

**KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH PERTANIAN
MENGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Hukum Program Sarjana**

OLEH :

**MUHAMMAD REZA
NIM. 502018204**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**

2022

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

**JUDUL SKRIPSI : KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN SEWA
MENYEWA TANAH PERTANIAN MENGGUNAKAN
AKTA DI BAWAH TANGAN**



NAMA : Muhammad Reza
NIM : 50 2018 204
PROGRAM STUDI : Hukum Program Sarjana
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata

Pemimbing,

1. M Soleh Idrus, SH.,MS
2. Atika Ismail, SH., MH


()

Palembang, 22 Februari 2022

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI :

Ketua *an* : Dra.Hj.Lilies Anisah, SH., MH



Anggota : 1. M. Soleh Idrus, SH., MS


()

**DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**


Dr.Nur Husni Emilson, SH., SpN., MH.
NBM/NIDN : 858994/0217086201

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Muhammad Reza**
nim : **502018204**
Program Studi : **Hukum Program Sarjana**
Program Kekhususan : **Hukum Perdata**
Judul Skripsi : **Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah
Pertanian Menggunakan Akta di Bawah Tangan**

Menyatakan bahwa karya ilmiah/skripsi saya yang berjudul ;
Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Menggunakan Akta di Bawah
Tangan.

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, kecuali dalam bentuk kutipan yang
saya sebutkan sumbernya .

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenar benarnya. Apabila pernyataan
keaslian ini tidak benar maka saya bersedia mendapatkan sanksi akademik .

Palembang, 2022

Yang menyatakan


Muhammad Reza

MOTTO:

“Maka bersabarlah kamu, sesungguhnya janji Allah itu benar”

(Q.S. Ghafir : 55)

“Yang tidak pernah meninggalkanmu selain ALLAH, ialah doa ibumu”

-Unknown-

Persembahan kepada:

- ❖ Kedua orang tua ku tersayang yang selalu memberikan doa dan dukungan serta tulus demi masa depanku.*
- ❖ Seluruh keluarga besarku yang tidak bisa ku sebutkan satu persatu terima kasih atas dukungannya.*
- ❖ Almamaterku.*

ABSTRAK
KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH
PERTANIAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN

Oleh

Muhammad Reza

Indonesia merupakan negara agraris yang tidak bisa dipisahkan dari sektor pertanian, karena sektor ini memiliki arti yang sangat penting dalam pertumbuhan ekonomi, di Indonesia sebagian besar penduduknya bermata pencaharian sebagai petani, sehingga lahannya banyak yang dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (Pasal 1548 KUH Perdata).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menggunakan akta di bawah tangan, dan juga untuk mengetahui dan memahami jika salah satu pihak yang membuat perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menggunakan akta di bawah tangan tersebut melakukan wanprestasi.

Metode penelitian yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah normatif empiris. Normatif empiris adalah suatu penelitian yang mengaju pada norma norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang undangan. Berdasarkan penelitian ini akta, dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian berdasarkan pengakuan dari pihak-pihak yang membuatnya, artinya kekuatan akta dibawah tangan ini dapat dipersamakan kekuatannya dengan akta autentik bila dalam hal pembuktiannya oleh para pembuat akta di bawah tangan mengakui atau membenarkan apa yang ditandatangani. Sedangkan apabila kebenaran tanda tangan dalam akta di bawah tangan di sangkal akan kebenarannya maka akta tersebut harus dibuktikan kebenarannya dengan menggunakan alat bukti yang lain seperti saksi, persangkaan dan pengakuan. Setiap perjanjian sewa menyewa yang dibuat sebaiknya dilakukan di hadapan pegawai umum yang berwenang dalam hal ini notaris. Apabila terjadi sengketa dikemudian hari pembuktiannya mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan sah menurut hukum. Sehingga hakim sudah tidak meminta penambahan bukti lain. Sebaiknya penyelesaian sengketa sewa lahan pertanian menggunakan akta di bawah tangan dilakukan secara tertulis dan dilakukan di depan saksi, agar tidak terjadi resiko yang mengakibatkan perselisihan, pertengkaran bahkan yang menimbulkan kerugian antara kedua belah pihak atau salah satu pihak yang bersengketa.

