
**PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN PADA USAHA
UBUR-UBUR DI DESA LABUHAN JAMBU KECAMATAN
TARANO KABUPATEN SUMBAWA**

*LAND LEASE AGREEMENT IN THE JELLYFISH BUSINESS
IN LABUHAN JAMBU VILLAGE, TARANO SUBDISTRICT,
SUMBAWA REGENCY*

MEIRZHA RISWANKA PASOLONGI

Universitas Mataram, Indonesia

E-mail: meirzhariswanka@gmail.com

MUHAMMAD IRFAN

Universitas Mataram, Indonesia

E-mail: mirfan@unram.ac.id

ABSTRAK

Hak kebendaan dalam *Burgerlijk Wetboek* mencakup hak jaminan dan hak kenikmatan (seperti bezit dan hak milik). Salah satu bentuk pemanfaatannya adalah perjanjian sewa menyewa. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yakni Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan ubur-ubur yang telah disepakati oleh para pihak dan bagaimana penyelesaian sengketa para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan ubur-ubur. Perjanjian sewa lahan ubur-ubur di Desa Labuhan Jambu umumnya dilakukan secara lisan, sehingga rawan sengketa. Penyelesaian dilakukan melalui musyawarah, dan jika gagal, melibatkan mediator seperti Kepala Desa. Disarankan agar perjanjian dibuat tertulis, dicatat oleh pemerintah desa, serta memanfaatkan Bale Mediasi sebagai sarana penyelesaian sengketa yang lebih tertib dan berbasis kearifan lokal. Metode penelitian Empiris penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara mendalam dengan pemilik lahan, beberapa buku dan internet. Penelitian ini dilakukan di Desa Labuhan Jambu Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pada usaha ubur-ubur dan bagaimana penyelesaian sengketa dari perjanjian sewa menyewa lahan pada usaha ubur-ubur.

Kata Kunci : pelaksanaan; perjanjian; sewa menyewa lahan pada usaha ubur-ubur

ABSTRACT

Property rights in the Burgerlijk Wetboek (Civil Code) include security rights and rights of enjoyment (such as possession and ownership). One form of utilization of these rights is through lease agreements. This study raises the issue of how the lease agreement for jellyfish-related land use, as agreed upon by the parties, is implemented, and how disputes arising from such agreements are resolved. In practice, lease agreements for jellyfish business land in Labuhan Jambu Village are generally conducted orally, making them vulnerable to disputes. Dispute resolution typically begins with deliberation, and if that fails, involves a mediator such as the Village Head. It is recommended that lease agreements be made in written form, registered with the village government, and that the Bale Mediasi (village mediation forum) be utilized as a more orderly and culturally rooted dispute resolution mechanism. This empirical legal research uses both primary and secondary data. Primary data were obtained through in-depth interviews

with landowners, supported by references from books and online sources. The research was conducted in Labuhan Jambu Village, Tarano Subdistrict, Sumbawa Regency, to examine how lease agreements are carried out in the jellyfish business and how disputes arising from those agreements are resolved.

Keywords: *implementation, agreement, land lease in jellyfish business*

I. PENDAHULUAN

Hak kebendaan dalam *Burgerlijk Wetboek* dapat dibedakan menjadi dua, yaitu hak kebendaan yang sifatnya memberikan jaminan dan hak kebendaan yang sifatnya memberikan kenikmatan (*zakelijk genotrecht*) antara lain *bezit* dan hak milik. Lahirnya hak kebendaan yang bersifat memberikan kenikmatan ada bermacam-macam cara perolehannya, bergantung pada macam atau jenis bendanya¹.

Sewa-menyewa adalah perwujudan praktis dari hak kebendaan yang memberikan kenikmatan. Dalam konteks ini misalnya, pemilik sah dari sebidang tanah atau bangunan memiliki hak penuh untuk menyewakan aset tersebut kepada pihak lain guna memperoleh keuntungan. Salah satu cara legal yang digunakan untuk mewujudkan kemanfaatan ini adalah melalui lembaga hukum perjanjian, khususnya perjanjian sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang berbunyi:

“sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.

