

SKRIPSI

**TINJAUAN PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN MUSIMAN
DI DESA SURABAYA KECAMATAN SAKRA TIMUR KABUPATEN
LOMBOK TIMUR**



Oleh :

AJI WICAKSONO
NIM : 616110008

**Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Mataram**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
2022**

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

SKRIPSI

**TINJAUAN PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN MUSIMAN
DI DESA SURABAYA KECAMATAN SAKRA TIMUR
KABUPATEN LOMBOK TIMUR**



Oleh :

AJI WICAKSONO

NIM: 616110008

Menyetujui,

Pembimbing Pertama

DR. LELISARI, SH., MH
NIDN. 0803128203

Pembimbing Kedua

IMAWANTO, SH., M.Sv
NIDN. 0825038101

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI

**SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH
TIM PENGUJI**

PADA HARI KAMIS TANGGAL 10 FEBRUARI 2022

DOSEN PENGUJI

KETUA

DR. HILMAN SYAHRIAL HAQ, SH., LLM
NIDN. 0822098301

()

ANGGOTA 1

DR. LELISARI, SH., MH
NIDN. 0803128203

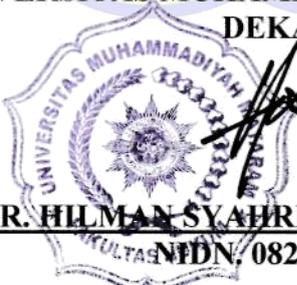
()

ANGGOTA 2

IMAWANTO, SH., M.Sy
NIDN. 0825038101

()

**MENGETAHUI :
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
DEKAN,**


DR. HILMAN SYAHRIAL HAQ, SH., LLM
NIDN. 0822098301

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aji Wicaksono

NIM : 616110008

Alamat : Surabaya Lepak Lombok Timur

Bahwa skripsi yang berjudul **“TINJAUAN PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN MUSIMAN DI DESA SURABAYA KECAMATAN SAKRA TIMUR KABUPATEN LOMBOK TIMUR”**.

Adalah benar hasil karya saya. Dan apabila terbukti skripsi ini merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain (plagiat), maka Gelar Sarjana Hukum yang saya sandang, dapat dicabut kembali.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya penuh rasa tanggungjawab atas segala akibat hukum

Mataram, 10 Februari 2022

Yang membuat pernyataan,



AJI WICAKSONO
616110008



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : AJI WICAK SONO
NIM : 616110008
Tempat/Tgl Lahir : Surabaya, 01-12-1997
Program Studi : ILMU HUKUM
Fakultas : HUKUM
No. Hp : 087769763 Gal
Email : gajekaji123@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis* saya yang berjudul :

TINJAUAN PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN
MUSIMAN DI DESA SURABAYA KECAMATAN SAKRA TIMUR
KABUPATEN LOMBOK TIMUR

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 34 %

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, Senin 29 Agustus 2022

Penulis



AJI WICAK SONO
NIM. 616110008

Mengetahui,

Kepala UPT Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos., M.A.
NIDN. 0802048904

*pilih salah satu yang sesuai



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram

Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ASI WICAKSONO
 NIM : 616110008
 Tempat/Tgl Lahir : Susobanra 01-12-1997
 Program Studi : IKMU Hukum
 Fakultas : Hukum
 No. Hp/Email : 087769763601
 Jenis Penelitian : Skripsi KTI Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

TINDAKAN PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN MUSYAWAN DI DESA SURABAYA KECAMATAN SAKRA TIMUR KABUPATEN LOMBOK TIMUR.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, Senin 29 Agustus 2022
Penulis

Mengetahui,
Kepala UPT Perpustakaan UMMAT



ASI WICAKSONO
NIM. 616110008



Iskandar, S.Sos., M.A.
NIDN. 0802048904

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

*Orang Yang Mau Bertanya Akan Terlihat Bodoh Selama Lima Menit,
Tetapi Orang Yang Tidak Mau Bertanya Akan Tetap Bodoh*

Selamanya

PERSEMBAHAN

Bimillahirrahmanirrahim...

Dengan menyebut nama Allah yang maha pengasih, lagi maha penyayang. Alhamdulillahirobbil'alamin, puji dan syukur kepada sang Maha Kuasa dengan segala kerendahan hati, sehingga saya bisa menyelesaikan tugas akhir sebagai mahasiswa. Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Orang tuaku dan kakakku atas do'a, kasih sayang dan pengorbanannya selama ini dalam mengiringi langkahku, sehingga anaknda dapat menjadi seperti ini.
2. Semua keluarga yang selalu sabar mendampingiku selama ini.
3. Teman-teman seperjuangan di Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. Terimakasih banyak buat pembimbing I dan pembimbing II, yang telah membantu dan membimbing saya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Almamater tercinta UM Mataram.

PRAKATA

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan judul, **“TINJAUAN PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA LAHAN MUSIMAN DI DESA SURABAYA KECAMATAN SAKRA TIMUR KABUPATEN LOMBOK TIMUR”**. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat, untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UMMAT, sebagai ujian akhir program Studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Shalawat serta salam tak lupa penyusun hanturkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang menjadi penuntun bagi umat Islam.

Penyusun menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tak lepas dari peran, bantuan dan dorongan yang diberikan berbagai pihak kepada penyusun. Oleh karenanya, dalam kesempatan ini penyusun ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Arsyad Abd Ghani, M.Pd, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Bapak Dr. Hilman Syahril Haq, S.H., LL.M, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Ibu Anies Prima Dewi. SH., MH selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. Ibu Dr Lelisari, M.H selaku Pembimbing Pertama.
5. Bapak Imawanto, S.H., M.Sy selaku Pembimbing Kedua.

6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta jajaran Staf Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, yang telah memberikan ilmu, bimbingan dan motivasi kepada penyusun.

Dengan kerendahan hati penyusun menerima kritik dan saran yang membangun, sehingga dapat memperbaiki semua kekurangan yang ada dalam penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi pembaca semua.

Mataram, 10 Februari 2022
Penyusun

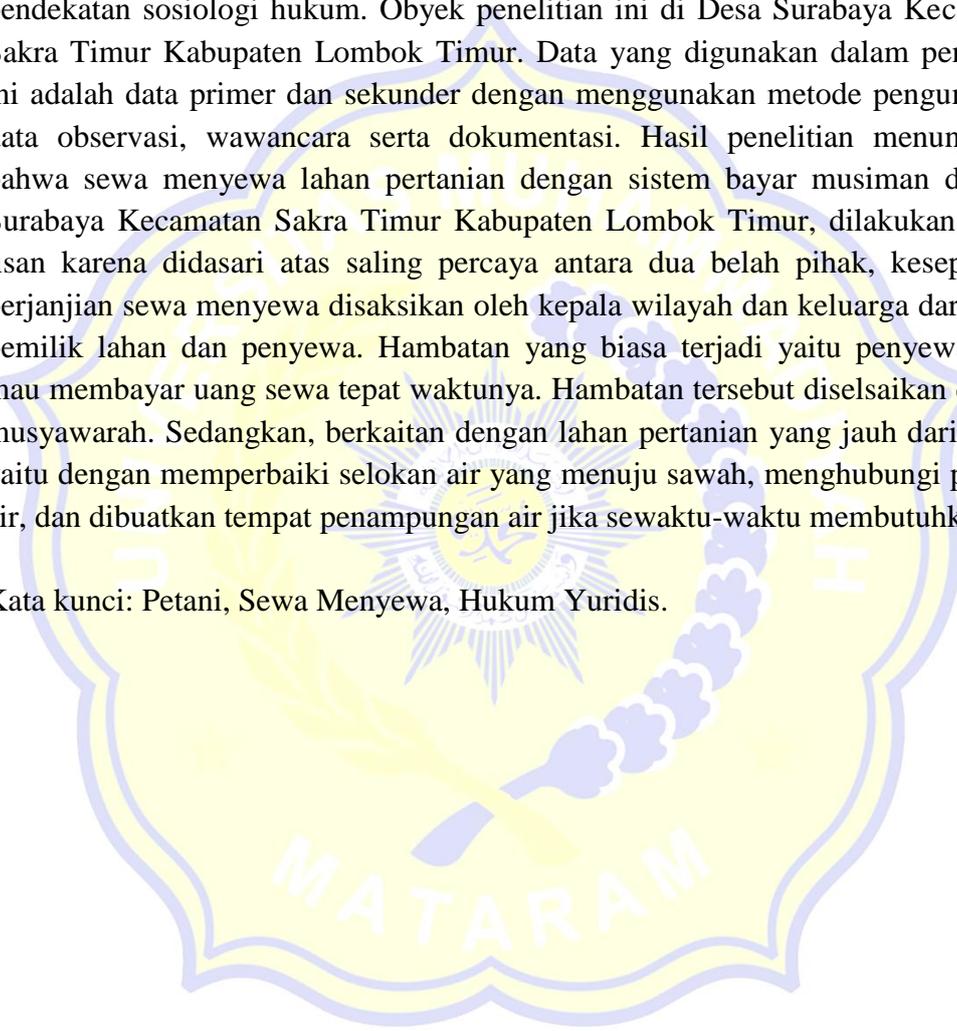
AJI WICAKSONO
616110008



ABSTRAK

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk berekonomi yang banyak dilakukan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Bagi masyarakat pedesaan yang berprofesi sebagai petani, sewa menyewa dilakukan dengan obyek berupa sawah. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa lahan musiman di Desa Surabaya Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur. Penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan sosiologi hukum. Obyek penelitian ini di Desa Surabaya Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder dengan menggunakan metode pengumpulan data observasi, wawancara serta dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem bayar musiman di Desa Surabaya Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur, dilakukan secara lisan karena didasari atas saling percaya antara dua belah pihak, kesepakatan perjanjian sewa menyewa disaksikan oleh kepala wilayah dan keluarga dari pihak pemilik lahan dan penyewa. Hambatan yang biasa terjadi yaitu penyewa tidak mau membayar uang sewa tepat waktunya. Hambatan tersebut diselsaikan dengan musyawarah. Sedangkan, berkaitan dengan lahan pertanian yang jauh dari irigasi yaitu dengan memperbaiki selokan air yang menuju sawah, menghubungi petugas air, dan dibuatkan tempat penampungan air jika sewaktu-waktu membutuhkan air.

