

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH
PERTANIAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 (S1) Ilmu

Hukum Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun Oleh:

ANGGRAENI JELITA MAULIDYA

30302200052

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN
SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM
PERDATA**



Oleh:

ANGGRAENI JELITA MAULIDYA

30302200052

Pada Tanggal, **7 November 2025** Telah Disetujui Oleh

Dosen Pembimbing:

Dini Amalia Fitri, S.H., M.H.

NIDN: 06-0709-9001

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH
PERTANIAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**

Dipersembahkan dan disusun oleh

Anggraeni Jelita Maulidya

NIM : 30302200052

Telah dipertahankan didepan tim penguji

Pada tanggal, 18 November 2025

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji:

Ketua



Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H

NIDN : 06-1306-6101

Anggota



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H

NIDN: 06-1508-7903

Anggota



Dini Amalia Fitri S.H., M.H

NIDN: 06-0709-9001

Mengetahui



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN: 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Semua punya waktunya — tugasku cuma bertahan dan percaya.
Karena kadang, yang terbaik datang bukan saat kita terburu-buru,
tapi saat kita siap menerimanya.”

“Tidak ada pemberian orang tua paling berharga kepada anaknya, daripada pendidikan akhlak mulia.”

(HR. Bukhari)

Persembahan:

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Allah SWT
2. Papa Sunaji dan Mama Titik Yuniari tersayang
3. Adik penulis Husna Alma Nabila tersayang
4. Dosen pembimbing ibu Dini Amalia Fitri S.H.,MH. yang telah sabar membimbing penulis
5. Civitas Akademika UNISSULA

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Anggraeni Jelita Maulidya

NIM : 30302200052

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

**“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH
PERTANIAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA”** adalah benar hasil
karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat
dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang
berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti dapat dibuktikan dalam skripsi ini
terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap
melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 18 November 2025



Anggraeni Jelita Maulidya

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Anggraeni Jelita Maulidya

NIM : 30302200052

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul :

**“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH
PERTANIAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA”**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apalagi dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta atau Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 18 November 2025



METERAI
TEMPEL
10000
ABBBANX138804394

Anggraeni Jelita Maulidya

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb

Puji dan Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas limpahan berkah, rahmat, hidayah dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir penulisan hukum/skripsi yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA”**. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini terdapat berbagai keterbatasan, baik dari segi kemampuan, pengetahuan maupun keterbatasan waktu untuk skripsi ini sehingga skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Penyusunan skripsi ini tidak akan dapat terselesaikan tanpa adanya doa, dukungan, arahan serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt. M.H selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3. Dr. Widayati S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H selaku Sekretaris I Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Dini Amalia Fitri, S.H., M.H selaku Sekretaris II Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Sekaligus Dosen Pembimbing yang telah sabar memberikan arahan, motivasi hingga penyusunan skripsi ini dapat selesai dengan baik dan tepat waktu, mohon maaf ibu saat berjalannya penulisan skripsi ini penulis banyak melakukan kesalahan ataupun kelalaian.
8. Dr. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H selaku Dosen Wali yang memberikan saya arahan serta bimbingan dalam perkuliahan.
9. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bimbingan dan mendidik saya dengan penuh rasa sabar dan ikhlas selama menjalani perkuliahan, sehingga ilmu yang saya dapatkan di bangku perkuliahan dapat menjadi ilmu yang bermanfaat untuk banyak orang, semoga menjadi amal jariyah bagi bapak ibu kelak.
10. Tenaga administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

11. Kepada kedua orang tua penulis, Bapak Sunaji dan Ibu Titik Yuniari yang selalu memberikan doa dan memberikan support kepada penulis, serta selalu menyayangi penulis dengan sepenuh hati dan mengusahakan yang terbaik untuk penulis.
12. Kepada adik penulis, Husna Alma Nabila yang selalu mau mendengarkan keluh kesah penulis dan memberi support penulis.
13. Kepada Joti Novary Adicandra sebagai pasangan yang selalu mendukung dan menemani penulis. Terimakasih untuk setiap hal baiknya dan semoga hal baik selalui membersamai kita kedepannya.
14. Kepada sahabat penulis dari awal memasuki perkuliahan Yaidah Sari, Amanah Putri Handayani dan Aulia Khinanti yang selalu memberi semangat penulis dan menemani hari – hari penulis.
15. Kepada Vanny sahabat penulis yang selalu memberi semangat untuk penulis.
16. Kepada teman – teman Angkatan 22 Fakultas Hukum UNISSULA
17. Kepada keluarga besar penulis.
18. Terimakasih kepada seluruh pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam membantu penulis.
19. Terakhir kepada diri sendiri. Terimakasih telah bertahan sejauh ini dan berusaha untuk memperbaiki diri selalu berusaha walaupun kadang ada rasa malas dan capek. Terima kasih karena telah memutuskan untuk tidak menyerah dalam keadaan sesulit apapun, terimakasih banyak tak terhingga untuk diri sendiri. Semoga kedepannya selalu menjadi orang baik, bijaksana, cerdas, dan lebih bertanggung jawab.

Sebagai manusia Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata kesempurnaan karena keterbatasan kemampuan dan ilmu pengetahuan yang dimiliki Penulis. Oleh karena itu atas kesalahan ataupun kekurangan, Penulis memohon maaf dan bersedia menerima masukan/kritikan.

Kemudian Penulis berharap besar skripsi ini dapat bermanfaat bagi kalangan siapapun yang membaca dan menyerap isi yang ada di dalamnya. Sekian dan Terimakasih.

Wassalamualaikum Wr.Wb



Semarang, 18 November 2025

Penulis,

Anggraeni Jelita Maulidya

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
ABSTRAK	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Terminologi	7
1. Perjanjian	7
2. Sewa – menyewa	7
3. Tanah	8
4. Pertanian	9
5. Hukum Perdata	10
F. Metode Penelitian	10
G. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	15
1. Pengertian Perjanjian	15
2. Syarat Sah Perjanjian	17
3. Asas – Asas Perjanjian	19
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa	22

1. Pengertian dan Ruang Lingkup Sewa Menyewa	22
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa – Menyewa.....	24
3. Konsekuensi Hukum Apabila Terjadi Wanprestasi	26
C. Tinjauan Umum Tentang Tanah	27
1. Pengertian Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria	27
2. Hak – Hak Atas Tanah.....	29
D. Tinjauan Umum tentang Pertanian.....	34
1. Pengertian dan Sistem Pertanian	34
2. Tanah Pertanian sebagai Objek Perjanjian Sewa – Menyewa.....	37
E. Tinjauan Umum tentang Hukum Perdata	39
1. Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Perdata	39
2. Kedudukan Perjanjian dalam Hukum Perdata	42
F. Perjanjian dalam Perspektif Islam.....	44
1. Konsep akad dalam Hukum Islam	44
2. Perjanjian Sewa Menyewa (Ijarah) dalam perspektif Islam	48
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	53
A. Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Dipandang dari Perspektif Hukum Perdata	53
B. Hambatan Hukum dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa – Menyewa Tanah Pertanian serta Solusinya	60
BAB IV PENUTUP	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA	70

ABSTRAK

Kepastian hukum dalam pemanfaatan tanah pertanian sering terancam karena perjanjian sewa – menyewa kerap dibuat secara lisan, sehingga beresiko menimbulkan sengketa, ketidakpastian hak, dan ketidakseimbangan kepentingan antara pemilik tanah dan penyewa. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis prosedur perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian dalam perspektif hukum perdata serta mengidentifikasi hambatan hukum beserta solusi yang dapat menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif – analitis. Data yang dianalisis yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, bahan hukum primer termasuk peraturan perundang – undangan (Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan Undang – Undang Pokok Agraria) dan Peraturan Pemerintah. Bahan hukum sekunder literatur kepustakaan, jurnal, dan dokumen terkait. Bahan hukum tersier meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), website, dll. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka, sedangkan analisis data bersifat kualitatif deskriptif untuk menghasilkan uraian normatif dan rekomendasi hukum.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa prosedur perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian berlandaskan asas konsensual dan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, meliputi persiapan, negosiasi, pembuatan perjanjian tertulis (idealnya akta otentik), pelaksanaan, serta pengakhiran atau perpanjangan. Hambatan utama meliputi banyaknya perjanjian lisan, ketidakseimbangan posisi tawar, rendahnya pemahaman hukum bagi masyarakat, perubahan status hak atas tanah, dan wanprestasi. Solusi yang direkomendasikan meliputi langkah preventif (perjanjian tertulis atau otentik, pendaftaran, sosialisasi hukum, keterlibatan pejabat atau saksi, penjelasan objek sewa) serta langkah represif (musyawarah atau mediasi dan litigasi di Pengadilan Negeri bila perlu). Direkomendasikan penerapan strategi preventif dan represif yang terintegrasi guna memperkuat kepastian hukum, mencegah konflik, meningkatkan kesejahteraan petani serta menjamin keberlanjutan pengelolaan tanah pertanian.

Kata Kunci: Sewa - Menyewa Tanah Pertanian, Prosedur Perjanjian, Hambatan Hukum, Solusi Hukum

ABSTRACT

Legal certainty in the utilization of agricultural land is frequently threatened because lease agreements are often concluded orally, which risks causing disputes, uncertainty of rights, and imbalanced interests between landowners and tenants. The aim of the study is to analyze the procedural stages of agricultural land lease agreements from a civil-law perspective and to identify legal obstacles and solutions that can ensure fairness and legal certainty for the contracting parties.

This study employs a normative juridical approach with a descriptive-analytical specification. The data analyzed are secondary materials drawn from primary, secondary, and tertiary legal sources. Primary legal materials include statutory provisions (the Civil Code and the Agrarian Law) and Government Regulations; secondary materials comprise books, scientific articles, and related documents; tertiary materials cover reference works such as the Indonesian Dictionary (KBBI), websites, and similar sources. Data collection was conducted through library research, while data analysis was carried out using qualitative descriptive methods to produce normative descriptions and legal recommendations.

The findings indicate that agricultural land lease agreements are founded on the consensual principle and must satisfy the validity requirements set out in Article 1320 of the Civil Code. The ideal procedural stages include preparation, negotiation, drafting of a written agreement (preferably an authentic deed), performance, and termination or renewal. Major obstacles consist of prevalent oral agreements, imbalanced bargaining positions, limited legal awareness among the community, changes in land-title status, and breaches of contract. Recommended solutions include preventive measures (written or authentic agreements, registration, legal outreach, involvement of officials or witnesses, and clear specification of the leased object) and repressive measures (amicable settlement or mediation, and litigation in district courts if necessary). An integrated preventive-repressive strategy is advised to strengthen legal certainty, prevent conflicts, improve farmers' welfare, and ensure the sustainability of agricultural land management.

Keywords: Renting - Leasing Agricultural Land, Agreement Procedures, Legal Obstacles, Legal Solutions

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sebuah lapisan paling atas dari permukaan bumi yang terdiri dari beragam komponen seperti air, udara, mineral, dan bahan organik, sehingga tanah sangat berguna untuk menjadi tempat tanaman tumbuh serta untuk makhluk hidup lainnya, tanah sangat bermanfaat untuk semua yang ada di bumi, semua berkat karunia dari Allah SWT sehingga kita manusia dapat merasakan betapa kayanya Allah SWT. Manusia diciptakan sebagai makhluk sosial sehingga manusia perlu berinteraksi dan membutuhkan pertolongan orang lain dalam kehidupan sehari – hari. Adanya hubungan timbal balik antara manusia satu dengan yang lain memberi bukti bahwa manusia pasti selalu bergantung kepada orang lain untuk dapat memenuhi kebutuhan di dalam hidupnya.¹

Penyebutan kata tanah memiliki arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang sudah ada batasan resmi oleh Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan disingkat sebagai UUPA. Dalam ketentuan Pasal 4 dinyatakan, bahwa *“Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan dengan adanya macam – macam hak atas permukaan*

¹ <https://www.ruangguru.com/blog/manusia-sebagai-makhluk-sosial>, diakses tanggal 9 Juli 2025 pukul 16.00

bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang.”