Perjanjian sewa menyewa lahan, tanah, bangunan merupakan hal yang sering di lakukan masyarakat agar aset yang tidak terbengkalai dan tentunya dengan menyewakan akan menjadi aset produktif yang akan mendatangkan keuntungan baik bagi pemilik maupun bagi penyewa, dan sistem sewa lahan ini telah di lakukan secara turun temurun oleh seluruh masyarakat yang memiliki lahan dan memiliki modal baik di kota maupun di pedesaan.

Praktik ini dapat ditemukan di penduduk Desa Labuhan Jambu Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa Nusa Tenggara Barat yang sebagian besar masyarakatnya berprofesi sebagai petani dan nelayan, karena wilayah nya merupakan area strategis di teluk saleh sehingga potensi kelautannya sangat bagus salah satunya adalah produktif menghasilkan ubur-ubur yang mendatangkan investor atau pebisnis dari luar untuk membuka usaha pembelian ubur-ubur dengan menyewa lahan masyarakat setempat yang berada di dekat atau tepi pantai sebagai tempat usaha pemilihan pemilahan pengepakan ubur-ubur sekaligus memperkerjakan masyarakat setempat yang berlangsung dari bulan oktober sampai dengan januari selama empat bulan di musim hujan.

¹Trisadini Prasastinah Usanti, *Lahirnya Hak Kebendaan*, *Jurnal Perspektif*, XVII No. 1 (2012): 44

Praktik sewa-menyewa lahan di masyarakat setempat pada umumnya masih dilaksanakan secara informal dengan pendekatan kekeluargaan. Pelaksanaannya kerap kali dilakukan secara lisan atas dasar saling percaya, tanpa dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang sah secara hukum. Pemilik lahan umumnya telah merasa cukup puas karena lahan miliknya dapat dimanfaatkan oleh pihak lain, dengan nilai sewa berkisar antara Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) hingga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per musim tanam atau selama jangka waktu empat bulan.

Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yakni Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan ubur-ubur yang telah disepakati oleh para pihak dan bagaimana penyelesaian sengketa para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan ubur-ubur.

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian menggunakan penelitian empiris, metode penelitian dengan menggunakan pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan sosiologis. Sumber data dalam penelitian ini dari penelitian lapangan dan kepustakaan. Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari data primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data menggunakan data kepustakaan dan data lapangan.

III. PEMBAHASAN

3.1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pada Usaha Ubur-Ubur di Desa Labuhan Jambu Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa

Pada hakikatnya perjanjian sewa menyewa konvensional terdiri dari 4 unsur, yaitu: merupakan suatu perjanjian, terdapat kenikmatan suatu barang, harga sewa dan jangka waktu sewa².

Perjanjian sewa menyewa lahan di Desa Labuhan Jambu, Kecamatan Tarano, Kabupaten Sumbawa merupakan kesepakatan antara pemilik dan penyewa atas tanah kosong di tepi pantai untuk kegiatan usaha penampungan ubur-ubur. Jangka waktu sewa ditetapkan selama satu musim ubur-ubur, yakni kurang lebih empat bulan, bertepatan dengan musim hujan. Besaran sewa disepakati di awal dan dibayarkan di muka. Perjanjian ini tunduk pada asas kebebasan berkontrak dan ketentuan KUHPerdota.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan di Desa Labuhan Jambu, Kecamatan Tarano, Kabupaten Sumbawa, terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi masyarakat untuk melakukan praktik sewa menyewa tersebut, antara lain:

a. Motivasi pelaksanaan sewa menyewa lahan.

Beberapa motivasi masyarakat yang menyewakan lahan. Adapun beberapa motivasi tersebut antara lain :

²Caesar Fortunus Wauran, *Perbandingan Karakteristik Sewa Menyewa Konvensional*, Jurnal Refleksi hukum, 9, No. 1, (2015): 53

1) Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari

Menurut pihak yang menyewakan lahan, keuntungan yang diperoleh dari hasil lahan tersebut mereka bisa menabungnya yang dapat mereka gunakan sedikit demi sedikit untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka, sehingga mereka bisa merasa tenang karena adanya sedikit tambahan tabungan yang dapat digunakan sewaktu-waktu dibutuhkan.

