



KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN TANPA DASAR PERJANJIAN TERTULIS

Samsul Arifin

Universitas Trunojoyo Madura

samsulerogen@gmail.com

Afrowi

Universitas Trunojoyo Madura

afrowiputra@gmail.com

Alamat : Kampus UTM, Telang, PO. BOX 2 Kamal - Bangkalan.

ABSTRACT

The problem of legal planning in the sale of farmland is often disregarded. Generally speaking, the legal planning problem arising in the lease agreement for lease of agricultural land without the basis is the legal force of the agreement. Therefore, the role of legal engineering becomes essential in identifying the weaknesses and challenges of legal planning that may arise from lease agreements lease without the basis of a written agreement. The purpose of this study is to clarify and analyse the rights and obligations of the parties involved in a lease contract without the basis of a written agreement to see how the legal force of such an agreement. Qualitative descriptive methods are used to gather information from primary and secondary sources about the legal nature of a lease contract without the basis of a written agreement. These findings suggest that the legal force of a lease agreement leases without the basis of a written agreement depends on the relevant legal aspects. Thus, it has been known that a lease agreement leases without the basis of a written agreement has a fairly strict legal force in Indonesian law. The purpose of this research is to know the legal force of the lease agreement for lease of agricultural land without the basis of a written agreement and the implementation of the rental agreement to lease agricultural lands according to the Code of Civil Procedure Law.

Keywords: Force of law, lease agreement, no basis of written agreement.

ABSTRAK

Permasalahan perencanaan hukum dalam jual beli lahan pertanian seringkali dikesampingkan. Secara umum, masalah perencanaan hukum yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian tanpa dasarnya adalah kekuatan hukum perjanjian tersebut. Oleh karena itu, peran rekayasa hukum menjadi penting untuk mengidentifikasi kelemahan dan tantangan perencanaan hukum yang dapat muncul dari perjanjian sewa menyewa tanpa dasar perjanjian tertulis. Tujuan dari studi ini adalah untuk menjelaskan dan menganalisis hak dan kewajiban pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian sewa menyewa tanpa dasar perjanjian tertulis untuk melihat bagaimana kekuatan hukum perjanjian tersebut. Metode deskriptif kualitatif digunakan untuk mengumpulkan informasi dari sumber primer dan sekunder tentang sifat hukum dari perjanjian sewa menyewa tanpa dasar perjanjian tertulis. Temuan ini menunjukkan bahwa kekuatan hukum dari perjanjian sewa menyewa tanpa dasar perjanjian tertulis tergantung pada aspek hukum yang terkait. Dengan demikian, telah dapat diketahui bahwa perjanjian sewa menyewa tanpa dasar perjanjian tertulis memiliki kekuatan hukum yang cukup ketat dalam hukum Indonesia. Tujuan penelitian ini mengetahui kekuatan hukum mengenai perjanjian sewa menyewa lahan pertanian tanpa dasar perjanjian tertulis dan implementasi perjanjian sewa menyewa lahan pertanian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata Kunci: Kekuatan Hukum, Perjanjian Sewa Menyewa, Tanpa Dasar Perjanjian Tertulis

Received Oktober 30, 2023; Revised November 2, 2023; November 30, 2023

**Corresponding author, e-mail address*

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN PERTANIAN TANPA DASAR PERJANJIAN TERTULIS

LATAR BELAKANG

Sebuah perjanjian tanpa adanya perjanjian tertulis atau yang dibuat secara lisan tanpa ada bukti tertulis sangat tidak efektif karena mengenai dasar daripada perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) diatur dalam Pasal 1313 yaitu: suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih. Selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga yang disepakati oleh para pihak untuk dibayar dikemudian hari selama jangka waktu tertentu. Pengaturan mengenai perjanjian sewa menyewa secara khusus diatur dalam Buku Ketga BAB VII Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata yang memiliki unsur Ensensialia dan Naturalia dalam perjanjian sewa menyewa. Pasal 1548 mengatur sebagaimana kekuatan hukum sewa menyewa yang merupakan suatu perjanjian dimana salah satu pihak memperbolehkan pihak lain untuk menggunakan sesuatu dalam jangka waktu tertentu dan berjanji akan membayar harga yang telah disepakati oleh pihak lain tersebut.

