



SKRIPSI

**PENGATURAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN
DALAM HUKUM PERTANAHAN MENURUT HUKUM ADAT**

*Arrangements For Leasing Agricultural Land In Land Law According To
Customary Law*

OLEH

AHMAD MUKHLASUL ABIDIN

NIM 160710101498

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020

SKRIPSI

**PENGATURAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH PERTANIAN
DALAM HUKUM PERTANAHAN MENURUT HUKUM ADAT**

*Arrangements For Leasing Agricultural Land In Land Law According To
Customary Law*

Oleh :

AHMAD MUKHLASUL ABIDIN

NIM 160710101498

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020

MOTTO

“life is like riding a bicycle to keep your balance, you must keep moving”

“hidup itu seperti mengendarai sepeda untuk menjaga keseimbangan Anda, Anda harus terus bergerak”¹



¹ Albert Einstein

PERSEMBAHAN

Saya persembahkan karya ilmiah berupa skripsi ini dengan penuh rasa cinta dan keikhlasan hati kepada :

1. Ibunda Menik Eko Budi Astutik dan Ayahanda Ahmad Khomsun Huda tercinta, terima kasih atas doa restu, cinta, kasih sayang, serta perjuangan dan pengorbanan yang tak ternilai kepada saya selama ini;
2. Bapak dan Ibu Guru mulai dari Taman Kanak-Kanak hingga Sekolah Menengah Atas serta Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang sudah memberikan ilmu serta bimbingan kepada saya;
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan.

**PENGATURAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN
DALAM HUKUM PERTANAHAN MENURUT HUKUM ADAT**

*Arrangements For Leasing Agricultural Land In Land Law According To
Customary Law*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
Untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
Dan mencapai gelar Sarjana Hukum

AHMAD MUKHLASUL ABIDIN

NIM 160710101498

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020

PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 29 Juni 2020

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama :

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.
NIP. 195701051986031002

Dosen Pembimbing Anggota :

Nanang Suparto, S.H., M.H
NIP. 195711211984031001

PENGESAHAN

**PENGATURAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN
DALAM HUKUM PERTANAHAN MENURUT HUKUM ADAT**

*Arrangements For Leasing Agricultural Land In Land Law According To
Customary Law*

Oleh :

AHMAD MUKHLASUL ABIDIN

NIM 160710101498

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.
NIP. 195701051986031002

Nanang Suparto, S.H., M.H.
NIP. 195711211984031001

MENGESAHKAN

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

Pejabat Dekan

Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.
NIP: 197210142005011002

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipersembahkan di hadapan Panitia Penguji Pada :

Hari : Senin

Tanggal : 20

Bulan : Juli

Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua

Sekretaris

Mardi Handono, S.H., M.H

NIP : 196312011989021001

Galuh Puspaningrum, S.H., M.H

NIP : 760015749

Anggota Penguji :

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.

NIP. 195701051986031002

.....

Nanang Suparto, S.H., M.H

NIP. 195711211984031001

.....

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Mukhlasul Abidin

NIM : 160710101498

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah ini yang berjudul **“PENGATURAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN DALAM HUKUM PERTANAHAN MENURUT HUKUM ADAT”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansial disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus di junjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat sebenarnya, tanpa adanya tekanan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik jika pernyataan di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 20 Juli 2020

Yang menyatakan

AHMAD MUKHLASUL ABIDIN

NIM : 160710101498

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji syukur, penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PENGATURAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH PERTANIAN DALAM HUKUM PERTANAHAN MENURUT HUKUM ADAT”**

Skripsi ini merupakan karya ilmiah dan salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Jember, penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tentunya tidak lepas dari dukungan, bantuan serta motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini disampaikan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya atas segala bantuan khususnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si, selaku Dosen Pembimbing Utama Skripsi yang dengan penuh perhatian, kesabaran, tulus dan ikhlas, memberikan arahan, nasehat, serta bimbingan selama penulisan skripsi ini di tengah-tengah kesibukan beliau;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Anggota Skripsi yang telah banyak memberi masukan, arahan, dan bantuan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
3. Pak Mardi Handono, S.H., M.H, selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi yang telah memberikan tambahan ilmu kepada penulis;
4. Ibu Galuh Puspaningrum, S.H., M.H selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi yang telah memberikan saran yang bermanfaat bagi penulis;
5. Dr Moh Ali, S.H., M.H, selaku Pejabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan II dan Dr. Aries Hariyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Dr. Fendy Setyawan, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Akademik;

8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember atas bimbingan, pendidikan serta tuntutannya;
9. Seluruh Karyawan dan Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Orang tuaku ayahanda Ahmad Khomsun Huda dan Ibunda Menik Eko Budi Astutik yang telah membesarkan, mendidikku dengan penuh dedikasi dan doa tanpa pamrih;
11. Saudara Tersayang Kukuh Eko Prasetyo, Amelia Dwi Cahya, dan semua keluargaku atas do“a, kesabaran, cinta dan kasih sayang, serta dukungan yang tiada henti-hentinya kepada penulis dan segala loyalitas yang diberikan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
12. Teman Kesayanganku Almh. Arievicka Noor Sidha, Terima kasih atas dukungan, semoga kamu tenang di alam sana;
13. Teman-teman seperjuangan Ravi, Purbo, Dicka, Dicky, Ajes, Asrofi, Agung, Mahardika, Iyek, Pakdhe Kopi, dan lainnya yang tak bisa penulis sebutkan satu persatu;

Tak ada gading yang tak retak demikianlah adanya skripsi ini sangat disadari bahwa pada skripsi ini masih banyak kekurangan dan kelemahan. Oleh karena itu penulis mengaharap kritik dan saran yang membangun dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis mengaharapkan, mudah-mudahan skripsi ini dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 20 Juli 2020

Penulis

RINGKASAN

Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan dan penghidupan bangsa sebagai pendukung berdirinya suatu negara. Di Negara yang masyarakatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat merupakan suatu *condition sine qua non*.² Tanah merupakan sesuatu yang penting dan bermanfaat bagi masyarakat, dapat dilihat perkembangan penduduk sekarang ini, fungsi tanah sangat tampak pentingnya karena saat-saat sekarang ini banyak terjadi hubungan hukum yang dilakukan masyarakat dengan tanah sebagai obyeknya seperti melakukan jual beli tanah, sewa-menyewa tanah, dan lain sebagainya. Di dalam masyarakat masih terjadi adanya penumpukan luas kepemilikan tanah pertanian di beberapa pihak tertentu yang mengakibatkan ada masyarakat yang mau memulai menjadi petani harus melakukan sewa menyewa tanah pertanian kepada pihak yang memiliki tanah pertanian yang luas, atau bisa juga melakukan kerjasama dengan pihak lain yang tidak mampu mengerjakan sendiri lahan pertaniannya.

Permasalahan yang akan penulis bahas dalam skripsi ini yaitu *Pertama*, Pengaturan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menurut hukum adat sudah sesuai dengan hukum UUPA. *Kedua*, Akibat hukum terhadap pelanggaran perjanjian sewa menyewa tanah pertanian.

Tujuan Umum penelitian ini guna untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai syarat pokok yang bersifat akademis untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Tujuan Khusus peneliti ini adalah untuk menganalisa dan memahami apakah pengaturan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menurut hukum adat sudah sesuai dengan hukum UUPA, untuk mengetahui akibat hukum apabila terjadi pelanggaran dalam perjanjian sewa menyewa tanah pertanian.

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis untuk menjawab permasalahan tersebut menggunakan Tipe penelitian yang digunakan untuk penyusunan skripsi ini adalah tipe penelitian Hukum Yuridis Normatif (*Legal search*), yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan Skripsi ini menggunakan pendekatan Perundang-Undangan (*statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual Approach*).

Hasil dari penelitian ini perjanjian sewa menyewa tanah pertanian dalam hukum pertanahan menurut hukum adat yaitu *Pertama*, Pengaturan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menurut hukum adat dengan pengaturan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menurut hukum UUPA, dapat disimpulkan bahwa antara kedua hukum itu bisa berjalan dengan selaras, dan saling melengkapi. *Kedua*, Akibat hukum perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menurut Hukum

² Imam Sudiyat, 2010, *Hukum Adat*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, hal.1.

Adat itu kebanyakan tidak bisa di pertanggungjawabkan kasusnya karena perjanjiannya kebanyakan tidak berbentuk tertulis melainkan lisan saja, sedangkan Akibat hukum perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menurut Hukum UUPA itu sangat bisa dipertanggungjawabkan karena sudah jelas di atur dialam UU No 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan UU No 2 Tahun 1960 tentang Bagi Hasil, dan dalam Hukum UUPA perjanjiannya harus berbentuk tertulis agar kalau ada pelanggaran dalam suatu perjanjian dalam sewa menyewa tanah pertanian bisa di pertanggungjawabkan ke pengadilan, dan meminta ganti rugi.