Kata Kunci: Kekuatan Hukum, Sewa Menyewa, Akta di Bawah Tangan

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirohim

Assalamualaikum Wr. Wb

Pertama tama di sampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyang atas segala rahmat dan karunianya sehingga skripsi ini dapat di selesaikan. skripsi merupakan salah satu persyaratan setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH PERTANIAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN”**

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa begitu banyak pihak yang telah turut membantu dalam penyelesaian skripsi ini, melalui kesempatan yang baik ini dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terimah kasih yang sebesar besarnya kepada :

1. Bapak Dr. H. Abid Djazuli SE., MM., Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya.
2. Bapak Nur Husni Emilson SH., Sp.N., MH Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya.
3. Bapak M. Soleh Idrus SH., MS., Selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya.
4. Bapak Yudistira rusydi SH., MH., Selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya.
5. Bapak M. Soleh Idrus SH., MS., selaku pembimbing skripsi kesatu (1) yang telah banyak meluangkan dan mengorbankan waktunya untuk mengajari, dan memberi arahan arahan dalam penulisan karya ilmiah skripsi ini dapat di selesaikan tepat pada waktunya.

6. Ibu Atika Ismail SH., MH., Selaku pembimbing skripsi kedua (2) yang telah banyak meluangkan dan mengorbankan waktunya untuk mengajari, dan memberi arahan arahan dalam penulisan karya ilmiah skripsi ini dapat di selesaikan tepat pada waktunya.
7. Bapak M. Thohir Ms SH., MH., Selaku Pembimbing Akademik penulis yang tidak pernah lelah membimbing penulis selama menempuh Program Strata 1 di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
9. Kedua orang Tuaku Bapak Abdul Wahab dan Ibu Nursiya tercinta terimah kasih banyak yang tak terhingga atas doa semangat kasih sayang , pengorbanan, nasihat, dan ketulusanya dalam mendidik penulis , semoga allah swt selalu melimpahkan rahmat dan ridho nya.
10. Saudara saudara kandungku sebagai tempat curahan hati selama ini dan selalu memberi semangat terimah kasih atas kebaikannya semoga allah swt membalas kebaikan kalian.
11. Seluruh pihak yang tidak dapat di sebutkan satu persatuyang telah membantu dan penulis menyelesaikan skripsi baik secara materil maupun moril.

Semoga allah swt melimpahkan berkah dan rahmatnya bagi kita semua, terimah kasih untuk bantuanya selama ini, semoga juga dapat menjadi amal ibadah di hadapannya, aamiin.

Penulis menyadari bahwa banyak terdapat kesalahan dalam penyusunan skripsi ini, oleh sebab itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan guna perbaikan dikemudian hari.

Akhir kata semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua perkembangan ilmu pengetahuan khusunya di bidang ilmu hukum.

Wassalamualaikum waroh matullahi wabarohkatuh.

Palembang 2022

Penulis

Muhammad reza

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Ruang Lingkup Dan Tujuan.....	7
D. Kerangka Konseptual.....	8
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan.....	11

Bab II : Tinjauan Pustaka

A. Perjanjian.....	14
1. Pengertian Perjanjian.....	14
2. Syarat Syarat Perjanjian.....	15
3. Tujuan Pembuatan Perjanjian.....	18
4. Unsur Unsur Perjanjian.....	18
5. Macam Macam Perjanjian.....	20
B. Sewa Menyewa.....	22
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	22
2. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Yang Menyewakan.....	24

3. Subjek Dan Objek Sewa Menyewa.....	26
4. Berakhirnya Sewa Menyewa.....	28
C. Akta	30
1. Pengertian Akta.....	30
2. Pembagian Akta.....	30
3. Fungsi Akta.....	34