Kata kunci: Petani, Sewa Menyewa, Hukum Yuridis.



ABSTRACT

Rent is one of the forms of economy that many people do to fulfill their needs. Rent is paid by farmers in rural communities using rice fields as the payment method. This study aimed to ascertain how seasonal land lease agreements were being implemented in Surabaya Village, Sakra Timur District, East Lombok Regency. This study employs sociology of law methodology and is empirical. Surabaya Village, Sakra Timur District, East Lombok Regency is the study's subject. The data for this study were gathered through observation, interviews, and documentation, as well as primary and secondary sources. The findings indicated that due to confidence between the parties, the verbal leasing of agricultural land with a seasonal payment system in Surabaya Village, East Sakra District, East Lombok Regency, was carried out. The regional leader and the tenants' and landowners' families signed the lease in their presence. The usual barrier is the tenant's unwillingness to pay the rent on time. By deliberate action, these challenges were overcome. In the meantime, if you need water at any moment, you can make water reservoirs and repair the water ditches leading to the fields on agricultural property remote from irrigation.

Keywords: *Farmers, Lease, Juridical Law.*



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
PENYATAAAN	iv
PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....	v
PERNYATAAN BERSEDIA PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
D. Keaslian Penelitian.....	11
BAB II TINJUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	16
1. Pengertian Perjanjian.....	16
2. Bentuk-Bentuk Perjanjian	17
3. Syarat Sahnya Perjanjian	18
4. Unsur-unsur Perjanjian	24
5. Asas-Asas Hukum Perjanjian	25
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa.....	27
1. Pengertian sewa menyewa	27
2. Unsur Sewa Menyewa.....	28
3. Dasar Hukum Sewa Menyewa	29
4. Hak dan kewajiban dalam sewa menyewa.....	29
5. Risiko dalam sewa menyewa	30

6. Berakhirnya Perjanjian.....	32
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	41
B. Pendekatan Penelitian	41
C. Lokasi Penelitian	42
D. Jenis dan Sumber Data	42
E. Teknik dan Alat Pengumpulan Data	43
F. Analisis Data	44
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	46
B. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Secara Musiman Di Desa Surabaya Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur.....	50
C. Hambatan dan Penyelesaian Hambatan Dalam Sewa Menyewa Lahan Pertanian Musiman di Desa Surabaya.....	67
D. Bentuk Penyelesaian Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerja Pembangunan Gedung <i>Boarding School</i> Mu'allimin Muhammadiyah Narmada.....	67
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	71
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara kepulauan yang memiliki perbedaan geografis yang menyebabkan terjadinya perbedaan cuaca maupun iklim. Dari perbedaan tersebut menyebabkan perbedaan mata pencaharian pada setiap daerah yang ada di Indonesia. Mata pencaharian penduduk Indonesia diantaranya menjadi petani, nelayan, perkebunan, dan lainnya. Namun mayoritas penduduk Indonesia mata pencahariannya sehari-hari sebagai petani yang berhubungan erat dengan tanah.¹

Tanah adalah komponen penting dan tak terpisahkan dari kebutuhan manusia, dan hampir tidak ada hal lain di planet kita yang dapat bertahan tanpanya dalam kapasitas menyediakan lokasi untuk kelangsungan keberadaannya. Tanah merupakan komponen yang paling esensial dan mendasar dari apa yang dibutuhkan manusia untuk bertahan hidup. Tanah adalah permukaan bumi yang dapat dikuasai oleh negara, masyarakat, adat, dan rakyat, selain badan hukum yang dapat memanfaatkan tanah untuk keperluan yang mempunyai nilai ekonomis. Tanah dapat dikuasai oleh negara, masyarakat, adat, dan perseorangan. Meningkatnya permintaan akan lahan yang dimiliki manusia sebagai akibat dari proyek pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk tidak diimbangi dengan peningkatan ketersediaan lahan dalam jumlah yang memadai. Ketidaksesuaian ini

¹Inayatur Rohmah Sa'idah, *Sewa Menyewa Dengan sistem Bayar Musim Panen Tinjauan hukum Kompilasi Hukum Ekonomi syariah (Studi di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan)*. Skripsi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019, hal. 3

menyebabkan munculnya berbagai kesulitan yang berkaitan dengan sistem hukum, bahkan beberapa di antaranya berkembang menjadi masalah ekonomi, sosial, dan politik.²

Tanah adalah aset abadi yang memberikan pengembalian investasi terbesar untuk pertumbuhan kehidupan tumbuhan dan hewan. Untuk menghilangkan kebutuhan akan tanah sepenuhnya.³ Sebagai akibat dari peran penting yang dimainkan dalam masyarakat, pertimbangan yang cermat harus diberikan pada bagaimana ia dapat melayani kepentingan rakyat dengan sebaik-baiknya. Asas ini dikodifikasikan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, yang menyatakan pada bagian relevan, bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".⁴

Di daerah pedesaan, properti ini sering berbentuk lahan pertanian, yang dianggap sebagai aset yang sangat signifikan bagi petani. Hal ini dikarenakan petani sangat bergantung pada lahan pertanian untuk mata pencahariannya. Petani yang memiliki baik tanah maupun modal berada dalam posisi untuk menggarap tanahnya sendiri tanpa bantuan orang lain. Namun, karena tidak semua petani memiliki modal dan tanah, beberapa petani memilih untuk menyewakan lahan pertaniannya, sementara yang lain yang memiliki modal tetapi tidak memiliki lahan pertanian juga memilih untuk menyewa.

²Florianus, Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, hal.2

³Moh, Hatta, *Bab-bab Tentang Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah*. Liberti. Yogyakarta, 2014, hal. 43

⁴Siti Sapurah, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Pertanian Secara Tahunan (Studi Kasus Sepit Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur)*. Skripsi. Fakultas Hukum UIN Mataram, 2018, hal. 5

lahan pertanian. Perjanjian sewa adalah bentuk yang harus digunakan untuk perjanjian yang sesuai yang ada antara pengelola tanah dan pemilik properti.⁵

Yang dimaksud dengan istilah hak sewa tanah pertanian sebagaimana dikemukakan oleh Urip Santoso dalam tulisan Listya Sitaresmi adalah perbuatan hukum berupa penyerahan kuasa untuk mengusahakan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada orang lain. pihak (penyewa) dalam waktu tertentu dan sejumlah uang tertentu sebagai sewa, yang ditentukan berdasarkan perjanjian kedua. Menurut Santoso, serah terima ini terjadi di dalam.⁶

Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, yang membahas tentang perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian antara dua pihak dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak kedua untuk mengurus suatu barang atau tanah dengan ketentuan pihak kedua akan membayar yang pertama. pihak untuk sementara waktu sesuai dengan kesepakatan. Dengan kata lain, pihak pertama menyewakan barang atau tanah tersebut kepada pihak kedua dengan syarat pihak kedua membayar kepada pihak pertama untuk jangka waktu sesuai dengan kesepakatan.⁷ Dalam kebanyakan kasus, kesepakatan dicapai tentang persyaratan sewa ini berdasarkan kepercayaan bersama, tanpa menggunakan akta, dokumen, atau surat lainnya yang sah. Menurut Pasal 1571 KUHPerdata, yang menyatakan

⁵Wahyu, Hamdani, *Tinjauan Yuridis Sewa Menyewa Tanah antara Pengelola Telepon Seluler Dengan Pemilik Tanah Dalam Pembuatan Tower Seluler (studi Perjanjian PT.XL Axianta Tbk)*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Mataram, 2018, hal. 2

⁶Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Predana Media Grup, Jakarta:, 2010, Hal 145.

⁷R.Subekti, *Aneka Perjanjian*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, Hal. 39.

bahwa: “Jika sewa tidak dibuat secara tertulis, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, tetapi jika pihak lain mengakhiri sewa, dengan memperhatikan tenggang waktu yang disyaratkan. oleh kebiasaan,” pengaturan seperti itu diizinkan”.