Perjanjian sewa menyewa tidak diatur secara tegas dalam KUH Perdata, sehingga para pihak dapat melaksanakannya dalam bentuk tertulis maupun lisan. Dalam prakteknya, perjanjian sewa lahan pertanian dibuat dalam bentuk tertulis, dan isi perjanjian dibuat oleh para pihak atau dapat melalui notaris. Tetapi jika tidak ada hukum tertulis dan terjadi dilema yang mengakibatkan kerugian sepihak, maka akan menjadi lemah dalam persidangan. Tanpa pembuktian maka kebenaran akan suatu peristiwa yang di sengkatakan akan sulit dibuktikan kebenarannya sehingga undang-undang tidak maksimal saat dijalankan. Pada umumnya kedua belah pihak apabila berada di situasi peristiwa tersebut akan memilih untuk menyelesaikan baik secara kekeluargaan maupun adat yang berlaku di sekitar tempat kedua belah pihak.

Berdasarkan penjelasan di atas maka bagaimanakah kekuatan hukum perjanjian tertulis lahan pertanian dan bagaimana sewa menyewa lahan pertanian yang tidak menggunakan perjanjian tertulis.

Rumusan Masalah

Dari pendahuluan yang telah di jelaskan di atas, penulis menyimpulkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa saja syarat syarat untuk menentukan sah nya suatu perjanjian sewa menyewa?

Tujuan Penelitian

1. Untuk memenuhi tugas hukum perjanjian

2. Untuk mengetahui syarat syarat yang harus dilakukan agar suatu perjanjian dianggap sah

METODE PENELITIAN

Metode dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan secara kualitatif. "Metodologi adalah proses, prinsip, dan prosedur yang digunakan untuk mendekati problem dan mencari jawaban." Metode penelitian kualitatif digunakan untuk meneliti objek alamiah dengan peneliti sebagai instrumen kunci, menggunakan teknik gabungan dalam pengumpulan data, analisis data bersifat induktif, serta hasil penelitian kualitatif menekankan maksa daripada generalisasi. Tujuan penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran secara sistematis, *factual* dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian merupakan suatu kontrak atau kesepakatan yang mengikat para pihak yang memiliki konsekuensi hukum di dalamnya. Setiap perjanjian perlu di perhatikan aspek aspek hukumnya untuk meminimalisir terjadinya wanprestasi atau tidak terlaksananya kesepakatan dalam sebuah perjanjian, mengerti apa yang boleh dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian. Perjanjian sebagai dasar terjadinya perikatan para pihak tidak bisa dilakukan begitu saja, harus ada beberapa syarat yang harus dilakukan untuk menjadikan perjanjian itu menjadi sah. Suatu keadaan yang mengikat secara hukum dengan subyek hukum satu atau lebih yang memiliki kewajiban yang sama dan berkaitan satu sama lainnya merupakan arti dari perikatan. Unsur-unsur penting dalam syarat sah perjanjian yaitu:

1. Kata Sepakat

Kata sepakat dalam suatu perjanjian bermula dari pertemuan antara para pihak kemudian mereka saling menyepakati kehendak dari para pihak. Seseorang dikatakan memberikan kesepakatan apabila dia menghendaki apa yang menjadi kesepakatan tersebut. J.Satrio menyebutkan ada beberapa cara mengemukakan kehendak tersebut, yakni: Pertama, Secara tegas. 1) Dengan akte otentik. 2) Dengan akte di bawah tangan. Kedua, Secara diam-diam.

2. Kecakapan Para Pihak

Pasal 1329 KUHperdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni: Pertama, orang yang belum dewasa; Kedua, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan Ketiga, orang-orang perempuan dalam pernikahan, (setelah diundangkannya Undang-undang no 1 tahun 1974 pasal 31 ayat 2 maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum). Seseorang yang telah dewasa dapat tidak cakap melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakan di bawah pengampuan (curatele atau conservatorship). Seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu (onnoozelheid), mata gelap (razernij), lemah akal (zwakheid van vermogens) atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Seseorang yang telah dinyatakan pailit juga tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu. Seseorang yang telah dinyatakan pailit untuk membuat suatu perikatan yang menyangkut harta kekayaannya. Ia hanya boleh melakukan perikatan yang mengungkapkan budel pailit, dan itupun harus sepengetahuan kuratornya. Dari penjelasan diatas ada beberapa ketentuan seseorang dianggap telah cakap hukum, dan orang yang telah dewasa tetapi dianggap tidak cakap hukum, dalam melakukan perjanjian seseorang harus cakap hukum jika tidak perjanjian itu dianggap cacat dan tidak sah.