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menggunakan akta dibawah tangan.....	36
1. Kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menggunakan akta di bawah tangan.....	36
2. Kekuatan hukum akta di bawah tangan sebagai alat bukti di pengadilan dalam perkara perdata.....	43
B. Bagaimana Jika Salah Satu Pihak Yang Membuat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Menggunakan Akta di Bawah Tangan Tersebut Melakukan Wanprestasi.....	50
1. Akibat Hukum terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Menggunakan Akta di Bawah Tangan.....	51
2. Penyelesaian Sengketa Apabila Terjadi Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Pertanian Menggunakan Akta di Bawah Tangan.....	53

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	57
B. Saran.....	58

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara agraris yang tidak bisa dipisahkan dari sektor pertanian, karena sektor ini memiliki arti yang sangat penting dalam pertumbuhan ekonomi di Indonesia sebagian besar penduduknya bermata pencaharian sebagai petani, sehingga lahannya banyak yang dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian.¹

Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak bisa lepas hubungan dengan yang namanya tanah untuk kelangsungan kehidupan manusia antara lainnya untuk tempat tinggal manusia dalam melakukan kegiatan sehari-hari, selain sebagai tempat tinggal tanah juga sebagai objek dalam perjanjian sewa menyewa. Perjanjian dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) diatur dalam pasal 1313 yaitu: suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi sewa menyewa pertama kali diatur dalam buku ke III tentang perikatan pada bab ke VII tentang sewa menyewa bagian ke satu ketentuan umum diartikan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang. Selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.²

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (Pasal 1548 KUH Perdata). Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.³

Pada dasarnya sewa menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak berakhir

¹ <http://agroindonesia.co.id/2020/08/sumsel-empat-besar-penyumbang-pangan-nasional/> diakses tanggal 11 Oktober 2021 pukul 12.00

² R.Tjitrosudibio, 2010, *Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 381

³ N.E. Algra, 2014, *Mula Hukum*, Bina Cipta, Bandung, hlm. 143

dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa begitu juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan. Di sini berlaku asas bahwa jual beli tidak memutuskan sewa menyewa.⁴

Dari uraian di atas, dapatlah dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak 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.

Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.⁵

Di dalam KUH Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Dalam perjanjian

⁴ Harahap Yahya M, 2011, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Abdi grafika, Bandung, hlm 45

⁵ Tutik Triwulan, 2016, *Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, hlm

sewa-menyewa lahan pertanian, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak, atau notaris. Akan tetapi, yang paling dominan dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa.

Sewa menyewa tanah pertanian adalah pertukaran harta kekayaan yaitu tanah pertanian di tukar dengan sejumlah uang antara pihak satu dengan pihak lainnya dan masing-masing pihak mendapatkan haknya dengan ketentuan masa waktu tertentu, nilai sewa atau masa sewa yang jelas, dan menjadikan perjanjian kedua belah pihak. Sewa menyewa tanah pertanian memberi dampak yang baik dan memberi keuntungan bagi penyewa maupun yang menyewakan tanah pertanian tersebut.⁶

Lahirnya sewa menyewa tanah ini, pada dasarnya untuk menampung kebutuhan ekonomi khususnya kaum buruh atau kaum kecil, yang memberikan kemudahan pada para pemilik tanah dalam memenuhi kebutuhannya dengan jalan menyewakan tanahnya kepada mereka yang membutuhkan. Dengan jangka waktu tertentu penerima sewa tersebut bersedia untuk menyewa tanah selama tanah itu masih bisa digunakan dan diambil manfaatnya. Akan tetapi apabila tanah tersebut telah habis digunakan, maka berakhirilah sewa tanah tersebut.

