

**KEKUATAN HUKUM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH
UNTUK LAHAN PERTANIAN MENGGUNAKAN
AKTA DI BAWAH TANGAN**



SKRIPSI

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

OLEH :

ELISA MONA SARI

NIM : 502020098

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
2024**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : **KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN SEWA
MENYEWA TANAH UNTUK LAHAN PERTANIAN
MENGUNAKAN AKTA DIBAWAH TANGAN**



NAMA : Elisa Mona Sari
NIM : 502020098
PROGRAM STUDI : Hukum Program Sarjana
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata
Pembimbing

1. H. Abdul Hamid Usman, SH., M.Hum
2. Koesrin Nawawie A., SH., MH.

Palembang, Mei 2024

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Atika Ismail, SH., MH.

()

Anggota : 1. Mona Wulandari, SH., MH.

()

2. Eni Suarti, SH., MH.

()

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

H. Abdul Hamid Usman, SH., M.Hum
NBM/NIDN : 725300 / 0210116301

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Elisa Mona Sari
Tempat/Tanggal Lahir : Oku Timur, 31 Maret 2003
Nim : 502020098
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan, bahwa karya ilmiah/skripsi saya yang berjudul :

Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Lahan Pertanian Menggunakan Akta Dibawah Tangan, Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan apabila pernyataan itu tidak benar, saya bersedia menerima sanksi akademik yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

Palembang, Mei 2024

Yang meyatakan,

A handwritten signature in black ink is written over a yellow revenue stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text '1000', 'Rp. 1000', and 'METERAI TEMPEL'. A unique alphanumeric code 'A321ALX163115165' is printed at the bottom of the stamp.

Elisa Mona Sari

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan) kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan yang lain) dan hanya kepada tuhan lah engkau berharap”.

(Q.S Al Insyirah :6-8)

Terucap syukur kepada Allah SWT dan Rasulnya.

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

- *Orang Tuaku Tercinta Ibu (Safaryati, A.Ma.,Pd), dan Ayah (Hilman), yang Selalu Memberikan Do`a, Semangat, Dan Dukungan Dalam Setiap Perjuanganku.*
- *Kakakku Tercinta Rahmat Dewantara, SE dan Firman Aydin, SH Yang Selalu Mendukung Dan Membimbingku Selama Ini*
- *Seluruh Keluarga Besarku*
- *Sahabat-Sahabatku dan orang Tersayang*
- *Pembimbing Skripsiku*
- *Almamater Kebanggaanku*

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

Oleh
Elisa Mona Sari

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. Normatif adalah suatu penelitian yang mengaju pada norma norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang undangan. Berdasarkan penelitian ini akta, di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian berdasarkan pengakuan dari pihak-pihak yang membuatnya, artinya kekuatan akta di bawah 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

ABSTRACT
LEGAL POWER OF LAND RENTAL AGREEMENTS FOR
AGRICULTURAL LAND USING UNDER-HANDED DEEDS

By
Elisa Mona Sari

Indonesia is an agricultural country that cannot be separated from the agricultural sector, because this sector has a very important meaning in economic growth. In Indonesia, the majority of the population makes a living as farmers, so much of the land is used for agricultural activities. A lease is an agreement whereby one party binds himself to provide the enjoyment of an item to another party for a certain period of time, with the payment of a price that the latter party can afford (Article 1548 of the Civil Code).

This research aims to find out and explain the legal strength of agricultural land rental agreements using private deeds, and also to find out and understand if one of the parties who made an agricultural land rental agreement using a private deed has committed a default.

The research method used in writing this thesis is normative. Normative is research that refers to legal norms contained in statutory regulations. Based on this research, a private deed has the power of proof based on the recognition of the parties who made it, meaning that the strength of this private deed can be equal in strength to an authentic deed if, in terms of proof, the person making the private deed acknowledges or confirms what was signed. . Meanwhile, if the veracity of the signature in a private deed is denied, the veracity of the deed must be proven using other evidence such as witnesses, allegations and confessions. Every rental agreement that is made should be made before an authorized public employee, in this case a notary. If a dispute arises in the future, the evidence has perfect evidentiary power and is valid according to law. So the judge no longer asked for additional evidence. It is best to resolve agricultural land rental disputes using private deeds in writing and in front of witnesses, so that there is no risk of resulting in disputes, quarrels or even losses between both parties or one of the parties to the dispute.

