BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pemanfaatan tanah melalui mekanisme sewa menyewa hak atas tanah dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan peningkatan yang signifikan, seiring dengan pesatnya pembangunan sektor properti, kawasan komersial, dan pertumbuhan ekonomi perkotaan. Keterbatasan kepemilikan tanah serta tingginya harga tanah mendorong masyarakat dan pelaku usaha untuk memilih skema sewa sebagai alternatif penguasaan tanah. Fenomena hak sewa tanah untuk bangunan yang sering dipilih sebagai alternatif penguasaan hak atas tanah, khususnya oleh warga negara asing dalam konteks investasi, di mana terdapat ketidakpastian hukum terkait jangka waktu dan status bangunan setelah masa sewa berakhir.[1]

Fenomena ini meningkatnya praktik sewa menyewa tanah tersebut tidak hanya terjadi pada skala usaha besar, tetapi juga pada masyarakat perseorangan yang membutuhkan tanah untuk tempat tinggal maupun kegiatan ekonomi. Dalam praktiknya, perjanjian sewa menyewa hak atas tanah sering kali dibuat tanpa memperhatikan aspek hukum agraria secara komprehensif, khususnya terkait batas waktu sewa. Perjanjian sewa menyewa tanah harus memperhatikan ketentuan hukum yang jelas untuk mencegah konflik, dan bahwa perjanjian yang dibuat hanya

[1] Carona, N., Rifai, A., & Shebubakar, A. N., 2024, **HAK SEWA TANAH UNTUK BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA) SEBAGAI ALTERNATIF PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA,** LITIGASI, Volume 25 Nomor 1, hlm. 1-20.

berdasarkan kesepakatan para pihak tanpa ketentuan yang memenuhi asas hukum dapat menyebabkan ketidakpastian dan perselisihan di kemudian hari.[2]

Secara yuridis, pengaturan mengenai hak atas tanah di Indonesia berlandaskan pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi fondasi hukum agraria nasional. UUPA mengatur sekurang-kurangnya dua bentuk hak atas tanah yang relevan, termasuk hak sewa, serta menempatkan hak atas tanah dalam kerangka nasional berdasarkan prinsip penguasaan oleh negara, namun pengaturan implementasinya terhadap hak-hak tertentu seperti hak sewa tanah belum sedetail hak-hak lain sehingga menimbulkan tantangan hukum dalam praktik.[3]

Hak sewa atas tanah dalam UUPA diatur didalam Pasal 44 ayat (1) yang menentukan "seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa" dan pada ayat (2) menentukan "Pembayaran uang sewa dapat dilakukan: a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu; b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan."

UUPA mengakui keberadaan hak sewa atas tanah untuk bangunan sebagai salah satu bentuk pemanfaatan tanah, tetapi pasal 44 ayat (2) huruf (a) tersebut tidak memberikan penjelasan yang tegas mengenai batas waktu maksimal hak sewa atas tanah maupun mekanisme perpanjangannya. Pemaknaan kata "waktu tertentu"

---

[2] Puspadewi,A.A.A.I.,& Wiryanthi, N.P.E.M., 2024, **Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Yang Dilaksanakan Di Kantor Desa,** Reperterium: Jurnal Ilmiah Kenotariatan, Volume 13 Nomor 2, hlm. 143-157.

[3] Sari, I., 2017, **Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Republik Indonesia Pokok Agraria (UUPA)**, Jurnal Mitra Manajemen, Volume 9 Nomor 1.

dalam pasal 44 ayat (2) huruf (a) UUPA mengandung norma kabur karena tidak menjelaskan jangka waktu pemberian hak sewa atas tanah secara eksplisit, dan bahwa ketentuan mengenai jangka waktu hak sewa sering kali hanya didasarkan pada kesepakatan kontrak para pihak, berbeda dengan jangka waktu hak-hak lain yang telah diatur secara terukur dalam norma perundang-undangan.[4] Kondisi ini menimbulkan perbedaan penafsiran dalam praktik hukum agraria, terutama jika dibandingkan dengan pengaturan Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang memiliki jangka waktu jelas dan terukur.