Karena kendala keuangan yang ditimbulkannya, leasing semacam ini dapat digunakan sebagai solusi untuk memenuhi kebutuhan manusia; namun tetap harus mampu memenuhi keinginan mereka tanpa harus melalui proses jual beli. Leasing, di samping itu, melayani tujuan berkontribusi pada pemenuhan berbagai kebutuhan manusia yang tak terbatas. Dalam menyewakan tanah tentu ada kontrak sewa, yaitu kontrak untuk mengambil keuntungan dari suatu benda. Karena syarat manfaat dari objek sewa harus menjadi perhatian kedua belah pihak, proses sewa tanah dapat dianggap sebagai transaksi untuk mengambil manfaat dari suatu objek. Penyewa harus memiliki pemahaman yang jelas tentang keunggulan barang yang disewa dan dapat memanfaatkan manfaat tersebut sesuai dengan penggunaan barang; jika tidak, perjanjian sewa tidak dapat dibatalkan meskipun barang tersebut tidak dapat digunakan sesuai kesepakatan. Tidak dibenarkan menyewakan keuntungan suatu objek jika manfaat tersebut tidak langsung pada objek yang disewakan; manfaat dari barang yang disewakan juga harus menguntungkan objek langsung dari objeknya.⁸

Ketentuan mengenai sewa tanah hanya diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) yang hanya

⁸*Ibid* hal. 40

memuat beberapa pasal yang mengatur tentang hak sewa. Pasal-pasal tersebut antara lain Pasal 16 ayat (1) huruf e yang menyebutkan hak sewa sebagai salah satu hak atas tanah, disusul dengan Pasal 53 hak sewa tanah pertanian, Pasal 44, dan Pasal 45. Berikut ketentuan-ketentuan yang termasuk dalam Pasal 44 UUPA: 1 seseorang atau badan hukum memiliki hak sewa atas properti yang dimiliki oleh orang lain untuk tujuan konstruksi dan membayar pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. 2 orang yang memiliki tanah mungkin atau mungkin tidak terlibat dalam proses pembangunan. 2. Sewa dapat dibayar sekaligus atau diangsur sewaktu-waktu, baik sebelum maupun sesudah tanah digunakan.

Merujuk pada ketentuan Pasal 1571 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan dengan lisan, tetapi dilakukan atas dasar saling percaya, tetapi banyak menimbulkan dampak negatif di kemudian hari karena tidak menutup kemungkinan bila mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian, salah satu pihak memutuskan perjanjian atau salah. Ketentuan ini termasuk dalam KUH Perdata. Salah satu pihak tidak memenuhi komitmen mereka seperti yang dinyatakan dalam perjanjian. Atau perselisihan yang mungkin timbul antara pemilik tanah dan penyewa tanah.⁹

Karena perjanjian antara pengelola tanah dan pemilik tanah berkaitan dengan objek perjanjian sewa yang mengikat kedua belah pihak, maka sangat penting untuk dilakukan kajian dan penelitian terhadap sewa guna

⁹ Nasrianti, *Perjanjian Sewa Menyewa Tanah di Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara (Perspektif Ekonomi Syariah)*. Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Palopo, 2017, Hal. 5.

memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak yang melakukan sewa. Hal ini dikarenakan perjanjian antara pengelola tanah dan pemilik tanah berkaitan dengan objek perjanjian sewa yang mengikat kedua belah pihak.

Desa Surabaya merupakan salah satu desa yang berada di Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur. Desa ini memiliki luas total 536,14 hektar, yang dirinci sebagai berikut: tanah sawah (463,42 hektar), tanah bangunan/pekarangan (42,30 hektar), tegalan/kebun (26,00 hektar), dan tanah kuburan (2,44 hektar), antara lain (1,56 Ha). Dusun Surabaya memiliki jumlah penduduk 4886 jiwa, terdiri dari 2259 laki-laki dan 2.627 perempuan.

Mayoritas masyarakat yang tinggal di desa Surabaya adalah petani, dan sebagian besar pekerjaan mereka adalah menghasilkan beras dan barang-barang pertanian lainnya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Namun, tidak semua orang memiliki lahan pertanian yang dapat mereka tanam sendiri; melainkan, properti pertanian sering disewa untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan persyaratan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Biaya sewa tanah atau tanah setara dengan biaya sewa sawah. Dalam kasus sawah sewa ini, harga sewa berubah tergantung hasil yang dicapai. Setiap orang akan menyewa pertanian mereka bukan hanya untuk sekali panen tetapi karena pemilik tanah menginginkan penghasilan yang lebih tinggi dengan pembayaran sewa musiman. Karena ada dua musim tanam yang berbeda, dusun Surabaya sering menyewakan sawahnya secara musiman. Musim tanam padi jatuh pada musim hujan, sedangkan musim tanam tembakau terjadi pada musim kemarau. Tujuan dari sistem pembayaran musiman ini

adalah untuk menawarkan konsesi kepada penyewa sampai musim panen tiba. Hal ini dilakukan agar uang tersebut dapat digunakan untuk modal bekerja di ladang terlebih dahulu, dan cara ini sangat mudah digunakan oleh penyewa.¹⁰

Salah satu cara warga dusun Surabaya di Kecamatan Sakra Timur Lombok Timur mencari nafkah adalah melalui praktik sewa guna usaha. Fenomena sewa guna usaha yang terjadi di dusun Surabaya sudah sangat lama dipraktekkan dengan menyewakan tanah yang dikuasai oleh penduduk setempat yang sebagian menjadi karyawan.

Penyewaan tanah tidak diatur oleh jangka waktu seperti sewa pada umumnya, melainkan dipandu oleh musim. Berdasarkan wawancara yang peneliti lakukan di desa Surabaya dengan pemilik tanah dan penggarap, peneliti menemukan bahwa sewa dilakukan secara langsung oleh penyewa dan pemilik tanah, bahwa perjanjian dibuat melalui musyawarah, dan bahwa akad dilakukan secara lisan dan disaksikan oleh kepala daerah dan keluarga antara pemilik tanah dan penggarap. Besarnya uang sewa yang diberikan kepada pemilik tanah sesuai dengan kesepakatan bersama. Ini dimodifikasi sesuai dengan luas total sawah yang disewakan selama durasi perjanjian sewa.

Ada tambahan pandangan tentang harga beli satu hektar tanah, yang sebanding dengan satu meter persegi. Sawah yang tergolong subur dikenakan

¹⁰Biyas Rini, *Praktek Sewa-Meyewa Sawah Sistem Tahunan Dalam Upaya Meningkatkan Pendapatan Petani DesaTeluk Kiambang Kabupaten Indragiri Hilir Kecamatan Tempuling*, Skripsi, UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2020, hal 3.

biaya sewa sebesar Rp 2.000.000, sedangkan sawah yang tergolong kurang subur memiliki harga sewa sekitar Rp 1.500.000 untuk luas 100 m².¹¹

Namun, di dunia nyata, seringkali ada persoalan yang muncul karena menyimpang dari prinsip yang telah ditetapkan. Meskipun pemilik sawah telah memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan tanahnya kepada penyewa, namun permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan sewa tanah dengan sistem pembayaran musiman adalah masih terdapat penyewa yang tidak membayar sewa sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Waktu yang telah disepakati. Hal ini sangat merugikan pemilik tanah karena menyebabkan pemilik mengalami kerugian finansial tambahan. Hal ini menunjukkan bahwa penyewa telah gagal untuk menegakkan akhir mereka dari tawar-menawar dengan pemilik tanah. Karena perjanjian asli diucapkan dengan lantang, maka pemilik tanah akan sulit untuk mengajukan gugatan terhadap penyewa jika penyewa melanggar janjinya. Perjanjian itu mengikat secara hukum, dan pihak yang membuatnya berkewajiban untuk melihat bahwa itu diikuti. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian, maka pihak yang lain akan menderita kerugian dan berhak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat berdasarkan undang-undang harus dilaksanakan menurut undang-undang. Ketentuan ini mensyaratkan bahwa semua perjanjian

¹¹Inayatur Rohmah Sa'idah, *Op., Cit.*, hal. 4.

yang dibuat berdasarkan undang-undang harus dilaksanakan sesuai dengan undang-undang.

Dalam hal ini diindikasikan bahwa suatu pihak dianggap ingkar janji apabila diketahui bahwa mereka: a. Gagal melaksanakan ketentuan perjanjian. b. Melaksanakan rencana, tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan. c. Menepati janjinya tetapi sudah terlambat untuk menyelamatkan situasi. d. Terlibat dalam perilaku yang dilarang oleh perjanjian dalam beberapa cara.”¹²

Sebagai hasil dari penjelasan sebelumnya, menjadi jelas bahwa sebelum melakukan sewa antara pemilik tanah dan penyewa, perlu dipahami ketentuan yang berkaitan dengan sewa. Hal ini dilakukan untuk memastikan tidak ada kendala atau masalah selama pelaksanaan sewa guna usaha yang dapat merugikan salah satu pihak.

Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Musiman di Desa Surabaya Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur” sebagai akibat dari permasalahan yang telah dibahas di atas.”

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

¹² Inayatur Rohmah Sa'idah, *Sewa Menyewa Dengan sistem Bayar Musim Panen Tinjauan hukum Kompilasi Hukum Ekonomi syariah (Studi di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan)*. Skripsi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019, hal 8

1. Bagaimana bentuk perjanjian sewa menyewa lahan pertanian secara musiman di Desa Surabaya Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur?
2. Apa saja hambatan dan penyelesaiannya dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian musiman di Desa Surabaya Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana berlakunya perjanjian sewa tanah musiman di Desa Surabaya yang terletak di Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur.
2. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa musiman di Desa Surabaya Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur dan untuk mengetahui bagaimana hambatan-hambatan tersebut dapat diatasi.

Adapun manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Manfaat teoritis yang diperoleh dari hasil penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai bahan kajian dan memberikan pemahaman ilmiah tentang sewa lahan musiman. Pembaca dapat menggunakannya sebagai bahan referensi bagi peneliti lain untuk digunakan di masa depan ketika mereka melakukan studi tentang masalah yang sebanding dengan ini.
2. Manfaat praktis bagi peneliti antara lain mengubah nasib mahasiswa, memungkinkan mereka untuk memaksimalkan tanggung jawab mereka

sebagai mahasiswa dan sebagai agen perubahan menuju masa depan yang lebih cerah bagi masyarakat Indonesia.

- Studi ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang komprehensif kepada masyarakat, khususnya bagi mereka yang menyewakan properti dengan imbalan pembayaran musiman. Ini akan berguna secara praktis bagi masyarakat.