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Tanah dimiliki dan diberikan oleh orang – orang dengan hak – hak yang disediakan oleh UUPA, yaitu untuk digunakan atau dimanfaatkan. Seperti hak penguasaan atas tanah, penguasaan yuridis dilandasi hak, dan dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki tersebut. Ada juga penguasaan yuridis yang memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik dan pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain. Misalnya jika tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasai secara fisik atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya berhak untuk menuntut diteruskannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.²

Pemberdayaan tanah secara maksimal dapat menjadi salah satu sumber penghasilan bagi masyarakat, salah satunya dengan cara pengelolaan tanah pertanian yang dapat memberikan hasil yang cukup bagi masyarakat.³

² Harsono, B. (2008). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya. Jakarta: Djaman, hlm. 18.

³ Sunarjati Hartono, Beberapa Pemikiran Kearsah Pembaharuan Hukum Tanah, (Bandung: Alumni, 1978), hlm.12.

Indonesia sebagai negara berkembang masih sangat bergantung pada sektor pertanian, hal ini telah diatur dalam Undang – Undang Dasar 1945 Pasal 33 (ayat 3) yang berbunyi: “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besar kemakmuran masyarakat”. Dalam hal ini, tanah memegang peranan penting karena menjadi elemen utama yang menunjang aktivitas pertanian tersebut. Dikehidupan sehari – hari, manusia tidak mampu melepaskan diri dari peranan tanah karena tanah sangat penting bagi kelangsungan hidup. Tanah digunakan sebagai tempat tinggal dan menjadi lokasi untuk menjalankan berbagai aktivitas harian. Selain itu, tanah juga sering dijadikan objek dalam perjanjian sewa menyewa. Dalam KUHPerdara perjanjian diatur pada Pasal 1313 yang berbunyi:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”.⁴

Praktik sewa menyewa tanah pertanian adalah suatu mekanisme Ekonomi yang sangat relevan dalam konteks pertanian, terutama di daerah pertanian seperti di Indonesia.⁵ Lahan pertanian memiliki nilai strategis karena merupakan sumber penghidupan dan produksi pangan, sehingga pengelolannya tidak hanya bersifat ekonomis tetapi juga hukum dan sosial. Salah satu bentuk pemanfaatan lahan pertanian yaitu melalui

⁴ Hilyani, A. (2018). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian (Studi di Desa Tunggu Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan) (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum UNISSULA).

⁵ Adhlan, A. M., Dewi, N. S., Agustina, A., Ariani, Z., Hidayanti, N. F., & Nuraini, N. (2024, August). Analisis Hukum dan Ketentuan Sewa Menyewa Tanah Sawah dalam Perspektif Islam. In Seminar Nasional Paedagoria (Vol. 4, No. 1, pp. 399-410).

perjanjian sewa menyewa, yang memungkinkan pihak yang bukan pemilik lahan untuk meneruskan kegiatan pertanian dan memperoleh hasil pertanian.⁶

Pertanian yang terencana dan berkelanjutan diatur di dalam, Undang -Undang Nomor 22 Tahun 2019 tentang Sistem Budidaya Pertanian Berkelanjutan, khususnya Pasal 5 ayat (1) dan (2) menetapkan bahwa kelestarian sumber daya, efisiensi, dan kepastian hukum harus dipertimbangkan saat memanfaatkan tanah pertanian. Artinya untuk menjamin kelangsungan pertanian tanpa merugikan pemilik tanah dan mendukung tujuan nasional untuk menjaga keberlanjutan tanah pertanian, hubungan antara pemilik tanah dan penyewa harus diatur secara teratur melalui perjanjian yang memberikan perlindungan hukum kepada kedua belah pihak.

Perjanjian sewa menyewa tanah diatur secara hukum dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) pada Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600. Menurut Pasal 1548 KUHPerdato sewa menyewa adalah suatu persetujuan Dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Dengan demikian perjanjian sewa menyewa tanah pertanian yang disusun secara hukum akan berfungsi sebagai dasar perdata dan membantu sektor pertanahan nasional.

⁶ Soetikno, H. (2010). Hukum Agraria Nasional. Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 112.

Dasar hukum mengenai perjanjian sewa menyewa memang telah diatur, namun kenyataannya masih terjadi permasalahan hukum. Misalnya masih banyak orang yang membuat perjanjian secara lisan tanpa bukti tertulis, tidak mencantumkan jangka waktu yang jelas. Ketidakjelasan ini dapat menimbulkan sengketa hukum apabila salah satu pihak merasa dirugikan.⁷ Hal ini sering terjadi di daerah pedesaan karena faktor terlalu percaya kepada orang yang dianggap kenal dan dekat sehingga ketika membuat suatu perjanjian tidak terlalu dianggap penting untuk melampirkan bukti – bukti bahwa telah terjadi suatu perjanjian tersebut hingga akhirnya menimbulkan suatu kendala dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

Keterlibatan kantor pertanahan juga berperan penting dalam mendukung kepastian hukum atas pemanfaatan tanah, termasuk dalam perjanjian sewa menyewa tanah pertanian. Kantor pertanahan berwenang dalam pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat hak atas tanah, serta pencatatan hak – hak lain atas tanah, termasuk hak sewa. Pendaftaran hak atas tanah bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada pemilik dan pengguna tanah dari potensi sengketa di kemudian hari.⁸

⁷ Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 52.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dan menuangkan dalam tulisan berbentuk skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH PERTANIAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur perjanjian sewa menyewa tanah pertanian dipandang dari perspektif hukum perdata?
2. Apa saja hambatan hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur perjanjian sewa menyewa tanah pertanian dipandang dari Perspektif Hukum Perdata.
2. Untuk mengetahui kendala – kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian dan solusi dari kendala tersebut.

D. Kegunaan Penelitian

Skripsi ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik dari segi teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat menambah wawasan serta informasi mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan tanah pertanian.

Dan hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam bidang hukum khususnya hukum perdata.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian tersebut diharap dapat memberikan kontribusi berupa pemikiran terhadap pemecah masalah yang relevan dengan hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian dan solusi dari hambatan tersebut untuk masyarakat.

E. Terminologi

1. Perjanjian

Istilah perjanjian berarti persetujuan tertulis atau lisan yang dibuat oleh dua orang atau lebih, dan masing – masing akan menaati persetujuan tersebut. Sehingga perjanjian bersifat mengikat satu orang pihak atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih.

Perjanjian dibuat ketika para pihak yang bersangkutan sepakat. Baik dari pihak satu dan pihak yang lain, sehingga perjanjian tersebut dapat dilaksanakan dengan kesepakatan yang ada di antara pihak – pihak yang bersangkutan.

2. Sewa – menyewa

Istilah sewa – menyewa berarti menggunakan, memakai, meminjam sesuatu dan membayar dengan uang karena sudah menyewa.⁹

⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia KBBI.

Sewa Menyewa juga dapat diartikan suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya suatu kenikmatan dari suatu barang, pihak yang menyewa diberikan kenikmatan menyewa di suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang sudah disepakati pihak – pihak yang bersangkutan.¹⁰

Sewa - menyewa merupakan sebuah perjanjian konsensual yang berarti sah dan mengikat agar tercapainya sepakat mengenai barang yang disewa dan harga.

Kewajiban pihak – pihak dalam sewa – menyewa berbeda yaitu pihak yang satu menyerahkan barangnya agar dapat dinikmati pihak lain sedangkan, kewajiban pihak terakhir untuk membayar “harga sewa”. Maka dari itu barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki tetapi hanya untuk digunakan tidak untuk diubah hak miliknya. Dan sifat dari penyerahan ini hanya bersifat penyerahan saja.¹¹

3. Tanah

Istilah tanah berarti lapisan paling atas dari permukaan bumi yang memiliki banyak manfaat untuk kehidupan, serta terdiri dari beragam komponen seperti air, udara, mineral, dan bahan organik, sehingga tanah sangat berguna untuk menjadi tempat tanaman tumbuh serta untuk makhluk hidup lainnya.

¹⁰ Subekti, R. (2014). Aneka Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 39

¹¹ *Ibid*, hlm. 40.

Tanah banyak dibutuhkan makhluk hidup, salah satunya untuk tanaman tumbuh secara subur karena adanya komponen – komponen yang ada didalam tanah tersebut.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, bahwa tanah adalah

- a) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- b) Keadaan bumi di suatu tempat;
- c) Permukaan bumi yang diberi batas;
- d) Bahan – bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).¹²

Tanah dapat digunakan sebagai lahan untuk bercocok tanam atau disebut dengan tanah Garapan seperti tanah pertanian, sedangkan tanah yang dipakai untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Pada lahan budidaya dari lapisan atas ke bawah, terdapat lapisan – lapisan seperti lapisan bajak, lapisan pembentuk humus, dan lapisan yang lebih dalam.

4. Pertanian

Perihal bertani (mengelola tanah melalui aktivitas tanam – menanam) atau berbagai hal yang berhubungan dengan tanam – menanam (pengelolaan tanah dan lain – lain). Bertani dilakukan sebagai suatu bentuk usaha masyarakat dalam mengelola tanah yang tersedia.

¹² Harsono, B. (2008). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya. Jakarta: Djamanat, hlm. 19.

Pertanian diartikan sebagai aktivitas yang memanfaatkan sumber daya hayati oleh manusia untuk menghasilkan pangan, bahan baku industri, serta mengelola lingkungan hidup.¹³

5. Hukum Perdata

Istilah ini berarti pembahasan dilakukan berdasarkan sudut pandang hukum perdata yang merupakan cabang hukum yang mengatur hubungan hukum antara individu yang bersifat privat.¹⁴ Menurut pakar Sudikno Mertokusumo hukum perdata memiliki arti sebagai hukum perorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perorangan yang satu terhadap yang lain dalam hubungan kekeluargaan dan dalam pergaulan masyarakat.¹⁵

Hukum perdata merupakan suatu cabang ilmu hukum yang berfokus pada individu dalam berbagai hal seperti perjanjian, warisan, keluarga, dan lain – lain.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum sebenarnya adalah suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan secara terstruktur dan sistematis. Tujuannya untuk menemukan kembali pengetahuan yang benar, khususnya berkaitan dengan hukum. Pengetahuan ini diarahkan untuk memahami dan menjelaskan secara tepat berbagai peristiwa hukum yang terjadi dalam

¹³ *ibid*

¹⁴Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta: Intermasa, 2008, hlm. 1.

¹⁵ Meliala, D. S. (2014). Hukum perdata dalam perspektif BW. Nuansa Aulia, hlm.1.

masyarakat.¹⁶ Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu metode yang berfokus pada analisis terhadap bahan – bahan hukum utama.

Dalam pendekatan ini penelitian menelaah berbagai teori, konsep, asas hukum, serta ketentuan dalam peraturan perundang – undangan yang relevan sebagai dasar dalam mengkaji permasalahan hukum yang diteliti.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis yang mendeskripsikan hasil penelitian ini dengan data dan fakta hukum serta dikaji secara sistematis.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang merupakan data yang dikumpulkan oleh penulis dari studi kepustakaan, seperti buku – buku, jurnal, situs, serta peraturan – peraturan yang berkaitan dengan penelitian. Data sekunder juga terdapat beberapa bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

¹⁶ Hehanussa, Dessy J.A., dkk., 2023, Metode Penelitian Hukum, Cetakan Pertama, Widina Bhakti Persada Bandung, Bandung, hal. 40.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan pada penelitian ini yaitu:

- a. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- c. Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria
- d. Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
- e. Undang – Undang Nomor 22 Tahun 2019 tentang Sistem Budidaya Pertanian Berkelanjutan
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat seperti bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi jurnal, kamus – kamus, buku – buku, karya ilmiah, skripsi, dll.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder untuk menunjang pemahaman atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), website, dll.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan Studi Pustaka. Data yang diperoleh menggunakan analisis dari buku – buku, jurnal, dan skripsi.