Dalam perspektif hukum perdata, perjanjian sewa menyewa merupakan hubungan kontraktual yang tunduk pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hubungan antara asas kebebasan berkontrak dan fungsi hukum agraria, dikemukakan bahwa asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 KUHPerdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengatur hubungan kontraktual mereka, namun kebebasan ini tetap dibatasi oleh ketentuan hukum yang lebih tinggi termasuk norma agraria yang menjamin fungsi sosial tanah dan ketertiban hukum umum.[5] Akan tetapi dalam konteks hukum agraria, asas tersebut tidak dapat diterapkan secara mutlak karena penguasaan dan pemanfaatan tanah harus tetap memperhatikan fungsi sosial tanah dan kepentingan umum sebagaimana diamanatkan oleh UUPA.

Sengketa sering terjadi ketika penyewa menguasai tanah dalam jangka waktu yang sangat lama sehingga menimbulkan kesan seolah-olah memiliki hak permanen

---

[4] Carona, N., Rifai, A., & Shebubakar, A. N., 2024, **HAK SEWA TANAH UNTUK BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA) SEBAGAI ALTERNATIF PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA**, LITIGASI, Volume 25 Nomor 1, hlm. 1-20.

[5] Atmoko, D., 2022, **Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Suatu Perjanjian Baku**, Binamulia Hukum, Volume 11 Nomor 1, hlm. 81-92.

atas tanah tersebut. Perjanjian sewa menyewa tanah juga mengungkap bahwa ketidaklengkapan dan kurangnya kepastian dalam perjanjian sewa tanah sering memicu perselisihan antara pemilik dan penyewa, termasuk perselisihan mengenai durasi kontrak, pelaksanaan kewajiban, serta dampaknya terhadap hak penguasaan tanah.[6] Kondisi ini kerap berujung pada konflik hukum yang berlarut-larut dan membebani lembaga peradilan. Permasalahan semakin kompleks ketika perjanjian sewa menyewa tanah dilakukan di bawah tangan tanpa pencatatan atau pengawasan dari instansi pertanahan. Akibatnya, negara mengalami kesulitan dalam melakukan pengendalian terhadap penguasaan tanah yang bersifat sementara, sehingga berpotensi bertentangan dengan prinsip penguasaan tanah oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Kajian akademik mengenai hukum agraria menunjukkan bahwa penelitian hukum agraria cenderung diarahkan pada hak-hak atas tanah yang telah memiliki aturan jangka waktu dan mekanisme yang jelas, seperti Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Guna Usaha (HGU), sedangkan penelitian yang membahas hak sewa untuk bangunan serta permasalahan batas waktu sewa menyewa masih relatif terbatas dalam literatur akademik hukum tanah Indonesia.[7] Hal ini menunjukkan adanya kekosongan kajian yang perlu diisi melalui penelitian lebih lanjut.

Dari sudut pandang teori hukum, pentingnya kepastian hukum dalam hubungan agraria, termasuk perjanjian yang menjadi dasar penguasaan dan penggunaan tanah, ketidakjelasan norma, termasuk dalam jangka waktu hak sewa atas tanah, dapat mengurangi efektivitas hukum dan membuka peluang terjadinya sengketa karena

[7] Dira, I. W., & Dewi, P. E. T., 2025, **Akibat Hukum dari Hak Sewa Tanah untuk Bangunan oleh WNA sebagai Alternatip Penguasaan Hak atas Tanah di Indonesia**, Jurnal Preferensi Hukum, Volume 6 Nomor 1, hlm. 122-131.

ketidakpastian status hukum pihak yang berkepentingan.[8]