D. Keaslian Penelitian

Tabel 1.1 Keaslian Penelitian

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Perbedaan
1.	Inayatur Rohmah Sa'idah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang	Sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen tinjauan kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES) (studi di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan ? 2. Bagaimana sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen di desa Latek kecamatan Sekaran 	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sewa menyewa dengan sistem bayar musim panen di Desa Latek Kecamatan Sekaran kabupaten Lamongan, dilakukan dengan secara lisan, karena didasarkan atas rasa saling percaya diantara kedua belah pihak. Serta pada setiap musim panen tiba penyewa masih harus memberikan hasil panen kepada pemilik sawah, hal ini selain dari	Lokasi penelitian di Desa Surabaya Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur tahun 2021

			<p>kabupaten Lamongan tinjauan kompilasi hukum ekonomi syariah ?</p>	<p>pembayaran uang sewa. Sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen ini menurut kompilasi hukum ekonomi syariah telah sah dan memenuhi rukun dan syarat ijarah yang terdapat dalam Pasal 295, 296, 301, 303, 318. Serta berkaitan dengan pemberian dari hasil panen selain dari uang sewa setiap musim panen tiba.</p>	
2.	<p>Biyas Rini, UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi</p>	<p>Praktek sewa menyewa sawah sistem tahunan dalam upaya meningkatkan pendapatan petani desa Teluk Kiambang Kabupaten Indragiri Hilir kecamatan Tempuling</p>	<p>1. Bagaimana praktek sewa menyewa sawah di desa Teluk Kiambang Pekan Baru Riau? 2. Bagaimana pandangan Islam terhadap sewa menyewa sawah di Desa Teluk Kiambang?</p>	<p>Hasil penelitian ini adalah bahwa praktek sewa menyewa sawah di Desa Kambang dilakukan secara langsung antara penyewa dengan pemilik lahan, perjanjian yang dilakukan dengan musyawarah dan akadnya secara lisan. Bersamaan dengan itu tidak ada saksi yang menyaksikan perjanjian tersebut serta tanpa adanya prosedur hukum yang mendukung pelaksanaan sewa</p>	<p>Lokasi penelitian di Desa Surabaya Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur tahun 2021</p>

				menyewa tersebut.	
3.	Yuli Prasetyo Andhi, Universitas Negeri Semarang	Tinjauan yuridis terhadap perjanjian sewa menyewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunung Pati Kota Semarang.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di kelurahan Sekaran kecamatan Gunung Pati Kota Semarang? 2. Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di kelurahan Sekaran kecamatan Gunungpati kota Semarang? 3. Bagaimana penyelesaian terhadap hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk 	<p>Hasil penelitian ini adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. melaksanakan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran dengan 3 tahap yaitu sebelum perjanjian, tahap perjanjian, tahap sesudah perjanjian. Perjanjian yang dilakukan oleh kedua pihak baik secara tertulis maupun lisan telah memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH perdata dan memenuhi asas-asas perjanjian yang dapat menimbulkan hukum. 2. Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah disebabkan karena perjanjian yang tidak jelas hak dan kewajiban masing-masing, dan tidak adanya kesepakatan mengenai hal 	Lokasi penelitian di Desa Surabaya Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur tahun 2021

			<p>usaha di kelurahan Sekaran kecamatan Gunungpati kota Semarang.</p>	<p>yang belum disepakati pada awal perjanjian, naiknya harga sewa.</p> <p>3. penyelesaian hambatan tersebut dilakukan dengan jalur diluar pengadilan (non litigasi), dengan cara negosiasi untuk mendapatkan penyelesaian yang diharapkan saling menguntungkan serta tidak merugikan satu pihak.</p>	
--	--	--	---	--	--

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yang dilihat dari segi obyek penelitian yaitu penelitian yang dilakukan oleh Inayatur Rohmah Sa'idah (2019) berobyek di desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Biyas Rini (2020) di Desa Teluk Kiambang Kabupaten Indragiri Hilir Kecamatan Tempuling. Yuli Prasetyo Andhi (2010) di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunung Pati Kota Semarang. Sedangkan Penelitian ini berobyek di Desa Surabaya Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur. Peneliti memilih obyek penelitian di Desa Surabaya karena kegiatan sewa menyewa sudah lama dan sering dilakukan oleh masyarakat desa Surabaya, selain itu, memudahkan peneliti

untuk melakukan penelitian karena jarak lokasi penelitian dengan peneliti lumayan dekat sehingga akan mudah untuk memperoleh informasi.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Sebuah perjanjian dianggap sebagai salah satu komponen yang paling penting dari hukum perdata. Sesuai dengan ketentuan buku III KUHPperdata. Perjanjian adalah pelaksanaan pokok-pokok usaha atau hubungan usaha antara manusia yang disebutkan secara tertulis dalam lembar perjanjian dan ada kesepakatan antara para pihak. Lembar kesepakatan dan kesepakatan antara para pihak dianggap sebagai bagian dari kesepakatan.¹³ Suatu perjanjian didefinisikan sebagai "suatu tindakan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih," yang dapat ditemukan dalam Pasal 1313.¹⁴ Sedangkan Sri Soedewi MS berpandangan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi ketika satu orang atau lebih mengingatkan diri mereka kepada orang lain atau lebih, orang lain mungkin memiliki pandangan lain. Selain itu, menurut A. Qirom Samsudin Meliala, perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika seseorang membuat janji kepada orang lain

¹³ Hartana, *Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)*, Jurnal Komunikasi Hukum, Volume 2, Nomor 2, Agustus 2016, Undiksa, hal. 149

¹⁴ Roswita Sitompul, *Hukum Perdata Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2006, hal. 82

atau ketika seseorang membuat janji bahwa orang lain akan melakukan sesuatu.¹⁵

Berdasarkan pengertian yang telah dikemukakan sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: perjanjian adalah suatu persetujuan yang dibentuk oleh dua orang atau lebih untuk melaksanakan sesuatu yang telah disepakati. Dalam kehidupan sosial masyarakat, kesepakatan sering dicapai untuk memenuhi kebutuhan mereka. Perjanjian tersebut dapat mengakibatkan terbentuknya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, yang akan mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban tertentu bagi masing-masing pihak yang terlibat. Dalam hal ini, hak dan tanggung jawab ini tidak akan pernah dapat ditetapkan sampai hak dan tanggung jawab tersebut pertama kali terbukti ada. Kesepakatan tanpa cacat yang dicapai secara lisan dan tertulis.

2. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Kontrak tertulis dan lisan adalah dua kategori utama yang dapat digunakan untuk mengklasifikasikan berbagai jenis perjanjian. Perjanjian antara para pihak yang dibuat secara tertulis disebut perjanjian tertulis. Perjanjian lisan, di sisi lain, adalah perjanjian yang terbentuk antara para pihak secara lisan (cukup kesepakatan para pihak). Ada tiga macam perjanjian tertulis, seperti yang dijelaskan di bawah ini:

- a. Perjanjian yang hanya ditandatangani oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi.

¹⁵ Lukman Santoso AZ , *Aspek Hukum Perjanjian, (Kajian Konferensif Teori dan Perkembangan)*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019, hal. 49

- b. Pemahaman bahwa tanda tangan para pihak perlu disaksikan oleh notaris agar dianggap sah. Tujuan utama dari kesaksian notaris atau dokumen yang diaktakan oleh notaris adalah untuk memberikan verifikasi pihak ketiga atas keaslian tanda tangan para pihak.
- c. Perjanjian yang diformalkan dalam bentuk akta notaris dan dilakukan di hadapan notaris. Akta notaris adalah akta yang dibuat di depan dan di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan yang diperbolehkan untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain.¹⁶

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdato menguraikan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap mengikat secara hukum. Untuk tujuan merumuskan perjanjian yang mengikat secara hukum, penting untuk memahami konsep ini. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, ada empat syarat yang harus dipenuhi sebelum suatu perjanjian dapat dianggap sah. Persyaratan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Kesepakatan adalah ketaatan terhadap syarat-syarat ungkapan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Adapun kriteria apa yang merupakan "cocok", yang ditentukan oleh pernyataan karena wasiat yang bersangkutan tidak terbuka untuk pengawasan atau pengetahuan publik. Ada dua cara untuk membuat pernyataan persetujuan: secara eksplisit atau implisit. Pernyataan yang definitif dapat dikomunikasikan secara verbal, tertulis, atau melalui penggunaan sinyal atau tanda. Dalam kehidupan kita sehari-hari, kita sering mendengar orang membuat pernyataan pribadi.

¹⁶ Zahra'a Unnisa, Tinjauan Hukum Perjanjian Antara Tenaga Kerja Indonesia (TKI) Dan Perusahaan Jasa Tenaga Kerja Indonesia (PJTKI) Persepektif Fiqih Muamalah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Skripsi*, IAIN Tulungagung, 2017, hal. 16-17

Ambil contoh, seorang pelancong yang menggunakan sistem angkutan umum. Ketika penumpang membayar kondektur harga untuk transportasi, kondektur wajib mengantar penumpang ke tujuan mereka dengan cara yang aman karena dia akan mengumpulkan uang. Meskipun tidak dinyatakan secara tegas, ada kontrak yang hadir di sini meskipun tidak tertulis. Dalam bukunya *The Law of Engagement with the Law of Engagement in Islam*, Wawan Muhwan Hariri mengatakan bahwa ada empat gagasan yang menjelaskan hal ini untuk menetapkan apakah mungkin terjadi suatu kesepakatan. Teori-teori tersebut adalah sebagai berikut:¹⁷

1) Teori ucapan (*uitingstheorie*)

Menurut idea of speech, tindakan orang yang menerima tawaran yang menyatakan bahwa ia menerima tawaran itu adalah persetujuan (*toesteming*). Oleh karena itu, dari sudut pandang orang yang menerima informasi, yaitu ketika Anda melepaskan pulpen untuk memberi tanda persetujuan, kesepakatan telah tercapai. Teori ini menderita kekurangan karena terlalu teoretis, karena faktanya teori ini mengandaikan adanya kesepakatan yang tak terhindarkan.

