, karna pelaksanaan yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan ataupun melakukan sesuatu yang sebelumnya sudah diatur dalam perjanjian yang tidak boleh dilakukan.

Terlihat dari uraian sengketa lahan di atas, sangat jelas bahwa kesepakatan sewa menyewa lahan untuk Industri batu bata di Kecamatan Woyla

¹⁰ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung, 1979, hlm.153.

Kabupaten Aceh Barat tidak sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang seharusnya.

B. Hipotesis (Asumsi Penelitian)

Hipotesis adalah asumsi sementara penelitian. Penelitian berasumsi bahwa perjanjian sewa menyewa untuk pembangunan industri batu bata di Kecamatan Woyla tidak sesuai dengan perjanjian yang sebenarnya karena, terdapat tindakan kelalaian atau kesengajaan, diantaranya dalam praktek sewa lahan antara pemilik dengan penyewa menimbulkan sengketa yang disebabkan karena ulah penyewa yang dengan sengaja menimbulkan kerugian pemilik dalam mengambil material dengan melebihi kapasitas dari kesepakatan awal sehingga melebihi ketentuan yang diinginkan oleh pemilik lahan.

C. Identifikasi Masalah

Dari beberapa uraian yang dikemukakan pada latar belakang, maka menyebabkan peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai perjanjian sewa menyewa dalam proses pembangunan Industri batu bata di Kecamatan Woyla, dengan identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan sewa menyewa lahan antara pemilik lahan dengan industri batu bata dalam perspektif hukum adat?
2. Bagaimana bentuk penyelesaian sengketa sewa menyewa lahan antara pemilik lahan dengan industri batu bata dalam perspektif hukum adat di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat?

D. Defenisi Operasional Variabel Penelitian

Untuk tidak menimbulkan salah penafsiran atau salah pengertian dalam memahami istilah yang terdapat dalam penelitian ini, penulis akan memberi penjelasan berkenaan dengan :

1. Penyelesaian sengketa

Sengketa merupakan keadaan dimana ada pihak yang merasa dirugikan, yang mana pihak tersebut menyampaikan ketidak puasan terhadap pihak kedua.¹¹ Maka penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya.¹²

2. Sewa Menyewa

Dasar hukum sewa menyewa terdapat pada pasal 1548 KUHPerdara, yang menyatakan sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dengan pihak yang satu yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain dari kenikmatan suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran harga oleh pihak satunya untuk membayarnya.

3. Batu Bata

Batu bata adalah sebuah gumpalan batu yang dibuat dari campuran tanah liat dan habu yang kemudian dibakar dan dibentukan seperti balok yang merupakan bahan pokok dalam pembuatan suatu

¹¹ Takdir Rahmadi. 2017. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada. 2017 hlm.1.

¹² Wikipedia, *Penyelesaian Sengketa*

bangunan atau konstruksi. Batu bata merupakan salah satu bagian materiil sebagai bahan pembuat dinding.¹³

4. Industri

Indusrti merupakan kegiatan memproses atau mengolah barang dengan menggunakan sarana dan peralatan, seperti mesin.¹⁴ Menurut suyadi mengolah bahan mentah menjadi barang setengah jadi, lalu menjadi barang, maka industri adalah perusahaan-perusahaan yang menghasilkan sesuatu barang atau jasa yang selanjutnya dijual.¹⁵ Dengan demikian insdustri adalah bentuk kegiatan usaha yang mengolah bahan baku berupa tanah menjadi batu bata dengan menggunakan mesin, alat percetakan, serta melalui proses pengeringan dan pembakaran sehingga batu bata tersebut siap untuk dijual.

E. Ruang lingkup Dan Tujuan Penelitian

Untuk terhindar terjadinya pembahasan yang tidak terarah agar tujuan pokok penelitian dapat tercapai, maka dipandang perlu untuk membatasi ruang lingkup yang lebih spesifik. Ruang lingkup penelitian ini menitik beratkan penyelesaian sengketa sewa menyewa lahan dalam proses pembangunan Industri batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat.

¹³ <http://distributorbatubatakebumen.blogspot.com/2015/06/pengertian-batu-bata.html>, 8 desember 2021 10:00

¹⁴ *Departemen Pendidikan dan Kebudayaan*, Kamus Besar Bahasa Indonesia, hlm.534.

¹⁵ Suryadi Prawiro sentono, *Pengantar Bisnis Modern: Studi Kasus Indonesia dan Analisis Kuantitatif*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2002 hlm.55.

Penelitian berfokus sebagaimana posisi dari pembangunan Industri batu bata tepatnya di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat. Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bentuk ketentuan sewa menyewa lahan antara pemilik lahan dengan industri batu bata dalam perspektif hukum adat.
2. Untuk dapat memahami bentuk penyelesaian sengketa sewa menyewa lahan antara pemilik lahan dengan industri batu bata dalam perspektif hukum adat.

F. Kegunaan penelitian

Berikut manfaat dari penelitian ini yaitu:

a. Manfaat Teoritik

Penelitian berharap ini dapat bermanfaat secara teoritis yaitu

1. Untuk memberikan bantuan kepada pemerintah gampong untuk bantuan pemikiran bagaimana menghadapi penyelesaian sengketa sewa menyewa lahan di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat.
2. Untuk memberikan bantuan bagi masyarakat, khususnya dalam proses penyelesaian sengketa sewa menyewa lahan melalui Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat.
3. Memberikan referensi bagi penelitian selanjutnya.

b. Manfaat praktik

Penelitian ini dapat dimanfaatkan secara praktis yaitu sebagai berikut

1. Sebagai bentuk untuk meningkatkan pengetahuan mengenai proses penyelesaian sengketa sewa menyewa lahan

2. Sebagai sumber informasi dan bahan acuan bagi mereka yang memerlukanya.
3. Sebagai bahan praktik dalam penelitian selanjutnya.

G. Keaslian Penelitian

Berdasarkan judul penelitian yang akan penelitian jelaskan di sini mengenai Penyelesaian sengketa Sewa Menyewa Lahan dalam perspektif hukum adat di desa kuala abhee kecamatan woyla. Sebelumnya penelitian ini sudah pernah diteliti oleh Muhammad Ridho Sofyan dengan judul Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat dalam Perspektif Hukum Islam.

Adapun perbedaan penelitian sebelumnya dengan yang sekarang yaitu penelitian sebelumnya meneliti bagaimana akad sewa lahan dalam pembangunan pabrik batu bata, dalam perspektif hukum islam yang menjelaskan tentang pelaksanaan akad sewa lahan dalam pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat.

Dengan hasil dari penelitiannya menjelaskan tentang konsep akad sewa lahan dalam perspektif hukum islam dengan hasil akhir penelitiannya menjelaskan bahwa akad sewa lahan di kuala abhee Kecamatan Woyla ada dua bentuk peraktek akad yang terjadi, yaitu pertama akad sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata, kedua, akad jual beli dalam pengambilan material tanah untuk pembuatan batu bata menurut perspektif hukum islam.¹⁶

¹⁶ Sofyan Muhammad Ridha *Analisis Perjanjian Sewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat* (Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri AR-Raniry Darusalam-Banda Aceh 1439 H/ 2018M), 7 Januari 2019

H. Kerangka Pemikiran

kerangka pemikiran adalah penjelasan sementara terhadap suatu gejala yang menjadi objek permasalahan, untuk menganalisis permasalahan terkait dengan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa diperlukan teori sebagai analisis. Adapun teori yang digunakan sebagai alat analisis adalah teori hukum perikatan dan teori peradilan adat.

1. Hukum Perikatan

Perikatan adalah aturan yang mengatur hubungan hukum dalam harta kekayaan terhadap dua pihak atau lebih, yang akan memberikan hak pada salah satu pihak (kreditur) dan menuntut sesuatu dari pihak lain (debitur) atas suatu pencapaian. Suatu perikatan timbul karena perjanjian maupun karena undang-undang, dan Perjanjian adalah sumber perikatan. Namun, pasal 1233 KUHPerdato menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, atau karena undang”¹⁷

Perjanjian secara umum ditegaskan oleh KUHPerdato pada pasal 1313, “Bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat diri”. Perbuatan yang disebut dalam pasal 1313 KUHPerdato hendak menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik.¹⁸

Mengenai syarat sahnya perjanjian itu pada dasarnya diatur dalam pasal 1320 KUHPerdato yaitu:

¹⁷ Pasal 1233, *Hukum Perikatan* Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

¹⁸ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian* Raja Grafindo persada Jakarta, 2002, hlm.7.

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal¹⁹

Keempat syarat diatas merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian. Artinya, setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini bila ingin menjadi perjanjian yang sah. Semuanya merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian dan syarat tersebut kemudian dikelompokkan menjadi dua kelompok, yakni syarat subjektif yang berisi syarat pertama juga syarat kedua dan syarat objektif yang berisi dari syarat ketiga dan juga syarat keempat. Akibat dari suatu perjanjian ditentukan dalam pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi:

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
 2. Suatu perjanjian tidak dapat diambil kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena suatu alasan dari undang-undang dinyatakan cukup.
 3. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
- Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara disebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.²⁰

Berdasarkan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara disebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka

¹⁹ Pasal 1320, *Syarat Sah Perjanjian /Kontrak* Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²⁰ Pasal 1338, *Akibat Suatu Perjanjian* Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

yang membuatnya. Namun apabila dicermati, pasal ini mengandung empat pokok (asas) yang terkandung didalamnya, yaitu:²¹

1. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang mana seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas mengenai apa yang diperjanjikan, dan bebas pula menentukan bentuk perjanjian.