Saran yang dapat diberikan yaitu, *pertama*, Sebaiknya masyarakat adat yang mata pencahariannya khususnya sebagai petani juga harus mengerti tentang Hukum UUPA agar kalau terjadi sengketa tanah atau kasus yang mencangkup hukum bisa di selesaikan dengan baik tanpa ada orang yang merasa dirugikan, karena UUPA itu hukumnya bersifat tertulis dan bisa dipertanggungjawabkan Undang-Undanganya. *Kedua*, Selesaikan menggunakan Hukum Adat terlebih dahulu, karena biasanya di masyarakat adat itu menyelesaikan suatu perkara atau kasus menggunakan aturan Hukum Adat sekitar, tetapi setelah diselesaikan dengan jalur Hukum Adat belum bisa menyelesaikan kasus perkara yang ada di Masyarakat Adat maka boleh diselesaikan dengan jalur Hukum yang berlaku di Indonesia yaitu hukum tertulis yang ada di Undang-Undang terutama dalam kasus perjanjian sewa menyewa tanah pertanian yang di atur di UU No 5 Tahun 1960 dan UU No 2 Tahun 1960. Dan saya menyarankan kepada masyarakat adat agar mau mempelajari lagi hukum yang tertulis karena masih banyak masyarakat adat yang belum mengerti aturan hukum tertulis yang berlaku di Indonesia.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.3.1. Tujuan Umum	3
1.3.2. Tujuan Khusus	3
1.4. Metode Penelitian	
1.4.1 Tipe Penelitian	4
1.4.2 Pendekatan Masalah	4
1.4.3 Bahan Hukum	5
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	6

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian	8
2.1.1 Pengertian Perjanjian	8
2.1.2 Asas-Asas Perjanjian	10
2.1.3 Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	13
2.1.4 Bentuk-Bentuk Perjanjian	15
2.1.5 Bentuk-Bentuk Perjanjian Menurut Hukum Adat	19
2.1.6 Unsur-Unsur Perjanjian	21
2.2 Perjanjian Sewa Menyewa	23
2.2.1 Pengertian Sewa Menyewa	23
2.2.2 Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian Sewa Menyewa	24
2.3 Wanprestasi	26
2.3.1 Pengertian Wanprestasi	26
2.3.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi	27
2.3.3 Akibat Wanprestasi	30
2.4 Hak Atas Tanah	32
2.4.1 Pengertian Hak Atas Tanah	32
2.4.2 Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat	33
2.4.3 Sewa menyewa Tanah Pertanian Menurut Hukum Adat	34

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Menurut Hukum Adat Sudah Sesuai Dengan Hukum UUPA	36
3.2 Akibat Hukum Terhadap Pelanggaran Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian	51

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan	57
4.2 Saran	58

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN – LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Bukti Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian
2. Bukti Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan dan penghidupan bangsa sebagai pendukung berdirinya suatu negara. Di Negara yang masyarakatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat merupakan suatu *condition sine qua non*.³ Tanah merupakan sesuatu yang penting dan bermanfaat bagi masyarakat, dapat dilihat perkembangan penduduk sekarang ini, fungsi tanah sangat tampak pentingnya karena saat-saat sekarang ini banyak terjadi hubungan hukum yang dilakukan masyarakat dengan tanah sebagai obyeknya seperti melakukan jual beli tanah, sewa-menyewa tanah, dan lain sebagainya. Di dalam masyarakat masih terjadi adanya penumpukan luas kepemilikan tanah pertanian di beberapa pihak tertentu yang mengakibatkan ada masyarakat yang mau memulai menjadi petani harus melakukan sewa menyewa tanah pertanian kepada pihak yang memiliki tanah pertanian yang luas, atau bisa juga melakukan kerjasama dengan pihak lain yang tidak mampu mengerjakan sendiri lahan pertaniannya.

Sewa menyewa tanah pertanian dalam masyarakat pedesaan atau masyarakat hukum adat banyak terjadi. Menurut Hukum Adat aturannya berbentuk tidak tertulis melainkan hukum adat yang berlaku di masyarakat hukum adat, faktanya dalam Undang-Undang Pokok Agraria sudah di atur tentang sistem pertanahan khususnya dalam kasus ini ialah sewa menyewa tanah pertanian. Dalam masyarakat hukum adat itu sendiri banyak terjadi sewa menyewa tanah pertanian yang belum paham mengenai aturan Undang-Undang Pokok Agraria, biasanya sewa menyewa itu dilakukan dengan aturan kebiasaan hukum yang lahir di masyarakat itu sendiri. Tujuan penelitian ini untuk

³ Imam Sudiyat, 2010, *Hukum Adat*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, hal.1.

mengetahui kekuatan berlakunya hukum adat apa bisa di pertanggung jawabkan atas kasus khususnya sewa menyewa tanah pertanian.

Di dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria sudah diatur semua yang ada hubungannya dengan tanah khususnya tentang Sewa menyewa tanah pertanian, pada hukum adat juga diatur sesuai dengan hukum adat daerahnya masing-masing. Antara UUPA dan Hukum Adat itu berjalan dengan beriringan atau sejajar, Asalkan aturan hukum adat yang ada pada suatu daerah tidak bertentangan dengan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria yang berlaku sampai sekarang, masih diperbolehkan untuk dijalankan atau diterapkan dalam kehidupan masyarakat. Didalam Hukum Perdata juga diatur tentang perjanjian sewa menyewa tepatnya di Pasal 1548 KUHPerdata. Dalam tulisan ini akan dipaparkan tentang konsep perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian. Pembahasan tidak hanya dalam prespektif Hukum positif saja tetapi ditinjau juga dari sisi Hukum Adat. Pembahasan dalam prespektif sistem hukum tersebut dimaksudkan sebagai perbandingan hukum guna memperluas wawasan konsep tentang perjanjian sewa menyewa tanah pertanian, agar bisa menentukan mana yang terbaik.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penulis tertarik untuk membahas lebih dalam masalah diatas dengan judul **“PENGATURAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH PERTANIAN DALAM HUKUM PERTANAHAN MENURUT HUKUM ADAT”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penulisan ilmiah ini, maka permasalahan menjadi fokus penelitian, yaitu:

- a. Apakah pengaturan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menurut hukum adat sudah sesuai dengan hukum UUPA ?
- b. Apakah akibat hukum terhadap perjanjian sewa menyewa tanah pertanian ?

1.3 Tujuan Penelitian

Pada skripsi ini memiliki dua tujuan yaitu tujuan umum dan tujuan khusus sebagai berikut :

1.3.1. Tujuan Umum

Tujuan umum dari penelitian ini adalah :

1. Untuk memenuhi tujuan akademis guna memenuhi dan melengkapi tugas dan syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai sarana mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh selama mengikuti perkuliahan Di Fakultas Hukum Universitas Jember dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
3. Untuk melengkapi Khasanah Ilmu Pengetahuan yang terhimpun dalam kepustakaan Universitas Jember, khususnya pada Fakultas Hukum dan juga sebagai tambahan informasi bagi pihak-pihak yang memerlukannya.

1.3.2. Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui dan memahami apakah pengaturan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menurut hukum adat sudah sesuai dengan hukum UUPA.
2. Untuk mengetahui akibat hukum apabila terjadi pelanggaran dalam perjanjian sewa menyewa tanah pertanian.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan hal penting dalam melakukan penulisan karya ilmiah. Suatu karya ilmiah harus dikatakan baik atau bagus apabila hasil dari karya ilmiah bisa dipertanggungjawabkan. Metode ini dalam melakukan penulisan karya ilmiah bisa digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum

yang di hadapi. Metode yang tepat digunakan agar dalam penyusunan skripsi ini dapat mendekati kesempurnaan yang bersifat sistematis dalam penulisannya. Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan untuk penyusunan skripsi ini adalah tipe penelitian Hukum Yuridis Normatif (*Legal search*), yaitu Penelitian dengan menggambarkan fakta-fakta yang diteliti dan selanjutnya dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Tipe penelitian Hukum Yuridis Normatif ini lebih difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma yang ada dalam hukum positif.⁴ Ada juga yang mengartikan bahwa Tipe Penulisan Hukum Yuridis Normatif ini merupakan penelitian dengan mengkaji dan menganalisa peraturan perundang-undangan, literatur-literatur yang bersifat teoritis atas pokok permasalahan yg akan dikaji dan harus sesuai dengan norma-norma dan asas-asas hukum yang ada, yang nantinya dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.⁵

1.4.2 Pendekatan Masalah

Suatu penelitian hukum didalamnya terdapat beberapa pendekatan, Pendekatan yang digunakan dalam penulisan Skripsi ini menggunakan pendekatan Perundang-Undang (*statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan Undang-Undang (*statute Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berhubungan dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁶ Berdasarkan pendekatan Undang-Undang penulis akan mempelajari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan Hukum Adat, bagi hasil, perjanjian sewa menyewa, undang-undang pokok agraria yang secara umum berlaku di Indonesia. Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu

⁴ Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Keenam. Malang: Bayumedia Publishing. 2012. Hlm. 295.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 194.

hukum. peneliti akan menemukan ide-ide yang akan melahirkan konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.⁷ Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal ini dilakukan karena memang belum ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.⁸

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana bagi suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan isu hukum yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Dalam penulisan ini, sumber yang di butuhkan dalam penulisan proposal adalah sumber penelitian bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan juga bahan non hukum yaitu:⁹

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusa hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tepatnya Pasal 1548 KUHPerdata
2. Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang No 22 Tahun 2019 Sistem Budidaya Pertanian Berkelanjutan

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Ibid*, hal. 136.