3. Suatu Hal Tertentu

Syarat sah perjanjian yang ketiga adalah suatu hal tertentu, yang dimaksud suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian adalah adanya suatu pokok yang diperjanjikan, dalam pasal 1333 KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian harus memiliki pokok suatu benda atau paling minimal dapat di tentukan jenisnya, dalam kata lain perjanjian harus memiliki objek tertentu, pokok suatu perjanjian merupakan benda, benda di sini bukan benda dalam artian sempit, melainkan benda dalam artian luas yakni pokok persoalan, sehingga dapat di

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN PERTANIAN TANPA DASAR PERJANJIAN TERTULIS

simpilkan bahwa suatu perjanjian tidak harus selalu berupa barang melainkan juga jasa.

4. Sebab(causa) Tertentu Yang Halal

Sebab atau causa yang halal yang dimaksud dalam KUHPerdara adalah bukan mengenai sesuatu yang menyebabkan seseorang melakukan perjanjian, melainkan isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam suatu perjanjian kausanya adalah satu pihak menghendaki barang dan pihak lainnya menghendaki uang. Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdara bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Kausa hukum dalam perjanjian juga dianggap terlarang apabila dalam perjanjian itu bertentangan dengan ketertiban umum, keamanan negara dan menimbulkan keresahan di dalam suatu kehidupan bermasyarakat

Pada dasarnya sewa menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa begitu juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan. Di sini berlaku asas bahwa jual beli tidak memutuskan sewa menyewa.¹ Adapun dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak oenyewa
- b. Adanya konsesus antara kedua belah pihak
- c. Adanya objek sewa menyewa, yaitu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan

Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa terdiri dari pihak yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa dan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang dari pihak yang mnyewakan.² Pada dasarnya, sewa menyewa tanah lahir berdasarkan kebutuhan ekonomi khususnya kaum buruh, guna memberikan kemudahan pada para pemilik tanah untuk memenuhi kebutuhan dengan cara menyewakan tanah kepada mereka yang membutuhkan dengan jangka waktu tertentu untuk dimanfaatkan. Perjanjian sewa menyewa lahan pertanian umum terjadi di masyarakat namun yang menjadi urgensi adalah mengenai perjanjian sewa menyewa lahan pertanian tanpa perjanjian tertulis yang berakibat menimbulkan kerugian dan tidak adanya alat bukti apabila terjadi perselisihan ataupun sengketa antara para pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

Adapun terdapat dalam Pasal 1571 KUH Perdata menjelaskan bahwa perjanjian di ucapkan secara lisan maka perjanjian tersebut tidak ditentukan jangka waktunya

¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Abdi Grafika, 2011).

² Triwulan Tutik, *Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional* (Jakarta: Kencana, 2016).

“Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

Bentuk kerugian lain dibedakan menjadi dua yaitu sebagai berikut :

a. Kerugian materiil

Undang-undang turut mengatur mengenai pemberian ganti rugi secara materiil, Pasal 1247 KUH Perdata menyatakan orang yang berhutang diwajibkan melakukan penggantian biaya, rugi, dan bunga secara jelas sewaktu sesuai perjanjian awal mulanya, terkecuali jika ada unsur penipuan dari perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak. Batasan daripada ganti rugi yaitu dari apa yang didugakan saat wanprestasi.

b. Kerugian immaterial

Secara garis besar undang-undang hanya mengatur mengenai kerugian bersifat materiil. Kerugian secara immaterial tidak memiliki wujud dan tidak bernilai ekonomis maupun diuangkan, berupa sakit fisik, batin, mental, dan sebagainya. Kerugian immaterial juga sangat penting, ganti rugi yang dapat dilakukan adalah melalui perhitungan “pemilihan” sebagai pengalihnya. Besar biaya untuk pemilihan akan menjadi pertimbangan dan diperhitungkan untuk ganti rugi yang bisa hakim pertimbangkan.³