Keywords: Legal Power, Lease, Deed Under Hand

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wa Barokaatuh

Alhamdulillahirobbilalamin, Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. karena atas Rahmat dan Karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, shalawat serta salam semoga tetap tercurah kepada Nabi Muhammad SAW. kepada keluarganya, sahabatnya dan kita selaku umatnya. Skripsi ini berjudul **“Kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah untuk lahan pertanian menggunakan akta di bawah tangan”** ini dapat penulis selesaikan sebagaimana waktu yang telah dijadwalkan. Penulis menyadari penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan penulisan skripsi ini tidak akan selesai tanpa dorongan dan dukungan banyak pihak yang tak pernah henti berusaha dan memberi semangat dan dukungan baik moril dan materiil. Karena penulis yakin tanpa bantuan dan dukungan tersebut, sulit rasanya bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Di samping itu, izinkan penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Abid Djazuli, S.E., M.M selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta staff dan karyawan/karyawati;
2. Bapak H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
3. Bapak M. Soleh Idrus, S.H., M.S, selaku Wakil Dekan I, Ibu Mona

Wulandari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II, Bapak Dr. Mulyadi Tanzili, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III, Bapak Rijalush Shalihin, SE.I., MH.I selaku Wakil Dekan IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;

4. Bapak Yudistira Rusydi, S.H., M.Hum, selaku Ketua Prodi Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
5. Bapak H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberi bimbingan, Pelajaran, dan arahan serta masukan yang membangun dalam proses penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
6. Bapak Koesrin Nawawie A., S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberi bimbingan, Pelajaran, dan arahan serta masukan yang membangun dalam proses penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
7. Bapak Dr. Mulyadi Tanzili S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik yang selalu memberikan saya arahan dan membangun serta saran-saran terbaik yang bapak berikan kepada saya selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah ini;
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
9. Ayah, Ibu, Kakak, dan sahabat-sahabatku serta keluarga yang telah banyak memotivasi penulis untuk meraih gelar kesarjanaan ini.
10. Sahabatku Puja Vita Meilinda (502020100) telah berjuang bersama dari semester 1 sampai saat ini dan telah menjalani suka duka selama kuliah dan pengerjaan skripsi ini.

11. semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, semoga segala bantuan amal kebaikan kalian mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Oleh karena itu penulis sangat berterima kasih dan juga mengharapkan kritikan dan saran agar dapat memberikan manfaat bagi pembacanya.

Penulis menyadari penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, karena memang tidak ada manusia yang sempurna karena kesempurnaan hanya milik Allah SWT. Akhir kalam dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wa Barokaatuh

Palembang, April 2024

Elisa Mona Sari

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	7
C. Ruang Lingkup Dan Tujuan.....	8
D. Kerangka Konseptual.....	8
E. Metode Penelitian	10
F. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Perjanjian	14
1. Pengertian Perjanjian.....	14
2. Syarat-Syarat Perjanjian.....	15
3. Tujuan Pembuatan Perjanjian.....	21
4. Unsur- Unsur Perjanjian.....	21
5. Macam-Macam Perjanjian.....	23
B. Sewa Menyewa.....	26
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	26
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Yang Menyewakan.....	28
3. Subjek dan Objek Sewa Menyewa.....	30
4. Berakhirnya Sewa Menyewa.....	32
C. Akta.....	35
1. Pengertian Akta.....	35
2. Pembagian Akta.....	36
3. Fungsi Akta.....	39
BAB III KEKUATAN HUKUN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN.....	

TANAH UNTUK LAHAN PERTANIAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN.....	42
A. Kekuatan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Lahan Pertanian Menggunakan Akta Di Bawah Tangan.....	42
B. Salah Satu Pihak Yang Membuat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Menggunakan Akta di Bawah Tangan Tersebut Melakukan Wanprestasi.....	57
1. Akibat Hukum terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Menggunakan Akta di Bawah Tangan.....	59
2. Penyelesaian Sengketa Apabila Terjadi Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Pertanian Menggunakan Akta di Bawah Tangan.....	61
BAB IV PENUTUP.....	65
A. Kesimpulan.....	65
B. Saran.....	66
DAFTAR PUSTAKA.....	68
LAMPIRAN	

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ambarwati A., Meliana Phireri P & Darwis M., pada Jurnal Litigasi Amsir, Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada Vol 9 No 3, 2022, dalam tulisannya yang berjudul “Keberadaan Tanah Absente kini”, menyatakan :

“Tanah, merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dengan kebutuhan manusia. Hak atas tanah, merupakan hak penting dan pokok dalam berbagai kegiatan penunjang pembangunan, dimana masyarakat mempunyai sistem pemilikan hak atas tanahnya”.¹⁾