Perjanjian sewa menyewa seperti halnya perjanjian sewa menyewa tanah pertanian banyak terjadi dalam masyarakat, baik yang dilakukan secara lisan maupun secara tertulis. Namun sebaiknya perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis, maka perjanjian secara tertulis tersebut akan menjadi alat bukti surat

⁶ Ardi Kusuma, 2015, *Hukum Sewa Menyewa*, Grafido Indo, Surabaya, hlm 24

apabila terjadi perselisihan atau sengketa antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

Setiap akta perjanjian sewa menyewa, di buat menggunakan akta di bawah tangan atau autentik biasanya akan terdiri dari bagian-bagian sebagai berikut:

- a. Judul
Judul merupakan kepala suatu karya dalam bentuk kalimat pendek (umumnya frasa) yang mewakili karya tersebut secara keseluruhan.
- b. Komparisi
Komparisi adalah uraian tentang posisi (kedudukan) seseorang menghadap seorang notaris, apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil orang lain.
- c. Sebab/dasar
Sebab adalah hal yang menjadikan timbulnya sesuatu lantaran karena, asal mula segala akibat.
- d. Syarat syarat
Syarat syarat adalah sesuatu yang wajib untuk dipenuhi atau dilakukan guna memungkinkan suatu proses menjadi berhasil / diperkenankan.
- e. Penutup
Penutup adalah kesimpulan yang dapat diambil dari keseluruhan laporan tugas akhir serta saran yang disampaikan oleh penulis untuk pengembangan sistem yang ada demi kesempurnaan sistem agar lebih baik lagi.
- f. Tanda tangan
Tanda tangan atau paraf adalah sebuah bentuk khusus dari tulisan tangan yang mengandung karakter khusus dan bentuk-bentuk tambahan yang sering digunakan sebagai bukti autentifikasi/verifikasi identitas seseorang.⁷

Masalah tanah pertanian begitu kompleks, di era modern seperti sekarang meningkatnya kebutuhan tanah begitu besar tetapi tidak diimbangi dengan penyediaan lahan pertanian yang memadai, yang memacu terjadinya sewa menyewa tanah pertanian, yang menjadi salah satu alternatif oleh masyarakat.⁸

Hal seperti ini terjadi karena di satu sisi ada masyarakat yang memiliki tanah pertanian yang luas namun tidak bisa mengolahnya dan tanah tidak produktif atau masalah lain masyarakat ini tidak memiliki modal dan di sisi lain ada masyarakat

⁷ *Ibid*, hlm 26

⁸ Saiful Basridin, 2011, *Hukum Agraria*, Pustaka Baru, Semarang, hlm 67

yang mempunyai modal dan mempunyai keinginan untuk menyewa tanah pertanian. Mereka yang memiliki pemikiran yang maju berfikir bertani tanpa mempunyai tanah, maka dari itu perjanjian sewa menyewa tanah pertanian muncul dan menjadi penting, penting bagi penyewa, orang yang menyewa melakukan sewa menyewa tanah pertanian untuk ditanami berbagai tumbuhan agar tanah pertanian bisa produktif, penting bagi yang menyewakan yaitu orang yang memiliki tanah pertanian mendapatkan uang sewa sebagai pembayaran.

Dalam hal sewa menyewa ini dapat meningkatkan perekonomian bagi yang menyewakan yang memiliki tanah pertanian yang luas tetapi tidak bisa mengolah, manfaat juga bisa dirasakan oleh orang yang menyewa karena yang menyewa bisa mengambil manfaat dari tanah pertanian yang disewa untuk diproduksi. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah pertanian tidak jauh dari masalah masalah yang timbul saat tanah pertanian diolah, tidak hanya masalah dari tanah pertanian saat diolah tetapi juga masalah perjanjiannya, pada saat perjanjian sewa menyewa telah jatuh pada waktu perjanjian selesai namun tanah pertanian belum masa panen yang menjadikan tanah tidak bisa langsung diambil oleh orang yang menyewakan.⁹

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang hukum atau notaris. Akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka mereka yang mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik.¹⁰

Bedasarkan pengertian akta di bawah tangan atas ada beberapa jenis-jenis akta di bawah tangan sebagai berikut:

- a. Akta di bawah tangan biasa adalah, akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang hukum atau notaris. Akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya.

⁹ Harahap Yahya, 2008, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Aksara star, Bandung, hlm 26

¹⁰ Surniati Adin, 2019, *Akta Akta Indonesia*, PT Pelangi Star, Bandung, hlm 21

- b. Akta Waarmerken, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada notaris. Karena hanya didaftarkan, maka notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.
- c. Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan notaris, namun notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi dokumen melainkan notaris hanya bertanggung jawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditanda tangani dokumen tersebut.