⁹ *Ibid*, hal. 181.

Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negara. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder secara formal bukan sebagai hukum positif.¹⁰ Bahan-bahan Hukum Sekunder meliputi buku-buku teks, laporan kamus-kamus hukum dan jurnal-jurnal, dan komentar-komentar untuk mempelajari isi dari pokok permasalahan yang dibahas¹¹. Bahan hukum sekunder yang utama seperti buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan hukum merupakan sarana bagi suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan isu hukum yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Dalam penulisan ini, sumber yang di butuhkan dalam penulisan proposal adalah sumber penelitian bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan juga bahan non hukum yaitu:¹²

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Melakukan analisa bahan hukum adalah metode atau cara yang digunakan oleh penulis untuk menentukan jawaban atas permasalahan yang dibahas. Agar bahan dapat yang di peroleh dapat dianalisa, maka penulis harus menggunakan beberapa langkah dalam penelitian hukum supaya bisa menentukan hasil yg tepat untuk menjawab maslaah yang ada.

Langkah-langkah yang digunakan dalam suatu penulisan hukum, yaitu:

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengelimir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevan juga bahan-bahan non hukum;

¹⁰ Soejono Soekanto, 2016, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Grafindo Persada, Jakarta, hal. 165.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *op. cit.*, hal. 195.

¹² *Ibid.*, hal. 181.

- c. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.¹³

Langkah-langkah yang dikemukakan oleh Peter Mahmud Marzuki ini telah sesuai dengan karakter ilmu hukum, sebagai ilmu yang bersifat preskripsi dan terapan. Berdasarkan hal tersebut maka tujuan yang dimaksudkan akan tercapai. Penulisan skripsi ini akan menjawab permasalahan yang akan diajukan, dan nantinya dapat dibuat suatu kesimpulan sehingga dapat dipertanggungjawabkan.

¹³*Ibid*, hal. 213.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian

2.2.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji. Untuk melaksanakan perbuatan tertentu. Menurut Subekti¹⁴, perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Istilah perjanjian sering juga diistilahkan dengan istilah kontrak.¹⁵ Kontrak atau *contracts* (dalam bahasa Inggris) dan *overeenkomst* (dalam bahasa Belanda) dalam pengertian yang lebih luas sering dinamakan juga dengan istilah *perjanjian*¹⁶. Kontrak dengan perjanjian merupakan istilah yang sama karena intinya adalah adanya peristiwa para pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan berkewajiban untuk mentaati dan melaksanakannya sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang disebut *perikatan (verbintenis)*¹⁷. Dengan demikian, kontrak atau perjanjian dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat kontrak tersebut dan karena itulah kontrak yang dibuat dipandang sebagai sumber hukum yang formal.

Salim H.S. mengatakan, istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris). Ada dua macam teori yang membahas pengertian perjanjian, yaitu Teori Lama dan Teori Baru. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara disebutkan,

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

¹⁴Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XIII, Jakarta; Intermasa, 1991, hlm. 1.

¹⁵ Abdul Rasyid Saliman, Hermansyah, Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, Cet. III, Jakarta: Kencana, 2007, hlm. 49.

¹⁶ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung: CV Pustaka Setia, hlm. 119.

¹⁷ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Ibid*, hlm. 119.

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 ini adalah: (1) tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut *perjanjian*; (2) tidak tampak asas konsensualisme; dan (3) bersifat dualisme. Untuk memperjelas pengertian perjanjian tersebut, harus dicari dalam doktrin. Menurut doktrin (teori lama), yang disebut *perjanjian* adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dari definisi di atas, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh atau lenyapnya hak dan kewajiban).¹⁸ Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne¹⁹, yang diartikan dengan *perjanjian* adalah “Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum baru tersebut menurut Salim H.S.²⁰, tidak hanya melihat perjanjian semata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.

Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru, yaitu :

1. Tahap *pracontractual*, yaitu hanya adanya penawaran dan penerimaan;
2. Tahap *contractual*, yaitu adanya penyesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
3. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.²¹

Unsur-unsur perjanjian menurut teori lama²², yaitu :

1. Adanya perbuatan hukum;
2. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang;
3. Persesuaian kehendak ini harus dipublikasikan dan dinyatakan;
4. Perbuatan hukum terjadi karena kerja sama antara dua orang atau lebih;
5. Pernyataan kehendak (*wilverklaring*) yang sesia harus saling bergantung satu sama lain;
6. Kehendak ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum;

¹⁸ Salim H.S., 2004, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, hlm. 160.

¹⁹ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung: CV Pustaka Setia, hlm. 120.

²⁰ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Ibid*, hlm. 120.

²¹ Salim H.S., 2004, *op. cit.*, hlm. 161.

²² Salim H.S., 2004, *Ibid*, hlm. 161.

7. Akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik;
8. Persesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.

Dari unsur-unsur perjanjian tersebut, dapat bahwa ada perjanjian yang sah dan ada yang tidak sah. Perjanjian yang sah, artinya perjanjian yang memenuhi unsur-unsur tersebut di antara pendapat para pihak yang saling mengikatkan diri atau saling berjanji dan memiliki kehendak yang sama untuk melakukan perbuatan tertentu dengan penerimaan risikonya masing-masing. Persesuaian kehendak antara para pihak diatur sedemikian rupa oleh undang-undang.

2.2.2 Asas-Asas Perjanjian

Dalam Pasal 1338 KUHPdata dipakai istilah “semua” yang menunjukkan bahwa perjanjian dimaksudkan secara umum, baik perjanjian bernama maupun tidak bernama. Dengan demikian, terkandung asas kebebasan berkontrak yang pelaksanaannya dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa.²³

Ada sepuluh asas dalam perjanjian, yaitu:

1. Asas kebebasan mengadakan perjanjian (kebebasan berkontrak);
2. Asas konsensualisme;
3. Asas kepercayaan;
4. Asas kekuatan mengikat;
5. Asas persamaan hukum;
6. Asas keseimbangan
7. Asas kepastian hukum;
8. Asas moral;
9. Asas kepatutan;
10. Asas kebiasaan.

²³ Wawan Muhwan Hariri, 2011, Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam, Bandung: CV Pustaka Setia, hlm. 136.

Apabila perjanjian tidak sesuai dengan maksud para pihak, para pihak dapat menggunakan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1339 KUHPerdara (iktikad baik) agar perjanjian yang patut dan pantas sesuai asas kepatutan yang membawa pada keadilan. Oleh karena itu, perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik dan kepatutan karena iktikad baik dan kepatutan memiliki tujuan sama, yaitu untuk mencapai keadilan yang diharapkan. Menurut Abdul Rasyid, dari kesepuluh asas yang ada, dapat disaring lagi dan diambil intinya menjadi tiga asas²⁴, yaitu:

1. Asas konsensualisme (konsensus). Asas ini intinya setiap keputusan apapun harus dengan kesepakatan bersama antara kedua belah pihak. Dengan demikian, harus ada persamaan pandangan antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.
2. Asas kekuatan *mengikat*. Asas ini menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dan sifatnya hanya mengikat ke dalam. Artinya perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.
3. Asas *kebebasan berkontrak*. Menurut asas ini, para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian yang dikehendakinya, tidak terikat pada bentuk tertentu.

Menurut Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal tersebut mengandung makna bahwa perjanjian para pihak harus berpegang pada asas-asas berikut.

1. Asas konsensualisme yang menyatakan bahwa perjanjian telah terjadi jika telah ada konsensus antara pihak-pihak yang mengadakan kontrak. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Pada pasal tersebut, ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini

²⁴ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Ibid*, hlm. 136.

menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

2. Kebebasan berkontrak, artinya seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas tentang yang diperjanjikan, bebas pula menentukan bentuk kontraknya. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyebutkan, "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:
 - a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
 - b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun
 - c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; serta
 - d. Menentukan bentuk perjanjiannya adalah tertulis atau lisan.

Latar belakang lahirnya asas kebebasan berkontrak adalah adanya paham individualisme yang secara embrional lahir dari zaman Yunani, yang diteruskan oleh kaum Epicuristen dan berkembang pesat dalam zaman renaisans melalui ajaran-ajaran Hugo de Grecht, Thomas Hobbes, John Locke, dan J.J. Risseau.²⁵

3. *Pacta sunt servanda*, artinya kontrak merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (mengikat).
4. Asas kepercayaan, artinya kedua belah pihak harus saling mempercayai satu sama lain. memercayakan kepada rekannya dapat melaksanakan kewajiban yang ditanggung.
5. Asas persamaan hak, artinya di antara kedua belah pihak berhak menerima atau mendapatkan hak masing-masing sesuai dalam perjanjian.
6. Asas keseimbangan, artinya kedua belah pihak mengetahui hal-hal yang harus dilakukan untuk mengimbangi hal-hal yang mungkin akan terjadi.

²⁵Salim H.S., *op. cit.*, hlm. 9.