2) Menambah nilai ekonomi lahan

Daripada lahan menganggur tidak digunakan lebih baik di sewakan karena untuk di tanami tanaman juga tidak memungkinkan karena lahan berdekatan dengan bibir pantai jadi memang potensial di sewakan saja agar lahannya bernilai ekonomi untuk saya dan masyarakat sekitar uca pemilik lahan yang di sewakan untuk bisnis ubur-ubur.

3) Membantu menggeliatkan perekonomian desa

Dengan adanya usaha ubur-ubur dapat membuka lapangan pekerjaan atau kesempatan berwirausaha bagi masyarakat karena pengusaha ubur-ubur merekrut pekerja bagian penyortiran, administrasi, walau hanya berlangsung empat bulan namun cukup signifikan bagi nelayan dan warga masyarakat untuk menambah penghasilan.

4) Untuk biaya pendidikan

Tingginya biaya pendidikan membuat mereka sedikit kebingungan mencari tambahan biaya untuk pendidikan anak mereka, dengan adanya pengusaha ubur-ubur mereka mendapatkan tambahan rezeki dari uang sewa lahan mereka, dengan adanya tambahan rezeki tersebut akhirnya mereka mampu untuk membayar biaya pendidikan sang anak yaitu uang SPP, uang buku, uang belanja dan perlengkapan lainnya.

Selain beberapa motivasi dari masyarakat yang menyewakan lahan mereka, ada juga motivasi dari pengusaha penyewa lahan di antaranya sebagai berikut :

a) Untuk memperoleh keuntungan

Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kegiatan ekonomi terutama dalam melakukan bisnisnya, keuntungan yang menjadi motivasi utama bagi para pelaku bisnis. Bagi pengusaha dengan mengeluarkan sedikit biaya sewa mereka berusaha mendapatkan keuntungan yang banyak dari bisnis ubur-ubur.

b) Dorongan sosial

Selain untuk mendapatkan keuntungan, para pengusaha menyewa lahan juga ingin membantu masyarakat sekitar yaitu masyarakat pemilik lahan dan para nelayan setempat untuk memenuhi kebutuhan mereka.

Penawaran harga sewa dilakukan oleh pemilik lahan yang terlebih dahulu menetapkan harga, setelahnya akan di tawar oleh pihak penyewa sampai ada kesepakatan harga, yang sama-sama menguntungkan bagi kedua belah pihak, lama penyewaan lahan dalam satu tahun dengan masa sewa paling lama empat bulan, dan telah berlangsung sampai saat ini.

Perjanjian sewa menyewa lahan telah berlangsung sejak lama, dengan pendekatan antara saudara, keluarga, atau orang lain, yang biasanya perjanjian di saksikan oleh orang yang dipercaya, dituakan, dihormati, atau mendatangkan saksi dari aparat desa³. Hal ini juga masih berlaku dan digunakan oleh warga masyarakat Labuhan Jambu dalam proses sewa menyewa tanah atau lahan dengan tetap mengutamakan syarat saling mengenal, atau tidak calon penyewa lahan, butuh atau sangat butuh dana, dan tanah terletak pada area yang strategis.

3.2. Penyelesaian Sengketa Apabila Terjadi Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pada Usaha Ubur-Ubur di Desa Labuhan Jambu Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa

Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik lahan maka proses atau cara penyelesaian perkara idealnya kedua belah pihak menempuh cara musyawarah untuk mencari jalan keluar yang berupa kesepakatan yang tidak memberatkan kedua belah pihak apabila terjadi wanprestasi dari penyewa lahan⁴.

Beberapa contoh sengketa yang mungkin terjadi dalam Perjanjian Sewa Lahan Pada Usaha Ubur-Ubur di Desa Labuhan Jambu Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa adalah :

1) Terlambat Membayar Uang Sewa

Pembayaran uang sewa lahan kebanyakan langsung membayar pada saat terjadi kesepakatan oleh kedua belah pihak, namun ada juga beberapa pengusaha yang belum memiliki modal yang banyak sehingga melakukan pembayaran dua kali, pembayaran dua kali bisa menjadi masalah karena tidak sesuai perjanjian awal yaitu contohnya telat membayar uang sewa adalah dimana pihak penyewa belum melunasi uang sewa lahan kepada pemilik lahan yang awal persetujuannya dibayar dua kali, telat membayar sewa atau pelunasan bisa terjadi karena beberapa faktor yaitu karena turunnya pendapatan akibat turunnya harga dari ubur-ubur karena pasokan ubur-ubur yang sangat banyak, dan juga kurangnya pendapatan karena sedikitnya ubur-ubur yang diekspor akibat dari cuaca yang sangat ekstrim sehingga hanya sedikit nelayan yang turun kelaut untuk mencari ubur-ubur.