2) Teori pengiriman (*verzendtheorie*)

Menurut hipotesis pengiriman, pengiriman telegraf oleh pihak yang telah ditawarkan menghasilkan pembentukan perjanjian yang mengikat. Argumen utama yang menentang ide ini adalah bahwa hal itu tidak menjelaskan bagaimana pengiriman dapat ditentukan. Ada kemungkinan bahwa pemberi penawaran tidak mengetahuinya, meskipun faktanya telah dikirim. Gagasan ini juga cukup spekulatif, karena menganggap bahwa kesepakatan akan terjadi secara alami.

3) Teori pengetahuan (*ontvenemingstheorie*)

Menurut teori pengetahuan, suatu kesepakatan dianggap telah tercapai apabila pihak yang menawarkan mengetahui adanya suatu akseptasi (*acceptance*), meskipun akseptasi tersebut belum diterima (tidak diketahui secara langsung). Argumen yang

¹⁷ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, Bandung: Pustaka Setia, 2011, hal. 123

menentang pendekatan ini adalah bahwa dia tidak mungkin mengetahui apa yang ada di tanda terima karena dia belum benar-benar menerimanya.

4) Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Menurut hipotesis penerimaan, *toestemming* terjadi ketika pihak yang memberi sesuatu mendapat tanggapan langsung dari pihak yang diuji.¹⁸

b. Adanya kecakapan dalam bertindak atau membuat perjanjian

Kapasitas untuk melakukan perbuatan hukum adalah apa yang kita maksud ketika kita berbicara tentang kemampuan untuk bertindak. Orang dewasa adalah satu-satunya kategori orang yang mampu dan diizinkan untuk melakukan kegiatan hukum sesuai dengan hukum, dan mereka adalah satu-satunya orang yang secara sah dapat membuat perjanjian. Ukuran kedewasaan adalah mencapai usia 21 atau menikah. Ada beberapa kategori orang yang menurut undang-undang tidak kompeten, antara lain sebagai berikut:

- 1) Orang yang belum dewasa dianggap di bawah umur. Di usia 21;
- 2) Orang-orang yang kondisi mentalnya tidak dianggap sehat atau yang menderita penyakit mental adalah beberapa contoh dari mereka yang menjadi sasaran pengawasan. Contoh lain termasuk anak-anak;
- 3) Semua pihak yang menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak cakap atau dibatasi kekuasaannya untuk mengadakan perjanjian, seperti seorang istri yang hendak mengadakan suatu perjanjian untuk suatu transaksi tertentu tetapi memerlukan persetujuan suaminya, harus mematuhi ketentuan ini.¹⁹

¹⁸*Ibid*

¹⁹Novi Ratna Sari, Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam, *Jurnal Repertorium Volume IV No. 2 Juli - Desember 2017*, UNS, hal. 84

c. Adanya objek perjanjian (suatu hal tertentu)

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 (Pasal 1234 KUHPerdara)

Agar ada nilai moneter yang melekat pada pencapaian, itu perlu terukur, dapat diterima, dan dapat dipraktikkan. Adalah mungkin untuk memastikan, yang menunjukkan bahwa sebelum mengadakan suatu perjanjian, syarat-syarat perjanjian harus ditemukan, dalam arti bahwa adalah mungkin untuk membedakannya sampai tingkat yang memadai. Sebagai ilustrasi, misalkan A membeli mobil untuk B dengan harga Rp. 500.000.000,00. Ini menunjukkan bahwa barang yang dimaksud adalah mobil dan bukan barang lain. Pasal 1332 dan 1333 KUHPerdara memuat keterangan yang mungkin kami gunakan sehubungan dengan hal ini (suatu pokok bahasan tertentu). Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, "Hanya barang-barang yang dapat diperjualbelikan sajalah yang dapat dijadikan subyek perjanjian". Terlepas dari kenyataan bahwa Pasal 1333 KUHPerdara menyatakan bahwa "Sebuah perjanjian harus memuat sebagai topik suatu objek setidaknya dari jenis yang ditentukan," sebagian besar kontrak tidak menyertakan persyaratan seperti itu.

Tidak ada konsekuensi bahwa jumlah barang tidak diketahui asalkan jumlahnya dapat dipastikan atau dihitung dengan ketelitian yang wajar.²⁰

d. Adanya kausa yang halal

Pengertian *oorzaak* tidak dijelaskan dalam perjanjian yang berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, khususnya seperti yang terdapat dalam Pasal 1320. (sebab halal). Ada satu penyebutan alasan terlarang dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Tidak etis untuk mendukung suatu tujuan jika melakukannya akan melanggar hukum, melanggar standar dasar kesusilaan, atau mengganggu ketertiban umum. Istilah "sebab", yang berasal dari kata Belanda "*oorzaak*" atau kata Latin "*causa*", tidak berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang mengadakan perjanjian; sebaliknya, ini mengacu pada sifat perjanjian dan alasan mengapa itu dibuat di tempat pertama. Misalnya, substansi dan maksud atau alasan dari suatu perjanjian jual beli adalah bahwa salah satu pihak menginginkan suatu barang, sedangkan pihak yang lain menginginkan uang. Hal ini karena satu pihak ingin menjual barang tersebut, sedangkan pihak lain ingin membelinya.²¹

Misalnya, jika seseorang membeli pisau di toko dengan tujuan untuk digunakan membunuh orang lain, maka jual beli senjata tersebut memiliki alasan yang sah. Dalam hal ini, tidak ada

²⁰Lukman Santoso AZ, *Op., Cit.* hal. 54

²¹*Ibid*

pembenaran hukum untuk itu bahkan jika perjanjian itu menjelaskan bahwa para pihak ingin membunuh satu sama lain; misalnya, penjual pisau dapat menetapkan bahwa dia hanya akan menjualnya dengan syarat pembeli bermaksud menggunakannya untuk membunuh seseorang.²²

Menurut Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdara, suatu sebab dianggap tidak sah jika bertentangan dengan hukum, melanggar standar dasar kesusilaan, atau mengganggu ketertiban kehidupan masyarakat. Jika sebab yang dipermasalahkan itu bertentangan dengan undang-undang, maka dapat dikatakan bahwa sebab yang bersangkutan bertentangan dengan undang-undang. Jika sebab yang dimaksud bertentangan dengan hukum yang berlaku, maka dapat dikatakan bahwa sebab yang dimaksud bertentangan dengan hukum yang berlaku. Bukan perkara mudah untuk menentukan apakah suatu kesepakatan bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), karena istilah “akhlak” sangat abstrak, dan isinya dapat berbeda-beda dari satu daerah ke daerah lain atau dari satu kelompok masyarakat ke kelompok masyarakat lainnya. Selain itu, menentukan apakah suatu kesepakatan bertentangan dengan moralitas (*goede zeden*) bukanlah perkara mudah. Selain itu, standar kesopanan masyarakat dapat berubah sesuai dengan perubahan zaman.²³

²²*Ibid*

²³*Ibid*

Dasar hukum dalam suatu perjanjian terlarang antara lain apabila bertentangan dengan ketertiban umum atau keamanan negara atau menimbulkan keresahan dalam masyarakat; inilah mengapa hal itu dianggap tentang masalah konstitusional.²⁴

4. Unsur-unsur Perjanjian

Menurut apa yang diterbitkan oleh Niru Anita Sinaga dalam makalah berjudul "Default dan Konsekuensinya dalam Pelaksanaan Perjanjian", ada tiga komponen dalam perjanjian. Komponen-komponen tersebut adalah sebagai berikut:²⁵

a. Unsur *Essensialia*

Essensialia yaitu bagian dari suatu perjanjian yang harus ada, disebut juga sebagai unsur mutlak; jika bagian ini tidak ada, para pihak tidak akan dapat membuat atau mewujudkan perjanjian yang mereka inginkan; misalnya jika perjanjian jual beli adalah adanya barang yang menjadi objek perjanjian serta harga dan barangnya. Jika bagian ini tidak ada, perjanjian tidak akan dibuat atau direalisasikan. Komponen ini merupakan kebutuhan yang diperlukan agar perjanjian dianggap sah dan dapat dilaksanakan.

b. Unsur *Naturalia*

Naturalia yaitu bagian yang, menurut undang-undang, dianggap sebagai bagian pengaturan. Para pihak yang membuat perjanjian tidak terikat dengan ketentuan pasal-pasal dalam Buku III KUHPerdata; namun, para pihak dapat mengesampingkan aturan ini dan mengatur kepentingan mereka sesuai dengan kesepakatan para pihak. Selain itu, jika para pihak telah mengaturnya sendiri-sendiri, maka perjanjian itu mengikat para pihak menurut ketentuan undang-undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

c. Unsur *Accidentalialia*

Komponen *accidentalialia* adalah salah satu hal yang harus ditangani secara khusus dalam perjanjian. Tidak perlu secara eksplisit

²⁴ Retna Gumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian*(Ditinjau Dari KUHPerdata), *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol 05, No 01, Public Knowledge Project, 2012, hal. 9

²⁵Niru Anita Sinaga, *Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, *Jurnal Mitra Manajemen*, Universitas Surya Darma, 2020, hal. 47

menyepakati apapun, seperti lokasi yang akan digunakan untuk hunian.²⁶

5. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Dalam karyanya, “Aspects of Covenant Law (Congressive Study of Theory and Development)”, Lukman Santoso menguraikan banyak konsep perjanjian yang berbeda, antara lain sebagai berikut:²⁷