Kekuatan hukum akta di bawah tangan memang memiliki kekuatan hukum yang cukup. Namun, pada dasarnya segala perjanjian yang dibuat secara tertulis di antara kedua belah pihak dapat dijadikan sebagai bukti. Sah atau tidaknya surat perjanjian tersebut kembali lagi kepada syarat dan ketentuan yang dibuat di awal. Oleh karena itu, dalam pembuatan akta di bawah tangan, sangat penting untuk didampingi saksi untuk memperkuat pembuktian nantinya. Segala hal yang berhubungan dengan syarat sah perjanjian akta ini diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan di atas maka penulis akan membahas dan menelitinya dengan judul “KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menggunakan akta di bawah tangan?
2. Bagaimana jika salah satu pihak yang membuat perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menggunakan akta di bawah tangan tersebut melakukan wanprestasi?

C. Ruang lingkup dan Tujuan Penelitian

1. Ruang lingkup

Penulisan skripsi ini dibatasi ruang lingkungannya agar lebih terarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang akan di bahas. Penelitian ini difokuskan pada kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menggunakan akta di bawah tangan

2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menggunakan akta di bawah tangan.
- b. Untuk mengetahui bagaimana jika salah satu pihak membuat perjanjian sewa menyewa tanah pertanian melakukan wanprestasi.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah kerangka yang menghubungkan atau menggambarkan konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang dibahas penulis.¹¹

Maka dari itu definisi yang dijelaskan yaitu:

1. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹²
2. Sewa menyewa tanah adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan kekuasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang.¹³
3. Pertanian adalah kegiatan mengelola sumber daya alam hayati dengan bantuan teknologi, modal, tenaga kerja, dan manajemen untuk menghasilkan komoditas pertanian yang mencakup tanaman pangan hortikultura, perkebunan, dan/atau peternakan dalam suatu agroekosistem.¹⁴
4. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang hukum atau notaris.¹⁵

¹¹ Dian Abdul Rahman, 2016, *Penulisan Skripsi*, Pt Jaya Ali, Jakarta, hlm 9

¹² Muhammad Alni, 2019, *Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Bandung, hlm 26

¹³ Mukti Ali, 2012, *Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah*, PT Pajar Interpretama Mandiri, Jakarta, hlm 28

¹⁴ M Setiadi, 2017, *Hukum Agraria*, PT Arkasa, Jakarta, hlm 29

¹⁵ Maryeni, 2019, *Akta Notaris*, PT Rinerka Cipta, Surabaya, hlm 45

E. Metode Penelitian

Penelitian yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah normatif empiris. Normatif empiris adalah suatu penelitian yang mengaju pada norma norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang undangan.¹⁶

1. Jenis Penelitian

Dalam membahas permasalahan dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian normatif empiris yaitu penelitian yang melakukan pengamatan secara pada norma norma yang terdapat dalam peraturan perundang undangan.

2. Sumber Data

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai permasalahan pada penelitian yang akan dibahas. sumber data yang digunakan penulis adalah sebagai berikut:

a. Data primer

Sumber data primer bahan hukum yang mempunyai otoritas yang terdiri dari peraturan perundang undangan antara lain kitap undang undang hukum perdata.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen tertulis atau literasi serta buku buku yang berhubungan dengan objek penelitian.¹⁷

1) Bahan hukum sekunder ialah bahan hukum yang dapat membantu penulis menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Adapun contoh dari bahan hukum sekunder berupa buku-buku teks, jurnal dan dokumen tertulis yang berkaitan dengan hukum.

¹⁶ Dahlan M, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, PT Media Star, Yogyakarta, hlm 9

¹⁷ Burhan Asofa, 2005, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm 91

- 2) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk lebih lanjut pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder
- 3) Bahan hukum tersier berupa kamus, ensiklopedia, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan indeks kumulatif.