Adapun penyelesaian masalahnya pemilik lahan memberikan keringanan waktu atau memberi tambahan waktu kepada penyewa lahan untuk melunasi tagihan uang sewa lahan yang telah disepakati.

2) Kerusakan akses jalan di lahan usaha ubur-ubur

Kerusakan lahan pada lahan Perjanjian Sewa Lahan Pada Usaha Ubur-Ubur di Desa Labuhan Jambu Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa bisa terjadi karena kegiatan pengusaha ubur-ubur dalam proses transaksi jual beli ubur-ubur yaitu pada saat pengolahan ubur-ubur, kerusakan yang ditimbulkan akibat pengolahan adalah

³Tasya Nuzulul Ramadani, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok (Studi di Desa Pandanajeng Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang)*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, (2024): 13

⁴Hasil wawancara dengan bapak Abdul Razik, Pemilik Lahan, 7 Oktober 2024, Labuhan Jambu

tercemarnya udara lingkungan sekitar karena bau bangkai dari bagian tubuh ubur-ubur yang dibuang begitu saja dipinggir pantai oleh pengepul, namun hal ini tidak menjadi masalah bagi pemilik lahan karena bau bangkai akibat pengolahan ubur-ubur akan hilang dengan sendirinya, namun yang menjadi masalah adalah rusaknya lingkungan seperti akses jalan menuju lahan dari jalan raya akibat dari proses transaksi ubur-ubur yang mengangkut ubur-ubur dengan menggunakan kendaraan besar sehingga kepadatan tanah di area tersebut menjadi rusak dan juga pohon-pohon yang berada disekitar jalan dipotong.

Penyelesaian masalah ini dilakukan dengan cara musyawarah yaitu penyewa lahan memberikan ganti rugi akibat dari rusaknya akses jalan tersebut dengan cara memperbaiki kembali jalan yang telah rusak selama perjanjian berlangsung⁵.

IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan usaha ubur-ubur di Desa Labuhan Jambu umumnya dilakukan secara lisan antara pemilik dan penyewa, dengan objek sewa berupa lahan penampungan ubur-ubur selama jangka waktu tertentu. Meskipun ada pembagian tanggung jawab, ketiadaan perjanjian tertulis menyulitkan penyelesaian sengketa. Penyelesaian biasanya melalui musyawarah kekeluargaan, dan jika gagal, melibatkan mediator seperti Kepala Desa. Untuk menjamin kepastian hukum, disarankan agar perjanjian dibuat secara tertulis, didaftarkan ke pemerintah desa, serta mencantumkan mekanisme penyelesaian sengketa. Pemanfaatan Bale Mediasi Desa juga dianjurkan sebagai forum penyelesaian sengketa berbasis kearifan lokal yang lebih terstruktur dan berkeadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

Caesar Fortunus Wauran, Perbandingan Karakteristik Sewa Menyewa Konvensional, Jurnal Refleksi hukum, 9, No. 1, (2015)

Trisadini Prasastinah Usanti, Lahirnya Hak Kebendaan, Jurnal Perspektif, XVII No. 1 (2012).

Tasya Nuzulul Ramadani, Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok (Studi di Desa Pandanajeng Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang), Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, (2024).

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Wawancara

⁵Hasil wawancara dengan bapak Sadeli, Pemilik Lahan, 3 Oktober 2024, Labuhan Jambu

Hasil wawancara dengan bapak Abdul Razik, Pemilik Lahan, 7 Oktober 2024, Labuhan Jambu

Hasil wawancara dengan bapak Sadeli, Pemilik Lahan, 3 Oktober 2024, Labuhan Jambu