- a. Asas Konsensualisme adalah gagasan bahwa suatu perjanjian telah terjadi dan dapat dilaksanakan secara hukum ketika kedua belah pihak dapat mencapai kesepakatan (konsensus) tentang subjek perjanjian. Ide ini didasarkan pada prinsip persetujuan bersama. Dalam suatu transaksi seperti jual beli suatu produk atau jasa misalnya, dapat dipastikan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Setelah pembeli menerima tawaran penjual untuk membeli suatu barang, para pihak telah mencapai kesepakatan tentang syarat-syarat transaksi.
- b. Seseorang bebas untuk membuat suatu perjanjian, bebas mengenai apa yang telah disepakati, dan juga bebas untuk memilih bentuk perjanjian yang akan diambil menurut konsep kebebasan berkontrak. Persyaratan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang mengatur bahwa “Segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi orang-orang yang membuatnya” dapat digunakan sebagai dasar analisis konsep kebebasan berkontrak. Asas ini merupakan asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: membuat atau tidak membuat suatu perjanjian; mengadakan perjanjian dengan siapa pun; menentukan isi perjanjian; menentukan bagaimana perjanjian itu akan dilaksanakan; menentukan persyaratan perjanjian; dan menentukan bentuk perjanjian, baik lisan maupun tertulis. Kebebasan untuk berkontrak merupakan konsep hukum universal, yang berarti dapat diterapkan dalam berbagai sistem hukum dan perjanjian di berbagai negara dan cakupannya sama di semua tempat tersebut.²⁸
- c. Salah satu konsep yang memegang peranan penting, khususnya dalam pelaksanaan perjanjian tidak tertulis, adalah gagasan itikad baik. Mengacu pada konsep itikad baik, asas ini tertuang dalam kalimat ketiga alinea pertama Pasal 1338 KUHPerdara, yang

²⁶ *Ibid*

²⁷ Lukman Santoso AZ, Op., Cit., hal 55

²⁸ *Ibid.* hal. 68

menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”.²⁹

- d. Asas Kekuatan Mengikat, adalah sila yang menetapkan bahwa setiap kesepakatan yang dicapai oleh para pihak harus mengikat secara hukum dan tidak boleh dibatalkan sepihak oleh salah satu pihak. Artinya, para pihak terikat oleh perjanjian seolah-olah itu adalah undang-undang.
- e. Asas Kepribadian, adalah konsep yang menyatakan bahwa seseorang yang mengadakan kontrak hanya akan melakukannya untuk kepentingan pribadi atau pribadi mereka.
- f. Asas Persamaan Hukum, yaitu Penerapan konsep ini menunjukkan bahwa subjek hukum yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian akan mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama di mata hukum. Tidak boleh dibeda-bedakan satu sama lain dalam keadaan apa pun, meskipun subjek hukumnya beragam ras, agama, dan warna kulit.
- g. Asas Kepercayaan yaitu kedua belah pihak harus saling mempercayai satu sama lain.
- h. Konsep keseimbangan adalah suatu paham yang menetapkan bahwa kedua belah pihak berkewajiban untuk menegakkan akhir dari tawar-menawar dan mematuhi ketentuan perjanjian.
- i. Asas Kepastian Hukum, ketika perjanjian dipandang sebagai suatu figur hukum, memiliki tingkat kepastian hukum tertentu. Kepastian ini dapat ditarik dari kenyataan bahwa perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat, dalam arti ia berfungsi sebagai undang-undang bagi mereka yang membentuknya. Konsep kepastian hukum, kadang-kadang disebut juga dengan pengertian *pacta sunt servanda*, adalah suatu asas yang memperhatikan akibat-akibat yang ditimbulkan dari suatu perjanjian. *Pacta sunt servanda* adalah frasa Latin yang diterjemahkan menjadi "Biarkan matahari menjadi saksi," dan itu mengacu pada gagasan bahwa pengadilan atau pihak ketiga lainnya harus menghormati persyaratan kontrak yang dibentuk antara dua pihak, seperti hukum..
- j. Ide prinsip moral mengacu pada fakta bahwa kesepakatan tidak melampaui apa yang dianggap perilaku moral yang dapat diterima dalam pengaturan tertentu.
- k. Hanya aktivitas yang pantas atau pantas yang harus dilakukan, karena inilah yang dimaksud dengan ide kepatutan..
- l. Menurut konsep kebiasaan, perilaku para pihak diharapkan sesuai dengan pola normatif yang dituangkan dalam kesepakatan.³⁰

²⁹ I Wayan Agus Vijayantera, Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis, *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganessa*, Vol. 6 No 1, Februari 2020 , hal.121

³⁰ Lukman Santaso AZ , *Op., Cit.*, hal. 68-72

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian sewa menyewa

Setelah para pihak mencapai kesepakatan tentang layanan dan biaya, sewa menjadi perjanjian konsensual, yang berarti mengikat secara hukum para pihak yang terlibat dalam transaksi. Barang-barang yang diberikan kepada Anda bukan milik Anda untuk disimpan; sebaliknya, mereka ada di sana untuk kesenangan Anda.³¹ Menurut definisi yang diberikan dalam Pasal 1548 KUH Perdata, sewa adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan suatu barang untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran suatu harga yang pihak terakhir bersedia membayar. Harga ini ditentukan oleh pihak pertama berdasarkan nilai pasar barang tersebut.³²

Menurut Sitompul, perjanjian sewa guna usaha adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak setuju untuk menyerahkan suatu benda yang akan digunakan untuk jangka waktu tertentu, dan pihak yang lain setuju untuk membayar harga yang telah ditentukan untuk penggunaan benda tersebut pada waktu yang telah ditentukan. . Selama masa sewa, objek akan digunakan untuk jangka waktu tertentu.³³

³¹ Ariawan, Subawa dan Udiana, *Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup Yang Dibuat Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing, (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2785K/Pdt/2011)*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenot ariatan, 2017 – 2018, hal. 95

³² Claudia Soleman, *Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lex Privatum Vol. VI/No. 5/Juli/2018*, Unsrat, hal. 13

³³ Roswita Sitompul, *Op., Cit*, hal. 23

Selain itu, Yahya Harahap menjelaskan bahwa sewa adalah kesepakatan antara orang yang menyewakan ruang dan penyewa ruang itu. Pihak yang menyewakan produk untuk dinikmati sepenuhnya oleh lessee selama jangka waktu perjanjian sewa.³⁴

Berdasarkan definisi yang diberikan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa guna usaha adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh satu pihak untuk mengikatkan diri dengan pihak lain dalam penyerahan barang untuk digunakan selama jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran.

2. Unsur Sewa Menyewa

Unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:³⁵

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa
Lessor dan lessee adalah pihak yang berkewajiban untuk mematuhi ketentuan perjanjian sewa. Orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada orang atau badan hukum lain disebut “pihak yang menyewakan”, dan orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda dari “pihak yang menyewakan” disebut sebagai "penyewa".
- b. Adanya konsensus antara kedua belah pihak
- c. Adanya objek sewa-menyewa, yaitu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak.
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda.
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.³⁶

³⁴ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal. 112

³⁵ Claudia Soleman, *Op., Cit.*, hal 14

³⁶ *Ibid*

3. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Dasar hukum sewa guna usaha dinyatakan dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: “Sewa adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan kesenangan kepada pihak lain atas suatu barang, untuk jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang kemudian disetujui oleh pihak tersebut untuk dibayar.” Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, ketentuan KUHPerdara ini merupakan dasar hukum dari sewa guna usaha. Dalam hal ini yang dimaksud dengan "barang" adalah setiap dan segala bentuk barang, termasuk barang bergerak dan tidak bergerak yang dapat disewakan, sesuai dengan Pasal 1549 Ayat (2) KUH Perdata.³⁷

4. Hak dan kewajiban dalam sewa menyewa

a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan

Pembayaran sewa yang wajib diberikan oleh lessee pada hari dan waktu tertentu sesuai dengan syarat-syarat sewa merupakan hak lessor. Sedangkan menurut Pasal 1550, orang yang menyewakan barang itu bertanggung jawab atas kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUH Perdata).
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata).

³⁷ Jansehat Aritonang, *Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Perkantoran Yang Di Kelola Oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Jakarta (UNIJA), di Jakarta tahun 2011, hal. 81

- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata).
- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata).
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata).³⁸

b. Hak dan kewajiban pihak penyewa

Lessor berutang kepada lessee untuk memberikan jaminan bahwa properti yang disewa tidak akan mengganggu kemampuan lessee untuk menikmati kedamaian dan ketenangan dan bahwa properti yang disewa tidak akan memiliki kekurangan yang mencegah penyewa untuk memanfaatkan sepenuhnya properti tersebut. Ini adalah hak penyewa. Sementara itu, sesuai dengan Pasal 1560, penyewa bertanggung jawab atas kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

- 1) Ketika seorang kepala rumah tangga menggunakan barang-barang yang disewa, ia memiliki tanggung jawab untuk merawatnya seolah-olah itu miliknya sendiri.
- 2) Anda bertanggung jawab untuk melakukan pembayaran sewa pada alamat dan waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa.
- 3) Sesuai dengan Pasal 1583 KUH Perdata, lakukan semua perbaikan yang diperlukan, bahkan yang sederhana dan setiap hari.³⁹

5. Risiko dalam sewa menyewa

Dalam hal leasing, risiko barang yang disewakan menjadi tanggung jawab pemilik barang yang juga dikenal sebagai pihak yang menyewakan tempat tersebut. Hal ini tercantum dalam Pasal 1553 KUHPerdata. Tanggung jawab untuk menanggung kerugian yang

³⁸ Claudia Soleman, *Op., Cit.*, hal. 14

³⁹ Jansehat Aritonang, *Op., Cit.*, hal. 84

ditimbulkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang-barang yang menjadi objek perjanjian dikenal sebagai risiko, dan itu adalah ciri dari setiap perjanjian yang melibatkan pemindahan hak kepemilikan barang.