5. Metode Analisis Data

Dalam proses analisis data, digunakan metode analisis kualitatif. Metode ini merupakan pendekatan penelitian yang bertujuan menghasilkan data dalam bentuk deskripsi. Data deskriptif ini dikumpulkan tanpa menggunakan angka atau alat ukur.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab, dan disetiap bab akan ada keterkaitan antara bab satu dengan yang lain. Sistematika penulisan dapat diuraikan sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Dalam bab ini terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi Tinjauan Umum tentang Perjanjian, Tinjauan Umum tentang Sewa Menyewa, Tinjauan Umum tentang Tanah, Tinjauan Umum tentang Pertanian, Tinjauan Umum tentang Hukum Perdata, dan Perjanjian dalam Perspektif Islam.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi pembahasan tentang Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian dan Hambatan Hukum dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian serta Solusinya.

BAB IV: PENUTUP

Dalam bab ini berisi Kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian termasuk salah satu sumber lahirnya perikatan dan hukum perdata. Perjanjian dibuat agar segala kepentingan para pihak tertampung. Jadi perjanjian merupakan instrumen penting dalam hukum perdata karena berfungsi sebagai dasar terciptanya hubungan hukum antara para pihak yang terlibat. Pada hakikatnya, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan dua pihak atau lebih dengan tujuan menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban,

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, konsep perjanjian berakar pada ketentuan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang secara umum mengatur tentang sebuah perjanjian (perikatan).

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Rumusan ini menunjukkan bahwa hakikat suatu perjanjian adalah persetujuan para pihak yang terlibat, yang kemudian menimbulkan kewajiban hukum yang harus dipenuhi.

Namun, para ahli hukum berpendapat bahwa definisi ini masih sempit, karena terkesan hanya berfokus pada perjanjian sepihak, padahal dalam praktiknya, perjanjian biasanya bersifat timbal balik, yang melibatkan hak dan kewajiban bersama.

Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana pihak berjanji kepada pihak lain atau di mana dua pihak sepakat untuk melakukan suatu tindakan tertentu.¹⁷ Definisi ini menekankan aspek kesepakatan atau konsensus yang menjadi dasar suatu hubungan hukum. Dalam konteks ini, perjanjian dipandang sebagai sumber kewajiban hukum yang paling penting di samping peraturan perundang – undangan.

Selain itu, R. Setiawan menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang didasarkan pada kesepakatan bersama antara dua pihak atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁸ Pandangan ini menekankan bahwa suatu perjanjian tidak terbatas pada tindakan yang mengikat, tetapi juga mencakup adanya tujuan tertentu yang menimbulkan akibat hukum yang diakui oleh hukum positif. Dalam definisi – definisi yang sudah disebutkan oleh para ahli bisa disimpulkan bahwa, Perjanjian tidak hanya berfungsi sebagai landasan hukum bagi hubungan perdata antara para pihak yang terlibat, tetapi juga merupakan perwujudan asas kebebasan berkontrak, yang dijamin dalam Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

¹⁷ Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT Intermasa, 2005), hlm. 1.

¹⁸ R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, (Bandung: Binacipta, 1991), hlm. 43.

Asas ini memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk membuat perjanjian dengan siapapun sepanjang tidak bertentangan dengan Undang – Undang.

2. Syarat Sah Perjanjian

Suatu perjanjian agar dapat mencapai tujuan dan keberhasilan yang sesuai dengan apa yang diinginkan harusnya perjanjian mengikat para pihak – pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Jadi, perjanjian tersebut harus dibuat secara sah menurut ketentuan hukum yang berlaku. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat sah sebagaimana ditentukan Undang – Undang, sehingga perjanjian tersebut diakui oleh hukum. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian harus terdapat 4 (empat) syarat, yaitu:

- 1.) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2.) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3.) Suatu hal tertentu;
- 4.) Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut bisa juga disebut dengan singkat antara lain, sepakat, cakap, hal tertentu dan sebab yang halal. Suatu perjanjian harus memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian tersebut agar suatu perjanjian dianggap sah. Jika salah satu syarat sah perjanjian tersebut tidak terpenuhi,

maka perjanjian dianggap tidak sah karena dalam Pasal 1320 KUHPerdata sudah disebutkan berbagai syarat agar perjanjian tersebut sah.

Penjelasan mengenai 4 (empat) syarat sah suatu perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdata antara lain sebagai berikut:

1. Kesepakatan para pihak, yang berarti adanya pertemuan kehendak antara pihak – pihak yang membuat perjanjian.
2. Kecakapan para pihak, yang berarti para pihak harus cakap menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Namun bisa terjadi para pihak atau salah satu pihak yang melakukan suatu perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum. Pada Pasal 1330 KUHPerdata menyebutkan bahwa tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah:
 - a) Orang – orang yang belum dewasa
 - b) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
 - c) Orang – orang perempuan, dalam hal – hal yang ditetapkan oleh Undang – Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang – Undang telah melarang membuat perjanjian – perjanjian tertentu.
3. Suatu hal tertentu, yang berarti objek yang diperjanjikan harus jelas dan dapat dinilai dengan uang sehingga objek tersebut bisa ternilai.
4. Suatu sebab yang halal, yang berarti tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang – Undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum agar perjanjian tersebut dianggap sah.

3. Asas – Asas Perjanjian

Dalam hukum perdata Indonesia, keabsahan dan keberlangsungan suatu perjanjian didasarkan pada asas – asas hukum yang memandu pembentukan dan pelaksanaannya. Asas – asas ini tidak hanya bersumber dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tetapi juga berkembang dari doktrin hukum dan yurisprudensi.

Asas – asas ini berfungsi sebagai pedoman dasar yang memberikan arahan, batasan, dan kepastian hukum kepada para pihak yang berperan dalam perjanjian.

Subjek perjanjian memiliki kebebasan di dalam hukum perjanjian untuk melakukan perjanjian dengan beberapa pembahasan tertentu, seperti yang disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata sebagai berikut:

- a. Semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya.
- b. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik Kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau alasan – alasan yang oleh Undang – Undang dinyatakan cukup untuk itu.
- c. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan Pasal yang ada di atas, terdapat beberapa asas hukum perjanjian yang terkandung di dalamnya, antara lain yaitu:

1. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk bebas menentukan isi, bentuk dan ketentuan perjanjian mereka. Asas ini

tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang -Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.” Namun, kebebasan ini tidak mutlak karena tunduk pada peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan norma kesusilaan.¹⁹

2. Asas konsensualisme

Konsensualisme berawal dari kata *consensus* yang memiliki arti sepakat. Hal ini berarti pada dasarnya suatu perjanjian muncul sejak saat tercapainya kesepakatan (*consensus*).

Asas konsensualisme menyatakan bahwa suatu perjanjian terbentuk setelah para pihak mencapai kesepakatan mengenai hal – hal pokok yang tercantum dalam perjanjian. Hal ini sejalan dengan Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yang mensyaratkan adanya “sepakatan” sebagai syarat sahnya suatu perjanjian. Artinya, suatu perjanjian tidak mensyaratkan formalitas tertentu, kecuali jenis perjanjiannya secara tegas mengharuskannya dibuat dalam dokumen resmi atau bentuk tertulis, seperti perjanjian jual beli tanah agar ada bukti yang lebih jelas dan kuat sehingga diperlukannya dalam dokumen resmi atau bentuk tertulis tersebut.²⁰

¹⁹ Salim HS, Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 26.

²⁰ R. Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 17.

3. Asas *pacta sunt servanda*

Asas *pacta sunt servanda* menyatakan bahwa suatu perjanjian yang sah mengikat para pihak yang terlibat, berfungsi serupa dengan hukum. Niat para pihak menciptakan kewajiban hukum, sehingga perjanjian tersebut dapat diberlakukan seperti undang – undang. Hukum berlaku bagi mereka karena pernyataan mereka dalam suatu hubungan tertentu. Kekuatan mengikat perjanjian tersebut melekat pada prinsip ini. Perjanjian ini bukan sekadar kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang harus dipatuhi secara ketat.²¹

Asas ini menekankan supremasi hukum, memastikan bahwa para pihak tidak dapat secara sepihak mengabaikan kewajiban yang telah mereka sepakati. Oleh karena itu, perjanjian berfungsi sebagai dasar hukum yang menciptakan hak dan kewajiban hukum bagi masing – masing pihak yang terlibat.

4. Asas itikad baik (*good faith*)

Pada Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas itikad baik memiliki dua dimensi yaitu:

- 1.) Itikad baik objektif, yang artinya asas ini mensyaratkan agar pelaksanaan perjanjian dilakukan sesuai dengan norma – norma

²¹ Ridwan Khairandy, 2012, Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I), Diktat Kuliah, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 61

sosial, praktik adat, dan rasa keadilan yang berlaku dalam masyarakat.

2.) Itikad baik subjektif, yang artinya asas ini mensyaratkan para pihak yang terlibat tidak memiliki niat yang buruk atau merugikan sejak awal. Pada asas ini disimpulkan bahwa itikad baik ini terletak dalam sikap batin seseorang.²²

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian dan Ruang Lingkup Sewa Menyewa

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian Bernama yang diatur secara sah dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam Pasal 1548 KUHPerdata menyebutkan bahwa “sewa – menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.” Definisi ini menekankan bahwa hakikat perjanjian sewa – menyewa adalah pemindahan hak untuk menikmati atau memanfaatkan suatu harta benda, tanpa memindahkan hak kepemilikan atas harta benda itu sendiri. Sehingga sewa – menyewa tidak mengubah hal -hal yang terkandung didalamnya.

²² R. Subekti, 2005, Hukum Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 25

Ruang lingkup sewa – menyewa sangat luas, karena dapat mencakup berbagai jenis benda, baik bergerak maupun tidak bergerak. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tidak membatasi sewa – menyewa untuk jenis properti tertentu. sehingga sewa – menyewa dapat dibuat untuk rumah, tanah, kendaraan, atau barang lain apapun yang dapat digunakan dan memberikan manfaat ekonomi sehingga objek – objek yang disewakan dapat ternilai harganya.²³

Dalam praktiknya, penyewaan paling umum dilakukan untuk tanah dan bangunan, karena memiliki nilai strategis baik untuk keperluan perumahan maupun kegiatan bisnis.

Sifat hukum sewa – menyewa adalah perjanjian yang mengikat dan bersifat konsensual. Disebut konsensual karena perjanjian tersebut terbentuk hanya melalui kesepakatan bersama antara para pihak mengenai objek sewa dan harga sewa, tanpa memerlukan formalitas khusus.²⁴ Disebut mengikat karena perjanjian ini menciptakan hak dan kewajiban timbal balik bagi para pihak yang terlibat, tanpa secara otomatis mengalihkan kepemilikan atas properti yang disewa. Pengalihan hak terbatas pada kenikmatan atau penggunaan barang, bukan kepemilikan.

Dalam sewa – menyewa, pihak yang terlibat adalah pihak yang menyewakan(*lessor*) dan pihak yang menyewa(*lessee*). Pihak yang menyewakan bertanggung jawab untuk menyerahkan barang sewa dalam

²³ R. Subekti, Aneka Perjanjian, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 30.

²⁴ Salim H.S., Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 45.

kondisi yang layak pakai dan memastikan pihak penyewa merasa aman selama masa sewa. Di sisi lain, pihak yang menyewa wajib membayar sewa yang disepakati dan barang sewa dengan itikad baik, serta mengembalikannya setelah masa sewa berakhir. Hubungan hukum antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa bersifat timbal balik, artinya masing – masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang sangat terkait. Oleh karena itu, konsep dan ruang lingkup sewa – menyewa dalam hukum perdata menunjukkan bahwa perjanjian tersebut berperan penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi, sekaligus memberikan kepastian hukum dalam perkara perdata, khususnya terkait pemanfaatan barang tanpa pengalihan hak kepemilikan.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa – Menyewa

Dalam sewa – menyewa terdapat hubungan hukum timbal balik yang menciptakan hak dan kewajiban antara pemberi sewa dan penyewa. Hubungan timbal balik ini menegaskan bahwa sewa – menyewa bersifat sinagmatis, artinya masing – masing pihak tidak hanya memperoleh hak tertentu tetapi juga menanggung kewajiban tertentu.²⁵

a.) Hak dan Kewajiban Pemberi Sewa

1. Hak Pemberi Sewa

Pemberi sewa memiliki hak untuk:

- i. Menerima pembayaran harga sewa sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakati.