Kepastian hukum mengenai batas waktu hak sewa atas tanah juga memiliki implikasi penting bagi dunia usaha dan investasi. Kekaburan norma mengenai jangka waktu Hak Sewa ini berpotensi menimbulkan perbedaan penafsiran yang tajam dalam praktik hukum agraria. Di satu sisi, kebebasan kontrak memberikan fleksibilitas bagi para pihak, namun di sisi lain, ketiadaan batas maksimum yang legal dapat menyamarkan penyelundupan hukum (misalnya, sewa-menyewa berjangka waktu sangat panjang yang menyerupai pengalihan kepemilikan terelubung kepada pihak asing). Oleh karena itu, ketidakpastian ini rentan memicu konflik hukum antara pemilik tanah dan penyewa, serta melemahkan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.[9] Investor membutuhkan kejelasan status dan jangka waktu penguasaan tanah agar dapat merencanakan kegiatan usahanya secara berkelanjutan tanpa risiko sengketa hukum di kemudian hari.

Penelitian ini menjadi relevan dan urgen karena mampu memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan hukum agraria, khususnya terkait kedudukan dan batasan hak sewa untuk bangunan. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi praktis bagi pembentuk kebijakan dan praktisi hukum dalam merumuskan pengaturan yang lebih jelas dan memberikan kepastian hukum.

---

[8] Iswara, Y. T. D., Widhiyanti, H. N., & Ph, N. D., 2024, **Legal Certainty of Lease Rights for Foreign Citizens of Ownership Land in Indonesia**, Batulis Civil Law Review, Volume 5 Nomor 1, hlm. 1-7.

[9] Bramantya, N. S., Agung, A. A. I., & Astiti, N. G. K. S., 2023, **Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/PDT/2019)**, Jurnal Analogi Hukum, Volume 5 Nomor 2, hlm. 239-244.

Dengan demikian, penelitian berjudul "Tinjauan Yuridis Tentang Batas Waktu Hak Sewa Atas Tanah Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" menjadi penting untuk dilakukan guna menjawab permasalahan normatif dan praktis yang berkembang di masyarakat, sekaligus memperkuat kepastian hukum dalam pemanfaatan tanah di Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan batas waktu hak sewa atas tanah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar-dasar pokok-pokok agraria?
2. Bagaimana pengaturan hukum ideal (Ius Constituendum) terhadap batas waktu hak sewa atas tanah ?

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Penelitian ini bertujuan untuk membatasi pembahasan agar tetap fokus dan tidak meluas ke permasalahan lain di luar tujuan penelitian. Penelitian ini hanya membahas pengaturan hak sewa atas tanah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya terkait kekaburan pengaturan batas waktu hak sewa atas tanah. Pembahasan difokuskan pada akibat hukum yang timbul dari ketidakjelasan batas waktu tersebut serta bagaimana pengaturan mengenai batas waktu perjanjian sewa menyewa hak atas tanah dalam hukum agraria nasional. Penelitian ini tidak membahas aspek empiris, penyelesaian sengketa secara teknis, maupun hak-hak atas tanah lainnya, kecuali sejauh diperlukan untuk mendukung analisis.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan judul "**Tinjauan Yuridis Tentang Batas Waktu Perjanjian**

Hak Sewa Atas Tanah Menurut Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", tujuan penelitian ini meliputi tujuan umum dan tujuan khusus, yaitu sebagai berikut:

1.4.1 Tujuan Umum

1. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
2. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum.
3. Sebagai syarat menyelesaikan jenjang Pendidikan Strata 1 (S1) di Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar.

1.4.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengkaji pengaturan batas waktu hak sewa atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar-dasar pokok-pokok agraria.
2. Untuk mengkaji dan merumuskan bagaimana pengaturan hukum ideal (Ius Constituendum) terhadap batas waktu hak sewa atas tanah.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian norma-norma hukum tertulis yang berlaku serta asas-asas hukum yang relevan. Penelitian normatif dilakukan dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan batas waktu perjanjian sewa menyewa hak atas tanah.