7. Asas moral, artinya perjanjian tersebut tidak sampai melebihi batas moral (tingkah laku) pada suatu lingkungan.
8. Asas kepatutan, artinya hanya tindakan yang patut atau pantas yang harus dilakukan.
9. Asas kebiasaan, artinya tindakan para pihak mengikuti kebiasaan yang normatif sebagaimana berlaku dalam perjanjian.
10. Asas kepastian hukum, artinya dibutuhkan suatu peraturan ataupun hukum yang mengatur dan digunakan pada perkara yang terjadi diluar perjanjian. Asas kepastian hukum disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebagai undang-undang.
11. Asas iktikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyebutkan, "*perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik*". Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan dari para pihak.
12. Asas kepribadian (*personality*), yaitu asas yang menentukan bahwa seseorang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara.

2.2.3 Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Di dalam hukum kontrak (*Law Of Contract*) Amerika, ditentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:²⁶

1. Adanya *offer* (penawaran) dan *acceptance* (penerimaan);
2. *Meeting of minds* (perseusaiian kehendak);
3. Konsiderasi (prestasi); dan

²⁶ Salim H.S, *op. cit*, hlm. 162.

Competent legal parties (kewenangan hukum para pihak) dan *legal subject matter* (pokok persoalan yang sah). Pasal 1320 KUHPerdara menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu sebagai berikut:²⁷

1. Adanya Kesepakatan (Toesteming atau Izin) Kedua Belah Pihak

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Pertanyaan adalah “Kapan momentum terjadinya perseuaian pernyataan kehendak tersebut?”. Ada empat teori yang menjawab momentum terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu sebagai berikut:

- a. Teori ucapan (*uitingstheorie*)
- b. Teori pengiriman (*verznedtheorie*)
- c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)
- d. Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Momentum terjadinya perjanjian adalah pada saat terjadinya persesuaian antara pernyataan dan kehendak antara debitur dan kreditur. Akan tetapi, adakalanya tidak ada persesuaian antara pernyataan dan kehendak. Ada tiga teori yang menjawab tentang ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan, yairu sebagai berikut:

- a. Teori kehendak (*wilstheorie*)
- b. Teori pernyataan (*verklaringstheorie*)
- c. Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*)

2. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang melakukan perbuatan hukum ayng sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu orang yang sudah dewasa. Ukuran

²⁷Wawan Muhwan Hariri, S.H., Prof. Dr. H. Dedi Ismatullah, S.H., M.H., *Hukum Perikatan Dilengkapi dengan Hukum Peikatan dalam Islam*. (Bandung,CV PUSTAKA SETIA,2011, hlm 124.

kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun atau sudah menikah. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah :

- a. Anak di bawah umur
- b. Orang dibawah pengampuan
- c. Istri (Pasal 1330 KUHPerdara), tetapi dalam perkembangannya, istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 jo. SEMA No. 3 tahun 1963.²⁸

3. Adanya Objek Perjanjian (Onderwerp Derovereenkomst)

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi terdiri atas perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas : (1) memberikan sesuatu, (2) berbuat sesuatu, (3) tidak berbuat sesuatu (1234 KUHPerdara).

4. Adanya Kausa yang Halal (Geoorloofde Orzaak)

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara, tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (kausa yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUHPerdara, hanya disebutkan kausa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

2.2.4 Bentuk-bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu *tertulis* dan *lisan*. *Perjanjian Tertulis* adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan *perjanjian lisan* adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).²⁹

²⁸Wawan Muhwan Hariri, S.H., Prof. Dr. H. Dedi Ismatullah, S.H., M.H., *Hukum Perikatan Dilengkapi dengan Hukum Peikatan dalam Islam*. (Bandung,CV PUSTAKA SETIA,2011, hlm 125.

²⁹Wawan Muhwan Hariri, H. Dedi Ismatullah, *Hukum Perikatan Dilengkapi dengan Hukum Peikatan dalam Islam*. (Bandung,CV PUSTAKA SETIA,2011, hlm 127.

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu sebagai berikut:

1. Akta Otentik

Akta Otentik adalah perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

2. Akta Di bawah Tangan

Perjanjian di bawah tangan hanya ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan. Perjanjian semacam ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga, para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian tersebut berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga tersebut tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

3. Saksi Notaris

Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisasi tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen hanya untuk melegalisasi kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah memengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Akan tetapi, pihak yang menyangkal tersebut adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.

Apabila kontrak disamakan dengan perjanjian, perjanjian jenis-jenisnya pun tetap sama, meskipun para ahli hukum kontrak melihat pembagiannya dari berbagai sudut pandang yang berbeda. Pembagian jenis-jenis kontrak dapat dilihat

dari sumber hukum, nama, bentuk, aspek kewajiban, dan aspek larangan. Salim H.S.³⁰ Berikut ini jenis-jenis kontrak diantaranya :

2. Kontrak menurut Namanya

Di dalam Pasal 1319 KUHPerdara bahwa disebutkan dibagi mejadi dua macam menurut namanya yaitu kontrak *nominaat* (bernama) dan kontrak *innominat* (tidak bernama), didalam kontrak *nominaat* terdapat berbagai macam jenis diantaranya tukar menukar, jual beli, sewa menyewa, hibah, persekutuan perdata, penitipan barang, utang piutang dan lain lain. adapun didalam kontrak *innominat* terdapat jenis kontrak diantaranya *leasing*, beli sewa, *franchise*, kontrak rahim, *joint venture*, kontrak karya, keagenan, production sharing, dan lain lain.

3. Kontrak menurut sumber Hukumnya³¹

Merupakan penggolongan kontrak yang didasarkan pada tempat kontrak ditemukan. Kontrak menurut sumber Hukumnya dibagi menjadi 5 macam, yaitu:

- a Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, seperti perkawinan, harta bersama, kewarisan, dan perjanjian hak dan kewajiban suami istri;
- b Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik;
- c Perjanjian obligator, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
- d Perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bewijsovereenkomst*;
- e Perjanjian yang bersumber dari hukum publik, yang disebut dengan *publieckrechtelijke overeenkomst*.

³⁰Salim H.S., *Hukum Kontrak*, op. cit, hlm. 27-32.

³¹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, 1987, hlm. 11.

4. Kontrak menurut bentuknya

Bentuk kontrak tidak disebutkan secara sistematis oleh KUHPerdara tetapi apabila menelaah berbagai ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdara, kontrak menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu *kontrak lisan* dan *kontrak tertulis*, sebagai berikut:

- a. *Kontrak Lisan* adalah kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak (Pasal 1320 KUHPerdara). Hukum Romawi bahwa perjanjian membutuhkan kesepakatan melalui pernyataan lisan dan serah terima barang dengan senyatanya.
- b. *Kontrak Tertulis* adalah kontrak yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Hal ini dapat dilihat pada perjanjian hibah yang harus dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUHPerdara).

5. Kontrak Timbal Balik

Perjanjian yang dilakukan para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok, seperti pada jual beli dan sewa menyewa. Perjanjian timbal balik ini dibagi menjadi dua macam, yaitu:

- a. Kontrak timbal balik tidak sempurna menimbulkan kewajiban pokok bagi satu pihak sedangkan lainnya wajib melakukan sesuatu. Oleh karena itu, terdapat prestasi-prestasi yang seimbang antara satu dan lainnya.
- b. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang selalu menimbulkan kewajiban-kewajiban hanya bagi satu pihak. Tipe perjanjian ini adalah perjanjian pinjam mengganti.

6. Kontrak Cuma-Cuma atau dengan Alas hak yang Membebani

Kontrak Cuma-Cuma didasarkan pada keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi dari pihak lainnya. Kontrak Cuma-Cuma merupakan perjanjian

yang menurut hukum hanyalah menimbulkan keuntungan bagi salah satu pihak, misalnya perjanjian pinjam pakai.

7. Kontrak berdasarkan sifatnya

Didalam kontrak sifatnya dilihat dari kewajiban yang timbul dari adanya perjanjian dan menurut haknya dilihat dari kebendaanya, perjanjian menurut sifatnya dibagi menjadi dua macam diantaranya :

- a. Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) adalah suatu perjanjian yang hak kebendaanya dilenyapkan untuk memenuhi perikatan, contohnya perjanjian pembebanan jaminan dan penyerahan hak milik;
- b. Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak.

8. Kontrak dari Aspek Larangannya

Adalah perjanjian dari aspek tidak diperkenankannya para pihak untuk membuat perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum karena perjanjian tersebut mengandung praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat. Seperti contohnya praktek Perjanjian Monopoli.

2.2.5 Bentuk-Bentuk Perjanjian Menurut Hukum Adat

Bentuk perjanjian yang dimaksud ialah perjanjian kebendaan. Sebab sebagaimana semua perjanjian baik hukum adat maupun hukum eropa itu bersifat kebendaan. Dengan demikian, yang dimaksud bentuk-bentuk perjanjian dibawah ini, ialah perjanjian kebendaan, khususnya perjanjian selain tanah, misalnya perjanjian yang hutang-piutang uang dengan jaminan tanah, perjanjian bagi hasil tanaman, ternak, atau tenaga kerja.

Bentuk-bentuk perjanjian menurut hukum adat, ialah :

- a. Perjanjian Pinjam-meminjam

Perjanjian kredit ialah suatu perbuatan pinjam uang atau hutang uang dengan atau tanpa jaminan tanah. Pada masa lalu, pinjam uang atau disebut perbuatan pinjam-meminjam baik dengan bunga atau tanpa bunga. Saat ini pinjam uang selalu dengan bunga, sebagai jasa. Pada masa lalu perbuatan pinjam-meminjam uang atau juga barang tanpa bunga dilakukan diantara sesama anggota kerabat, keluarga. Sedangkan bagi orang luar pinjam meminjam uang selalu dengan bunga, sedangkan pinjam-meminjam barang dilakukan tanpa bunga. Pinjam meminjam ini selalu dengan jangka waktu dengan jaminan nama baik. Jika sudah jatuh tempo tetap belum juga dikembalikan, maka hal itu diperhitungkan sebagai „ingkar janji“ dan untuk waktu yang akan datang, hal itu akan diperhitungkan sebagai „tidak dapat dipercaya“. Perjanjian ini diperhitungkan sebagai „perbuatan tolong-menolong“ sehingga asas pun ialah asas tolong-menolong.

b. Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian

Dalam hukum tanah, menurut Ter Haar perjanjian bagi hasil tanah pertanian bukanlah transaksi tanah melainkan pengolahan tanah dan tanaman yang ada di atasnya. Perjanjian ini dilakukan karena ada seseorang mempunyai tanah tetapi tidak mempunyai waktu untuk mengelolanya, di lain pihak ada orang mempunyai waktu luang/senggang tetapi tidak mempunyai tanah. Keduanya sepaham untuk melakukan perjanjian bagi hasil tanah pertanian tersebut. Kesepahaman ini dilakukan karena di dalam transaksi ini unsur tolong-menolongnya lebih dominan. Jika tenaga kerja lebih dominan, maka disebut buruh tani. Jika aspek ekonomi uang lebih dominan, maka disebut sewa.

c. Perjanjian *Tebasan*

Tebasan berasal dari kata *tebas* (Jw. Memotong) yaitu memotong (dahan atau ranting) dan memisahkan/melepaskannya dari pokok/induknya. Maknanya ialah melepaskan hasil tanaman itu dari yang empunya/pemilik, sehingga keuntungan materiel dialihkan kepada pembeli. Tujuannya ialah

saling menolong antara sipetani pemilik tanaman dengan penjual/pedagang. Bagi petani pemilik hasil tanaman tebasan dilakukan karena 3 (tiga) hal :

1. Pemilik sedang membutuhkan uang;
2. Pemilik ingin menyelamatkan hasil tanaman/panenan; dan
3. Harga hasil tanaman saat itu sedang baik.

Maksud dari perbuatan menyelamatkan hasil tanaman seperti tanaman itu sudah waktunya untuk dipanen, tetapi karena ia tidak mempunyai waktu (misalnya hendak bepergian jauh dalam waktu lama), tenaga (tidak punya cukup tenaga/buruh), dan dana untuk biaya panen (biaya operasional). Jika dibiarkan, maka hasil panen itu akan rusak atau terlalu tua sehingga dapat menurunkan nilai jualnya.

Perikatan tebasan adalah sejenis perjanjian jual beli hasil tanaman yang telah matang atau setengah matang, namun belum dipanen. Hasil tanaman itu dijual masih diatas batangnya, sehingga yang memanen adalah pembelinya. Misalnya padi, jeruk, buah naga, kelapa, mangga atau buah-buahan yang lainnya. bahkan di beberapa tempat termasuk ubi-ubian (seperti ubi kayu, kentang, wortel) dan sayur-sayuran (seperti kubis, sawit).

2.2.6 Unsur-Unsur Perjanjian

Perjanjian memiliki tiga macam unsur diantaranya sebagai berikut :

1. Unsur *Essensialia*

Unsur *Essensialia* disebut juga sebagai unsur mutlak artinya tanpa adanya unsur ini suatu perjanjian tidak mungkin terjadi, dapat dikatakan bahwa unsur *essensialia* adalah unsur pokok yang harus ada dalam suatu perjanjian.³² Contohnya terdapat di dalam perjanjian jual beli dimana harga dan barang merupakan unsur *essensialia*. Suatu perjanjian untuk mengetahui tipe suatu perjanjian tersebut dapat dilihat dari unsur perjanjian tersebut melalui unsur *essensialia* dan *causa* perjanjian, *causa* adalah suatu tujuan yang sengaja

³² Rai Wijaya, 2004, *Merancang Suatu Kontrak*, Bekasi: Megapoin, hlm. 118.

ditimbulkan oleh tindakan menutup perjanjian, yaitu apa yang menjadi tujuan dari para pihak dengan cara menutup perjanjian tersebut. Unsur *Essentialia* dan *causa* perjanjian antara yang satu dengan yang lain memiliki perbedaan dalam suatu perjanjian mengingat setiap perjanjian memiliki tujuan yang berbeda-beda meskipun kadang terdapat suatu kemiripan.

2. Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia* adalah unsur dimana di dalam Undang-Undang sudah diatur oleh para pihak yang membuat perjanjian dapat di kesampingkan atau di ganti, unsur *naturalia* di dalam Undang-Undang diatur dengan sifat hukum yang bersifat menambah (*relegend rech* atau *aanvuled rech*), jadi secara logis unsur *naturalis* seseorang di dalam suatu perjanjian misal di dalam jual beli diwajibkan untuk menyerahkan hak milik atas kebendaan tertentu sebagai konsekuensi agar benda tersebut bebas dari tuntutan pihak ketiga dan aman dari cacat tersembunyi (pasal 1491 KUH Perdata).

Ketentuan tersebut dapat disingkirkan melalui kesepakatan antara kedua belah pihak, contohnya kewajiban dari pihak penjual untuk menanggung semua biaya penyerahan (pasal 1474 KUH Perdata), dan menjamin dari cacat tersembunyi (pasal 1491 KUH Perdata), semua itu dapat di kesampingkan atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak.

3. Unsur *Accidentalia*

Unsur *Accidentalia* adalah unsur yang ditambahkan oleh para pihak karena didalam Undang-Undang tidak mengaturnya, semua janji-janji yang dibuat untuk menyimpangi ketentuan hukum yang ditambahkan ,masuk kedalam unsur *accidentalia*.

Unsur *Accidentalia* ini akan lebih jelas jika dikaitkan dengan perjanjian bernama atau perjanjian khusus yang pada umumnya telah mendapatkan pengaturan secara relatif dan lengkap yang bersifat menambah, meskipun demikian terkadang di dalam Undang-Undang tidak mengaturnya sehingga para

pihak bisa mengaturnya sendiri. Unsur *Accidentalialia* dapat berupa janji-janji yang dibuat oleh para pihak karena Undang-Undang tidak mengaturnya yang bersifat menambah, atau janji-janji yang dibuat para pihak adalah hal para pihak menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat menambah.

2.2 Perjanjian Sewa Menyewa

2.2.1 Pengertian Sewa Menyewa

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada buku ke III tentang Perikatan pada bab ke VII tentang sewa menyewa yang mengartikan sebagai suatu perjanjian yang dilakukan oleh satu pihak dengan cara mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya suatu kenikmatan atau manfaat barang maupun jasa, selama waktu tertentu dengan kesanggupan suatu pembayaran (Pasal 1548 KUHPerdata).³³ Sewa menyewa juga didefinisikan sebagai suatu kegiatan pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.³⁴ Menurut hukum sewa menyewa adalah suatu persetujuan yang dilakukan oleh para pihak dimana pihak yang satu menyanggupi dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan atau barang kepada pihak yang lain supaya dapat menikmatinya untuk jangka waktu yang sudah di sepakati sebelumnya dan sejumlah uang tertentu pula, yg telah di setuju oleh pihak penikmat kebendaan atau si penyewa barang atau benda. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa menyewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar sejumlah uang.

Sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu *Huurenverhuur*, yang artinya pemakaian sesuatu dengan membayar sejumlah uang,³⁵ perjanjian sewa menyewa di atur dalam Pasal 1548 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata. Perjanjian Sewa Menyewa adalah :

³³ R. Subekti dan R. Tkitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008), hlm. 381.

³⁴ Muhammadf Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Depok: Gema Insani, 2001), hlm. 58.

³⁵ Himan Hadi Kusumo, *Bahasa Hukum Indonesia*, Bandung, Alumni, 1984, hlm 102.

“Dimana pihak yang satu menyanggupi untuk menyerahkan kenikmatan barang kepada pihak yang lain dengan waktu yang telah ditentukan dan dengan sejumlah pembayaran pula yang mana pihak tersebut telah menyanggupi pembayarannya”.³⁶

Definisi selanjutnya mengenai sewa menyewa dapat dilihat juga pada definisi perjanjian sewa menyewa, yang artinya suatu kesanggupan antara kedua belah pihak untuk menyerahkan benda untuk dipakai delama waktu yang telah disepakati antara kedua belah pihak yang diikuti dengan kesanggupan pembayaran harga atas barang yang disewakan untuk pemakaian dalam waktu tertentu.³⁷ Jika dilihat dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan sewa menyewa merupakan kegiatan memberikan hak untuk menggunakan barang atau benda tertentu dengan menyerahkan sejumlah uang sebagai jaminan atas benda digunakan atau disewakan dalam jangka waktu tertentu.

2.2.2 Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima sejumlah uang dari pihak yang menyewakan sesuai dengan harga yang telah ditentukan, sedangkan kewajiban dari pihak yang menyewakan adalah yaitu:³⁸

1. Menyerahkan barang yang dipilih untuk disewakan (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdato);
2. Merawat barang yang akan disewakan agar bisa untuk dipakai dalam keperluan tertentu (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdato);
3. Memberi wewenang untuk memakai barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdato);
4. Pada waktu yang sama dilakukannya pembetulan (Pasal 1551 KUHPerdato);
5. Menanggung barang yang rusak atau cacad dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdato).

³⁶ A Qiron Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Liberty, 1985, hal 60.

³⁷ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Intermasa, 2008), hlm. 106.

³⁸ Subekti, 2008, *Ibid*, hlm. 44.

Sedangkan Hak dari Pihak Penyewa adalah menerima kembali barang yang disewakan dan diterima dalam keadaan baik, yang menjadi kewajibannya adalah yaitu:

1. Membayar harga sewa barang seperti yang telah di sepakati sebelumnya (Pasal 1560 KUHPerdara);
2. Memakai dan Merawat barang seperti memakai barangnya sendiri yang dirawat dengan baik.
3. Membayar uang sewa, sesuai dengan waktu yang ditetapkan
4. Mengembalikan benda sewaa setelah berakhirnya sewa menyewa
5. Kewajiban ini muncul setelah berakhirnya sewa menyewa, dari kedua belah pihak. Jika pihak penyewa menerima benda dalam keadaan baik, pengembaliannya pun dalam bentuk baik. Setidak-tidaknya, sesuai dengan isi kesepakatan. Jika kedua belah pihak telah membuat rincian mengenai benda sewaan, pihak penyewa wajib mengembalikan benda sewaan menurut rincian ketika benda sewaan itu diterimanya, dengan pengecualian apa yang telah musnah atau berkurang nilainya. Karena ketuaan atau peristiwa yang tidak disengaja yang tidak dapat dihindarkan.
6. Tidak mengulang sewakan pada pihak ketiga
7. Penyewa tidak boleh mengalih sewakan atau mengulang sewakan benda sewaan kepada orang lain, dengan ancaman pembatalan sewa menyewa dan pembayaran ganti kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan sewa, tidak wajib mentaati perjanjian ulang sewa.³⁹

Ada 3 alasan perjanjian sewa menyewa berakhir, yakni :

- a. Jangka waktu sewa berakhir

Dalam habis waktu sewa ini memutuskan sewa menyewa suatu barang, yang telah sesuai dengan pasal 1570 KUHPerdara, jika dibuat secara tertulis sewa menyewa berakhir demi hukum setelah habis waktu

³⁹M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1986), hal.231.

yang ditentukan tanpa diberikan pemberitahuan pemberhentiannya. Akan tetapi berdasarkan pasal 1571 KUHPerdara sewa menyewa dapat berakhir setelah ada pemberitahuan penghentiannya kepada penyewa dengan mengingatkan jangka waktu berdasarkan kebiasaan setempat.

b. Benda sewaan musnah

Pasal 1553 KUHPerdara. Dalam pasal ini pun dijelaskan apabila waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa “gugur demi hukum” berarti penghentian sewa menyewa ini berakhir bukan karena kehendak pihak-pihak, tetapi karena keadaan memaksa.

c. Pembatalan sewa menyewa

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena pembatalan sewa menyewa, baik oleh penyewa atau yang menyewakan, pembatalan ini berdasarkan persetujuan, misalnya, benda sewaan musnah sebagian, pihak penyewa mengambil alternatif pembatalan sewa menyewa (pasal 1553 (2) KUHPerdara), perbaikan benda sewaan sehingga tidak dapat didiami (pasal 1555 (3) KUHPerdara), karena benda sewaan dijual (pasal 1576 KUHPerdara).

2.3 Wanprestasi

2.3.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu keadaan menurut hukum perjanjian, dimana seorang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan.⁴⁰ Seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila pihak melakukan prestasi yang keliru atau tidak melakukan prestasi atau melakukan prestasi yang terlambat maka

⁴⁰ Nyoman Samuel Kurniawan, 2013, *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan*, Magister Ilmu hukum Program Pasca Sarjana Universitas Udayana, hlm. 4.

hal-hal yang demikian itulah yang dinamakan debitur melakukan wanprestasi. Perbuatan yang dapat dikatakan sebagai wanprestasi meliputi :

- d. Tidak melakukan sesuatu;
- e. Melakukan prestasi yang keliru;
- f. Terlambat melakukan prestasi.

Cedera janji ada karena pihak debitur tidak bisa membuktikan bahwa tidak dapatnya ia melakukan prestasi adalah diluar kesalahannya atau dengan kata lain debitur tidak dapat membuktikan adanya *overmacht*. Dalam praktiknya bahwa wanprestasi tidak selalu secara otomatis kecuali kalau sudah disepakati oleh para pihak.

2.3.2 Bentuk – Bentuk Wanprestasi

Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian baik itu debitur atau kreditur yang mana diantara mereka telah melakukan cedera janji yang menyebabkan salah satu pihak mengalami kerugian.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan⁴¹ berpendapat bahwa debitur melakukan suatu wanprestasi setelah memenuhi unsur diantaranya yaitu, Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut dapat disesalkan. Akibatnya dapat digunakan lebih dahulu baik dalam arti objektif yaitu orang yang normal dalam menduga, bahwa keadaan itu akan timbul maupun dalam arti sebagai orang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul. Dapat diminta untuk dipertanggungjawabkan perbuatannya, artinya bahwa bukan orang gila atau lemah ingatan.

Cedera janji dapat terjadi karena 2 hal yaitu :

⁴¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Badan Pribadi*, Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata FH UGM, hlm. 45.

1. Kelalaian, dimaksudkan bahwa pihak debitur tidak mengetahui bahwa adanya kemungkinan akibat itu akan terjadi;
2. Kesengajaan, dimaksudkan bahwa tindakan itu diketahui atau dikehendaki oleh pihak debitur.

Berdasarkan dua hal tersebut akan menimbulkan akibat hukum yang berbeda dengan dimana apabila ada unsur kesengajaan debitur maka pihak debitur harus mengganti kerugian yang telah ditimbulkan akibat kelalaiannya, sedangkan untuk mengetahui apakah debitur melakukan wanprestasi atau tidak perlu juga ditentukan apakah debitur dengan sengaja atau lalai melakukan prestasi. Perjanjian akan berjalan dengan lancar apabila masing-masing pihak memiliki itikad baik dalam membuat perjanjian sehingga dikemudian hari tidak ada yang merasa dirugikan dengan melakukan tindakan wanprestasi.

Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa wanprestasi ada 3 yaitu :⁴²

- d. Pihak yang berjanji tidak melaksanakan janjinya;
- e. Pihak yang berjanji terlambat melaksanakan kewajibannya;
- f. Melaksanakan tetapi tidak secara semestinya atau tidak sebaik-baiknya.

Wanprestasi menimbulkan akibat hukum bagi pealkunya, wanprestasi dibedakan antara perutangan tidak dengan ketentuan waktu dan perutangan dengan ketentuan waktu. Perutangan tidak dengan ketentuan waktu biasanya digunakan kepantasan, asas ini tidak memuaskan karena ukuran kepantasan tidak sama antara pihak. Perutangan denganketentuan waktu apabila batas waktu dalam suatu perjanjian terlampau tanpa adanya prestasi, tetapi dalam praktinya tidak mudah karena sering terjadi kelonggaran. Kemudian digunakan suatu upaya hukum yang disebut *in grebeke stelling* untuk menentukan kapan saat dimulainya wanprestasi.

⁴² Wirjono Projudikoro, 1989, *Pokok – Pokok Hukum Perdata*, Bandung: Cintra Aditya Bakti, hlm. 9.

Wanprestasi membawa kerugian bagi pihak debitur, karena pihak debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul akibat dari pada ingkar janji tersebut, dalam hal tersebut kreditur dapat menuntut beberapa hal diantaranya:

- a. Pemenuhan perikatan;
- b. Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- c. Ganti rugi;
- d. Pembatalan persetujuan timbal balik.

Ganti rugi disini diartikan sebagai pengganti dari prestasi pokok bisa juga sebagai tambahan atas prestasi pokok. Ganti rugi terjadi karena pihak debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali dan bisa juga karena debitur terlambat memenuhi suatu prestasi. Adakalanya pihak ketiga menuntut kerugian yang ditimbulkan akibat kerugian yang diderita pihak lain yaitu dalam hal kerugian tersebut termasuk didalam kerugiannya.

Pasal 1242 KUHPerdara dinyatakan prinsip-prinsip mengenai ganti rugi yang dapat dituntut oleh pihak kreditur dalam hal pemenuhan perikatan yaitu sebagai berikut :

- b. Perkataan “tetap lalai” tidak hanya mencakup tidak memenuhi prestasi sama sekali, tetapi juga terlambat dan tidak baik dalam pemenuhan suatu prestasi;
- c. Pasal-pasal tersebut berlaku bagi tuntutan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

Pasal 1249 KUHPerdara dinyatakan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan dalam suatu persetujuan, menurut Wirjono Prodjodikoro dalam menentukan besarnya kerugian harus diperhatikan hal-hal berikut:

- a. Keuntungan yang diperoleh kreditur yang disebabkan oleh terjadinya ingkar janji dari pihak debitur misalnya, karena penyerahan barang tidak dilaksanakan maka pembeli tidak perlu membayar biaya-biaya yang sudah disepakati;

- b. Objektifitas, penotaan jumlah keseluruhan berapa biaya kerugian yang diderita oleh kreditur dalam keadaan yang sama seperti keadaan kreditur yang bersangkutan.

KUH Perdata hanya mengatur tentang kerugian yang bersifat materiil saja sedangkan kerugian immateriil nya tidak diatur. Biasanya kerugian immateriil timbul bersamaan dengan perbuatan melawan hukum dan dapat juga timbul akibat perbuatan ingkar janji, tidak semua kerugian yang diderita oleh kreditur harus ditanggung oleh pihak debitur, didalam undang-undang disebutkan bahwa pihak debitur hanya bisa mengganti kerugian akibat yang di timbulkan oleh syarat-syarat berikut :

- a. Kerugian yang dapat diduga atau sepatutnya diduga pada waktu perikatan dibuat;
- b. Kerugian yang merupakan akibat langsung dan serta merta daripada ingkar janji.⁴³

Perjanjian sudah memenuhi persyaratan syarat-syarat sah nya suatu perjanjian tidak juga dapat terlaksana seperti apa yang sudah di perjanjikan, dalam hukum perjanjian terdapat dua hal yang menyebabkan suatu perjanjian tidak tercapai yaitu wanprestasi atau ingkar janji atau cidera janji atau juga *overmacht*. Perjanjian akan berjalan dengan lancar apabila masing-masing pihak memiliki itikad baik dalam membuat perjanjian sehingga dikemudian hari tidak ada yang merasa dirugikan dengan melakukan tindakan wanprestasi.

2.3.3 Akibat Wanprestasi

Pihak yang berutang (debitur) tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan dalam suatu perjanjian maka dia dapat dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi, pihak debitur telah lalai atau ingkar janji, jika iya melakukan suatu perbuatan yang tidak diperbolehkan dapat dikenai sanksi atau hukuma atas perbuatannya.

⁴³Wirdjono Prodjodikoro, 1979, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur, hlm. 18.

Hukuman yang dapat diterima oleh pihak debitur antara lain :

- a. Peralihan resiko;
- b. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian;
- c. Membayar segala bentuk kerugian yang dialami oleh pihak kreditur atau kata lain ganti rugi;
- d. Membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan di pengadilan.

Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan dari pihak kreditur yang telah lalai melakukan prestasi, namun pihak debitur dapat membela diri karena dirinya tidak sepenuhnya melakukan kesalahan, pembelaan tersebut ada tiga macam yaitu sebagai berikut :

- a. Mengajukan tuntutan harus diduga akan terjadinya kerugian dan jumlah besarnya kerugian yang dialami;
- b. Wanprestasi dan kerugian harus mempunyai hubungan klausula;
- c. Kreditur yang melakukan ganti rugi harus membuktikan dan mengemukakan bahwa pihak debitur telah melakukan tindakan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian.

Pasal 1244 KUH Perdata dinyatakan bahwa pihak debitur dapat terlepas dari tanggung jawab membayar kerugian apabila bisa membuktikan sebab dirinya tidak melaksanakan perjanjian karena keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat di persalahkan kedepannya. Pasal 1238 KUH Perdata dinyatakan bahwa debitur dapat dikatakan lalai dengan surat perintah atau akta sejenis, atau dengan kekuatan perikatan tersebut, apabila pihak debitur dianggap lalai apabila telah melewati waktu yang telah ditentukan. Apabila pihak debitur sudah di berikan surat teguran tetap tidak mau melakukan prestasi maka ia dapat dikatakan telah lalai atau alpa dalam melakukan prestasinya, dan dapat diberikan sanksi seperti ganti rugi, pembatalan perjanjian dan peralihan resiko.

2.4 Hak Atas Tanah Hukum Adat

2.4.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Undang-Undang Hukum Agraria Pasal 4 ayat (2) yang artinya Hak Atas Tanah adalah wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang Hukum Agraria dan menurut Peraturan-peraturan yang lain yang lebih tinggi.⁴⁴

Perkataan “menggunakan mengandung arti bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “menggambil manfaat” mengandung arti bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan untuk mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan.⁴⁵

Apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 6 UUPA, bahwa tanah harus mempunyai fungsi sosial, yang artinya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanah itu dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, namun penggunaan harus disesuaikan dengan keadaan dan sifatnya daripada hak-haknya hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai dan juga bermanfaat bagi masyarakat dan negara.⁴⁶

Dasar Hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum terdapat diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA,⁴⁷ yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat

⁴⁴ Boedi Harsono, *Kitab Undang-undang Hukum Agraria*, (Jakarta: PT. Penerbit Djambatan, 2008), hlm. 7.

⁴⁵ Urip Santoso, 2012, *Ibid*, hlm 84.

⁴⁶ G. Kartasapoetra. *Op.cit.* Hlm. 2.

⁴⁷ Pasal ayat (1) berbunyi: “Atas dasar menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

atas tanah yang dihakinya. Hak atas tanah sumbernya dari hak menguasai Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseoangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Asing, Sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

2.4.2 Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa di antara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah. Untuk itulah diperlukan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah.

Dalam Hukum Adat, tanah merupakan masalah yang sangat penting. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, seperti yang telah dijelaskan di atas, bahwa tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya.

Tanah sebagai tempat mereka berdiam, tanah yang memberi makan mereka, tanah di mana mereka dimakamkan dan menjadi tempat kediaman orang-orang halus pelindungnya beserta arwah leluhurnya. Tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dahulu. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di nehera yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat merupakan suatu *conditio sine qua non*.⁴⁸ Tanah adalah suatu hak yang tidak lepas dari kehidupan manusia. Tanah adalah tempat untuk mencari nafkah, mendirikan rumah atau tempat kediaman, dan juga menjadi tempat dikuburnya orang pada waktu meninggal. Artinya, tanah adalah hal yang sangat diperlukan manusia.

⁴⁸ Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 71.

2.4.3 Sewa Menyewa Tanah Pertanian Menurut Hukum Adat

Transaksi bagi-hasil (dan sewa) mendapat arti istimewa dari kenyataan bahwa transaksi seringkali dikaitkan pada “sewa tanah”. Caranya : Segera sesudah hak si penyewa diletakkan atas tanah yang bersangkutan, maka ia memperbolehkan si penyewa “beroperasi” di atas tanah tersebut. Penyewa tidak boleh membuat transaksi jual lepas atas tanah yang disewakan itu, tanah itupun tidak boleh dijual tahunan, karena dengan demikian ia (buat sementara) melanggar hak si penyewa untuk menembusnya.⁴⁹ Ia hanya dibenarkan untuk mengoperkan/mengalihkan sewa (*doorverpanden*) tanah itu kepada orang lain. ia juga boleh mengizinkan orang lain masuk di tanah itu supaya mengerjakan atau mendiaminya atas dasar kontrak yang dapat diputuskan. Bila ia seketika mengizinkan si penyewa “beroperasi” di atas tanah yang bersangkutan, maka kombinasi kedua transaksi itu menempati fungsi ekonomis dalam kehidupan masyarakat, yaitu: pada pihak yang menyerahkan tanahnya untuk mendapat uang, sekarang ada kelebihan tenaga tanpa memiliki tanah, sehingga selanjutnya ia dapat mencurahkan tenaganya kepada penggarapan tanah sewa tersebut sampai mengeluarkan hasil.

Menurut Hukum Adat, akibat hukum dari perbuatan hukum gabungan itu ialah transaksi bagi hasil dan hubungan sewa dapat diakhiri dalam waktu pendek. Bila terdapat kelalaian pada pihak pembagi hasil, pada pemberi bagi hasil, pada pihak penyewa atau pada pemberi sewa dalam arti transaksi sewa, maka dapat timbul hak menuntut ganti rugi, *bukan* hak atas tanah itu sendiri. Sedangkan hubungan sewa hanya dapat diakhiri dengan cara yang diuraikan dalam bab II di atas.⁵⁰

⁴⁹ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Yogyakarta, Liberty, 1981, hlm. 41.

⁵⁰ Imam Sudiyat, 1981, *Ibid*, hlm. 41.

Menurut dari buku Dominikus Rato⁵¹, mengatakan berbeda dengan transaksi bagi hasil yang ingin meningkatkan produksi hasil tanah atau hasil bumi dan kesempatan, maka transaksi sewa ini bertujuan meningkatkan produksi hasil tanah atau hasil dan uang. Disebut transaksi tanah karena tanah terlibat langsung dalam transaksi ini. Yang menjadi objek transaksi bukan hak atas tanah, tetapi hasil tanah atau hasil bumi yaitu tanaman seperti :

- a. Jagung;
- b. Padi;
- c. Kacang panjang; dan
- d. Tumbuh-tumbuhan seperti Sengon dan Jabon.

Sewa adalah transaksi yang berhubungan dengan tanah dengan objeknya hasil tanah atau hasil bumi dan uang. Si pemilik tanah ingin meningkatkan produksi tanahnya tetapi tidak mempunyai kesempatan, sedangkan si pemilik uang memiliki modal tetapi tidak mempunyai tanah. Keduanya membuat perjanjian kerjasama untuk meningkatkan tanah dan uang. Menurut hukum, semua benda dapat disewakan, terutama benda-benda materiil yang menuntut hukum dan kebiasaan (asas kepatutan) dibolehkan. Dalam hukum adat, ada beberapa benda yang dilarang untuk disewakan, misalnya tanah kuburan, tanah perkampungan, rumah ibadah, rumah induk/adat, dan lain-lain.

⁵¹ Dominikus Rato, 2019, Hukum Adat Tentang Tanah Dan Perhutangan, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, hlm. 70.

BAB IV

KESIMPULAN

4.1. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pembahasan diatas maka dapat ditarik kesimpulan adalah sebagai berikut :

1. Pengaturan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menurut hukum adat dengan pengaturan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menurut hukum UUPA, dapat disimpulkan bahwa antara kedua hukum itu bisa berjalan dengan selaras, dan saling melengkapi. Jika ada UU yang tidak mengakui keberadaan hak-hak tradisional komunitas maka UU tersebut jelas-jelas bertentangan dengan UUD 1945, lagi pula hukum UUPA lahir karena adanya Hukum Adat. Dan fakta tentang sewa menyewa tanah pertanian yang ada di desa di Desa Denok Kabupaten Lumajang itu kebanyakan dilakukan oleh pemilik sawah dengan penggarap sawah, dan itu udah di sepakati bersama tanpa ada salah satu pihak yang merasa di rugikan.
2. Akibat hukum perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menurut Hukum Adat itu kebanyakan tidak bisa di pertanggungjawabkan kasusnya karena perjanjiannya kebanyakan tidak berbentuk tertulis melainkan lisan saja, sedangkan Akibat hukum perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menurut Hukum UUPA itu sangat bisa dipertanggungjawabkan karena sudah jelas di atur dialam UU No 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan UU No 22 Tahun 2019 Tentang Sistem Budidaya Pertanian Berkelanjutan, dan dalam Hukum UUPA perjanjiannya harus berbentuk tertulis agar kalau ada pelanggaran dalam suatu perjanjian dalam sewa menyewa tanah pertanian bisa di pertanggungjawabkan ke pengadilan, dan meminta ganti rugi.

4.2. SARAN

1. Sebaiknya masyarakat adat yang mata pencahariannya khususnya sebagai petani juga harus mengerti tentang Hukum UUPA agar kalau terjadi sengketa tanah atau kasus yang mencangkup hukum bisa di selesaikan dengan baik tanpa ada orang yang merasa dirugikan, karena UUPA itu hukumnya bersifat tertulis dan bisa dipertanggungjawabkan Undang-Undangnya.
2. Selesaikan menggunakan Hukum Adat terlebih dahulu, karena biasanya di masyarakat adat itu menyelesaikan suatu perkara atau kasus menggunakan aturan Hukum Adat sekitar, tetapi setelah diselesaikan dengan jalur Hukum Adat belum bisa menyelesaikan kasus perkara yang ada di Masyarakat Adat maka boleh diselesaikan dengan jalur Hukum yang berlaku di Indonesia yaitu hukum tertulis yang ada di Undang-Undang terutama dalam kasus perjanjian sewa menyewa tanah pertanian yang di atur di UU No 5 Tahun 1960 dan UU No 2 Tahun 1960. Dan saya menyarankan kepada masyarakat adat agar mau mempelajari lagi hukum yang tertulis karena masih banyak masyarakat adat yang belum mengerti aturan hukum tertulis yang berlaku di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdul Kadir Muhammad, 1989, Hukum Perjanjian di Indonesia. Bandung, Citra Aditya Bakti
- Adrian Sutedi, 2006, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika
- A. Qirom Syamsudin Meliala, 1985, Pokok - Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangan, Yogyakarta: Liberty
- A. Suriyaman Mustari Pide, Hukum Adat Dahulu, Kini, Dan Akan Datang, Jakarta : Kencana.
- Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia himpunan peraturan-peraturan hukum tanah, PT. Djambatan
- Dominikus Rato, 2019, Hukum Adat Tentang Tanah dan Perhutangan, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- H.Hilman Hadikusuma, 2014, Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia edisi revisi, Bandung : Mandar Maju.
- Imam Sudiyat, 1981, Hukum Adat Sketsa Asas, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto, 2016, Hukum Adat Indonesia, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Soerojo Wignjodipoero, 1920-1980, Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat, cet.7, Jakarta: Haji Masagung, 1988.
- Soedharyo Soimin, 1995, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Jakarta Timur: Prenadamedia Group.
- Wawan Muhwan Hariri, 2011, Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam, Bandung: CV Pustaka Setia.

B. Peraturan Undang-undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) Pasal 1548
KUHPerdata

Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan
Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang No 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil

Undang-Undang No 22 Tahun 2019 Tentang Sistem Budidaya Pertanian
Berkelanjutan

C. Karya Ilmiah Disertasi, Tesis, atau Skripsi Hukum

Supardi, 2018, *pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian secara
musiman*, Sarjana Ilmu Hukum Universitas Mataram.

D. Internet

[httprepositoric.id/bitstream/handle/1234567894352140200233.pdfsequence=1&isAl
lowed=y](http://repositoric.id/bitstream/handle/1234567894352140200233/pdfsequence=1&isAllowed=y) (diakses pada Tanggal 9 November 2019)

<http://repository.unpas.ac.id/9283/4/BAB%20II.pdf> (diakses pada tanggal 10
November 2019)



Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah

Yang terletak di Desa : DENOK
Kecamatan : Lumajang
Kabupaten : Lumajang

Yang bertanda tangan / cap jempol dibawah ini :

I Nama : KAWID.
Umur : 50 th.
Alamat : DS. Denok kee : Lumajang Kab: Lumajang
Selanjutnya di sebut pihak ke I.

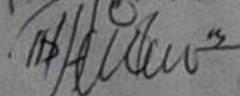
II. Nama : H. CHOMSON.
Umur : 40 th.
Pekerjaan : Tani.
Alamat : DS. Dawuran Wetan kee: Rowokangkung. kab: Lumajang.
Selanjutnya di sebut pihak ke II.

Pihak Ke I : Mengaku telah menyewakan sebidang tanah tegal / sawah.
pemukimannya tersebut seluas 3bak / 0,300 pada tgl. 13-10-2001.
dengan harga Rp. 2.300.000 (dua juta Tiga ratus Ribu Rp)
persewaan ini ~~4000000~~ **20000** mulai tgl. 20 - September - 2002 / 2007
selama 9 th.

Pihak Ke II : Mengaku telah menyewa sebidang tanahnya. pihak Ke I
pd tgl 13-10-2001 dengan harga Rp 2.300.000.
seluas 3bak / 0,300 ha. lama persewaan spt tsb diatas.

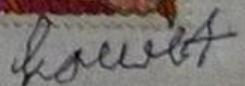
Demiikian Perjanjian ini kami buat dan kami tanda -
tangani bersama tanpa ada paksaan dari pihak manapun
juga dan bila kami berdua tidak menapati Surat ini -
kami sanggup dituntut sesuai hukum yang berlaku.

PEMEWA (Pihak Ke II).


(H. CHOMSON)

Yang Menyewakan
(Pihak Ke I)





1 SAKSI

2



- surat perjanjian Sewa Menyewa Tanah -
Yang terletak di Desa : Denok
Kec : Lumajang
Kab : Lumajang

Yang bertanda tangan / cap jempol dibawah ini

I Nama : Aminah / SATIMAN
Umur : 40th
Alamat : Denok

Selanjutnya di sebut pihak ke I.

II Nama : H. CHOMSON
Umur : 48th
Pekerjaan : Tani
Alamat : Dauhutan Wetan

Selanjutnya di sebut pihak ke II.

Pihak ke I : Mengaku telah menyewakan Tanah di desa : Denok
seluas 3 bak. pada tgl : 29-8-2006 dengan harga
Rp. 6.200.000. Persewaan ini mulai tgl 29-8-2006
selama 8 th / 80x08 Tebu.

Pihak ke II : Mengaku telah Menyewa Tanah seluas pihak ke I
pada tgl 29-8-2006 dengan harga Rp. 6.200.000 seluas 3 bak.
Lama persewaan seperti tsb diatas.

Demikian perjanjian ini kami buat dan kami tanda tangani
bersama tanpa ada paksaan dari pihak manapun juga, dan
bila kami berdua tidak menepati surat ini kami sanggup
di tuntutan sesuai hukum yang berlaku.

Penyewa (pihak ke II)

H. CHOMSON

H. CHOMSON

Saksi

1
2

Yang Menyewakan
(pihak ke I)



SATIMAN