²⁵ Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 45.

- ii. Menuntut pengembalian barang yang disewa setelah masa sewa berakhir.
- iii. Meminta ganti rugi apabila penyewa menggunakan barang tidak sebagaimana mestinya dan dapat menimbulkan kerusakan di luar batas kewajaran akibat dari kelalaian pihak penyewa.

2. Kewajiban Pemberi Sewa

- i. Memastikan barang sewaan diserahkan dalam kondisibaik agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.
- ii. Memastikan penyewa merasa tenang dan nyaman selama masa sewa, artinya pemberi sewa tidak boleh mengganggu penggunaan barang tersebut.
- iii. Melakukan perbaikan atas kerusakan mendasar yang bukan disebabkan oleh kesalahan penyewa.

b.) Hak dan Kewajiban Penyewa

1. Hak Penyewa

- i. Menikmati dan menggunakan barang sewaan sesuai dengan tujuan yang disepakati antara pihak – pihak terkait.
- ii. Menjamin hak untuk menggunakan barang sewaan tanpa campur tangan dari pihak pemberi sewa atau pihak ketiga manapun yang memiliki hak sebelumnya,

- iii. Hak untuk meminta pengurangan sewa atau pembatalan perjanjian jika barang sewaan tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya karena kerusakan atau cacat tersembunyi.

2. Kewajiban Penyewa

- i. Membayar biaya sewa sesuai jumlah dan durasi yang ditentukan dalam perjanjian.
- ii. Menggunakan barang sewa dengan itikad baik dan sesuai tujuan yang disepakati.
- iii. Menanggung biaya perawatan selama masa sewa.
- iv. Mengembalikan barang sewa dalam kondisi semula di akhir masa sewa, kecuali jika terjadi keadaan yang tidak dapat dihindari.

3. Konsekuensi Hukum Apabila Terjadi Wanprestasi

Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana disepakati, hal tersebut dianggap sebagai wanprestasi.

Dalam konteks perjanjian sewa – menyewa, contoh wanprestasi tersebut meliputi:

- i. Penyewa tidak membayar biaya sewa tepat waktu.
- ii. Penyewa menggunakan barang untuk tujuan yang berbeda dari yang disepakati.
- iii. Pemberi sewa tidak menyerahkan barang dalam kondisi yang layak.

Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka dapat menimbulkan akibat hukum serta dapat menyebabkan kerugian pada salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa – menyewa tersebut.

Menurut Pasal 1243 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menyebutkan bahwa penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan. Selain itu, pihak yang dirugikan juga dapat menempuh jalur hukum untuk membatalkan perjanjian tersebut, sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* (setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan baik).²⁶

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa – menyewa tidak hanya berfungsi untuk menjaga keseimbangan hubungan kontraktual, tetapi juga memberikan kepastian hukum jika terjadi perselisihan di kemudian hari.

C. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria

Istilah “tanah” dalam Bahasa kita dapat digunakan dalam berbagai arti. Oleh karena itu, Ketika menggunakannya perlu menetapkan Batasan yang jelas agar jelas pula dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum pertanahan istilah sebutan “tanah” digunakan dalam arti yuridis, artinya suatu konsep yang telah

²⁶ J. Satrio, Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 120.

didefinisikan secara resmi oleh Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam Pasal 4 (ayat 1) disebutkan bahwa, “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut dengan tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum”.

Serta dapat disimpulkan bahwa tanah menurut pengertian yuridis dapat disebut suatu permukaan bumi (ayat 1). Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh seseorang dengan hak – hak yang diatur dalam UUPA dan dimaksudkan untuk dimanfaatkan. Pemberian dan kepemilikan tanah dengan hak – hak ini tidak akan berarti apa – apa jika penggunaannya hanya terbatas pada permukaan bumi.²⁷

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan – bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).²⁸

²⁷ Harsono, B. (2008). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya. Jakarta: Djamanat, hlm. 18.

²⁸ *Ibid*, hlm. 19

Perbedaan utama antara definisi tanah dalam hukum agrarian dan pemahaman umum tentang tanah adalah bahwa dalam hukum agrarian, tanah dipandang dalam perspektif hubungan hukum, bukan hanya dari sudut pandang fisik atau materiil. Oleh karena itu, tanah tidak hanya dipandang sebagai benda alamiah, tetapi juga sebagai objek hak yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi pemiliknya, serta dilindungi dan diatur oleh negara melalui hukum agraria.

2. Hak – Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah selama jangka waktu tertentu yang sudah ditentukan dan disepakati sebelumnya serta sesuai dengan peraturan perundang – undangan.

Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur berbagai jenis hak atas tanah. Dasar ketentuan hak – hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yaitu tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum. Hak atas tanah dapat dikategorikan menjadi 2 (dua), yaitu hak primer (hak utama) dan hak sekunder (hak turunan atau hak guna terbatas). Klasifikasi ini muncul dari perbedaan antara hak yang bersumber langsung dari kepemilikan negara atas tanah dan hak yang timbul dari

hubungan hukum antara pemegang hak primer dengan pihak lain.²⁹

Penjelasan dari 2 (dua) hak tersebut yaitu:

a. Hak atas Tanah yang bersifat Primer

Hak primer adalah hak atas tanah yang bersumber langsung dari hak menguasai negara, sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 UUPA. Hak ini diberikan langsung oleh negara kepada subjek hukum, baik orang pribadi maupun badan hukum, untuk dimanfaatkan dalam jangka waktu tertentu atau untuk selamanya, tergantung pada sifat haknya.

Jenis – jenis hak primer meliputi:

1. Hak Milik

Hak milik adalah hak yang bersifat turun – temurun, terkuat, dan terlengkap yang dimiliki seseorang atas tanah, dan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia hak ini terdapat pada UUPA Pasal 20. Hak ini bersifat permanen kecuali dilepaskan atau dicabut secara sukarela untuk kepentingan umum, menjadikannya hak atas tanah yang paling mendasar dan kuat.

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk menjalankan kegiatan usaha di atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk keperluan pertanian, perikanan, atau

²⁹ Maria S.W. Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 41.

peternakan, dalam jangka waktu tertentu, diatur dalam Pasal 28 UUPA.

3. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan memberikan kewenangan kepada pemegang-nya untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, untuk jangka waktu tertentu, diatur dalam Pasal 35 UUPA.

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk memanfaatkan dan/atau memungut hasil dari tanah, baik yang dikuasai langsung oleh negara maupun milik orang lain, dengan batasan waktu tertentu, diatur dalam Pasal 41 UUPA.

Hak – hak dasar ini membentuk hubungan langsung antara negara dan pemegang hak, dan menjadi dasar bagi munculnya berbagai hak sekunder yang muncul dari hubungan hukum perdata antara individu.

b. Hak Atas Tanah yang bersifat Sekunder

Hak atas tanah sekunder adalah hak atas tanah yang tidak berasal langsung dari negara, melainkan berasal dari perjanjian atau hubungan hukum dengan pemegang hak primer.³⁰ Dengan kata lain, hak sekunder merupakan hak turunan yang diberikan

³⁰ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 289.

oleh pemegang hak primer kepada pihak lain untuk memanfaatkan tanah dalam lingkup terbatas.

Jenis – jenis hak sekunder meliputi:

1. Hak Gadai (Gadai Tanah)

Hak gadai atas tanah timbul apabila seseorang menyerahkan tanah-nya kepada pihak lain sebagai pinjaman dengan imbalan sejumlah uang, sedangkan pemilik tanah tetap memiliki hak untuk menebusnya.

2. Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil)

Hak usaha bagi hasil timbul dari kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain yang mengelola tanah untuk keperluan pertanian, dengan keuntungan dibagi sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh pihak – pihak terkait.

3. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak untuk membangun dan menempati suatu bangunan di atas tanah milik orang lain tanpa perjanjian sewa – menyewa atau pembayaran sewa dikenal sebagai hak guna hasil. Hak ini bersifat pribadi, artinya hak ini diberikan oleh pemilik tanah kepada seseorang yang diizinkan untuk menggunakan dan menempati bangunan di atas tanah tersebut.

4. Hak Sewa Untuk Bangunan

Hak sewa untuk bangunan memberikan wewenang kepada penyewa untuk membangun bangunan di atas tanah milik orang lain dengan membayar sewa yang disebutkan pada Pasal 44 UUPA. Hal ini berbeda dengan hak sewa tanah biasa, yang hanya untuk penggunaan tanah tanpa melibatkan Pembangunan apapun.

5. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian mengacu pada hak untuk menggunakan tanah pertanian milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa sesuai perjanjian. Hak ini tidak memberikan kepemilikan, melainkan memungkinkan penggunaan tanah pertanian sesuai kesepakatan para pihak.

Hak – hak sekunder umumnya lebih lemah daripada hak – hak primer karena keberadaannya bergantung pada keberlanjutan hak – hak primer. Jika suatu hak primer dicabut, baik karena masa berlakunya telah berakhir maupun karena dicabut oleh negara, maka hak – hak sekunder yang terkait dengannya juga tidak ada lagi.³¹

Perbedaan utama antara hak primer dan sekunder adalah

³¹ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 132.

- a) Sumber kewenangan hak primer berasal langsung dari negara. Sedangkan hak sekunder didasarkan pada perjanjian dengan pemegang hak primer.
- b) Kekuatan hukum hak primer lebih kuat dan dilindungi oleh hukum. Sedangkan hak sekunder bersifat turunan, lebih lemah, dan dapat berakhir jika hak primer tidak lagi berlaku.
- c) Pemegang hak, jika hak primer hanya diberikan kepada badan hukum tertentu sebagaimana didefinisikan oleh undang – undang. Sedangkan hak sekunder dapat diberikan secara lebih luas berdasarkan perjanjian kontraktual.

Disimpulkan bahwa, pembagian hak atas tanah menjadi hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder mencerminkan sistem hukum agraria yang menempatkan negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas tanah, namun tetap memberikan ruang bagi hukum perdata antar individu untuk memanfaatkan tanah secara fleksibel.

D. Tinjauan Umum tentang Pertanian

1. Pengertian dan Sistem Pertanian

Pertanian merupakan salah satu sektor yang paling penting dalam kehidupan manusia karena terdapat hubungannya dengan penyediaan pangan dan pemenuhan kebutuhan dasar. Dalam arti yang luas, pertanian

tidak hanya mencakup kegiatan bercocok tanam, tetapi juga mencakup segala kegiatan yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam untuk menghasilkan produk pangan, Perkebunan, peternakan, perikanan, dan kehutanan.

Menurut Undang – Undang Nomor 22 Tahun 2019 tentang sistem budidaya pertanian berkelanjutan, pertanian didefinisikan sebagai kegiatan pengelolaan sumber daya alam dengan bantuan teknologi, hortikultura, modal, tenaga kerja, dan manajemen untuk menghasilkan komoditas yang bermanfaat bagi manusia.

Sistem pertanian di Indonesia beragam dan bergantung pada berbagai faktor, termasuk letak geografis, iklim, budaya, dan sumber daya yang tersedia. Indonesia memiliki berbagai jenis pertanian, mulai dari metode pertanian tradisional hingga sistem pertanian modern. Beberapa Sistem pertanian di Indonesia, di antaranya yaitu:

1. Pertanian Subsisten

Di Indonesia terdapat beberapa jenis sistem pertanian, yang masing – masing disesuaikan dengan kondisi dan kebutuhan lokal. Salah satunya adalah pertanian subsisten, di mana petani menanam tanaman secukupnya untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri dan keluarga. Tanaman yang umum ditanam dalam sistem ini meliputi padi, jagung, ubi jalar, dan sayuran.