Penelitian ini beranjak dari adanya Kekaburan norma dalam Pasal 44 ayat (2)

huruf (a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya mengenai frasa "waktu tertentu" yang tidak memberikan batasan waktu maksimal secara eksplisit serta mekanisme perpanjangan yang jelas terhadap Hak Sewa atas tanah untuk bangunan. Ketidakjelasan pengaturan ini berimplikasi pada timbulnya ketidakpastian hukum dan potensi disparitas penafsiran dalam praktik hukum agraria di Indonesia.

Melalui penelitian normatif ini, penulis menganalisis pengaturan hukum batas waktu hak sewa atas tanah berdasarkan UUPA, serta asas-asas hukum agraria nasional. Tujuannya adalah untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai kedudukan hukum batas waktu hak sewa atas tanah.

1.5.2 Jenis Pendekatan

Dalam penelitian hukum normatif ini, digunakan beberapa pendekatan penelitian untuk mengkaji permasalahan batas waktu perjanjian sewa menyewa hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu sebagai berikut:

1. Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach)

Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji dan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa hak atas tanah. Pendekatan ini difokuskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan pelaksana lainnya yang relevan. Melalui pendekatan ini, penulis menelaah konsistensi, kekosongan, maupun ketidakjelasan norma hukum terkait pengaturan batas waktu sewa menyewa hak atas tanah.

2. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)

Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep dan asas hukum yang berkaitan dengan sewa menyewa dan hak atas tanah. Dalam pendekatan ini, penulis mengkaji pandangan para ahli hukum (doktrin) mengenai konsep sewa menyewa, hak penguasaan atas tanah, asas kepastian hukum, asas keadilan, serta asas fungsi sosial tanah. Pendekatan ini penting untuk memberikan dasar teoritis dalam menafsirkan ketentuan hukum yang belum diatur secara jelas dalam UUPA. pakai dan hak guna bangunan di Indonesia. Tujuan pendekatan ini adalah untuk menemukan persamaan dan perbedaan pengaturan, serta memperoleh gambaran mengenai model pengaturan yang lebih memberikan kepastian hukum.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian ilmu hukum normatif ini dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Pembagian ini bertujuan untuk memperoleh dasar hukum yang kuat terhadap batas waktu perjanjian sewa menyewa hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Adapun 3 sumber bahan hukum, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat dan memiliki kekuatan hukum langsung. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya ketentuan yang mengatur

mengenai perjanjian sewa menyewa

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan, pandangan, dan analisis terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi:

1. Buku-buku hukum yang membahas hukum agraria dan hukum perdata
2. Jurnal-jurnal hukum dan hasil penelitian ilmiah yang berkaitan dengan sewa menyewa hak atas tanah dan kepastian hukum
3. Karya tulis hukum, artikel ilmiah, serta pendapat atau pandangan para ahli hukum yang relevan dengan objek penelitian

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang berfungsi sebagai pendukung untuk memberikan penjelasan awal terhadap istilah atau konsep hukum. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Kamus hukum
2. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
3. Ensiklopedia hukum dan sumber lain yang membantu memahami istilah-istilah hukum yang digunakan dalam penelitian.

1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengkaji, menelaah, dan mencatat berbagai bahan hukum yang berkaitan dengan batas waktu perjanjian sewa menyewa hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian dipelajari secara

cermat dengan menggunakan penalaran hukum yang sistematis dan rasional. Penulis menelaah ketentuan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang relevan untuk menemukan norma hukum, asas hukum, maupun adanya kekosongan atau ketidakjelasan pengaturan mengenai batas waktu perjanjian sewa menyewa hak atas tanah. Dalam proses pengumpulan bahan hukum, penulis juga melakukan pencatatan secara terstruktur. Pencatatan tersebut dilakukan dengan tujuan untuk memudahkan analisis serta memastikan keterkaitan antara bahan hukum yang digunakan dengan permasalahan penelitian.