KUHPerdata Pasal 1533 berbunyi,

“Keabsahan perjanjian sewa-menyewa dipertanyakan dalam hal benda yang disewakan rusak seluruhnya di tengah masa sewa akibat suatu kecelakaan. Jika produk yang dipermasalahkan hanya rusak sebagian, penyewa memiliki pilihan untuk meminta penurunan harga atau meminta agar perjanjian sewa dibatalkan; tetapi, dalam kedua skenario, dia tidak memiliki hak untuk menerima kompensasi.”

Aturan tentang risiko dalam sewa guna usaha tidak secara jelas digambarkan sebagai pengaturan risiko dalam jual beli, yang disediakan oleh Pasal 1458 KUH Perdata, yang mengandung risiko; namun demikian, peraturan yang berkaitan dengan risiko dalam sewa guna usaha harus diperoleh dari Pasal 1553 KUHPerdata. Disebutkan dalam pasal ini bahwa perjanjian sewa-menyewa itu batal demi hukum jika barang-barang yang disewa itu musnah karena suatu kejadian yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian itu. Dapat disimpulkan dari frasa "batal demi hukum" bahwa tidak ada pihak yang sekarang dalam posisi untuk menuntut apa pun dari pihak lain. Hal ini menunjukkan bahwa pihak yang menyewakan barang tersebut adalah orang yang bertanggung jawab menanggung seluruh

beban keuangan dari kerugian yang diakibatkan oleh pemusnahan barang tersebut.⁴⁰

6. Berakhirnya Perjanjian

a. Berakhirnya perjanjian menurut KUHPerdota

1) Pembayaran

Pembayaran adalah 129 Dalam konteks Hukum Perikatan, "pembayaran" mengacu pada setiap tindakan yang memenuhi suatu pencapaian, termasuk pengiriman barang oleh penjual, melakukan beberapa tindakan, atau menahan diri dari melakukan beberapa tindakan. Ketiga jenis yang berbeda ini merupakan pencapaian suatu tujuan atau yang lebih sering dikenal sebagai "pembayaran".

2) Novasi (pembayaran utang)

Novasi adalah perjanjian yang dibuat antara debitur dan kreditur dimana perjanjian sebelumnya dan topik perjanjian dibatalkan dan diganti dengan objek dan subjek baru. Adanya perjanjian baru, pengenalan topik baru, hak dan kewajiban, serta prestasi, merupakan komponen dari novasi. Novation hanya dapat terjadi jika semua kondisi ini terpenuhi. Ada tiga pendekatan berbeda yang dapat digunakan dalam melakukan novasi atau pembaharuan utang, yaitu sebagai berikut:

Pertama, jika seorang debitur membuat perjanjian utang baru untuk orang yang berutang, perjanjian itu akan menggantikan utang sebelumnya,

⁴⁰*Ibid.*, hal.87

yang kemudian akan menghapus utang lama. Istilah novasi jenis ini adalah novasi objektif.

Kedua, Debitur dibebaskan dari komitmennya jika debitur baru ditugaskan untuk menggantikan debitur sebelumnya. Nama yang diberikan untuk novasi ini adalah "novasi subjektif pasif".

Ketiga, Jika sebagai akibat dari suatu perjanjian baru, seorang kreditur baru ditugaskan untuk menggantikan kreditur sebelumnya, maka debitur dibebaskan dari kewajibannya terhadap kreditur sebelumnya. Istilah novasi jenis ini adalah novasi subyektif aktif.

Dalam Pasal 1413-1424 BW yang mengatur tentang proses novasi atau pembaharuan utang dijelaskan bahwa proses novasi dalam bentuk apapun harus memenuhi beberapa syarat. Syarat-syarat tersebut antara lain proses novasi harus dilakukan oleh orang yang cakap (1414 BW), memerlukan persetujuan kreditur (1416-1417 BW), dan pelaksanaan dari proses novasi tidak boleh diduga (1415 BW).⁴¹

3) Kompensasi

Kompensasi, juga dikenal sebagai penyelesaian utang, mengacu pada proses membatalkan semua kewajiban utang dengan membagi jumlah total utang yang terutang antara kreditur dan debitur. 134 Atau mungkin dua orang yang saling berutang uang dan menurut undang-undang, telah memperhitungkan bahwa ada cara bagi mereka untuk

⁴¹ Lukman Santoso Az, *Hukum Perikatan*, Malang: Setara Press, 2016, hal. 102-103

saling menghapus kewajiban dengan menghitung bersama-sama. itu. Misalnya, A berhutang Rp. 10.000.00 kepada B, sedangkan B berhutang Rp. 5,000.00 sampai A; Namun karena ganti rugi yang terjadi antara kedua belah pihak, A hanya harus membayar Rp. 5,000.00 terhadap hutang B.

4) Konfusio (percampuran utang

Percampuran utang adalah menggabungkan status seseorang sebagai debitur dengan status seseorang sebagai kreditur menjadi satu status. Kebingungan mungkin muncul dari dua sumber yang berbeda, yaitu:

- a) melalui proses memajukan hak atas dasar hak-hak umum. Pertimbangkan skenario berikut: seorang kreditur meninggal, meninggalkan hanya satu ahli waris — debitur. Hal ini menunjukkan bahwa setelah kreditur meninggal dunia, status debitur akan berubah menjadi status kreditur. 136 Setelah itu, penerus debitur bertanggung jawab untuk melunasi kewajibannya, yang mengakibatkan utangnya lunas.
- b) Dengan cara mengalihkan hak berdasarkan hak tertentu, seperti ketika membeli dan menjual properti atau mewarisi properti, misalnya.

Pada umumnya percampuran utang terjadi pada bentuk-bentuk debitur menjadi ahli waris dari kreditur.

5) Pembebasan Utang

Pernyataan sepihak yang dibuat oleh kreditur kepada debitur bahwa debitur dibebaskan dari kewajiban keuangannya merupakan pembebasan utang. Debitur setuju dengan pernyataan tersebut, sehingga dianggap sah. Penghapusan utang dapat dilakukan dalam dua bentuk: (1) gratis, dalam bentuk hadiah; dan (2) prestasi di pihak debitur, berupa prestasi yang berbeda dengan prestasi yang jatuh tempo. Pembagian ini dimungkinkan karena adanya kesepakatan.

6) Kebatalan atau Pembatalan

Ada tiga penyebab timbulnya pembatalan kontrak, yaitu:

- a) Perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan di bawah pengampuan
- b) Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang.
- c) Adanya cacat kehendak, adalah kekurangan dalam kehendak orang (kekhilafan, paksaan dan penipuan).

7) Berlaku Syarat Batal

Jika syarat batal itu terpenuhi, maka perjanjian itu batal dan semuanya akan kembali seperti semula, seolah-olah tidak ada perjanjian. Dalam kebanyakan kasus, unsur-unsur yang membuat perjanjian menjadi tidak berharga berlaku untuk pengaturan timbal balik termasuk perjanjian jual beli, sewa, dan jenis perjanjian lainnya.⁴²

⁴² *Ibid.* 103-105

b. Berakhirnya Perjanjian Lainnya

1) Jangka waktunya berakhir

Durasi kontrak serta tanggal pemutusan kontrak ditentukan dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, terlepas dari apakah kontrak dibuat melalui dokumen tulisan tangan, oleh pejabat yang berwenang, atau sebelum keterlibatan pejabat tersebut. . Apabila ditentukan jangka waktu dan tanggal berakhirnya kontrak, hal itu menunjukkan bahwa salah satu pihak tidak perlu memberitahukan kepada pihak lainnya tentang berakhirnya kontrak; sebaliknya, masing-masing pihak mengetahui tanggal kedaluwarsa dengan hak mereka sendiri. Ada kontrak yang memiliki jangka waktu dan tanggal terminasi yang cukup pendek, dan ada juga kontrak yang memiliki tanggal dan jangka waktu terminasi jangka panjang.

2) Dilaksanakannya Objek Perjanjian

Tujuan perjanjian pada dasarnya sama dengan pencapaian, dan pencapaian itu terdiri dari melakukan sesuatu, tidak melakukan sesuatu, dan melakukan sesuatu lagi. Syarat-syarat perjanjian ditetapkan di atas batu dalam hal transaksi yang melibatkan kedua belah pihak, seperti jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, dan lain-lain. Misalnya, dalam suatu akad jual beli tanah, tujuan dari perjanjian itu adalah harga dan juga hasil produksi itu sendiri. Baik penjual tanah maupun pembeli tanah wajib menyerahkan tanah dalam keadaan aslinya dan menyerahkan sertifikat tanah. Pembeli tanah juga harus menyerahkan harga tanah. Sementara

pembeli memiliki hak untuk memperoleh tanah serta semua dokumen yang menyertai pembelian, penjual tanah berhak untuk menerima uang yang telah dibayarkan untuk properti tersebut. Perjanjian antara pembeli dan penjual telah berakhir, baik secara sembunyi-sembunyi maupun terang-terangan, sebagai akibat dikuasainya obyek perjanjian oleh salah satu pihak.

3) Kesepakatan Kedua Belah Pihak

Salah satu metode untuk mengakhiri kontrak adalah ketika kedua belah pihak setuju untuk melakukannya; dalam skenario ini, para pihak telah saling memutuskan untuk membubarkan kesepakatan yang telah dicapai sebelumnya di antara mereka berdua. Alasan mereka untuk menyetujui pemutusan kontrak sangat beragam seperti individu itu sendiri. Beberapa setuju karena prinsip moral mereka, sementara yang lain setuju karena itu baik untuk perusahaan mereka. karena pentingnya akuntansi untuk keuntungan dan kerugian, pertimbangan harus diberikan. Dalam hal salah satu pihak berpendapat bahwa mereka tidak dapat melaksanakan syarat-syarat penting kontrak, mereka dapat mengajukan permintaan kepada pihak lain untuk mengakhiri perjanjian, dan pihak lain dapat menerima permintaan tersebut.

4) Pemutusan Kontrak secara Sepihak

Para pihak dalam kontrak diharuskan, pada prinsipnya, untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan perjanjian dengan itikad baik; namun dalam praktiknya, salah satu pihak sering kali gagal memenuhi syarat-

syarat pokok perjanjian, padahal mereka telah dipanggil tiga kali berturut-turut. Karena salah satu pihak telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya berdasarkan kontrak, pihak lain sekarang berkewajiban untuk membubarkan perjanjian dengan sendirinya. Salah satu cara mengakhiri kontrak yang dibuat oleh para pihak adalah melalui penggunaan klausul pemutusan sepihak. Karena debitur tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik, maka kreditur berhak memutuskan keabsahan kontrak yang telah mereka tandatangani dengan debitur meskipun waktu yang ditentukan belum lewat.⁴³

5) Adanya Putusan Pengadilan

Ketidaksepakatan kontraktual dapat diselesaikan dengan salah satu dari dua cara: baik di dalam sistem hukum atau di luarnya, lebih sering dikenal sebagai penyelesaian di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa alternatif mengacu pada proses penyelesaian perselisihan hukum dalam pengaturan selain pengadilan (ADR). Konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan bahkan hanya menggunakan penilaian ahli adalah semua pilihan yang layak untuk menjalankan strategi ini. Jika para pihak telah mencoba kelima prosedur dan masih tidak dapat mencapai penyelesaian, maka salah satu pihak — terutama pihak yang dirugikan dalam pelaksanaan kontrak — dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri tempat kontrak atau barang itu berada. Jika para pihak ingin membawa ketidaksepakatan atas kontrak ke pengadilan, salah satu persyaratan yang paling penting adalah

⁴³ *Ibid.* 106-108

mereka dapat memberikan bukti yang mendukung posisi mereka. Sebagai contoh, yang perlu diakhiri adalah perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dan debitur ini. Karena debitur tidak melaksanakan kinerja dengan cara yang tepat, permintaan kontrak ini dibuat. Karena fakta bahwa kedua belah pihak telah memberikan bukti mereka ke pengadilan, pengadilan dapat sampai pada kesimpulan bahwa kontrak yang telah dibuat dengan susah payah oleh kedua belah pihak harus dibatalkan. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa akad yang bersifat final merupakan hasil putusan pengadilan, yaitu batalnya akad yang dibuat oleh para pihak, yang merupakan hasil putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

6) Ditentukan oleh Undang-undang

Berakhirnya suatu perjanjian karena ditentukan oleh undang-undang terjadi apabila

a) Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian itu

Sebagai contoh, alinea ketiga Pasal 1066 KUHPerdara mengatur bahwa para ahli waris dapat mencapai mufakat untuk menunda pembagian harta warisan untuk waktu tertentu. Akan tetapi, ayat berikutnya membatasi perjanjian, yang menyatakan bahwa perjanjian itu hanya dapat berlaku untuk jangka waktu lima tahun.

- b) Undang-undang menentukan perjanjian itu dapat berakhir dengan terjadinya peristiwa tertentu

Misalnya, jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian itu dianggap batal demi hukum. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1646 ayat 4 KUHPerdata Perjanjian Perusahaan, Pasal 1813 KUHPerdata Perjanjian Pemberian Kuasa, dan Pasal 1603 KUHPerdata Perjanjian Kerja.⁴⁴



⁴⁴ *Ibid.* 109-110

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Metode penelitian empiris digunakan dalam pengumpulan dan analisis data penelitian ini (penelitian lapangan). Studi hukum dikenal sebagai penelitian empiris, dan melibatkan evaluasi konsekuensi atau implementasi hukum dan peraturan di masyarakat dengan menggunakan data primer sebagai sumber informasi utama. Atau, ada pilihan untuk melakukan penelitian empiris, yaitu membaca dan menganalisis aturan hukum yang relevan dengan topik yang dibahas sesuai dengan fakta yang ditemukan di lapangan. Jenis penelitian ini juga meliputi persiapan identifikasi hukum (tidak tertulis) dan persiapan efektifitas hukum.⁴⁵

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan sosiologi hukum telah digunakan oleh peneliti dalam menyelidiki mereka tentang topik tersebut. Metode sosiologi hukum merupakan penelitian empiris yang digunakan untuk menganalisis kemandirian kerja yang dilakukan oleh sistem hukum dalam masyarakat.⁴⁶

Tujuan dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah untuk mengetahui efisiensi kerja hukum pada perjanjian sewa tanah musiman di desa Surabaya yang terletak di Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur.

⁴⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Uj perss, Jakarta, 1983, Hal. 51.

⁴⁶ Jonaedi Efendi dkk, *Metode Penelitian hukum: Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Depok, 2016, Hal. 156

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan mengambil tempat di Desa Surabaya yang terletak di Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur. Pilihan ini diambil karena Kampung Surabaya merupakan tempat yang sering terjadi perselisihan antara pemilik tanah dan penggarap sebagai akibat dari kegagalan penyewa untuk membayar sewa sesuai dengan ketentuan perjanjian.

D. Jenis dan Sumber Data

Sumber merupakan subyek dari data asal data didapatkan. Penelitian ini mendapatkan data dari data primer dan sekunder.

1. Sumber Data Primer

Data primer merupakan data yang diterima langsung dari lapangan, disebut juga data primer, dengan kata lain data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber awal, yang meliputi informasi dan responden melalui prosedur wawancara langsung. Di Desa Surabaya, Kecamatan Lombok Timur, Kabupaten Lombok Timur, masyarakat yang memberikan sewa lahan musiman adalah informan, sedangkan responden adalah masyarakat yang mendapatkan sewa lahan musiman. Kedua kelompok tersebut berada di Lombok Timur.

2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang diambil dari sumber perpustakaan seperti tesis, buku, makalah, dan hasil penelitian lainnya di antara sumber informasi lainnya. Sementara itu, penelitian ini

mengumpulkan data sekunder seperti kontrak yang melibatkan hukum, sewa properti, dan hal-hal lain semacam itu.

E. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Untuk memperoleh datayang valid, dalam penelitian ini menggunakan pengumpulan data sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi merupakan kegiatan berdasarkan observasi yang digunakan untuk memperoleh data dengan cara mencatat secara metodelis masalah-masalah yang perlu diteliti.⁴⁷

Peneliti dalam penelitian ini melakukan observasi langsung ke objek penelitiannya yaitu pemilik tanah dan penyewa tanah yang ikut menyewa dengan sistem pembayaran musiman di Desa Surabaya Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Lombok Timur.

2. Wawancara

Wawancara merupakan strategi yang digunakan untuk mengumpulkan secara langsung informasi yang diperlukan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan bagi peneliti. Dua orang terlibat dalam proses wawancara: peneliti (juga dikenal sebagai pewawancara) dan orang-orang yang memberikan informasi.

Orang-orang yang terlibat dalam penyewaan tanah dengan sistem pembayaran musiman di Desa Surabaya Kecamatan Sakra Timur

⁴⁷Cholid, Nurbuko, dkk, . *Metode Penelitian*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2005, Hal, 192.

Kabupaten Lombok Timur menjadi subyek wawancara yang dilakukan langsung oleh peneliti yang sedang melakukan penelitian ini. Wawancara ini dilakukan oleh peneliti sendiri.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan Dokumen merupakan salah satu metode yang dapat digunakan untuk mengumpulkan data guna mendapatkan informasi atau data yang relevan dengan masalah yang sedang diteliti. Untuk keperluan dokumentasi penelitian ini, Kantor Desa Surabaya akan dihubungi untuk meminta data tentang profil desa, dan peneliti akan melakukan wawancara dengan pemilik tanah dan penyewa tanah untuk memberikan dokumentasi wawancara tersebut.

F. Analisis Data

Analisis data yang diperoleh dari studi kepustakaan kemudian akan dianalisis secara deskriptif-kualitatif yang berkaitan dengan data yang diperoleh dari lapangan, setelah itu akan dibuat argumentasi berdasarkan logika berpikir induktif, dan ditarik kesimpulan dari hal-hal tertentu secara berurutan. untuk menggambarkan secara umum. Peneliti akan menggunakan teknik deskriptif-kualitatif untuk mengkarakterisasi dan menghubungkan semua dokumen hukum yang relevan yang telah dikumpulkan melalui penelitian di lapangan serta penelitian yang dilakukan di perpustakaan dengan cara yang lengkap dan akurat dan dilakukan secara sistematis.⁴⁸ Untuk memastikan bahwa solusi yang benar dan lengkap untuk masalah ditemukan.

⁴⁸ Nasution, S., *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, Hal. 126.

Setelah itu, kesimpulan diturunkan melalui metode induktif, yang memerlukan ekstrapolasi dari hal-hal khusus ke kategori fenomena yang lebih luas.