2. Pertanian Komersial

Pertanian jenis ini lebih modern karena petani dalam kategori ini biasanya menanam komersial yang ditujukan untuk ekspor, seperti kelapa sawit, teh, karet, dan kopi.

3. Pertanian Lahan Basah

Pertanian lahan basah ini merupakan aspek penting pertanian Indonesia terutama dalam produksi padi. Sawah yang tergenang yang dikenal sebagai sawah merupakan ciri umum di banyak wilayah di negara ini, terutama di Jawa. Sawah – sawah ini membantu menjaga ketahanan pangan di berbagai daerah.

4. Perkebunan

Perkebunan juga memainkan peran penting dalam sistem pertanian di Indonesia. Perkebunan merupakan operasi skala besar yang berfokus pada penanaman tanaman tertentu untuk tujuan komersial. Perkebunan utama negara ini meliputi kelapa sawit, karet, kakao, dan kopi.

5. Pertanian Organik

Pertanian organik adalah jenis pertanian lain yang berfokus pada pemeliharaan lingkungan dan memenuhi permintaan konsumen yang terus meningkatkan pangan sehat dan berkelanjutan.

Sistem pertanian di Indonesia sangat bervariasi antar daerah, sedangkan faktor – faktor seperti geografi, iklim, dan budaya lokal sangat mempengaruhi jenis pertanian yang dipraktikkan di setiap daerah.³²

Pertanian memiliki peran penting dari berbagai aspek seperti sebagai penyedia kebutuhan pokok manusia berupa pangan, sebagai penyumbang devisa negara melalui ekspor produk pertanian, dan sebagai penyedia lapangan kerja. Sehingga banyak sekali manfaat – manfaat yang timbul dari sektor pertanian tersebut.

2. Tanah Pertanian sebagai Objek Perjanjian Sewa – Menyewa

Dalam konteks hukum perdata, tanah merupakan salah satu objek yang dapat dijadikan objek sewa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa sewa – menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Menurut Pasal 6 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria (UUPA), tanah pada hakikatnya memiliki fungsi sosial, artinya pemanfaatannya tidak dapat dipisahkan dari kepentingan umum. Hal ini berarti bahwa tanah pertanian sebagai objek perjanjian

³² opland project, <https://upland.psp.pertanian.go.id/public/artikel/1695802142/kenali-sistem-pertanian-di-indonesia>, diakses tanggal 1 oktober 2025 pukul 09.00

sewa, harus dimanfaatkan secara optimal tanpa merugikan pihak lain atau melanggar peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Aspek penting yang perlu dipertimbangkan terkait tanah pertanian dalam perjanjian sewa – menyewa meliputi:

1. Pemanfaatan, tanah pertanian yang disewa harus digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian, yaitu untuk yaitu untuk kegiatan pertanian atau keperluan pertanian lainnya. Penyalahgunaan tanah sewa yang bertentangan dengan perjanjian dapat menimbulkan sengketa hukum.
2. Batasan Hukum, perjanjian sewa tanah pertanian tunduk pada hukum agraria, termasuk pembatasan kepemilikan dan penguasaan tanah oleh individu atau badan hukum. Dalam praktiknya, terdapat pula pembatasan terhadap penguasaan tanah yang berlebihan (perampasan tanah), yang dapat merugikan petani kecil.³³
3. waktu, perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian biasanya dilakukan untuk jangka waktu tertentu, yang harus disepakati oleh kedua belah pihak. Jangka waktu ini seringkali mengikuti siklus pertanian atau jangka waktu tertentu yang disepakati.
4. Hak dan Kewajiban Para Pihak, penyewa (*lessee*) memiliki hak untuk menggunakan dan mengelola tanah pertanian tetapi wajib membayar sewa tepat waktu dan memelihara tanah. Pihak yang menyewakan

³³ Maria S.W. Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, (Jakarta, 2008), hlm. 89.

(*lessor*) diwajibkan untuk menyerahkan tanah dalam kondisi baik sesuai perjanjian.³⁴

Tanah pertanian sebagai objek perjanjian sewa – menyewa bukan sekedar masalah perdata, melainkan juga menyangkut pengaturan pemanfaatan tanah yang berdampak luas terhadap aspek sosial, ekonomi, dan ketahanan pangan nasional. Oleh karena itu setiap perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian wajib memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku guna menjamin kepastian hukum dan melindungi hak – hak semua pihak yang terlibat. Sebagai ilustrasi penyewa tanah di desa baturiti bahwa penyewa melakukan tanda tangan perjanjian sewa menyewa tanah di kantor desa. Sebelumnya kantor desa melalui pemerintah desa memberikan pemahaman bahwa pentingnya perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat secara tertulis karena dapat melindungi para pihak dikemudian hari.³⁵

E. Tinjauan Umum tentang Hukum Perdata

1. Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Perdata

Hukum perdata merupakan salah satu cabang hukum yang mengatur hubungan antar individu dalam Masyarakat, yang bersifat privat dan mengutamakan kepentingan individu. Isinya mencakup aturan – aturan mengenai hak dan kewajiban yang timbul dari interaksi

³⁴ Subekti, Aneka Perjanjian, (Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 45.

³⁵ Puspawati, A. A. A. I., & Wiryanti, N. P. E. M. (2024). Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Yang Dilaksanakan di Kantor Desa. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 13(2), 143-151.

masyarakat. Subekti mendefinisikan hukum perdata sebagai “segala hukum pokok yang mengatur kepentingan – kepentingan perdata seseorang dengan sesama warga negara.”³⁶ Selain itu, Sudikno Mertokusumo yang menyebutkan bahwa hukum perdata terdiri dari semua asas hukum yang mengatur hubungan antara individu dan badan hukum, khususnya yang berkaitan dengan hubungan keluarga dan interaksi sosial.³⁷

Hukum perdata sering dianggap hukum privat karena mengatur hubungan antara orang perorangan sehingga hukum perdata sering bersangkutan dengan masalah – masalah yang terjadi pada masyarakat. Subjek hukumnya adalah orang atau individu yang memiliki hak dan kewajiban hukum. Serta badan hukum seperti perusahaan, yayasan, serta yang diakui sebagai subjek hukum yang memiliki hak serta kewajiban hukum.

Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata telah berisi berbagai bagian – bagian aturan yang dikategorikan menjadi 4 (empat) bagian, yaitu

1. Buku kesatu: tentang orang
2. Buku kedua: tentang kebendaan
3. Buku ketiga: tentang perikatan
4. Buku keempat: tentang pembuktian dan daluwarsa

³⁶ Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: PT Intermasa, 2008), hlm. 1.

³⁷ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, (Yogyakarta: Liberty, 1993), hlm. 7.

Ruang lingkup hukum perdata dapat dipahami melalui kerangka sistematis Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang diwarisi dari *Burgerlijk Wetboek* (BW) Belanda, beserta doktrin – doktrin yang berkembang di Indonesia.

Secara umum ruang lingkup hukum perdata dibagi menjadi 4 (empat) bagian utama, yaitu:

1. Hukum Keluarga

Bidang ini mengatur hubungan keluarga, termasuk hubungan antara orang tua dan anak serta perceraian. Dengan menekankan hak dan kewajiban dalam ikatan keluarga, seperti pengelolaan harta bersama.³⁸

2. Hukum Benda

Hukum benda (*zakelijk recht*) mencakup aturan – aturan mengenai kepemilikan dan hak atas harta bergerak dan tidak bergerak. Dalam Pasal 499 KUHPerdata mendefinisikan bahwa tiap – tiap barang dan tiap – tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik. Ruang lingkup ini mencakup hak milik, hak pakai, hak guna, dan hak tanggungan seperti hipotek dan gadai. Dalam konteks ini tanah dianggap sebagai bagian dari hukum benda karena merupakan benda tidak bergerak.

3. Hukum Perikatan

Hukum perikatan mengatur hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban antara dua pihak atau lebih. Pada Pasal 1233 KUHPerdata menegaskan bahwa tiap – tiap perikatan dilahirkan baik

³⁸ Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, (Bandung: Sumur, 1981), hlm. 12.

karena persetujuan, baik karena undang – undang. Hal ini sangat penting salah satunya seperti bentuk perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian yang merupakan bentuk perikatan yang timbul dari suatu perjanjian.

4. Hukum Waris

Hukum waris mengatur pengalihan hak dan kewajiban seseorang atas harta bendanya setelah kematian. Di Indonesia, hukum waris bersifat pluralistic, karena diatur oleh KUHPerdata, bersama dengan hukum adat dan hukum Islam, tergantung pada subjek yang terlibat.³⁹

Ruang lingkup hukum perdata sangat luas dan saling terkait. Namun, untuk tujuan penelitian ini bidang paling relevan adalah hukum perikatan, karena perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian melibatkan benda tak bergerak dan kewajiban hukum yang timbul dari suatu perjanjian.

2. Kedudukan Perjanjian dalam Hukum Perdata

Sistem hukum perdata Indonesia menyebutkan bahwa, perjanjian memegang peranan penting. Perjanjian merupakan sumber utama terciptanya kewajiban hukum, selain dari peraturan perundang – undangan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1233 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa tiap - tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang – undang. Oleh karena itu,

³⁹ Hilman Hadikusuma, Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu-Islam, (Bandung: Citra Aditya Bakti,1993), hlm. 21.

perjanjian berfungsi sebagai instrumen hukum yang menciptakan hubungan hukum timbal balik antara pihak – pihak terkait.

Peraturan mengenai perjanjian secara khusus dimuat dalam buku III KUHPerdata tentang perikatan. Pasal 1313 KUHPerdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Meskipun definisi ini dianggap terlalu sempit karena tidak mencakup perjanjian sepihak, namun tetap menjadi acuan utama dalam praktik hukum di Indonesia.

Perjanjian menempati kedudukan penting dalam hukum perdata karena keberadaannya mencerminkan asas kebebasan berkontrak. Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 (1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan asas ini, para pihak bebas menentukan isi, bentuk, dan pokok perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan Undang – Undang, ketertiban umum, kesusilaan.

Tidak hanya kebebasan berkontrak, kedudukan perjanjian dalam hukum perdata juga dipengaruhi oleh asas *pacta sunt servanda*, yang para pihak berkewajiban untuk melaksanakan apa yang telah disepakati.

Fenomena ini memperkuat gagasan bahwa perjanjian bukan sekedar perjanjian moral, tetapi memiliki kekuatan hukum dan dapat

ditegakkan melalui sistem peradilan jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya.

Oleh karena itu, perjanjian dalam hukum perdata Indonesia tidak hanya dipandang sebagai dasar munculnya hubungan hukum kontraktual, tetapi juga sebagai pilar fundamental dalam kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat. Kedudukannya dalam hukum sistem hukum perdata sangatlah penting, karena sebagian besar hubungan perdata dalam kehidupan sehari – hari timbul dari adanya perjanjian, baik yang sederhana maupun yang kompleks.

F. Perjanjian dalam Perspektif Islam

1. Konsep akad dalam Hukum Islam

Istilah akad berasal dari kata – kata seperti al-Ahdu (perjanjian), ar-Aabtu (mengikat), Aqdatun (sambungan), dan Al-aqdu (penguatan). Dengan demikian, akad berarti tindakan satu pihak yang menyatakan niatnya untuk membentuk suatu ikatan dan pihak lain menerima ikatan tersebut, sesuai dengan kehendak hukum Islam, yang memengaruhi subjek perjanjian. Secara bahasa, akad mengacu pada penyatuan ujung – ujung sesuatu dan mengikatnya, sedangkan lawan katanya adalah al-hillu (pelepasan), yang berarti melonggarkan atau melemahkan.

Akad merupakan kesepakatan bersama antara dua pihak untuk menciptakan akibat hukum, seperti menciptakan kewajiban, mengalihkan, memindahkannya, atau mengakhirinya. Semua perjanjian yang dibuat oleh

dua pihak atau lebih tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak hukum Islam.⁴⁰

Akad merupakan instrument utama yang menjadikan suatu perjanjian sah menurut hukum Islam dan memiliki akibat hukum. Tanpa akad yang sah, suatu transaksi tidak mendapatkan perlindungan syariah.

Hal ini selaras dengan surah An-Nisa' ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ

اللَّهُ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepada Mu.”

yang menegaskan larangan memakan harta orang lain dengan cara yang batil, kecuali melalui perniagaan yang dilandasi kerelaan bersama. Dalam surah Al-Baqarah ayat 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكُنْ بِكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلٍ ذَلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ

⁴⁰ <https://www.kajianpustaka.com/2021/11/akad-pengertian-rukun-syarat-jenis-dan-.html>, diakses tanggal 1 oktober 2025 pukul 18.00

عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۖ وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۖ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ

وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

”Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

menegaskan agar perjanjian dituliskan secara jelas untuk menghindari perselisihan.

Dengan demikian kedua ayat tersebut menegaskan bahwa akad dalam hukum Islam harus memenuhi 2 (dua) aspek utama yaitu:

1. Keabsahan moral-akhlak berupa kerelaan dan kejujuran para pihak (Ridha).
2. Kejelasan administratif hukum berupa pencatatan dan kejelasan syarat akad.

Kedua aspek ini menjadikan akad sebagai landasan yang sah untuk menciptakan hak dan kewajiban, sekaligus menjamin kepastian hukum dan mencegah perselisihan di antara para pihak.

Dalam ajaran Islam, suatu akad menjadi sah ketika syarat – syarat dan rukun akad terpenuhi. Istilah rukun dalam Bahasa Arab berarti bagian yang kokoh yang memungkinkan terwujudnya sesuatu. Menurut ulama, rukun mengacu pada unsur – unsur fundamental yang menjadikan sesuatu ada dan membentuk hakikatnya. Syamsul Anwar berpendapat bahwa rukun adalah unsur – unsur yang membentuk sesuatu, dan keberadaan sesuatu tersebut disebabkan oleh adanya unsur – unsur tersebut. Oleh karena itu, rukun merupakan unsur – unsur yang diperlukan dalam suatu akad karena rukunlah yang menjadikan akad tersebut sah secara hukum dalam Islam. Ulama Hanafi berpendapat bahwa unsur – unsur pokok suatu akad adalah ijab (tawaran) dan qabul (penerimaan).⁴¹

Menurut ahli – ahli hukum Islam kontemporer, rukun akad ada 4 (empat) yaitu:

1. Para pihak yang membuat akad (*Al-Aqidain*)
2. Pernyataan kehendak dari para pihak (*Shigat Al-Aqdi*)
3. Obyek akad (*Mahallul Aqad*)
4. Tujuan akad (*Maudhu' Al-Aqad*).⁴²

Adapun prinsip dasar akad yaitu:

⁴¹ Romli, M. (2021). Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Jurnal Tahkim, 17(2), 173-188.

⁴² Rachmat Syafe'i, Fiqih Muamalah, (Bandung: Pustaka Setia, 2012), hlm. 95.

- a) Tidak melakukan larangan: riba, gharar (ketidakjelasan) dan maisir (judi)
- b) Obyek halal dan baik (thayyibah)
- c) Kerelaan para pihak (*an – taraadhin*)
- d) Pengelolaan yang Amanah

Syarat sahnya akad yaitu:

- a.) Obyek terhindar dari cacat
- b.) Kriteria obyek jelas (jenis, kualitas, nilai)
- c.) Tidak mengandung unsur paksaan,
- d.) Tipuan (mudharat)

Akad yang tidak memenuhi syarat dan rukun dapat mengakibatkan batal (*batil*), dapat dibatalkan (*fasid*) atau sah tetapi memiliki cacat yang memungkinkan pihak lain untuk meminta pembatalan atau menuntut ganti rugi. Perbedaan antara batal dan fasid tergantung jenis cacat, misalnya jual – beli atas barang yang haram adalah batal karena objek tidak halal, sementara akad yang terjadi karena unsur penipuan besar dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan.

2. Perjanjian Sewa Menyewa (Ijarah) dalam perspektif Islam

Dalam hukum Islam, perjanjian sewa – menyewa disebut juga dengan istilah Ijarah. Secara etimologis, kata Ijarah berasal dari istilah Arab al-ajru, yang berarti upah atau imbalan.⁴³ Menurut terminologi fiqh, Ijarah adalah akad yang melibatkan pengalihan manfaat suatu barang atau

⁴³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 249.

jasa dengan imbalan (*'iwadh*) kompensasi tertentu yang disepakati untuk jangka waktu tertentu.⁴⁴

Pada dasarnya, Ijarah tidak mengalihkan kepemilikan barang (*ain*), tetapi hanya memberikan hak untuk menggunakan barang atau tenaga kerja sesuai kesepakatan. Oleh karena itu, akad Ijarah berbeda dari penjualan, karena dalam penjualan, subjek akad adalah barang itu sendiri, sedangkan Ijarah subjeknya adalah manfaat yang diperoleh dari barang atau tenaga kerja tersebut.⁴⁵

Dasar hukum Ijarah terdapat dalam Al-Qur'an, Hadist, dan ijma' ulama, dalam dasar hukum Ijarah tersebut memuat hal berikut:

- a) Al-Qur'an: dalam Al-Qur'an memperbolehkan praktik sewa – menyewa hal ini disebutkan pada QS. Al-Qashash ayat 26: salah seorang dari kedua perempuan yang datang mengundang Musa berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja pada kita antara lain menggembalakan ternak kita, karena sesungguhnya dia adalah orang yang kuat dan terpercaya, dan sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja pada kita untuk pekerjaan apa pun ialah orang yang kuat fisik dan mentalnya dan dapat dipercaya.”

⁴⁴ Wahbah al-Zuhaili, Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu, Jilid V (Beirut: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 651.

⁴⁵ Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 122.

- b) Hadist: dasar hukum Ijarah yang disabdakan oleh Rasulullah SAW: “Berikanlah upah terhadap pekerjaan, sebelum kering keringatnya”.⁴⁶
- c) Ijma’ Ulama: selain Al-Qur’an dan hadist, dasar hukum Ijarah diperkuat dengan Ijma’ ulama. Banyak ulama sepakat bahwa Ijarah hukumnya boleh, selama memenuhi syarat – syarat dan rukun sahnya, serta tidak mengandung unsur riba dan gharar. Kesepakatan ini dibentuk karena Ijarah dianggap sebagai bagian penting dalam kehidupan manusia, yaitu diperlukan untuk memenuhi kebutuhan sehari – hari dalam pemanfaatan barang atau jasa.⁴⁷

Sebagaimana akad – akad lain dalam hukum Islam, Ijarah memiliki rukun dan syarat – syarat sah tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut dianggap sah menurut prinsip – prinsip syariah. Pemenuhan rukun dan syarat – syarat ini tidak hanya menjadi dasar keabsahan hukum akad, tetapi juga membantu menjamin keadilan, kepastian, dan mencegah potensi sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, memahami rukun dan syarat – syarat sah Ijarah sangat penting dalam konteks perjanjian sewa – menyewa.

Rukun sewa – menyewa terdiri dari adanya para pihak sebagai subyek hukum (penyewa dengan yang menyewakan), terdapat barang

⁴⁶ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar dkk, Ensiklopedi Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab, terj. Miftahul Khairi, Yogyakarta: Maktanah Al-Hanif, 2004, hlm. 311.

⁴⁷ Wahbah al-Zuhaili, Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu, Jilid V (Beirut: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 651.

yang disewakan (objek), dan yang terakhir harus ada ijab qabul dari para pihak tersebut.⁴⁸

Selain rukun, terdapat pula syarat – syarat yang harus dipenuhi agar akad Ijarah sah. Syarat – syarat tersebut meliputi:

- a) Syarat – syarat yang berkaitan dengan para pihak: kedua belah pihak harus cakap hukum, berakal sehat, dewasa (baligh), dan bertindak atas kemauan sendiri tanpa paksaan.⁴⁹
- b) Syarat – syarat yang berkaitan dengan pokok perjanjian harus didefinisikan dengan jelas, dapat digunakan secara konkret, tidak dilarang oleh hukum Islam, dan dapat dipindah tangankan. Objek akad juga harus memiliki jangka waktu penggunaan yang ditentukan untuk menghindari ketidakpastian (gharar).⁵⁰
- c) Syarat – syarat yang berkaitan dengan imbalan: pembayaran harus ditentukan sejak awal, jumlahnya jelas, dan diberikan sesuai dengan ketentuan yang disepakati. Ketidakjelasan dalam besaran imbalan dapat menyebabkan perselisihan dan oleh karena itu tidak diperbolehkan dalam akad Ijarah jika terjadi ketidakjelasan.⁵¹

⁴⁸ Ahmad Azhar Basyir, Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah, Bandung: Al-Ma'arif, 1987, hlm. 27.

⁴⁹ Ahmad Wardi Muslich, Fiqh Muamalah, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 251.

⁵⁰ Wahbah al-Zuhaili, Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu, Jilid V, 1997, hlm. 653.

⁵¹ Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktik, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 97.

- d) Syarat – syarat terkait dengan shighat (ijab-qabul): pernyataan persetujuan harus menunjukkan adanya kerelaan kedua belah pihak, tidak mengandung penipuan, dan diucapkan dalam satu majelis akad.⁵²

Apabila seluruh rukun dan syarat sah terpenuhi, akad Ijarah dianggap sah dan memiliki akibat hukum yang mengikat bagi para pihak. Sebaliknya, apabila salah satu rukun atau syarat tidak terpenuhi, akad Ijarah dapat dianggap batal atau fasid, sehingga tidak menghasilkan akibat hukum yang diinginkan.



⁵². Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 124

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Dipandang dari Perspektif Hukum Perdata

Perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian merupakan suatu hubungan hukum antara pemilik tanah (*lessor*) dan penyewa (*lessee*) berdasarkan asas konsensual, yaitu harus dengan adanya kesepakatan bersama kedua belah pihak. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, perjanjian sewa – menyewa tersebut diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1548, yang menyebutkan bahwa:

“suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuai harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Peraturan tentang sewa menyewa terdapat pada bab ketujuh dari Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 BW. R Subekti mengungkapkan bahwa, peraturan tentang sewa – menyewa yang ada dalam bab ke tujuh dari Buku III B.W. berlaku untuk berbagai macam sewa – menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu,

oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa – menyewa.⁵³

Di dalam sewa – menyewa pihak yang menyewakan menyerahkan barang untuk dinikmati dan dipakai saja. Sehingga penyerahan hanya sekedar penyerahan saja tanpa mengubah hak kepemilikan.⁵⁴

Salah satu contoh peristiwa sewa – menyewa yang sudah umum serta sering dijumpai pada kehidupan masyarakat yaitu ada sewa – menyewa tanah pertanian. Dalam sewa – menyewa tanah pertanian ini tanah sering digunakan untuk bercocok tanam, sebagian besar tanah itu ditanami berbagai macam – macam tumbuh – tumbuhan seperti padi, tebu, dan jagung.

Kegiatan sewa – menyewa tanah pertanian sudah sangat lumrah dan hal biasa, apalagi jika ada masyarakat yang ingin bercocok tanam tapi minim tanah yang dimiliki sehingga, mengakibatkan masyarakat itu harus menyewa suatu tanah untuk dijadikan objek untuk melakukan kegiatan pertanian tersebut.

Tetapi dalam sewa – menyewa tanah pertanian harus diperhatikan prosedur – prosedur untuk memulai suatu perjanjian sewa – menyewa tersebut agar tidak merugikan pihak satu dan pihak yang lain dan terhindar dari sengketa.

⁵³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 41.

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 40.

Selain pada aturan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, dalam praktik sewa – menyewa tanah pertanian juga mempertimbangkan hukum agraria yang berlaku, khususnya pada Pasal 53 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal ini memberikan pengakuan terhadap adanya perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip – prinsip keadilan agraria.

Dalam perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian tentunya ada prosedur – prosedur yang harus dilewati agar perjanjian tersebut dapat sah tanpa merugikan pihak manapun. Prosedur – prosedur perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian dapat dijabarkan menjadi beberapa tahapan sebagai berikut:

1. Tahap Persiapan dan Penawaran

Dalam tahap pertama ini merupakan sebuah tahap yang sangat awal untuk memulai suatu tahapan perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian. Pada tahap ini terdapat penawaran serta permintaan antara pihak – pihak terkait, diantaranya pihak pemilik tanah (*lessor*) dengan pihak penyewa (*lessee*). Dalam tahap ini pihak pemilik tanah menawarkan tanah yang dimilikinya untuk disewakan, sedangkan pihak penyewa menyatakan minat untuk menyewa tanah tersebut.

Dalam tahap ini harus memperhatikan dan memastikan status kepemilikan tanah yang akan disewa supaya dikemudian hari tidak menimbulkan sebuah sengketa. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 ayat (2) status kepemilikan tanah bisa dibuktikan dengan sertifikat hak milik (SHM), atau bukti kepemilikan lama seperti girik atau letter C, sepanjang masih diakui secara hukum agraria. Pembuktian hak dapat dilakukan bersarkan kenyataan dalam penguasaan fisik bidang tanah dalam waktu tertentu.

2. Tahap Negosiasi serta Kesepakatan Awal

Dalam tahap ini kedua belah pihak saling negosiasi untuk melanjutkan tahapan dari sewa menyewa tanah pertanian tersebut. Hal – hal yang sering di bahas saat negosiasi meliputi:

- a) Luas tanah, hal akan sangat penting dibahas bagi si penyewa karena hal ini akan menentukan objek sewa dan berapa luas sebuah tanah yang akan disewa.⁵⁵
- b) Jangka waktu sewa, dalam jangka waktu sewa tanah pertanian umumnya disesuaikan dengan musim tanam misalnya dalam waktu 6 bulan, 1 tahun atau lebih.⁵⁶

⁵⁵ Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 45.

⁵⁶ R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, (Bandung: Binacipta, 1991), hlm. 62.

- c) Harga sewa, harga sewa dibahas menurut kesepakatan para pihak, baik berupa uang tunai atau bisa juga dengan bagi hasil panen.
- d) Cara pembayaran, dalam cara pembayaran ini biasanya dilakukan dengan berbagai cara seperti membayar saat sudah selesai panen, bisa secara angsuran, maupun dibayar di muka.
- e) Hak serta kewajiban para pihak, seperti menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa dengan keadaan baik dan si penyewa harus menjaga barang yang disewanya serta jika terjadi kerusakan maka si penyewa harus bertanggung jawab dan mengganti rugi.

3. Pembuatan Perjanjian

Perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian sebaiknya dilakukan secara tertulis agar dapat memberikan sebuah kepastian hukum. Tetapi masih sering dijumpai dalam perjanjian sewa – menyewa hanya dilakukan dengan lisan saja, dengan perjanjian secara lisan tidak bisa mendapat kepastian hukum, apalagi jika tidak ada bukti – bukti dalam perjanjian dengan lisan tersebut. Perjanjian lisan masih kerap ada di daerah pedesaan karena para pihak cuma mengandalkan kepercayaan saja tanpa memikirkan akibat jika terjadi sengketa di kemudian hari. Maka dari itu dianjurkan untuk membuat perjanjian secara tertulis diantaranya adalah:

a) Akta bawah tangan, perjanjian ini dibuat secara tertulis yang ditandatangani para pihak tanpa melibatkan pejabat umum seperti notaris. Dalam akta ini pembuatannya dianggap lebih cepat dan murah tetapi rentan pemalsuan serta memiliki kekuatan hukum yang lemah. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal atau dipungkiri keberadaannya oleh para pihak yang menandatangani, maka akta tersebut mempunyai kekuatan hukum yang setara dengan akta otentik. Namun, apabila kebenaran tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diperdebatkan atau dibantah, maka keabsahannya harus dibuktikan melalui alat bukti lain, seperti keterangan saksi, persangkaan, maupun pengakuan pihak yang bersangkutan.⁵⁷

b) Akta otentik, perjanjian ini dibuat di hadapan notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT), sehingga akta ini bisa menjadi bukti yang kuat. Akta ini memberikan sebuah kepastian hukum dan dapat melindungi pihak – pihak terkait. Dalam Pasal 1867 disebutkan bahwa akta otentik merupakan suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang dibuat oleh atau hadapan pegawai – pegawai umum sang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya.

4. Pelaksanaan Perjanjian

Setelah perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian disepakati, pihak penyewa memperoleh hak untuk menguasai serta memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan tujuan utamanya, yakni kegiatan bercocok

⁵⁷ Palit, R. C. (2015). Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan. *Lex Privatum*, 3(2).

tanam. Pada saat yang sama, pemilik tanah berkewajiban menyerahkan objek sewa dalam kondisi yang layak dan dapat dimanfaatkan sesuai peruntukannya. Sebaliknya, pihak penyewa dibebani kewajiban untuk menunaikan pembayaran harga sewa atau menyerahkan hasil pertanian sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian.

5. Pengakhiran dan Perpanjangan

Perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian secara yuridis berakhir apabila jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian telah selesai. Setelah berakhirnya masa tersebut, pihak penyewa memiliki kewajiban hukum untuk menyerahkan kembali tanah yang disewa kepada pemiliknya dalam kondisi yang layak dan sesuai dengan perjanjian awal. Namun, apabila para pihak masih menghendaki kelanjutan hubungan hukum tersebut, maka dapat dilakukan perpanjangan perjanjian. Perpanjangan ini dapat diwujudkan melalui penyusunan perjanjian baru ataupun penambahan klausul dalam bentuk addendum pada perjanjian yang sudah ada.⁵⁸

Di sisi lain, apabila terjadi pelanggaran kontraktual (wanprestasi), misalnya penyewa tidak memenuhi kewajiban pembayaran sewa, maka pemilik tanah berhak untuk menghentikan perjanjian secara sepihak melalui penyelesaian sengketa perdata. Dasar hukum mengenai hak menuntut ganti kerugian akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),

⁵⁸ Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: Intermasa, 2008), hlm. 128.

yang menyatakan bahwa pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi karena kelalaian pihak lainnya dalam melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan.

Mekanisme perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian pada prinsipnya tetap berlandaskan asas umum hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerdota. Namun demikian, praktiknya memiliki kekhususan karena berkaitan erat dengan aspek agrarian dan kondisi sosial masyarakat pedesaan. Oleh sebab itu, pelaksanaan perjanjian secara tertulis menjadi sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan yang lebih optimal bagi para pihak. Dengan demikian, penerapan prosedur tertulis tersebut diharapkan mampu mengurangi potensi timbulnya perselisihan di kemudian hari.

B. Hambatan Hukum dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa – Menyewa Tanah Pertanian serta Solusinya

Pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian dalam praktiknya tidak selalu berjalan dengan lancar sesuai ketentuan yang disepakati dalam suatu perjanjian. Hambatan hukum juga banyak muncul dalam pelaksanaan perjanjian ini, hambatan hukum dapat timbul dari berbagai aspek, termasuk substansi perjanjian, pelaksanaannya, dan penegakan hukum. Berikut ini beberapa hambatan yang kerap muncul:

1. Perjanjian Tidak Dibuat Secara Tertulis

Salah satu kendala utama adalah banyaknya perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian yang dibuat secara lisan, dan tidak dituangkan

dalam bentuk tertulis. Perjanjian tertulis memiliki fungsi penting sebagai alat bukti otentik jika terjadi sengketa.⁵⁹ Ketiadaan dokumen tertulis menyulitkan pembuktian isi perjanjian dalam proses hukum jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya (Wanprestasi). Hal ini bertentangan dengan asas kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yang mewajibkan para pihak untuk melaksanakan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian yang sah.

2. Ketidakseimbangan Posisi Tawar antara Pihak Penyewa dan Pihak yang Menyewakan

Kendala umum lainnya adalah ketidakseimbangan kekuasaan atau posisi tawar antara pemilik tanah dan penyewa. Pihak pemilik tanah memiliki kontrol atas objek sewa sehingga sering menetapkan syarat yang cukup berat seperti waktu sewa yang pendek, pembatasan jenis tanaman tertentu, serta harga sewa yang tinggi. Keadaan ini berkaitan dengan asas itikad baik dan keadilan kontraktual sebagaimana tercantum dalam Pasal 1339 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal – hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang – undang”

⁵⁹ Ibid, hlm. 123.

3. Kurangnya Pemahaman Hukum Para Pihak

Sebagian besar masyarakat di pedesaan masih memandang perjanjian sebagai komitmen moral, bukan kewajiban yang mengikat secara hukum. Kurangnya pengetahuan hukum menyebabkan para pihak tidak memahami hak dan kewajiban mereka berdasarkan perjanjian, serta tidak menyadari konsekuensi hukum jika tidak memenuhi kewajiban mereka (wanprestasi).⁶⁰ Hal ini sejalan dengan pandangan Soerjono Soekanto bahwa kesadaran hukum merupakan salah satu faktor penting dalam efektivitas penegakan hukum.⁶¹

4. Perubahan Status Hak Atas Tanah yang Disewakan

Hambatan berikutnya berkaitan dengan perubahan status tanah yang disewa, seperti tanah warisan yang kemudian dibagi di antara ahli waris, atau tanah yang dialihkan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan penyewa. Situasi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi penyewa yang masih memiliki masa sewa.⁶² Jadi, kalau penyewa tidak diberitahu dan perjanjiannya tidak tertulis maka posisi hukumnya lemah karena pihak ketiga tidak terikat secara hukum pada perjanjian sewa tersebut.

5. Terjadinya Wanprestasi oleh Salah Satu Pihak

Dalam praktiknya, pelanggaran ketentuan perjanjian (wanprestasi) seringkali menjadi penyebab utama sengketa. Misalnya, penyewa mungkin tidak membayar sewa tepat waktu, atau pemilik tanah

⁶⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 17.

⁶¹ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2008), hlm. 45.

⁶² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 157.

mengambil kembali tanahnya sebelum masa sewa berakhir sehingga hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang dirugikan. Menurut Pasal 1243 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, pihak yang melakukan wanprestasi wajib mengganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Namun, karena perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian sering kali dibuat tanpa bukti tertulis, pembuktian kasus di pengadilan menjadi sulit, dan sengketa sering kali diselesaikan secara informal tanpa dasar hukum yang jelas.