Dewa Rasda, Rahman & Tijjang, Pada Jurnal Litigasi Amsir, Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada Vol 9 No 1 2021, dalam tulisannya yang berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah”, menyatakan :

“Dalam kegiatan sewa menyewa tanah, sering terjadi sengketa apabila proyek tersebut membutuhkan sebagian atau seluruh tanah milik rakyat sehingga akan memperbesar risiko kemungkinan terjadi konflik antara pemegang hak atas tanah dengan penyewa tanah”.²⁾

Kasim A & Heridah A., pada Jurnal Litigasi Amsir Fakultas Hukum

¹⁾<https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/issue/view/20>, diunduh 10 Oktober 2023

²⁾<http://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55>, di unduh 10 Oktober 2023

Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada Vol 9 No 4 2022, dalam tulisannya yang berjudul “Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Konversi Pada Kantor Pertanahan”, menyatakan :

“Persoalan sewa menyewa tanah, merupakan permasalahan menarik, karena kebutuhan tanah semakin meningkat, sedangkan jumlah tanah tetap, dilain pihak masyarakat yang membutuhkan tanah bertambah banyak.”³⁾

“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.”⁴⁾

“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.”⁵⁾

³⁾ <https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/116>, diunduh 10 Oktober 2023

⁴⁾ R.Tjitrosudibio, 2010, *Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 381

⁵⁾ N.E. Algra, 2014, *Mula Hukum*, Bina Cipta, Bandung, hlm. 143

“Pada dasarnya sewa menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa begitu juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan. Di sini berlaku asas bahwa jual beli tidak memutuskan sewa menyewa.”⁶⁾

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.”⁷⁾

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

⁶⁾ M.Yahya Harahap, 2011, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Abdi grafika, Bandung, hlm. 45

⁷⁾ Tutik Triwulan, 2016, *Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, hlm. 32

perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Dalam perjanjian 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.

Menurut Ardi Kusuma mendefinisikan “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”.⁸⁾

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

⁸⁾ Ardi Kusuma, 2015, *Hukum Sewa Menyewa*, Grafito Indo, Surabaya, hlm. 24

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

“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.”⁹⁾

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 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

⁹⁾ Saiful Basridin, 2011, *Hukum Agraria*, Pustaka Baru, Semarang, hlm. 67

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.”¹⁰

Menurut Suarniati Adin mendefinisikan “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.”¹¹⁾

Bedasarkan pengertian akta di bawah tangan diatas 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.
- 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.

¹⁰⁾ M. Yahya Harahap, Op. Cit., hlm. 26

¹¹⁾ Surniati Adin, 2019, *Akta Akta Indonesia*, PT Pelangi Star, Bandung, hlm. 21

- 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 tangannya dokumen tersebut.

Kekuatan hukum akta di bawah tangan memang memiliki kekuatan hukum yang cukup. Namun, pada dasarnya segala perjanjian yang dibuat secara tertulis diantara 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 UNTUK LAHAN PERTANIAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN.**

B. Rumusan Masalah

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

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

C. Ruang lingkup dan Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis melakukan pembatasan dalam pembahasan masalah dengan menitikberatkan perhatian pada Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Lahan Pertanian Menggunakan Akta Di Bawah Tangan.

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah untuk lahan pertanian menggunakan akta di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui bagaimana jika salah satu pihak membuat perjanjian sewa menyewa tanah pertanian melakukan wanprestasi.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis dan sekaligus merupakan sumbangan pemikiran khususnya bagi hukum perdata, yang dipersembahkan sebagai pengabdian pada almamater.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah batasan terhadap masalah-masalah

variabel yang dijadikan pedoman dalam penelitian sehingga akan memudahkan dalam mengoperasionalkannya di lapangan. Untuk memahami dan memudahkan dalam menafsirkan banyak teori yang ada dalam penelitian ini, maka pengertian dari istilah yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. “Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana 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⁾

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

¹³⁾ Mukti Ali, 2012, *Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah*, PT Pajar Interpratama 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

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang menggunakan data sekunder (hasil penelitian kepustakaan). Jenis penelitian yang dalam penyusunannya adalah penelitian pustaka (*library research*), yaitu penelitian menggunakan buku-buku sebagai sumber datanya yang berkaitan dengan obyek penelitian.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitik, yaitu “penelitian untuk menyelesaikan masalah dengan cara mendeskripsikan masalah melalui pengumpulan, menyusun dan menganalisis data, kemudian dijelaskan dan selanjutnya diberi penilaian.”¹⁶⁾

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

“Data Primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu objek.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-

¹⁶⁾Rianto Hadi, 2004 *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta: granit, hlm. 128.