3. Alat Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang benar dan tepat, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Studi kepustakaan adalah penelitian yang menggunakan data kepustakaan seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, jurnal-jurnal, dan hasil penelitian.¹⁸
- b. Studi Lapangan adalah penelitian yang dilakukan secara langsung pada fakta di lapangan sebagai data penunjang yang diperoleh melalui informasi, pendapat-pendapat dan responden yang ditentukan.¹⁹

4. Analisa Data

Analisa data dilakukan terhadap data-data yang telah dikumpulkan berupa data primer dan data sekunder. Data di analisis dengan menggunakan analisis deskriptif dengan menjelaskan gambaran atau perumusan masalah mengenai kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menggunakan akta di bawah tangan dan jika salah satu pihak yang membuat perjanjian sewa menyewa tersebut melakukan wanprestasi.

¹⁸ Zainudin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 18

¹⁹ *Ibid*, hlm19

F. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh gambaran tentang skripsi ini dan untuk mempertegas penguraian agar tersusun secara tersistematis, maka penulisan dibagi dalam empat bab, yaitu:

Bab I Pendahuluan

Berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, ruang lingkup dan tujuan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Berisi tentang menguraikan mengenai pengertian perjanjian, unsur unsur perjanjian, pengertian sewa menyewa, subjek dan objek sewa menyewa dan pengertian akta, macam akta dan kekuatan pembuktian akta. Dalam tinjauan Pustaka ini di jelaskan secara umum mengenai beberapa hal yang perlu di ketahui mengenai kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menggunakan akta di bawah tangan.

Bab III Pembahasan

Berisi mengenai bagaimana kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menggunakan akta di bawah tangan, dan bagaimana jika salah satu pihak yang membuat perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menggunakan akta di bawah tangan tersebut melakukan wanprestasi.

Bab IV Penutup

Dalam bab ini akan ditarik kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan dan tujuan penelitian, serta akan diberikan saran-saran dan rekomendasi-rekomendasi terkait dengan judul penelitian.

Daftar Pustaka

Lampiran

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Ardi Kusuma, 2015, *Hukum Sewa Menyewa*, Grafindo Indo, Surabaya.

Dr. Herlien Budiosono, 2016, *Teknik Dasar Pembuatan Akta Notaris*, PT Citra
Aditya Baki, Bandung

Hilman Hadikusumo, 2008, *Bahasa Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung.

Komariah, 2008, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang.

R.Tjitrosudibio, 2010, *Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

Riduan Syahrani, 2004, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan*,
Pustaka Kartini, Jakarta.

Soedjono, 2009, *Hukum Bisnis*, Mandar Maju, Bandung.

Subekti, 2013, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Bandung.

Suryodiningrat, 2011, *Azas Azas Hukum Perikatan*, PT transitio, Bandung

Tutik Triwulan, 2016, *Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana,
Jakarta.

Zaeni, 2011, *Alternative Disput Resolution Dalam Tatanan Hukum Di
Indonesia*, Mahkota Kata, Yogyakarta.

B. Undang Undang

Kitap Undang Undang Hukum Perdata (BW)

Undang Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA)

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960

C. Internet

Prihatin Effendi, Desember 2015, “Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian Standar Perbankan Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, Jurnal Pro Hukum, Vol. 4 No. 2,
[Http://Journal,Aakdelimahusadagresik.Ac.Id/Index.Php/Jurnalprohukum/Article/View/499](http://Journal.Aakdelimahusadagresik.Ac.Id/Index.Php/Jurnalprohukum/Article/View/499), Diakses Tanggal 1 Januari 2022.

Afrilian Perdana, Dahlan, Mahfud, Februari 2014, “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik”, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 2
[Http://www.Erepository.Unsyah.Ac.Id/MIH/Article/View/4576](http://www.Erepository.Unsyah.Ac.Id/MIH/Article/View/4576). Di akses Tanggal 3 Januari 2022.

Sasraw Fandapi Tarigan, Skripsi: Analisis Terhadap Wanprestasi Pihak Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI.