



SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH SAWAH
YANG DITANAMI POHON JERUK DENGAN MENGGUNAKAN
AKTA DI BAWAH TANGAN DI DESA SEMBORO
KECAMATAN SEMBORO KABUPATEN
JEMBER**

***THE IMPLEMENTATION OF AGREEMENT RENT ORANGES TREES
LAND PLANTED TO USE A CERTIFICATE IN UNDER SEMBORO
VILLAGES SEMBORO SUB DISTRICT JEMBER REGENCY***

**HERLIA DIAH DWIJAYANTI
NIM 050710101103**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH SAWAH
YANG DITANAMI POHON JERUK DENGAN MENGGUNAKAN
AKTA DI BAWAH TANGAN DI DESA SEMBORO
KECAMATAN SEMBORO KABUPATEN
JEMBER**

***THE IMPLEMENTATION OF AGREEMENT RENT ORANGES TREES
LAND PLANTED TO USE A CERTIFICATE IN UNDER SEMBORO
VILLAGES SEMBORO SUB DISTRICT JEMBER REGENCY***

**HERLIA DIAH DWIJAYANTI
NIM 050710101103**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**

MOTTO

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap” (Q.S. Al-Nasyrah : 6-8).

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : HERLIA DIAH DWIJAYANTI

Nim : 050710101103

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: **"PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH SAWAH YANG DITANAMI POHON JERUK DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN DI DESA SEMBORO KECAMATAN SEMBORO KABUPATEN JEMBER"** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika 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 dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia menjadi sanksi akademik jika kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 19 Februari 2010

Yang menyatakan

HERLIA DIAH DWIJAYANTI
NIM. 050710101103

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa bangga dan kerendahan hati, skripsi ini dipersembahkan untuk :

1. Ayahanda Soemitro (Alm) yang jauh sekali dariku tetapi melihatku dari alam sana. Engkau adalah semangat dalam hidupku dan Ibunda Tri Nurpikah tercinta, yang telah mencurahkan kasih sayang, mendidik, membimbing dan mendoakan demi tercapainya keberhasilan untuk menyelesaikan studi guna meraih cita-cita dan masa depan yang cerah.
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kucintai dan kbanggakan.
3. Para Guru dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang selama ini telah membimbing dan mendidik.
4. Eyang Soeminto dan Eyang Ismiati, dengan penuh kesabaran merawat, membesarkanku, membimbingku sejak kecil hingga saat ini, memberikanku semangat, motivasi, dorongan, dan doa serta nasehat tiada henti.
5. Kakakku Astria Retno Damayanti dan Adikku Mada Nuvita Sari yang telah memberikan semangat, dukungan dan mendoakan sampai tercapainya keberhasilan penyusunan skripsi ini.
6. Mohamad Syam Ardiansyah, orang yang aku sayangi. Terima kasih banyak atas kesabaran, kasih sayangmu selama ini dan memberikanku inspirasi, doa, serta segala sesuatunya kepadaku hingga skripsi ini bisa terselesaikan dengan baik.

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH SAWAH
YANG DITANAMI POHON JERUK DENGAN MENGGUNAKAN
AKTA DI BAWAH TANGAN DI DESA SEMBORO
KECAMATAN SEMBORO KABUPATEN
JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam
Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember

**HERLIA DIAH DWIJAYANTI
NIM. 050710101103**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
JEMBER, 19 FEBRUARI 2010**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 10 FEBRUARI 2010**

Oleh :

Pembimbing

NAMA : I WAYAN YASA, S.H., M.H.

NIP : 196010061989021001

Pembantu Pembimbing

NAMA : NANANG SUPARTO, S.H.

NIP : 195711211984031001

PENGESAHAN

Skripsi dengan Judul :

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH SAWAH
YANG DITANAMI POHON JERUK DENGAN MENGGUNAKAN
AKTA DI BAWAH TANGAN DI DESA SEMBORO
KECAMATAN SEMBORO KABUPATEN
JEMBER**

Oleh :

HERLIA DIAH DWIJAYANTI
NIM. 050710101103

Mengetahui,

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 195711211984031001

Mengesahkan :

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
DEKAN,**

Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.
NIP. 196001011988021001

PENETAPAN PANITIA UJIAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jumat
Tanggal : 19
Bulan : Februari
Tahun : 2010

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji :

Ketua

Sekretaris

EDY SRIONO, S.H., M.H.
NIP. 195505041984031001

EDI WAHJUNI, S.H., M.Hum.
NIP. 196812302003122001

Anggota Penguji :

I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

.....

NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 195711211984031001

.....

UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama-tama dipanjatkan puji syukur kehadirat Allah S.W.T Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala berkah, rahmat, dan hidayah-Nya sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan.

Terima kasih sedalam-dalamnya dan penghargaan yang setingginya disampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, yaitu :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, motivasi, dorongan, dan memberikan nasehat sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., selaku Pembantu Pembimbing yang juga telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, motivasi, dorongan, dan memberikan nasehat sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
3. Bapak Edy Sriono, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji;
4. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Penguji;
5. Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II, dan Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan III;
7. Bapak Drs. Ichwan Supandi Azis, M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mencurahkan pikiran dan tenaganya untuk memberikan ilmu pengetahuan;
9. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Seluruh Staf dan Pegawai Kantor Kepala Desa Semboro, yang telah bersedia meluangkan waktu dan tempat untuk melakukan wawancara;
11. Bapak Arkiak dan Ibu Hartini, terima kasih atas segala sesuatunya sehingga skripsi ini bisa terselesaikan;

12. Saudara-saudaraku Edwan, Ita, Ega, Maya, Cici, Syifa, Manda, Rara, Fahri, kejarlah cita-citamu sampai setinggi langit;
13. Sahabat terbaikku Venti dan Tri Wanti, terima kasih telah menggoreskan cerita-cerita suka maupun duka dan dukungan kepadaku;
14. Teman-temanku, Penta, Vega, Yusna, Balkis, Vira, Wita, Irfah, Meirinda, Murni, Febri, Puspa, Merry, Wahyu, Widya, Dek Vina, Mbak Eka, Rocita;
15. Teman-teman dalam Kuliah Kerja Mahasiswa di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember, Indah, Venti, Dika, Liska, Denny, Agung, Billa, Adi, Rahman, Alief, Mihwar, Defri, terus semangat dan berjuang demi meraih cita-cita dan masa depan yang cerah;
16. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum tanpa terkecuali terutama teman-teman angkatan 2005 yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan, bagi agama, dan bangsaku.

Jember, 19 Februari 2010

Penulis

RINGKASAN

Perjanjian sewa menyewa tanah merupakan lingkup dari hukum perjanjian. Perjanjian sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Di Desa Semboro Kecamatan Semboro Kabupaten Jember sampai saat ini sering melakukan perjanjian sewa menyewa tanah sawah yang ditanami pohon jeruk dengan menggunakan akta di bawah tangan hanya didasarkan pada saling mempercayai antara kedua belah pihak selaku penyewa dan yang menyewakan tanah.

Dalam skripsi ini penulis membatasi rumusan masalah yang akan dikaji, yaitu sebagai berikut : persyaratan apa yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian dengan menggunakan akta di bawah tangan, bagaimana kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah sawah yang ditanami pohon jeruk dengan menggunakan akta di bawah tangan, dan upaya apa yang bisa ditempuh jika terjadi perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa tanah sawah yang ditanami pohon jeruk.

Tujuan penelitian skripsi ini meliputi tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah mengkaji dan menganalisis tentang persyaratan yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian dengan menggunakan akta di bawah tangan, mengkaji dan menganalisis tentang kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa dengan menggunakan akta di bawah tangan, mengkaji dan menganalisis tentang upaya penyelesaian jika terjadi perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa tanah sawah yang ditanami pohon jeruk.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum, metode pengumpulan bahan hukum, dan analisa bahan hukum. Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif (*Legal Research*). Pendekatan masalah yang digunakan ialah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan ialah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan ialah studi kepustakaan dan analisa bahan hukum ialah deskriptif kualitatif.

Pembahasan dari penulisan skripsi ini adalah persyaratan yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian dengan menggunakan akta di bawah tangan ialah bahwa kedua pihak (pihak yang menyewakan tanah sawah yang ditanami pohon jeruk dan pihak penyewa) harus bersepakat mengenai isi perjanjian yang diadakan, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai obyek dalam perjanjian sewa menyewa yaitu tanah sawah yang ditanami pohon jeruk seluas 4.270 M², dan adanya sebab yang halal atau tidak dilarang. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata; Kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah sawah yang ditanami pohon jeruk dengan menggunakan akta di bawah tangan ialah apabila para pihak mengakui tanda tangannya, maka akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan hukum yang kuat, sebaliknya jika salah satu pihak atau para pihak menyangkal tanda tangan itu, maka akta di bawah tangan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum; Upaya yang ditempuh jika terjadi perselisihan ialah dengan jalan damai yang diprakarsai oleh kepala desa, dalam upaya penyelesaian ini kepala desa tidak mempunyai kewenangan memberikan putusan, melainkan hanya membantu menyelesaikan sengketa tersebut dengan memberikan saran.

Saran yang dapat disumbangkan ialah hendaknya pihak yang menyewakan tanah sawah yang ditanami pohon jeruk dan pihak penyewa yang mengadakan perjanjian dengan akta di bawah tangan perlu memahami syarat-syarat dalam membuat perjanjian tersebut; Mengingat kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah sawah yang ditanami pohon jeruk dengan menggunakan akta di bawah tangan berdasar dari itikad baik para pihak, maka hendaknya para pihak benar-benar melaksanakan isi perjanjian tersebut berdasarkan prinsip itikad baik; Jika terjadi perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa tanah sawah yang ditanami pohon jeruk dengan menggunakan akta di bawah tangan, maka hendaknya para pihak berupaya menyelesaikan masalah sesuai norma-norma yang berlaku.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Pernyataan	iv
Halaman Persembahan	v
Halaman Prasyarat Gelar	vi
Halaman Persetujuan	vii
Halaman Pengesahan	viii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih	x
Halaman Ringkasan	xii
Halaman Daftar Isi	xiv
Halaman Daftar Lampiran	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum	4
1.3.2 Tujuan Khusus	4
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah	5
1.4.3 Bahan Hukum	6
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	6
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	7
1.4.3.3 Bahan Non Hukum	7
1.4.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	7
1.4.5 Analisa Bahan Hukum	7

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Perjanjian	8
2.1.1 Pengertian Perjanjian	8
2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian.....	9
2.1.3 Syarat Sahnya dan Asas-Asas Perjanjian.....	11
2.1.4 Macam-Macam Perjanjian.....	14
2.2 Sewa Menyewa.....	17
2.2.1 Pengertian Sewa Menyewa.....	17
2.2.2 Subyek dan Obyek Sewa Menyewa.....	20
2.3 Akta.....	22
2.3.1 Pengertian Akta.....	22
2.3.2 Macam-Macam Akta.....	24
2.3.3 Kekuatan Pembuktian Akta.....	27
 BAB 3 PEMBAHASAN.....	 29
3.1 Persyaratan Yang Harus Dipenuhi Dalam Membuat Perjanjian Dengan Menggunakan Akta di Bawah Tangan.....	29
3.2 Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Sawah Yang Ditanami Pohon Jeruk Dengan Menggunakan Akta di Bawah Tangan..	37
3.3 Upaya Yang Ditempuh Jika Terjadi Perselisihan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Sawah Yang Ditanami Pohon Jeruk.....	42
 BAB 4 PENUTUP.....	 51
4.1 Kesimpulan.....	51
4.2 Saran.....	52
 DAFTAR BACAAN	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat ijin penelitian dari fakultas
- Lampiran 2 : Surat ijin penelitian dari Kecamatan Semboro
- Lampiran 3 : Perjanjian sewa menyewa tanah sawah yang ditanami pohon jeruk