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.
- 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. Teknik Pengumpulan Data

Sehubungan dengan teknik pengumpulan data, hal ini dapat diterangkan sebagai berikut:

- a. “Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) adalah penelitian yang menggunakan data kepustakaan seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, jurnal-jurnal, dan hasil penelitian.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*) adalah penelitian yang dilakukan secara langsung pada fakta di lapangan sebagai data penunjang yang diperoleh melalui informasi, pendapat-pendapat dan responden yang ditentukan.”¹⁸⁾

Dalam konteks penulisan skripsi ini penulis menggunakan teknik

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

¹⁸⁾ Zainudin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 18-19

penelitian kepustakaan hal ini sejalan dengan jenis penelitian dalam penulisan skripsi ini yaitu jenis penelitian hukum normatif.

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.

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, syarat-syarat perjanjian, pengertian sewa menyewa, subjek dan objek sewa menyewa, pengertian akta, macam akta, dan fungsi akta.

Bab III Pembahasan

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

Bab IV Penutup

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

Daftar Pustaka

Lampiran.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- A.Kohar, 2007, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni Indo, Bandung
- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ardi Kusuma, 2015, *Hukum Sewa Menyewa*, Grafido Indo, Surabaya.
- Burhan Asofa, 2005, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta
- C.S.T Kansil dan Christine, 2007, *Modul Hukum Perdata*, PT Pradnya Pramita, Bandung
- H.M. Imron, 2006, *Legalisasi Harus Dilengkapi Saksi*, Putra Buana, Bandung
- Harahap M. Yahya , 2011, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Abdi grafika, Bandung.
- Herlin Budiosono, 2016, *Teknik Dasar Pembuatan Akta Notaris*, PT Citra Aditya Baki, Bandung
- Hilman Hadikusumo, 2008, *Bahasa Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung
- J. Satrio, 1999, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung
- M. Setiadi, 2017, *Hukum Agraria*, PT Arkasa, Jakarta.
- Maryeni, 2019, *Akta Notaris*, PT Rinerka Cipta, Surabaya.
- Mochammad Dja'is dan RMJ. Koosmorgono, 2008, *Membaca dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit Undip, Semarang
- Muhammad Alni, 2019, *Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Bandung.
- Mukti Ali, 2012, *Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah*, PT Pajar Interpratama Mandiri, Jakarta

- N.E. Algra, 2014, *Mula Hukum*, Bina Cipta, Bandung.
- R. Subekti, 2013, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta
- Mariam Darus Badruzaman, 2006, *KUH PERDATA Buku III*, Alumni, Bandung
- 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung
- R.Tjitrosudibio, 2010, *Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Rianto Hadi, 2004, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta
- Riduan Syahrani, 2004, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan*, Pustaka Kartini, Jakarta
- Saiful Basridin, 2011, *Hukum Agraria*, Pustaka Baru, Semarang
- Salim HS, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu “Konsep Teoritis”, Kewenangan Notaris Bentuk Dan Minuta Akta*, Cetakan ke-1, PT Raja Grafindo, Mataram
- , 2001, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* Cetakan 8, Sinar Grafika, Jakarta
- , 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta
- Sinaga Budiman, N.P.D., 2005, *Hukum Kontrak Dan Penyelesaian Sengketa*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta
- Suharmoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta
- Surniati Adin, 2019, *Akta Akta Indonesia*, PT Pelangi Star, Bandung
- Tutik Triwulan, 2016, *Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta
- Wirjono Prodjodikoro, 2009, *Hukum Perdata*, Sumur, Bandung
- , 2014, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Persetujuan Tertentu*, Alumni, Bandung

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

Zainudin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

C. Sumber lainnya

Internet ; -Jurnal Lex Crimen, Universitas Diponegoro, Edisi 15 Mei 2010

-Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Syiah Kuala Vol 2 No 1 2014

-Jurnal Pro Hukum, Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik, Vol 4 No 2 2015

-Jurnal Privat Law, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta Edisi 7 Januari-Juni 2015

-Jurnal Lex Privatum, Volume III Nomor 2, April 2015.

-Jurnal Litigasi Amsir, Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial Dan Bisnis Andi Sapada, Parepare. Vol 9 No 1 2021, Vol 9 No 3 2022, dan Vol 9 No 4 2022.