Melalui teknik pengumpulan bahan hukum ini, diharapkan data hukum yang diperoleh dapat dianalisis secara mendalam sehingga mampu memberikan jawaban yang jelas dan sistematis terhadap permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini.

1.5.5 Teknik Analisa Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian hukum normatif ini adalah yuridis norma digunakan untuk mengolah dan menafsirkan bahan-bahan hukum yang telah terkumpul agar dapat menjawab permasalahan penelitian mengenai batas waktu perjanjian sewa menyewa hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Adapun teknik analisis yang digunakan, yaitu teknik deskripsi yang merupakan teknik dasar dalam analisis bahan hukum yang tidak dapat dihindari penggunaannya. Teknik ini dilakukan dengan cara menguraikan secara apa adanya mengenai kondisi, kedudukan, dan pengaturan hukum yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa hak atas tanah.

Dalam penelitian ini, penulis mendeskripsikan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ketentuan Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan lain yang relevan terkait pengaturan batas waktu sewa menyewa hak atas tanah.

1.6 Sistematika Penulisan

1.6.1 BAB I PENDAHULUAN

ini berisi uraian mengenai latar belakang masalah yang menjelaskan pentingnya pengaturan batas waktu perjanjian sewa-menyewa ha katas tanah serta adanya ketidakjelasan norma hukum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Selain itu, bab ini juga memuat rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistemartika penulisan yang digunakan sebagai gambaran awal mengenai arah dan ruang lingkup penelitian.

1.6.2 BAB II KAJIAN TEORITIS

Mendeskripsikan secara ringkas pisau analisis yang akan digunakan dalam mengkaji permasalahan hukum pada pembahasan permasalahan atau rumusan masalah yang akan diteliti.

1.6.3 BAB III PENGATURAN BATAS WAKTU HAK SEWA ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1690 TENTANG PERATURAN DASAR-DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

Mendeskripsikan pembahasan rumusan masalah I Terkait pengaturan batas waktu hak sewa atas tanah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1690 tentang peraturan dasar-dasar pokok-pokok agraria.

1.6.4 BAB IV PENGATURAN HUKUM IDEAL (IUS CONSTITUENDUM) TERHADAP BATAS WAKTU HAK SEWA ATAS TANAH

Mendeskripsikan pembahasan rumusan masalah II terkait dengan pengaturan hukum ideal (Ius Constituendum) terhadap batas waktu hak sewa atas tanah.

1.6.5 BAB V PENUTUP

Hasil dari penulisan yang terdiri dari simpulan dan saran yang terkait rumusan masalah I dan II.

BAB II

KAJIAN TEORITIS

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Teori Perjanjian

Teori perjanjian merupakan bagian dari kajian hukum perdata yang membahas konsep dasar, prinsip, dan landasan filosofis mengenai hubungan hukum yang timbul dari kesepakatan antara dua pihak atau lebih. Dalam hukum perdata Indonesia, konsep perjanjian terutama diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1313 yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.[10] Secara doktrinal, teori perjanjian menjelaskan bagaimana suatu hubungan hukum dapat timbul dari kesepakatan para pihak serta bagaimana hak dan kewajiban yang lahir dari kesepakatan tersebut harus dilaksanakan.

Dalam perkembangan hukum modern, teori perjanjian tidak hanya mempelajari pembentukan perjanjian, tetapi juga mencakup aspek pelaksanaan, pelanggaran kontrak, hingga penyelesaian sengketa yang timbul dari hubungan kontraktual.[11] Para ahli hukum menyatakan bahwa teori perjanjian berfungsi untuk memberikan kerangka konseptual dalam memahami bagaimana suatu kontrak terbentuk, bagaimana asas-

[10] Allan Mustafa Umami & Aryadi Almau Dudy, 2023, **Realisasi Hukum Perjanjian Dalam Dinamika Hukum di Indonesia,** Parhesia, Jurnal Hukum Universitas Mataram, Volume 1, Nomor 2, hlm 112.