Faktor penyebab terjadinya hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian meliputi aspek hukum, sosial, maupun ekonomi. Sehingga diperlukan analisis komprehensif untuk mengatasi hambatan – hambatan tersebut. Pemahaman yang mendalam tentang posisi para pihak, kekuatan hukum perjanjian dan perlindungan hukum yang tersedia merupakan langkah pertama dalam menentukan jalur penyelesaian yang efektif. Setelah mengidentifikasi berbagai hambatan tersebut diperlukan langkah – langkah hukum yang bersifat preventif maupun represif agar perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian berjalan sesuai ketentuan hukum dan menjamin adanya rasa keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

1. Langkah Hukum Preventif

Langkah hukum preventif merupakan langkah – langkah yang diambil untuk menghindari sengketa terkait perjanjian sewa – menyewa tanah

pertanian dikemudian hari. Beberapa bentuk tindakan preventif yang dapat dilakukan antara lain:

a. Pembuatan Perjanjian Secara Tertulis dan Otentik

Para pihak yang terlibat disarankan untuk membuat perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian secara tertulis di hadapan pejabat yang berwenang, seperti notaris atau kepala desa, untuk memastikan perjanjian tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sesuai ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Langkah ini bertujuan untuk mencegah kesalahpahaman mengenai ketentuan perjanjian dan melindungi kepentingan hukum para pihak.

b. Klasifikasi dan Kesepakatan yang Jelas Mengenai Objek Sewa
Tanah pertanian yang disewa harus dijelaskan secara rinci, termasuk biaya, luas, batas, lokasi, dan status kepemilikannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 1548 KUHPerduta, yang menyatakan bahwa perjanjian sewa – menyewa harus mencakup penyerahan suatu barang untuk dinikmati dengan pembayaran harga tertentu.

c. Keterlibatan Pihak yang Berwenang atau Saksi

Di daerah pedesaan, perjanjian sewa – menyewa seringkali dibuat secara lisan. Sehingga untuk memperkuat keabsahan dan mencegah perselisihan, keterlibatan pejabat desa sebagai saksi dapat menjadi bukti kuat jika terjadi perselisihan di kemudian hari.⁶³

⁶³ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 2014), hlm. 121.

d. Pendaftaran dan Pencatatan Perjanjian Sewa Tanah Pertanian

Pencatatan di kantor pertanahan atau pemerintah desa bertujuan agar perjanjian tersebut mempunyai legalitas administratif dan diakui hukum, terutama jika terjadi perubahan status kepemilikan tanah.

e. Sosialisasi Hukum dan Peningkatan Kesadaran Masyarakat

Pemerintah daerah dan aparat hukum harus memberikan penyuluhan tentang pentingnya perjanjian tertulis serta hak dan kewajiban masing – masing pihak dalam sewa – menyewa tanah pertanian. Langkah ini berfungsi sebagai langkah pencegahan sosial hukum untuk memastikan semua pihak sepenuhnya memahami resiko hukum yang terkait dengan tindakan mereka.⁶⁴

f. Penerapan Prinsip Itikad Baik

Dalam setiap perjanjian sewa – menyewa tanah, perlu diterapkan asas itikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang menuntut para pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan niat jujur dan adil.

2. Langkah Hukum Represif

Langkah hukum represif merupakan tindakan yang dilakukan untuk menyelesaikan masalah ketika terjadi pelanggaran perjanjian atau timbul sengketa di antara para pihak. Bentuk langkah represif antara lain:

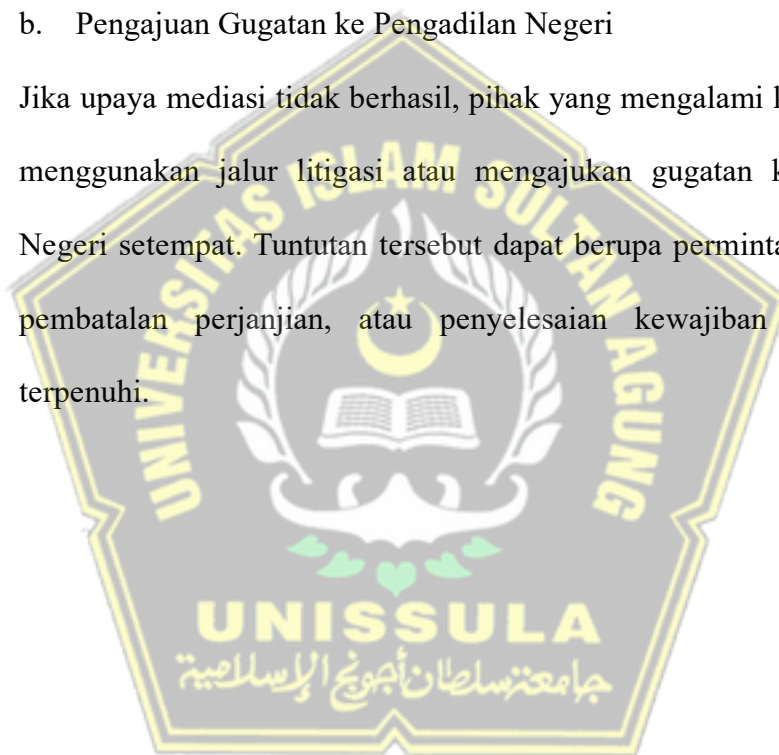
⁶⁴ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019), hlm. 72.

a. Penyelesaian melalui Musyawarah dan Mediasi

Pada tahap awal dalam menyelesaikan suatu permasalahan, sebaiknya dilakukan melalui musyawarah untuk mencapai mufakat antara pihak penyewa dan pihak yang memberi sewa. Pendekatan ini sejalan dengan nilai – nilai hukum adat serta prinsip keadilan restorative yang menekankan pemulihan hubungan sosial dalam masyarakat.⁶⁵

b. Pengajuan Gugatan ke Pengadilan Negeri

Jika upaya mediasi tidak berhasil, pihak yang mengalami kerugian dapat menggunakan jalur litigasi atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat. Tuntutan tersebut dapat berupa permintaan ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau penyelesaian kewajiban yang belum terpenuhi.



⁶⁵ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 89.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa:

1. Prosedur perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian dipandang dari prespektif hukum perdata merupakan sebuah hubungan hukum yang terjalin antara pemilik tanah dan penyewa, berdasarkan asas konsensual seperti yang diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdota. Perjanjian ini dianggap sah apabila memenuhi syarat – syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Prosedur perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian meliputi beberapa tahap penting, yaitu:
 - a) Persiapan dan penawaran
 - b) Negosiasi dan kesepakatan awal
 - c) Pembuatan perjanjian
 - d) Pelaksanaan
 - e) Pengakhiran atau perpanjangan.

Setiap tahap memiliki fungsi untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, serta keseimbangan bagi para pihak. Dalam praktiknya, perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian seringkali dibuat secara lisan berdasarkan kepercayaan antar pihak, tetapi bentuk ini lemah secara hukum. Oleh karena itu, perjanjian sebaiknya dibuat secara tertulis, terutama dalam bentuk akta otentik untuk memperkuat pembuktian. Selain menganut

aturan dalam KUHPerdara, pelaksanaan perjanjian sewa tanah pertanian juga harus memperhatikan ketentuan Pasal 53 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria (UUPA), yang menjamin keberlakuan perjanjian sewa tanah selama tidak bertentangan dengan prinsip keadilan agraria. Dengan demikian, pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian harus didasarkan pada asas – asas seperti kepastian hukum , itikad baik, dan keseimbangan kontraktual agar hak dan kewajiban para pihak dapat terlindungi secara baik serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

2. Hambatan hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian serta solusi hukum, hambatan yang sering terjadi antara lain tidak adanya perjanjian secara tertulis, ketidakseimbangan dalam posisi tawar antara pemilik tanah dan penyewa, kurangnya pemahaman tentang hukum oleh masyarakat, perubahan status hak atas tanah, serta terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak. Untuk mengatasi hambatan tersebut diperlukan dua bentuk upaya hukum, yaitu preventif dan represif. upaya preventif dilakukan melalui pembuatan perjanjian tertulis dan otentik, penjelasan yang jelas mengenai objek sewa, pelibatan pejabat atau saksi, pendaftaran perjanjian di instansi berwenang, sosialisasi hukum kepada masyarakat, serta penerapan asas itikad baik dalam setiap perjanjian. Sedangkan Upaya represif dilakukan melalui musyawarah dan mediasi secara kekeluargaan, serta penyelesaian

sengketa melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri apabila tidak tercapai kesepakatan.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah

Menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak, disarankan agar perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian dibuat secara tertulis, idealnya dalam bentuk akta otentik. Pemerintah dan aparat terkait perlu meningkatkan sosialisasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya perjanjian tertulis serta pemahaman hak dan kewajiban hukum para pihak. Selain itu, pelaksanaan perjanjian hendaknya didasarkan pada asas itikad baik dan keseimbangan kontraktual agar tidak merugikan salah satu pihak dan tetap sejalan dengan ketentuan KUHPerdara serta prinsip – prinsip keadilan agraria sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria (UUPA).

2. Bagi Masyarakat

Meminimalisir hambatan hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa tanah pertanian, disarankan agar para pihak senantiasa membuat perjanjian secara tertulis dan otentik, melibatkan pejabat atau saksi yang berwenang, serta memahami ketentuan hukum yang berlaku. Apabila sengketa tetap terjadi, penyelesaian sebaiknya diutamakan melalui musyawarah dan mediasi secara kekeluargaan sebelum menempuh jalur litigasi di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al – Qur'an

Q.S An-Nisā' 29

Q.S Al-Baqarah 282

Q.S Al-Qashash 26

B. Buku

Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad, dkk. 2004. Ensiklopedi Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab. Terjemahan Miftahul Khairi. Yogyakarta: Maktanah Al-Hanif.

Al-Zuhaili, Wahbah. 1989. Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu. Jilid V. Beirut: Dar al-Fikr.

Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. Bank Syariah dari Teori ke Praktik. Jakarta: Gema Insani.

Anwar, Syamsul. 2010. Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat. Jakarta: Rajawali Pers.

Basyir, Ahmad Azhar. 1987. Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah. Bandung: Al-Ma'arif.

Hadikusuma, Hilman. 1993. Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu-Islam. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Hartono, Sunarjati. 1978. Beberapa Pemikiran Kearsah Pembaharuan Hukum Tanah. Bandung: Alumni.

Harsono, Boedi. 2008. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djamatan.

Hehanussa, Dessy J. A., dkk. 2023. Metode Penelitian Hukum. Cetakan Pertama. Bandung: Widina Bhakti Persada.

Khairandy, Ridwan. 2012. Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I). Diktat Kuliah, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Marzuki, Peter Mahmud. 2019. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Meliala, D. S. 2014. Hukum Perdata dalam Perspektif BW. Bandung: Nuansa Aulia.

Muslich, Ahmad Wardi. 2010. Fiqh Muamalah. Jakarta: Amzah.

- Prodjodikoro, Wirjono. 1981. Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu. Bandung: Sumur.
- Rahardjo, Satjipto. 2006. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Salim, H. S. 2010. Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H. S. 2010. Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. 2012. Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana.
- Satrio, J. 2012. Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. 1991. Pokok-Pokok Hukum Perikatan. Bandung: Binacipta.
- Soekanto, Soerjono. 2008. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum. Jakarta: Rajawali Press.
- Soekanto, Soerjono. 2014. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press.
- Soetikno, H. 2010. Hukum Agraria Nasional. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Subekti, R. 2008. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. 2014. Aneka Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Mertokusumo. 1993. Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta: Liberty.
- Sumardjono, Maria S. W. 2008. Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya. Jakarta: Kompas.
- Syafe'i, Rachmat. 2012. Fiqih Muamalah. Bandung: Pustaka Setia.

C. Peraturan Perundang – Undangan

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar
Undang – Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian
Pangan Berkelanjutan

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2019 tentang Sistem Budidaya Pertanian
Berkelanjutan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

D. Jurnal

- Adhlan, A. M., Dewi, N. S., Agustina, A., Ariani, Z., Hidayanti, N. F., & Nuraini, N. (2024, August). Analisis Hukum dan Ketentuan Sewa Menyewa Tanah Sawah dalam Perspektif Islam. In Seminar Nasional Paedagoria (Vol. 4, No. 1, pp. 399-410).
- Hilyani, A. (2018). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian (Studi di Desa Tunggu Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan) (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum UNISSULA).
- Palit, R. C. (2015). Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan. *Lex Privatum*, 3(2).
- Puspadewi, A. A. A. I., & Wiryanthi, N. P. E. M. (2024). Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Yang Dilaksanakan di Kantor Desa. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 13(2), 143-151.
- Romli, M. (2021). Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata. *Jurnal Tahkim*, 17(2), 173-188

E. Sumber Lain/Internet

- <https://www.ruangguru.com/blog/manusia-sebagai-makhluk-sosial>, di akses tanggal 9 Juli 2025 pukul 16.00
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) online
- Opland project, <https://upland.psp.pertanian.go.id/public/artikel/1695802142/kenali-sistem-pertanian-di-indonesia> , diakses tanggal 1 oktober 2025 pukul 09.00
- <https://www.kajianpustaka.com/2021/11/akad-pengertian-rukun-syarat-jenis-dan-.html> , diakses tanggal 1 oktober 2025 pukul 18.00