2. Asas Konsensualisme

Berdasarkan asas konsensualisme, perjanjian itu telah terjadi jika telah ada konsensus antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Mengacu pada asas ini, sesuatu perjanjian itu lahir pada saat terjadinya kesepakatan

3. Asas Mengikat kontrak

Perjanjian itu merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Karena berlaku sebagai undang-undang, maka perlu para pihak harus melaksanakan apa yang telah mereka sepakati dan wajib mentaatinya.

4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam pasal 1338 yang menyatakan bahwa “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-

²¹ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2010, hlm.3.

perundingan atau perjanjian antara kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik.

Sewa menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, yaitu suatu perjanjian konsensual. Artinya, sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai dua pokok unsurnya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa. Berdasarkan pasal 1550 KUHPerdara, pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluannya;
3. Memberikan kepada penyewa kenikmatan dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.²²

2. Teori Penyelesaian sengketa

Richard L. Abel mengartikan sengketa adalah pernyataan publik mengenai tuntutan yang tidak selaras terhadap sesuatu yang bernilai.²³ Penyelesaian sengketa adalah upaya untuk mengembalikan hubungan para pihak yang bersengketa dalam keadaan seperti semula. Penyelesaian sengketa dapat

²² Pasal 1550 *Kewajiban Pihak Yang Menyewakan* Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²³ Salim HS *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*. J Rajawali Pers. Jakarta. 2010. hlm.81.

dilakukan dengan melalui pengadilan, dan melalui lembaga adat. Penyelesaian sengketa yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, yaitu melalui pengadilan, sementara itu penyelesaian sengketa yang diatur Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu ADR. Ada lima cara penyelesaian sengketa, yang meliputi :

1. Konsultasi
2. Negosiasi
3. Mediasi
4. konsiliasi
5. penilaian ahli yang menjadi ruang lingkup teori penyelesaian sengketa, meliputi:
 - a. Jenis-jenis sengketa
 - b. Faktor penyebab timbulnya sengketa
 - c. Strategi dalam penyelesaian sengketa.²⁴

Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Salah satu faktor penyebabnya adalah kegagalan komunikasi antar pihak ataupun karena para pihak yang masih awam terhadap masalah-masalah dalam bidang pertanahan. Sengketa batas tanah adalah sengketa yang timbul

²⁴ Rusmadi Murad. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Almuni. 1991 .hlm. 2.

antara dua pihak yang memiliki hak atas tanah atau tanah yang saling bersebelahan, karena adanya kesalahpahaman penafsiran mengenai luas dan batas tanahnya.

Penanganan sengketa pertanahan dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta untuk memastikan tidak terdapat tumpang tindih pemanfaatan, tumpang tindih penggunaan, tumpang tindih penguasaan dan tumpang tindih pemilikan tanah, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bukti kepemilikan tanah bersifat tunggal untuk setiap bidang tanah yang diperselisihkan. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh dengan cara:²⁵

1. Penyelesaian sengketa melalui jalur hukum.
2. Penyelesaian sengketa diluar jalur hukum dilakukan dengan cara perundingan atau negosiasi, mediasi, arbitrase dan sebagainya.

Adapun tahap yang dapat dilakukan dalam penyelesaian sengketa tanah diluar jalur pengadilan yang dilaksanakan oleh Badan pertanahan Nasional antara lain:

1. Penelitian data pengaduan; yaitu meliputi : penelitian kelengkapan dan keabsahan data, pencocokan data yuridis dan data fisik serta data dukung lainnya, kajian kronologi sengketa dan konflik, dan analisis aspek yuridis, fisik dan administrasi.

²⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2013. hlm.30

2. Penelitian lapangan; meliputi penelitian keabsahan atau kesesuaian data dengan sumbernya, pencarian keterangan dari saksi-saksi terkait, peninjauan fisik tanah obyek yang disengketakan, penelitian batas tanah, gambar situasi, peta bidang, surat ukur, dan kegiatan lain yang diperlukan.³⁾
3. Penyelenggaraan Gelar Kasus; tujuannya antara lain untuk menetapkan rencana penyelesaian, memilih alternatif penyelesaian dan menetapkan upaya hukum.

I. METODE PENELITIAN

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di desa kuala Abhee, dengan alasan penelitian melakukan penelitian di desa tersebut di karenakan adanya sengketa dalam sewa menyewa lahan yang merugikan sebelah pihak dan tidak sesuai dengan praktek perjanjian sewa yang sebenarnya.

2. Populasi Penelitian

Populasi dalam penelitian ini adalah:

- a. Kepala desa
- b. Pemilik lahan
- c. Penyewa lahan
- d. Pekerja Industri Batu Bata

3. Cara penentuan sample

Penentuan sample dilakukan dengan cara kelayakan, dimana dari bagian populasi penelitian akan mengambil dari beberapa orang yang digunakan sebagai

sample yang dapat diperkirakan dapat mewakili keseluruhan populasi, yang terdiri dari responder dan informan. Oleh karena itu yang menjadi sample adalah:

1. Responden adalah istilah yang sering digunakan dalam ilmu sosial dalam survey, individu diminta menjawab pertanyaan terstruktur dan semi struktur. Biasanya responden menyapaikan kepada peneliti jawaban sesuai dengan tidak lebih dan kurang.²⁶
 - a. Kepala Desa (satu orang)
 - b. Pemilik Lahan (satu orang)
 - c. Penyewa Lahan (satu orang)
 2. Informan merupakan seseorang yang diminta informan terkait objek yang diteliti yang mempunyai banyak informasi terkait dengan data dari arti penelitian yang dilakukan.²⁷
 - a. Pekerja Industri (satu orang)
4. Jenis dan spesifikasi penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang menggunakan metode kualitatif, oleh karena itu penelitian ini menggambarkan tentang bagaimana perjanjian dalam proses sewa menyewa dalam pembangunan pabrik batu bata.

5. Sumber dan Teknik pengumpulan data

Adapun untuk mengumpulkan data yang sesuai maka peneliti akan melakukan teknik sebagai berikut:

²⁶ Dosen.perbanas.id subyek-*responden-informen-dan partisipan* kunjungan terakhir 16-oktober-2021

²⁷ Rina Hayati.27 februari 2021, Penelitianilmiah.com, *informan-Penelitian* 16-oktober-2021

a. Penelitian lapangan

Penelitian lapangan bertujuan untuk memperoleh data primer. Dalam mendapatkan data perlu dilakukan dengan wawancara dengan responden dan informan dengan tujuan untuk memperoleh informasi berbentuk data dan kemudian dipertanggung jawabkan kebenaran terhadap masalah yang diteliti.²⁸

b. Penelitian kepustakaan

Penelitian kepustakaan ini bertujuan untuk mendapatkan data sekunder.²⁹ Dengan cara mempelajari peraturan perundang-undang dan hal yang berkaitan dengan objek penelitian ini,

Data yang didapatkan peneliti kemudian diolah dengan menggunakan *editing* yaitu memeriksa dan meneliti apakah data yang telah diperoleh sudah memenuhi syarat dan mampu dipertanggung jawabkan.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh penelitian dari hasil penelitian lapangan maupun data hasil penelitian kepustakaan. Pengumpulan data didapatkan dengan membuat beberapa pertanyaan dengan cara wawancara langsung dengan responden dan informan. Sedangkan susunan informasi yang telah didapat dilakukan dengan metode deskriptif, yang mana maksudnya dengan memberikan gambaran secara spesifik tentang apa yang didapatkan di lapangan.

Selanjutnya penyusunan data hasil penelitian dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu penelitian yang dilakukan untuk

²⁸ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian Hukum*, Pustaka Pelajar Yogyakarta, 2010, hlm. 21.

²⁹ Abdurrahman Fathoni, *Metode Penelitian dan Teknis Penyusunan Skripsi*, Rineka Cipta Jakarta, 2006 hlm, 95-96.

menjelaskan dan menganalisis fenomena, peristiwa, dinamika sosial, sikap kepercayaan dan persepsi seseorang terhadap sesuatu,³⁰

³⁰ Pupu Saeful Rahmat, *Penelitian Kualitatif, Equilibrium* ,NO.9VOL.5 januari 2009,hlm2

J. Sistematika Pembahasan

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang masalah, hipotesis atau asumsi penelitian, identifikasi masalah, definisi operasional variabel penelitian, ruang lingkup dan tujuan penelitian, kegunaan penelitian, keaslian penelitian, kerangka pemikiran, dan metode penelitian.

BAB 2 : KERANGKA PEMIKIRAN

Bab ini berisikan Tinjauan umum, Penyelesaian Sengketa, Sewa Menyewa, Industri batu bata dalam perspektif hukum adat.

BAB 3 : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan tentang ketentuan perjanjian dalam proses sewa menyewa lahan antara pemilik lahan dengan industri batu bata dan bentuk penyelesaian sengketa sewa menyewa lahan antara pemilik lahan dengan industry batu bata.

BAB 4 : Penutup

A. Kesimpulan

B. Saran

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA DALAM PERSPEKTIF HUKUM ADAT

A. Tinjauan Umum, Terhadap Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Dalam Perspektif Hukum Adat

1. Pengertian sengketa

Menurut Nurnaningsih Amriani, sengketa adalah perbedaan yang terjadi antara para pihak dalam sebuah perjanjian adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam sebuah perjanjian. Sedangkan menurut Takdir Rahmadi, sengketa adalah keadaan dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat factual maupun perselisihan menurut persepsi mereka saja.³¹

Sengketa adalah kondisi dimana pihak yang merasa dirugikan pihak lainnya, kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidak puasan kepada pihak kedua. Jika keadaan menimbulkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa tersebut. Dalam konteks hukum. hukum kontrak, yang disebut dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian atau keseluruhan.

Sengketa yang muncul terhadap para pihak akan diselesaikan agar tidak ada timbulnya perselisihan yang berkepanjangan dan supaya memberikan

³¹ Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada. Hlm. 13.

keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bentuk penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara yaitu jalur litigasi maupun jalur non-litigasi.

a. Seba-Sebab Timbulnya Sengketa

1. Teori hubungan masyarakat

Teori hubungan masyarakat, menitik beratkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para pengguna teori ini memberikan beberapa solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang akan timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

2. Teori negosiasi prinsip

Teori negosiasi prinsip menerangkan bahwa konflik akan terjadi jika terdapat perbedaan-perbedaan terhadap para pihak. Para pengguna teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

3. Teori identitas

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan

serta membangun empati dan rekonsiliasi. tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

4. Teori kesalahan paham antar budaya

Teori kesalahpahaman yang menjelaskan bahwa konflik terjadi dikarena ketidak cocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu, diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi stereotipe yang mereka miliki terhadap pihak lainnya.

5. Teori informasi

Teori ini berisi bahwa konflik akan terjadi karena adanya masalah-masalah ketidak setaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik.

6. Teori kebutuhan atau kepentingan manusia

Pada dasarnya, teori ini menjelaskan bahwa konflik akan terjadi apabila kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/ terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/ pihak lainnya.³²

2. Penyelesaian Sengketa

Sengketa merupakan keadaan dimana terdapat pihak yang merasa dirugikan, jika kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, maka yang dinamakan sengketa tersebut. Penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya. Penyelesaian

³² Ahmadi, Takdir, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: Rajawali Pers. 2011 hlm.9

sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan).

a. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Dalam perundang-undangan tidak ada yang memberikan definisi mengenai litigasi, namun dapat dilihat di dalam Pasal 6 ayat 1 UU 30/1999 tentang Arbitrase yang pada intinya mengatakan bahwa sengketa dalam bidang perdata dapat diselesaikan. Para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang dilandasi itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.³³ Sehingga dapat disimpulkan bahwa litigasi merupakan proses menyelesaikan perselisihan hukum di pengadilan yang mana setiap pihak bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama baik untuk mengajukan gugatan maupun membantah gugatan melalui jawaban.

b. Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi

Rachmadi Usman, S.H., M.H. mengatakan bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).³⁴

Pasal 1 Angka (10) UU 30/1999 tentang Arbitrase merumuskan bahwa APS sendiri merupakan Lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar

³³Bunyi Pasal 6 ayat (1), “Sengketa atau benda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh Para pihak Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di Pengadilan Negeri.

³⁴Rachmadi Usmani. *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta. Penerbit Sinar Grafika 2021. hlm. 8.

pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.³⁵ Sedangkan APS sebagai *Alternative to Adjudication* meliputi penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif. Namun dalam perkembangan dan pemberlakuan khususnya di Indonesia terdapat 6 (enam) APS diuraikan sebagai berikut:³⁶

a. Konsultasi

Konsultasi Ini merupakan salah satu metode non litigasi dimana seorang klien (pihak yang bersengketa) mendatangi dan meminta pendapatnya atas masalah yang dihadapi. Konsultasi ini bersifat personal tidak ada suatu rumusan ataupun penjelasan yang diberikan dalam UU 30/1999 tentang Pasar Modal mengenai makna maupun pengertian konsultasi.³⁷

b. Negosiasi

Negosiasi tercantum dalam Pasal 1 Angka (1) UU 30/1999 menjelaskan mengenai Arbitrase yaitu merupakan salah satu APS. Pengertian negosiasi tidak diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang, namun dapat dilihat dalam Pasal 6 ayat (2) UU 30/1999 tentang Arbitrase bahwa pada dasarnya para pihak dapat dan berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul dalam pertemuan langsung dan hasil kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui para pihak.

³⁵ Pasal 1 Angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

³⁶ Riski Abdriana Yuriani. 2013. *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi. Skripsi. Fakultas Ilmu Sosial. Universitas Negeri Yogyakarta.* hlm. 21- 24.

³⁷ Sri Hajati, Sri Winarsi, dkk. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan. Surabaya.* Penerbit Airlangga University Press. hlm 429.

c. Mediasi

Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (selanjutnya disebut PERMA 1/2016) bahwa mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator.³⁸ Cara penyelesaian sengketa lainnya dalam proses non litigasi. Proses mediasi sendiri hampir sama dengan negosiasi yaitu sama-sama melakukan perundingan. Bedanya proses mediasi menggunakan bantuan seorang mediator dalam proses perundingan dari pihak-pihak yang terkait.

Pengaturan mediasi dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3), (4), dan (5) UU 30/1999 tentang Arbitrase bahwa terhadap sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui negosiasi, maka penyelesaian sengketa diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, sehingga dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar.

d. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator, dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada

³⁸ Susanti Adi Nugroho. *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta. Penerbit : Telaga Ilmu Indonesia. 2009 hlm. 21

para pihak apabila para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution.

Kesepakatan yang timbul bersifat final dan mengikat. Jika para pihak yang bersengketa tidak akan mampu melaksanakan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Konsiliasi memiliki kesamaan dengan mediasi, kedua cara ini melibatkan pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa secara damai.³⁹

e. Penilaian Ahli

Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Pasal 1 Angka (10) bahwa Penilaian Ahli merupakan salah satu cara menyelesaikan sengketa di luar pengadilan⁴⁰. Proses ini merupakan suatu metode non litigasi dimana para pihak bersengketa menanyakan atau meminta pendapat para ahli yang berkompeten sesuai keahliannya.

4. Sewa Menyewa

Sewa-menyewa adalah perjanjian timbal balik. Terdapat beberapa pengertian mengenai sewa-menyewa:

a. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa didefinisikan sebagai:

1. penggunaan terhadap sesuatu dengan membayar uang;
2. Uang yang dibayarkan karena menggunakan sesuatu barang.

³⁹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. Seri *Hukum Bisnis : Hukum Arbitrase*. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada.2000 hlm. 36.

⁴⁰ Pasal 1 Angka (1), Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah Lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

3. Boleh digunakan jika sudah dibayar dengan uang.⁴¹

b. Menurut Subekti, sewa-menyewa adalah pihak satu sanggup dan akan mengalihkan benda untuk digunakan selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak lain untuk menyanggupi dan membayar harga yang telah ditetapkan.⁴²

c. Menurut M. Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah kesepakatan kedua pihak yang akan melakukan kesepakatan sewa menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan akan mengalihkan barang yang akan disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati.⁴³

d. Menurut Wirjono Prodjodikoro, sewa-menyewa barang adalah bentuk pemberian dari pemilik kepada orang lain yaitu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.⁴⁴

Unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

- a. Terdapat pihak menyewakan dan pihak menyewa
- b. Terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak
- c. Terdapat objek sewa menyewa
- d. Terdapat kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda

⁴¹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi kedua, ctk. Ketujuh, Balai Pustaka, Jakarta, 1996, hlm. 933.

⁴² Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1975, hlm. 48.

⁴³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, ctk. Kedua, Alumni, Bandung, h. 220

⁴⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, ctk. Ketujuh, Sumur Bandung, Bandung, 1981, hlm. 49.

- e. Terdapat kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.⁴⁵

3. Pengertian Hukum Adat

Masyarakat hukum adat disebut juga dengan istilah “masyarakat tradisional” atau *indigenous people*, sedangkan dalam kehidupan sehari-hari lebih sering dan populer disebut dengan istilah “ masyarakat adat”.⁴⁶ Hukum Adat adalah peraturan-peraturan yang tidak tertulis yang tumbuh dan berkembang dan dipertahankan dengan kesadaran hukum masyarakatnya. Karena peraturan-peraturan ini tidak tertulis serta tumbuh dan berkembang, maka hukum adat memiliki kemampuan menyesuaikan diri dan elastis. Selain itu dikenal pula masyarakat hukum adat, yaitu sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.

Cornelis van Vollenhoven, mengemukakan bahwa hukum adat yaitu bagian dari tingkah laku positif yang di satu pihak mempunyai sanksi (sebab itu disebut hukum) dan di pihak lain dalam keadaan tidak dikodifikasi (sebab itu disebut dengan adat). Sedangkan Soerjono Soekanto menjelaskan hukum adat sebagai kompleks adat-adat yang tidak dicitakan (tidak dikodifikasi) dan bersifat pemaksaan.⁴⁷

⁴⁵ Salim H.S., 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5, Sinar Grafika, Jakarta, h. 58-59

⁴⁶ Djamanat Samosir, *Hukum Adat Indonesia*, Medan: CV Nuansa Aulia, 2013, hlm. 69

⁴⁷ Soerjono Soekanto, 2008, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.15.

Hilman Hadikusuma menjelaskan tentang hukum adat merupakan bagian dari aturan kebiasaan dalam kehidupan masyarakat..⁴⁸ Supomo dan Hazairin juga membuat kesimpulan hukum adat merupakan hukum yang menjelaskan tentang tingkah laku manusia Indonesia. Hubungan yang dimaksud termasuk keseluruhan kelaziman, dan kebiasaan serta kesusilaan yang hidup dalam masyarakat karena dianut dan dipertahankan oleh masyarakat.⁴⁹

⁴⁸ Hilman Hadikusuma, 1986, *Antropologi Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, hlm.7

⁴⁹ Anto Soemarman, 2005, *Hukum Adat Perspektif Sekarang dan Mendatang*, Adicita Karya Nusa, Jakarta, hlm.21

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat

Kecamatan Woyla terdapat di wilayah Kabupaten Aceh Barat luas wilayah tersebut $\pm 249,04$ Km² terdapat 43 Gampong dan 3 kemukiman. Adapun batas-batas wilayah adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara batasan wilayah Kerja BP3K Bubon
- Sebelah Selatan Batasan Wilayah Kerja BP3K Woyla Timur
- Bagian Timur batasa Wilayah Kerja BP3K Bubon
- Bagian Barat batasan Wilayah Kerja BP3K Woyla Barat

Secara Geografis Kecamatan Woyla terletak di 3,30o – 4,30o LU dan diantara 950 sampai 970 BT dengan ketinggian sekitar 10 – 45 meter dari permukaan laut, dengan suhu sekitar 18 – 33o C dan kelembapan 60 – 98 % dan pH tanah 5,5 – 7. Sedangkan curah hujan pada umumnya sesuai sepanjang tahun dengan curah hujan sekitar 301.167 mm/tahun. Keadaan topografi daerah kurang lebih 35% berada pada daerah dataran rendah dan 65% daerah daratan tinggi. Iklim adalah peluang statistic berbagai keadaan atmosfer antara lain suhu, tekanan, angin dan kelembapan yang terjadi di suatu daerah selama kurung waktu yang Panjang.

B. Ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan antara Pemilik Lahan dengan Industri Batu Bata di Kecamatan Woyla kabupaten Aceh Barat

Ketentuan adalah ketentuan yang telah ditetapkan. Perjanjian merupakan perbuatan satu atau beberapa pihak yang mengikat dirinya dari suatu keputusan

yang disepakati. Sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa diatur dalam pasal 1548 s.d. pasal 1600 KUHPerdota. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerdota yang menyebutkan :

“Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatdirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatubarang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut terakhir disanggupi pembayarannya.”Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.⁵⁰

Menurut Wiryono Projodikoro, sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.⁵¹ 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.⁵² Adapun defenisi sewa-menyewa yang dikemukakan C.S.T Kansil adalah suatu perjanjian untuk menyerahkan suatu barang untuk digunakan dalam waktu tertentu dan dengan sewa tertentu.⁵³

⁵⁰ Tim Penyusun Pusat Kamus, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, Hlm.1340

⁵¹ Wirjono Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Sumur Bandung, Bandung, Hlm.190.

⁵² M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Penerbit Alumni, Hlm.220.

⁵³ C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, Modul Hukum Perdata, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, Hlm.241

1. Unsur-unsur Perjanjian Sewa menyewa

Unsur esensial dalam sewa menyewa yaitu benda, harga dan waktu tertentu. Seperti dalam perjanjian jual beli, kesepakatan sewa-menyewa adalah perjanjian konsensualisme, yaitu kesepakatan di bentuk melalui kesepakatan antara para pihak, satu sama lain saling kemudian mengikatkan. hanya saja perbedaannya dengan jual beli yaitu benda yang di sewa tidak untuk dimiliki penyewa, tapi hanya digunakan atau dinikmati saja.

Sewa-menyewa juga seperti perjanjian lainnya pada dasarnya yaitu suatu perjanjian konsensualisme, yaitu perjanjian yang mengikat dapat di simpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:

- a. terdapat pihak menyewakan dan pihak menyewa;
- b. terdapat kesepakatan kedua belah pihak;
- c. terdapat objek sewa menyewa;
- d. terdapat kewajiban dari pihak yang menyewakan
- e. terdapat kewajiban dari penyewa

Ketentuan perjanjian dalam proses sewa menyewa lahan antara pemilik lahan dengan industri batu bata merupakan keputusan yang di ambil oleh satu orang atau lebih untuk melakukan suatu perjanjian sewa menyewa dalam memperoleh suatu keputusan,

Responden pertama saya temui Pak Adami, adami merupakan seorang petani:

“Sebelumnya lahan saya adalah perkebunan, dan di sebabkan saat ini saya tidak dapat mengelolanya dan kondisi sekarang seperti hutan, saya berfikir untuk menyewa kepada mereka yang membutuhkan yaitu tetangga saya sendiri sebagai pemilik industri batu bata, saya juga melakukan

sewa menyewa tidak menggunakan banyak cara, kami hanya saling percaya dan yakin saja dengan kesepakatan yang kami inginkan yaitu seperti tujuan saya dan juga dia, saling mengerti dan juga kejelasan harga, dan ukuran lahan.”

Kesepakatan yang dilakukan pak Adami dengan penyewanya yaitu. Ketentuan dalam perjanjian yang mereka lakukan dengan modal saling percaya dan memahi tujuan dan saling mengerti. Dan juga ketentuan yang paling penting adalah harus ada kejelasan yaitu harga sewa menyewa lahannya dan juga ukuran lahannya⁵⁴

Kali ini peneliti beralih kepada Responden dari penyewa H, Amri.

Pemilik industri:

*“Sebanyak dua kali saya menyewa lahan perbukitan industry batu bata di desa yang sama yang saya gunakan sebagai tempat pengola batu bata, industry batu bata yang saya miliki, dari bahan untuk mengolah batu bata saya juga mengambilnya dimana saya menyewa lahan di tempat saya mendirikan industri. dan saya menyewa lahan mereka hanya sebatas menyewa biasa hanya saja kami memutuskan kesepakatan biasa seperti tujuan kami, harga, ukuran dan juga jangka waktu berapa lama saya menyewa lahan itu
Saya juga menyewa, senilai 30 juta per tahun seluas 1 rante atau dihitung dengan nilai bahan material yang saya ambil di tempat tersebut. Jadi biasanya saya mengambil bahan dari lahan yang disewakan kurang lebih 3 cangkul, kurang lebih ± 60 cm”.*

Dari informasi yang saya dapatkan kesepakatan yang mereka lakukan yaitu para pemilik lahan dan juga penyewa mereka terlebih dahulu melakukan kesepakatan mengenai maksud dan tujuan mereka dalam melakukan kesepakatan dan juga mengenai berapa ukuran, jangka waktu mereka berapa lama dan juga biaya yang akan dikeluarkan.⁵⁵

⁵⁴ Wawancara Adami, Pemilik Lahan, pada Tanggal 19 Desember 2021

⁵⁵ Wawancara H. Amri, pemilik industri, Pada Tanggal 21 Desember 2021

Informan selanjutnya yang peneliti temui pak Anjun beliau adalah pekerja dari salah satu industry, beliau pendatang dari kota medan bersama anak dan istrinya untuk berkerja di desa tersebut:

“Hampir 5 tahun saya berkerja di industri batu bata, dan membawa istri dan anak-anak saya disini bersama saya. Saya cuman pekerja Borongan dan alhamdulillah itu cukup untuk kebutuhan keluarga saya. Di desa Kuala Bhee memang sudah menjadi kebiasaan bagi penduduk setempat untuk menyewa lahan mereka, dan sudah kebiasaan bagi penyewa menggunakan lahan tersebut untuk mendirikan Industri batu bata dikarenakan kondisi lahan mereka yang berbukit. alasan bagi para yang menyewa pun mereka ingin lahan mereka dapat di gunakan nantinya untuk perkebunan dan pertanian. Dalam perjanjian mereka saya kurang memahami karna saya hanya pekerja dan setau saya dulu perna terjadi sengketa lahan dikarenakan ada kondisi lahan yang tidak sesuai dengan yang di harapkan oleh pemilik lahan, seperti halnya kami hanya pekerja biasa apa yang diperintahkan maka kami akan melakukannya dan apa pun resikonya kami hanya melakukannya dari apa yang di perintahkan. Dan setau saya di sini semuanya dalam kesepakatan perjanjian mereka memang tidak melakukannya secara tertulis atau resmi. Maka sering terjadi hal-hal yang tidak sesuai dengan keputusan awal bahkan beberapa yang saya tau Ketika terjadi suatu hal mereka pun menghentikan sewa menyewa tersebut.”

Dari pernyataan pak Ajun, bahwa mereka sebagai pekerja, mereka melakukan semuanya atas perintah pemilik industri, maka dari penjelasan tersebut banyak sengketa yang mereka alami tapi, dikarenakan mereka hanya seorang pekerja kalou pun mereka tidak melakukan sesuai denga apa yang di perintahkan, maka mereka tidak dapat berkerja dan sulit untuk memenuhi kebutuhan keluarga.⁵⁶

Adapun pernyataan dari pak keuchik Said Adnan sebagian ada pemilik lahan yang dirugikan karna pihak penyewa, dalam perbuatan yang dilakukan penyewa lahan yang tidak bertanggung jawab yang mengubah lahan dengan tidak

⁵⁶ Wawancara Ajun, Pekerja Industri Batu Bata pada , Tanggal 19 Desember 2021

sesuai dari kesepakatan awal. Tujuan dari pemilik lahan hanya sebatas meratakan lahan tersebut dengan pengambilam bahan yang sudah di sepakati dengan tujuan kedepan dapat digunakan sebagai lahan perkebunan. Malah sebaliknya yang terjadi lahan tersebut berlobang dan sudah pasti tidak bisa di gunakan lagi.

Sebagaimana pernyataan dari pak keuchik said adnan tersebut menyatakan:

“Pemilik lahan yang merasa di rugikan dalam melakukan sewa menyewa dengan orang luar dari desa kuala bhee, dia bertujuan ingin mendirikan industry batu bata, dia mempunyai lahan tapi sangat disayangkan kondisinya, keterangan dari dia sebelumnya dia berfikir untuk merawatnya karenakan dia sibuk, dan lahan juga sangat berbukit maka dia bertujuan untuk meratakannya, tapi itu tidak mudah. Dia juga memutuskan untuk menyewa lahan selama waktu satu tahun. Sebelumnya juga sudah bermusyawarah dengan pihak yang ingin menyewa lahan dengan melakukan beberapa kesepakatan yang harus di lakukan dan juga di pahami. Setelah beberapa bulan dia melihat lahan yang begitu aneh dan sangat kecewa dengan keadaan yang sangat tidak sesuai dengan harapan. Kondisi yang dulu berbukit dan berubah menjadi berlubang dan sangat jelas ini sangat merugikan bagi dia. “dia juga beranggapan bahwa maksud dan tujuan dia melepaskan lahan tersebut kepada orang lain dikarenakan kedepan ingin menggunakannya sebagai lahan perkebunan. Sebelumnya dia juga sudah menjelaskan berapa jarak ukur dalam pengambilan bahan tapi mereka melakukan sebaliknya sangat berbeda dengan yang sudah di sepakati”.

Bisa kita pahami dari pernyataan diatas bahwa pernyataan pemilik lahan kepada pak keuchik adnan dia sangat merasakan dirugikan dengan keadaan lahan yang tidak sesuai denga apa yang diharapkan. Di dalam kesepakatan tersebut juga menimbulkan penggandaan dalam perjanjian sewa beli.⁵⁷

Maka dari penjelasan diatas Ketentuan dalam perjanjian Sewa Menyewa Lahan terhadap pemilik lahan dan juga penyewa yaitu sebagai berikut:

Dari pernyataan responden yang peneliti dapatkan di lapangan yaitu.

⁵⁷ Wawancara Said Adnan, Kepala Desa pada Tanggal 18 Desember 2021

1. Dari pihak pertama yaitu pemilik lahan

Ketentuan dalam perjanjian yang dilakukan dengan pihak penyewa yaitu:

- a. Perjanjian sewa menyewa yang mereka lakukan berbentuk tidak tertulis yaitu tidak ada akta tertulis yang menjadikan suatu bukti dalam perjanjian tersebut. Dikarenakan mereka melakukan perjanjian dengan modal saling percaya.
- b. Mereka Saling mengerti dan memahami tujuan dari perjanjian yang akan mereka lakukan
- c. Adanya Kejelasan tentang harga sewa menyewa
- d. Ada kesepakatan terhadap batas ukuran lahan yang akan disewakan

2. Dari pihak kedua penyewa lahan

Ketentuan dalam perjanjian yang dilakukan pihak penyewa yaitu:

- a. Adanya kejelasan terhadap tujuan dari perjanjian yang akan mereka lakukan.
- b. Adanya Kesepakatan batas ukuran lahan yang akan disewakan.
- c. Adanya Kesepakatan berapa lama waktu sewa menyewa yang mereka perjanjikan.
- d. Adanya kesepakatan harga sewa menyewa.

C. Bentuk Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Lahan Antara Pemilik Lahan Dengan Industri Batu Bata

Penyelesaian Sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya. Bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui lembaga non litigasi (luar pengadilan). Lembaga non

litigasi merupakan lembaga yang menyelesaikan masalah hukum di luar pengadilan ini diakui di dalam peraturan perundangan di Indonesia. Pertama, dalam penjelasan pasal 3 UU nomor 14 tahun 1970 tentang ketentuan pokok kekuasaan kehakiman disebutkan “penyelesaian perkara di luar pengadilan, atas dasar perdamaian atau melalui wasit (arbitrase) tetap diperbolehkan.”⁵⁸ Kedua, dalam UU nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa pasal 1 angka 10 dinyatakan “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, atau penilaian ahli.”⁵⁹

Desa Kuala Bhee Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat, merupakan tempat dimana terjadinya sengketa dalam perjanjian sewa menyewa lahan, di sini peneliti temui kepala desa Bapak Said Adnan beliau mengatakan.

“Benar ada laporan dari beberapa masyarakat sekitar bahwa dia merasakan di rugikan atas perbuatan penyewa sehingga dia ingin meminta cara untuk menyelesaikannya. Disini dia melaporkan bahwa kondisi lahannya yang sangat tidak sesuai dengan apa yang sudah disepakati, saya pun dibawa di lahannya dan melihat semua. Pihak yang melapor kepada saya mengatakan bahwa pihak penyewa mengambil terlalu dalam bahan material pembuatan batu bata, padahal mereka sudah sepakat, sebelumnya dalam proses pengambilan bahan sudah di batasi berapa kedalamannya. Saya juga menanyakan apa ada bukti dari sewa menyewa lahan tersebut, dan pihak pelapor mereka tidak ada bukti, mereka hanya melakukannya dengan lisan. Pihak yang melapor juga sudah meminta pertanggung jawaban atas perbuatan penyewa, dan tidak ada responya.

Pihak yang menyewa sudah tidak tahan lagi dan mengabari saya dan meminta jalan keluar. Pertama saya meminta untuk kepada mereka agar terlebih dahulu saling berkomunikasi mencari jalan keluar bersama tapi pihak yang menyewa mengatakan semuanya tidak bakalan ada jalan

⁵⁸ UU nomor 14 tahun 1970 tentang ketentuan pokok kekuasaan kehakiman

⁵⁹ UU nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa pasal 1 angka 10

keluarnya, mereka terlebih dahulu sudah berkomunikasi tetapi pihak penyewa malah menyalahkan saya karena tidak ada keterangan yang jelas dalam proses sewa menyewa. Padahal saya sudah menjelaskan sebelumnya dan saya juga sudah mengarahkan untuk mengikuti sebagian lahan saya yang tidak berbukit untuk menjadi contoh seberapa dalam pengambilannya, tapi semuanya tidak sesuai. Setelah saya melihat lahannya terlihat sangat jelas memang betul lahannya tidak bisa di gunakan untuk perkebunan lagi, karena dari keterangan pihak yang menyewa tujuan dia untuk menyewa lahannya karena untuk meratakan sebagian lahannya yang masih berbukit, di sini saya mengambil jalan keluar dari permasalahan tersebut untuk duduk kembali dan mencari jalan keluarnya.

Di hari dimanan kedua belah pihak bertemu dengan saya, disini saya menyarankan untuk mereka berdamai karna kalou di besar-besarkan tidak akan ada jalan keluarnya. Pihak penyewa hanya terdiam. Pihak yang menyewa terlihat tidak menerima saran dari saya, saya juga menanyakan alasannya, dan sangat jelas pihak yang menyewa lahan meminta ganti rugi sejumlah uang. Karna dia terlihat begitu kecewa dengan keadaan lahanya kalou pun di timbun sedikitnya membutuhkan uang karna kedalamannya sekitar 1 meter lebih. Saya juga mencoba membicarakan dengan pihak penyewa dia terlihat diam. Dan saya memutuskan untuk permasalahan ini bisa di selesaikan dengan segera dan saya menyarankan agar kepada penyewa untuk membayarnya dan akhirnya pihak penyewa setuju dengan keputusan yang saya berikan dan pihak yang menyewa menghentikan proses sewa menyewa karna kondisi lahan pun tidak layak di gunakan lagi.”

Dari informasi yang saya dapatkan dari bapak said adnan selaku Kepala Desa di Kuala Bhee Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat beliau menjelaskan semuanya dengan sangat jelas, penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara duduk kembali dan membahas permasalahan yang terjadi dan mencari jalan keluar. Dalam keterangan yang di jelaskan maka mereka menggunakan penyelesaian sengketa tersebut dengan cara mediasi.⁶⁰

Mediasi merupakan tata cara berdasarkan “itikad baik” dimana untuk pihak yang bersengketa menyampaikan saran-saran melalui jalur yang bagaimana sengketa akan diselesaikan oleh mediator, karena mereka sendiri tidak mampu

⁶⁰ Wawancara Said Adnan, Kepala Desa pada Tanggal 18 Desember 2021

melakukannya. Melalui kebebasan ini dimungkinkan kepada mediator memberikan penyelesaian yang inovatif melalui suatu bentuk penyelesaian yang tidak dapat dilakukan oleh pengadilan, akan tetapi para pihak yang bersengketa akan memperoleh manfaat yang saling menguntungkan.⁶¹

Para ahli dalam resolusi konflik menjelaskan beberapa arti tentang mediasi berdasarkan sudut pandangnya. Laurence Bolle dan n J. Folberg dan A. Taylor Pengertian mediasi yang diberikan oleh kedua ahli diatas lebih menggambarkan esensi dalam pelaksanaan mediasi dan juga peran mediator sebagai pihak ketiga. Bolle menjelaskan mediasi yaitu proses pengambilan keputusan yang dilakukan para pihak dengan dibantu oleh pihak ketiga yang bertugas sebagai mediator. Pernyataanya sebagai ahli menunjukkan bahwa kewenangan pengambilan keputusan sepenuhnya berada ditangan para pihak, dan mediator hanyalah membantu para pihak didalam proses pengambilan keputusan tersebut.⁶²

Hukum adat merupakan sebagai suatu sistem hukum yang mempunyai pola tersendiri dalam menyelesaikan sengketa. Hukum adat mempunyai sifat sendiri dan khas dibandingkan dengan sistem hukum yang lain. Hukum adat lahir dan tumbuh dari masyarakat, sehingga keberadaannya tidak dapat dipisahkan dengan masyarakat. Hukum adat tersusun dan terbangun atas nilai, kaidah atau norma yang disepakati dan diyakini kebenarannya oleh komunitas masyarakat

⁶¹ Mardalena Hanifah. *Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jurnal Hukum Acara Perdata. Vol 2, No.1.2016. Hlm.3

⁶² Ibid., Syafrizal Abbas. hlm. 4

adat, serta memiliki relevansi kuat dengan karakter, nilai, dan dinamika yang berkembang dalam masyarakat hukum adat.⁶³

Masyarakat hukum adat lebih mengutamakan jalur musyawarah dalam penyelesaian sengketa, yang bertujuan untuk mewujudkan kedamaian dalam masyarakat. Jalur musyawarah merupakan jalur utama yang digunakan masyarakat hukum adat dalam penyelesaian sengketa, karena dalam musyawarah akan dapat dibuat kesepakatan damai yang menguntungkan kedua belah pihak. Penggunaan jalur musyawarah bukan berarti mematikan proses penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan adat. Penyelesaian sengketa baik melalui jalur musyawarah maupun jalur peradilan adat, tetap didominasi pendekatan musyawarah dalam penyelesaian sengketa, karena musyawarah merupakan salah satu filosofi dan ciri masyarakat hukum adat. Penyelesaian sengketa melalui mekanisme hukum adat dapat dilakukan melalui musyawarah yang mengambil bentuk mediasi, negosiasi. Kedua model penyelesaian sengketa ini sering diraktikkan masyarakat adat dalam penyelesaian sengketa mereka.

Proses mediasi dalam sengketa sewa menyewa yang dilakukan di kecamatan woyla kabupaten aceh barat di desa kuala bhee yaitu dimana pihak mediator memahami dari semua permasalahan yang kemudian memberi jalan keluar dengan musyawarah bersama. Pihak tersebut dengan tujuan nantinya akan ada jalan keluar secara damai. Pelaksanaan musyawarah pun dilakukan dengan hadirnya perangkat desa pelaksanaan musyawarah dilakukan dengan tujuan akhir agar permasalahan akan ada jalan keluar.

⁶³ B. Muhammad, *Pokok-pokok hukum adat*. Pradnya Paramita, 1995.

Kedua belah pihak jika bertentangan pendapat musyawarah juga dilakukan lebih dari satu kali agar mendapatkan jalan keluar, di tahap musyawarah semuanya akan dibahas dari awal munculnya sebuah masalah penyebabnya dan alasan dari beberapa pihak, dan tujuan akhir dari semua yang di musyawarahkan yaitu memutuskan putusan bersama. Disini pihak bisa melihat titik beratnya suatu masalah tidak membela satu pihak dan menyalahkan pihak lainnya. Dengan tujuan akhir agar masalah dapat selesai dan rukun baik nantinya ganti rugi atau sebaliknya.

Maka dari hasil dari musyawarah yang di selesaikan dari sengketa sewa menyewa lahan dengan hasil akhir ganti rugi dari semua yang dilakukan oleh pihak yang menyewa lahan kepada pemilik lahan dengan kesepakatan kedua belah pihak setuju dengan keputusan akhirnya pihak industri dengan membayar sejumlah uang senilai 20 juta kepada pihak pemilik lahan dan semuanya sepakat dan sah.⁶⁴

⁶⁴ Wawancara Said Adnan, Kepala Desa pada Tanggal 18 Desember 2021

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil peneliti yang telah peneliti paparkan di atas dapat di tarik kesimpulan Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Lahan antara Pemilik Lahan dengan Industri Batu Bata dalam Perspektif Hukum Adat di Kecamatan Woyla kabupaten Aceh Barat sebagai berikut:

1. Ketentuan Perjanjian dalam Proses Sewa Menyewa Lahan antara Pemilik Lahan dengan Industri Batu Bata di Kecamatan terdapat sebuah kesepakatan secara sukarela dan tidak ada paksaan dalam sebuah kesepakatan. Tata cara dalam sebuah kesepakatan tersebut dilakukan sesuai dengan kebiasaan. mereka hanya melakukannya dengan rasa saling percaya satu sama lain. Kesepakatan dalam sewa menyewa yang dilakukan terlebih dahulu mereka menentukan harga sewa dan juga kondisi dari lahan] yang akan disewa, serta batas waktu yang akan mereka lakukan. Namun, selama kesepakatan yang dilakukan ternyata pemilik lahan merasakan dirugikan karena kondisi lahan yang sudah sangat rusak dan tidak bisa di gunakan untul lahan pertanian. Selain itu Ketentuan dalam kesepakatan sewa menyewa lahan tersebut muncul kesepakatan jual beli. Di mana sewa menyewa tersebut dibeli di lahan yang disewakannya, maka di sini jelas terjadi penggandaan dalam satu transaksi yaitu sewa beli, hal ini di atas kesepakatan kedua belah pihak(pembeli sewa dan penerima sewa).

2. Bentuk Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Lahan antara Pemilik Lahan dengan Indusrti Batu Bata di kuala bhee. antara pemilik lahan dan penyewa lahan, pada umumnya dilakukan berdasarkan hukum adat yang berlaku di masyarakat hukum adat setempat. Dengan cara non litigasi yaitu mediasi yang melibatkan kedua belah pihak yang bersengketa dan menghadiri kepala desa selaku mediator atau penengah bagi pihak-pihak yang bersengketa, dan kepala desa bertindak sebagai hakim yang akan memberikan keputusan terhadap sengketa yang akan diajukan. Cara non litigasi ini pada umumnya dapat menyelesaikan kasus sengketa tersebut dengan baik. Dan hasil dari mediasi yang dilakukan di kauala abhee kecamatan woyla kabupaten aceh barat yaitu pihak yang menyewa lahan membayar ganti rugi atas apa yang sudah disepakati dari hasil mediasi yaitu senilai 20 juta rupiah.

B. Saran

1. Untuk pemilik lahan dan penyewa lahan, seharusnya sebelum melakukan kesepakatan dalam sewa menyewa harusnya mempersiapkan bukti terlebih dahulu agar memperkuat dalam sebuah kesepakatan tersebut apabila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan. Dalam melaksanakan kesepakatan, pemilik hendaknya terlebih dahulu menjelaskan apa yang menjadi keharusan selama ini agar tidak menimbulkan kerugian dan penyewa juga mengerti apa keinginan pemilik lahan yang sebenarnya.
2. Bagi para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa harus mengetahui dulu apa arti sewa menyewa yang sebenarnya, dan bagaimana perjanjian sewa menyewa yang sebenarnya dilakukan. Dalam membuat kesepakatan hendaknya

dilakukan dengan kejelasan seperti ukuran dan batasan pengerukan tanah, batas waktu sewa, dan juga uang sewa yang harus dibayar serta alokasi lahan yang disewakan agar kedepan tidak menimbulkan kerugian antara dua pihak yang bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdurrahman, “*Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Adat*”, Qanun Jurnal Ilmu Hukum No. 50 Edisi April 2010, FH Unsyiah, Banda Aceh, 2010
- Ahmadi, Takdir, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*,. Jakarta: Rajawali Pers. 2011
- Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* Grafindo Persada Jakarta 2010
- Anto Soemarman, *Hukum Adat Perspektif Sekarang dan Mendatang, Adicita Karya Nusa*, Jakarta,2005
- B. Muhammad, *Pokok-pokok hukum adat*. Pradnya Paramita, 1995.
- BPHN, *Seminar Hukum Adat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Binacipta , Bandung,1976
- B. Muhammad, *Pokok-pokok hukum adat*. Pradnya Paramita, 1995
- Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2000
- C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, *Modul Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2006
- Dahen, L. D. *Analisis Yuridis terhadap Hak-Hak atas Tanah yang Berada di atas Hak Pengelolaan*. Jurnal Ilmu Hukum, 2006
- Djamanat Samosir, *Hukum Adat Indonesia*, Medan: CV Nuansa Aulia, 2013
- Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Pertama*, Gramedia, Jakarta, 2012
- Frans Hendra Winarta. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Jakarta. Penerbit : Sinar Grafika.2012
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. *Seri Hukum Bisnis : Hukum Arbitrase*. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada.2000

- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996,
- Hilman Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Madar Maju, Bandung, 1992
- Imam Sudiyat, *Hukum Adat*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2010
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian* Jakarta: Raja Grafindo persada, 2002
- Mam Sudiyat, *Hukum Adat*, Yogyakarta, 2010
- Mardalena Hanifah. *Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jurnal Hukum Acara Perdata. Vol 2, No. 1. 2016
- Mariam Darus Badruzaman, *Kerangka Dasar Hukum Perjanjian, dalam Hukum Kontrak Indonesia*, ELIPS, Jakarta, 1998
- M. Yahya Harapan, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986
- Nurnaningsih Amriani *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada. 2012.
- Rachmadi Usmani. *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta. Penerbit : Sinar Grafika. 2012.
- Rahmad, Takdiri, *Mediasi Peyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Press, Jakarta. 2010
- Riski Abdriana Yuriani. 2013. *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi*. Skripsi. Fakultas Ilmu Sosial. Universitas Negeri Yogyakarta
- Rusmadi Murad. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Almuni. 1991.
- Salim HS *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*. J Rajawali Pers. Jakarta. 2010.
- Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008

- Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Kencana, Depok 2017
- Sri Hajati, Sri Winarsi, *dkk. Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya. Penerbit : Airlangga University Press
- Subekti, *Aneka perjanjian*, Alumni Bandung , 1975
- Suryadi Prawiro sentono, *Pengantar Bisnis Modern: Studi Kasus Indonesia dan Analisis Kuantitatif*, Jakarta: PT Bumi AKsara, 2002
- Susanti Adi Nugroho. *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta. Penerbit : Telaga Ilmu Indonesia. 2009
- Takdir Rahmad *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada 2017
- Ter Haar, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan K.Ng. Soebakti Pusponoto, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1999
- Tim Penyusun Pusat Kamus, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, “*Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*”, Cet7 penerbit sumur bandung, 1981.

B. JURNAL

- Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kharisma Putra Utama, Kencana. Jl, tandra Raya No, 23
- Dahen, L. D. *Analisis Yuridis terhadap Hak-Hak atas Tanah yang Berada di atas Hak Pengelolaan*. Jurnal Ilmu Hukum, 2006
- Sofyan Muhammad Ridha *Analisis Perjanjian Sewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata dalam Perspektif Hukum Islam Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat*, (Universitas Islam Negeri Ar-Raniry) Banda Aceh. 7 januari 2019
- Suryadi Prawiro sentono, *Pengantar Bisnis Modern: Studi Kasus Indonesia dan Analisis Kuantitatif*, Jakarta: PT Bumi AKsara, 2002

Rika Lestari. *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 3 No. 2.

Tjok Putra Astiti, *Hak- hak katas tanah di Desa tenganan Pengringsingan*, majalah ilmiah Universitas Udayana, No. 47 Th XXXIII, lembaga Penelitian Universitas Udayana, Denpasar, 2002

Yessi Nadia, *Penyelesaian Sengketa Litigasi dan Non-Litigasi (Tinjauan Terhadap Mediasi dalam Pengadilan sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, diakses tanggal 26 Februari 2019.

A. ARTIKEL

Abdurrahman Fathoni, *Metode Penelitian dan Teknis Penyusunan Skripsi*, Jakarta, Rineka Cipta, 2006

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia

Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian* Jakarta: Raja Grafindo persada, 2002

Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar 2010

Pramesti, Tri Jata Ayu “*Litigasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*” 28 November 2013

D. BAHAN INTERNET

Dosen.perbanas.id subyek-responden-informen-dan partisipan kunjungan terakhir 16-oktober-2021

Distributorbatubatakebumen.blogspot.com/2015/06/pengertian-batubata.html kunjungan akhir 16-oktober 2021

Flysh Geost, *Macam-Macam Lembaga Arbitrase*, 2016 html, diakses tanggal 21 Desember 2021.

Pupu Saeful Rahmat, *Penelitian Kualitatif*, Equilibrium ,NO.9VOL.5 januari 2009

Pengertian berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia(KBBI)

Huma.or.id/uncategorized/menakar-peradilan-desa-adat-dalam-uu
desa.html,8 desember 2021, pukul 11.30 WIB

Rina Hayati.27 february 2021, Penelitianilmiah.com, *informan-Penelitian*16-
oktober -2021

Sudut hukum2017/07/hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa
menyewa pada pihak menyewa dan pihak penyewa.pada
KUHPerdato)

Wikipedia, *Penyelesaian Sengketa*

E. PERATURAN PERUNDANG-UNDANG

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar
Pokok-Pokok Agraria* (“UUPA”)

Pasal 1320, *Syarat Sah Perjanjian /Kontrak* Kitab Undang-Undang Hukum
Perdata

Pasal 1233, *Hukum Perikatan* Kitab Undang-undang Hukum Perdata
Pasal 1550 *Kewajiban Pihak Yang Menyewakan* Kitab Undang-Undang
Hukum Perdata

Pasal 1338, *Akibat Suatu Perjanjian* Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3132

Pasal 1233 KUHPerdato menjelaskan *Tiap – tiap perikatan dilahirkan baik
karena perjanjian,baik karena undang – undang*

LAMPIRAN

A. SURAT IZIN PENELITIAN


**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI**
UNIVERSITAS TEUKU UMAR
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
 KAMPUS UTU MEULABOH – ACEH BARAT 23615, PO BOX 59
 Laman : fisip.utu.ac.id, e-mail : fisip@utu.ac.id

Nomor : 1657/UN59.5/PT.01.05/2021 Alue Peuyareng, 13 December 2021
 Lampiran : -
 Hal : **Permohonan Izin Wawancara Penelitian dan
Pengambilan Data untuk Skripsi**

Yth;
Geuchik Gampong Kuala Bhee, Kec. Woyla, Kab. Aceh Barat
 Di
 Tempat

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan penulisan skripsi di Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Teuku Umar, maka mahasiswa/ i perlu melakukan wawancara penelitian dan pengumpulan data primer dan data sekunder.

Untuk itu kami mohon kepada Bapak/ibu agar memberikan izin bagi mahasiswa/ i untuk melakukan penelitian dan pengumpulan data pada instansi yang Bapak/ibu pimpin. Adapun mahasiswa/ i yang melakukan penelitian adalah :

Nama	: Riska
NIM	: 1805905040018
Jurusan	: Ilmu Hukum
No. Hp	: 085280437913
Dosen Pembimbing	: Basri, S.H.,M.H

Demikian kami sampaikan, atas bantuan serta kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.


 Wakil Dekan
 Dr. Afizal Tjoetra, M. Si
 NIDN.01-0110-7101

Tembusan:
 - Mahasiswa
 - Arsip

B. DOKUMENTASI

1. Lokasi Lahan dan Pabri Batu Bata



2. Wawancara dengan Pak Ajun



3. Wawancara dengan pak Said



4. Wawancara dengan pak H, Amri



5. Wawancara dengan pak Adami



TRANSKIP WAWANCARA

Tanggal : 18 Desember 2021

Waktu : 14:30

Lokasi : Rumah Keuchik Kuala Abhee Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat

Narasumber : Bapak Said Adnan

Jabatan : Kepala Desa Kuala Bhee Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat

Informan : 1

I : Informan

P : Peneliti

P : Assalamualaikum Pak, Saya Mahasiswi dari Kampus Universitas Teuku Umar ingin melakukan wawancara mengenai Sengketa Sewa Menyewa yang terjadi di Kuala Bhee beberapa tahun yang lalu. Apakah bapak sibuk pada hari ini?

I : Waalaikumsalam, boleh, saya tidak sibuk pada hari ini

P : Baik pak

I : Tujuan dari Wawancara ini untuk apa?

P : Untuk penelitian Skripsi pak Jadi begini pak, apa benar di kuala abhee pernah terjadi perdebatan mengenai sewa menyewa?

I : Pernah, dan itu bukan hanya sekali tapi berulang kali

P : apa boleh bapak ceritakan sedikit mengenai peristiwa itu?

I : Boleh, dulu ada laporan dari beberapa masyarakat bahwa dia merasakan dirugikan atas perbuatan yang menyewa lahannya, dia meminta jalan keluar dari peristiwa itu. Dia menceritakan kondisi lahannya yang tidak sesuai dengan apa yang disepakati, dan dia juga membawa saya di lahannya untuk melihat langsung kondisi lahan. Tujuan dia menyewa untuk meratakan tanahnya untuk nantinya digunakan sebagai perkebunan dan lain-lan. Pemilik lahan mengatakan bahwa yang menyewa lahannya mengambil tanah terlalu dalam untuk pembuatan batu bata, padahal sebelumnya mereka sudah sepakat ukuran dan kedalaman yang harus di ambil. Dia tidak tahan lagi dan meminta jalan keluar. Saya juga menyarankan kepada mereka untuk damai dan menyelesaikan peristiwa itu dengan baik, tapi pemilik lahan tidak setuju dengan saran saya. dan sebelumnya mereka juga sudah mencoba berkomunikasi tapi tidak ada jalan

P : Ohh.. jadi, peristiwa itu terjadi dikarenakan pihak yang menyewa lahan mengambil material dalam pembuatan batu bata tidak sesuai dengan kesepakatan yang sudah di sepakati sebelumnya. Jadi pihak yang menyewa lahan tersebut tujuan dia untuk menyewa hanya untuk membangun pabrik batu bata pak?

- I : Iya.. di desa kami memang banyak yang menyewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata dan juga sekalian bahan dari pembuatan batu bata juga di tempat yang sama.
- P : Dalam sewa menyewa yang mereka lakukan apa ada bukti tertulis pak? Maksud saya seperti kesepakatan yang mereka lakukan di bawa matrai
- I : Tidak, kalau di sini memang mereka hanya sepakat saja.
- P : Jadi mereka hanya melakukan dengan saling yakin dan percaya saja.
Oh iya pak jadi, penyelesaian permasalahan tersebut bagaimana pak?
- I : Dari laporan tersebut saya meminta kepada mereka untuk duduk kembali untuk membahas peristiwa dan juga mencari jalan keluar dan saya juga ikut serta. Disini saya sebagai penengah untuk mereka, pada saat itu saya menanyakan kepada mereka permasalahannya. Dari keterangan pemilik lahan dia memang terlihat sangat kecewa dan meminta pertanggung jawaban kepada penyewa lahan atas perbuatannya dengan kondisi lahan yang tidak bisa di gunakan lagi. Dan penyewa hanya terdiam dan hanya memberi keterangan bahwa pemilik lahan tidak terlalu lengkap dalam memberi kesepakatan ukuran pengambilan tanahnya. Setelah saya mendengar keterangan masing-masing dan di waktu itu juga saya memutuskan kepada penyewa untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya baik itu sengaja atau pun tidak. Penyewa hanya terdiam, setelah semua selesai akhirnya pihak penyewa setuju berdamai dengan pemilik lahan. Disini mereka sepakat dari kerugian yang dialami pemilik lahan akan diselesaikan oleh si penyewa.
- P : baik pak mungkin hanya ini saja karna semuanya alhamdulillah sudah saya dapatkan langsung dari bapak, terimakasih banyak waktunya pak
- I : Iya sama-sama

Tanggal : 19 Desember 2021

Waktu : 10:00

Lokasi : Kuala Abhee

Narasumber : Pak Adami

Jabatan : Pemilik Lahan

Informan : 2

I : Informan

P : Peneliti

P : Assalamualaikum Pak, saya Mahasiswi Universitas Teuku Umar ingin melakukan wawancara, hari ini bapak ada kesibukan?

I : Waalaikumsalam, hari ini saya tidak ada kegiatan.

P : Baik Pak

I : Apa yang ingin di tanyakan? Tujuan dari wawancara ini untuk apa?

P : Saya ingin menanyakan mengenai ketentuan dalam proses sewa menyewa pak, karna saya mendengar bapak memiliki lahan untuk disewakan. Dan tujuan dari wawancara yaitu untuk penelitian skripsi pak

I : Ohh, Baik kalou begitu

Memang betul saya mempunyai beberapa lahan untuk saya sewa ke pada orang yang membutuhkan.

P : Tujuan bapak menyewakan lahan kenapa pak?

I : Diposisi lahan saya tidak ada yang mengurus dan merawatnya makanya saya sewakan, saya juga terkadang keluar kota karna ada beberapa kegiatan sehingga tidak mungkin untuk saya merawatnya, maka saya memilih untuk menyewakannya.

P : Kalou boleh tau semenjak kapan bapak mulai menyewakan lahan bapak?

I : Semenjak tahun 2003 saya mulai menyewakan lahan saya kepada mereka yang membutuhkan.

P : Kalou boleh tau yang menyewa lahan bapak apa dari pihak mana pak?

I : Kalou saya menyewakan lahan saya kepada pihak pabrik batu bata karna lahan saya terlihat begitu berbeda dimana tanahnya tidak rata terlihat berbukit-bukit, padahal tujuan utama saya untuk berkebun di lahan tersebut, dikarenakan kondisinya tidak sesuai makanya saya menyewakan kepada mereka. Dan bukan hanya saya saja, rata-rata di sini memang tujuan bagi pemilik lahan untuk meratakan lahannya disebabkan karna kondisinya dan yang menyewakan memang dari pihak industry batu bata baik dari luar maupun dari dalam.

P : Jadi dalam proses sewa menyewa yang bapak lakukan dengan pihak yang menyewa lahan bapak bagaimana ketentuannya pak? Maksud saya pelaksana sewa menyewa bagaiman pak?

- I : Yang pertama dari kami kejelasan lahannya dan tujuan dari dia untuk menyewa untuk apa kemudian ukuran dan berapa lama waktu sewa menyewa yang kami lakukan dan yang terakhir berapa banyak uang yang dikeluarkan.
- P : Sewa menyewa yang bapak lakukan apakah ada bentuk atau sesuatu yang tertulis yang menjadi bukti dalam proses sewa menyewa yang bapak lakukan?
- I : Tidak ada, kami hanya melakukan dengan lisan. Jadi tidak ada surat sewa menyewa yang kami lakukan
- P : Baik pak
Selama bapak melakukan sewa menyewa ada kendala atau sesuatu yang mungkin tidak sesuai dengan keinginan bapak?
- I : Kalou saya alhamdulillah tidak terjadi apa-apa masi aman-aman saja sampai sekarang.
Tapi untuk pihak lain mungkin ada, karna di sini sewa menyewa memang bukan hal yang baru terjadi tapi memang sudah kebiasaan jadi banyak pengalaman dari pemilik lahan yang lain yang merasakan dirugikan malahan ada yang di tinggal saja lahannya tanpa pertanggung jawaban dari pihak yang menyewakan.
- P : baik pak mungkin hanya ini saja karna semuanya alhamdulillah sudah saya dapatkan langsung dari bapak, terimakasih banyak waktunya pak
- I : Iya sama-sama

Tanggal : 21 Desember 2021

Waktu : 11:00

Lokasi : Kuala Abhee

Narasumber : H. Amir

Jabatan : Penyewa lahan

Informan : 3

I : Informan

P : Peneliti

P : Assalamualaikum Pak, saya Mahasiswi Universitas Teuku Umar ingin melakukan wawancara, hari ini bapak ada kesibukan?

I : Waalaikumsalam, hari ini saya tidak ada kegiatan.

P : Baik pak

I : Apa yang ingin ditanyakan?

P : Sebelumnya saya ingin menanyakan apa betul bapak memiliki pabrik industri batu bata?

I : Betul

Tujuan dari wawancara ini untuk apa?

P : Untuk penyusunan Skripsi pak

I : Oh iya Baik

P : Bapak mendirikan Indutri batu bata sejak kapan pak?

I : industry di depan lahan pak miswar tahun 2019 kalou yang kalian datang kemaren tahun 2020

P : jadi bapak, mempunyai dua pabrik lahan yang bapak gunakan milik sendiri ?

I : Saya menyewanya,

P : kalou boleh tau bapak menyewa ke pada pemilik lahan bagaimana ketentuanya pak maksud saya pelaksanaannya bagaimana prosesnya pak?

I : Pelaksanaanya. Disini kami harus ada kejelasan posisi lahan, kondisi lahan bagaimana, ukuranya dan penentuan haga sewa.

P : Kalou ukuran dan harga biasanya berapa pak?

I : Harga sewa sekita 30 juta pertahun seluas satu rante biasanya saya lakukan sekaligus dengan harga pengambilan material untuk pembuatan batu bata

P : baik pak mungkin hanya ini saja karna semuanya alhamdulillah sudah saya dapatkan langsung dari bapak, terimakasih banyak waktunya pak

I : Iya sama-sama

BIODATA PENULIS

Nama : Riska
NIM : 1805905040018
Tempat/Tanggal Lahir : Aceh Selatan, 22 Maret 2000
Agama : Islam
Alamat Tempat Tinggal : Bakongan, Aceh Selatan.
Nama Orang Tua
 Ayah : Hasbi
 Ibu : Nong Sari
Pekerjaan Orang Tua
 Ayah : Wiraswasta
 Ibu : Ibu Rumah Tangga
Alamat Orang Tua : Bakongan, Aceh Selatan.
Pendidikan Yang Telah Ditempuh : SMA
Pengalaman Organisasi : - Sebagai Anggota Himpunan Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum (HIMA-IH).