Sewa menyewa merupakan kesepakatan antara para pihak untuk saling mencari keuntungan tanpa ada yang merasa dirugikan dan biasanya terlampir dalam draf perjanjian. Terdapat dua jenis perjanjian sewa menyewa yaitu perjanjian dalam bentuk akte autentik dan perjanjian dibawah tangan.

a. Akte autentik

Akte ini dibuat oleh para pihak dihadapan notaris dan memiliki kekuatan hukum yang kuat menjadi alat bukti yang sah. Pasal 15 UURINo. 2 Thn2014 mengenaiPerubahan UUNo.30 Thn2004 mengenaiJabatan Notaris, Lembaran Negara RI Tahun 2014 No. 293, Tambahan Lembaran Negara RI No.5602 (selanjutnya disebut UUN),menyatakan: Segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan akta autentik dimiliki kewenangan notaris dalam pembuatannyasesuai oleh peraturan undang-undang sesuai dengan permintaan pihak yang berkepentingan saat proses terbuatnyaakta autentik, notaris juga harus memilikijaminan pada tanggal pembuatan, penyimpanan Akta, memberikangrosse, salinan dankutipan Akta, keseluruahn hal yang diperlukan sepanjang pembuatan dan penetapannya oleh undang-undang.⁴

b. Akte di bawah tangan

Akte dibawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan kepada notaris. Notaris dalam pembuatan akta ini tidak bertanggungjawab terhadap isi/materi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.

³ M Tjoanda, “Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Sasi* 16(4) (2010): 43–50.

⁴ A.T Purnayasa, “Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik,” *Acta Comitatus* 3(3) (2019): 395.

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN PERTANIAN TANPA DASAR PERJANJIAN TERTULIS

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa lahan pertanian tanpa dasar perjanjian tertulis diambil kesimpulan jika hukum perjanjian tertulis memiliki peran penting dan sangat berpengaruh dalam suatu perjanjian. Apabila perjanjian dibuat tanpa adanya perjanjian tertulis maka akan berpotensi adanya wanprestasi dan merugikan salah satu pihak, dampak yang paling terasa ialah yang bersalah akan sulit digugat karena tidak adanya bukti draf perjanjian.

Pada dasarnya setiap perjanjian tertulis antara dua pihak dapat dijadikan alat bukti. Keabsahan perjanjian akan kembali pada ketentuan yang telah diatur sebelumnya. Oleh karena itu, perlu adanya perjanjian tertulis dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian, dan melibatkan saksi dalam hal penguatan bukti. Semua hal yang berhubungan dengan syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

SARAN

Dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian tanpa perjanjian tertulis ada beberapa saran yang akan diberikan oleh penulis, antara lain yaitu:

1. Perjanjian haruslah dibuat sesuai dengan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata tetapi tidak mengabaikan pasal-pasal lain yang berkaitan terkait sewa menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Bagi para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian berkewajiban memahami pembuatan kontrak dan harus melakukan kesepakatan perjanjian sewa menyewa dalam suatu perjanjian tertulis yang apabila terjadi sengketa dapat diselesaikan dengan mudah.

DAFTAR REFERENSI

- Arsawan, I.G.Y. "FORCE MAJEURE DALAM AKTA SEWA MENYEWAWA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALU NOMOR : 23 / PDT . G . S / 2019 / PN PAL)" (2019).
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Abdi Grafika, 2011.
- Purnayasa, A.T. "Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik." *Acta Comitatus* 3(3) (2019): 395.
- R. Tjitrosudibio. *HUKUM PERDATA*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2010.
- Sciences, H. "Tanggung Jawab Hukum Terhadap Proses Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)" 4 (1) (2016): 1–23.
- Tjoanda, M. "Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Sasi* 16(4) (2010): 43–50.
- Tutik, Triwulan. *Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana, 2016.

PERATURAN

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 293, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 560
- Oktober 2023 (12.10).