[11] Ghiska Fajari & Yosephine Fransisca Andriani, 2023, **Analisis Teori Perjanjian dan Implikasinya dalam Bisnis Modern,** Jurnal Inovasi Global, Volume 1, Nomor 2, hlm 124.

asas hukum perjanjian bekerja, serta bagaimana hukum memberikan perlindungan kepada para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.[12] Dalam praktiknya, teori perjanjian sangat penting karena hampir seluruh kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat didasarkan pada hubungan kontraktual, seperti jual beli, sewa-menyewa, kerja sama bisnis, dan berbagai transaksi lainnya. Oleh karena itu, teori perjanjian menjadi dasar untuk memahami prinsip-prinsip penting seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, dan asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian.[13]

Dengan demikian, bahwa teori perjanjian merupakan konsep hukum yang menjelaskan dasar terbentuknya hubungan hukum antara para pihak melalui kesepakatan, sekaligus menjadi suatu pedoman dalam mengatur hak, kewajiban, dan tanggung jawab yang timbul dari suatu perjanjian. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan.[14] Sedangkan menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.[15] Berdasarkan pendapat tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya.[16]

---

[12] Subekti, 2019, **Hukum Perjanjian,** Jakarta, Intermasa, 2019.

[13] Reni Ayu Anggriani dkk., 2024, **Implementation of the Principle of Freedom of Contract in Business Agreement Law,"** Interdisiplin, Journal of Qualitative and Quantitative Research, 2024.

[14] Salim H.S. dan Erlies Septiana Nurbani, 2022, **Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia**, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 29.

[15] Agus Yudha Hernoko, 2021, **Hukum Perjanjian di Indonesia (Edisi Revisi)**, Jakarta Kencana, hlm. 17.

[16] Ridwan Khairandy, 2023, **Kontrak Modern Indonesia**, Yogyakarta FH UII Press, hlm. 48.

Dalam hukum perjanjian, banyak para ahli membedakan perjanjian menjadi perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Yang dinamakan perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dalam KUHPerdata mulai dari Bab V sampai Bab XVIII. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdata (sering disebut perjanjian khusus).[17] Tetapi yang terpenting adalah sejauh mana kita dapat menentukan unsur-unsur pokok dari suatu perjanjian, dengan begitu kita bisa mengelompokkan suatu perbuatan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1234 tentang jenis perikatan.[18] Unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

1). Unsur Essensialia merupakan hal-hal yang mutlak harus ada dalam suatu perjanjian. Unsur ini mengakibatkan terciptanya perjanjian itu, tanpa unsur tersebut maka perjanjian itu tidak mungkin ada.[19]

2). Unsur Naturalia merupakan hal-hal yang bersifat bawaan dari perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian (hal-hal yang lazim dimasukkan dalam perjanjian). Disini unsur tersebut oleh undang – undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah.[20]

3). Unsur Aksidentalia merupakan bagian yang oleh para pihak itu ditambahkan, dalam Undang-undang tidak mengaturnya (hal-hal yang dapat dimasukkan dalam perjanjian).[21]

---

[17] Rachmadi Usman, 2021, **Hukum Perikatan Kontemporer**, Jakarta,Sinar Grafika, hlm. 73.

[18] Dewa Gede Atmadja, 2023, **Reinterpretasi Jenis Perikatan dalam KUHPerdata**, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Volume 30 Nomor 1, hlm. 95.

[19] Nurul Qamar, 2023, **Unsur Essensialia dalam Pembentukan Kontrak**, Jurnal Rechtsvinding, Volume 12 Nomor 2, hlm. 210.

[20] Siti Nurjanah, 2024, **Kedudukan Unsur Naturalia dalam Perjanjian Perdata**, Jurnal Yuridika, Volume 39 Nomor 1, hlm. 40.

[21] Ahmad Budi Cahyono, 2024, **Klausula Aksidentalia dalam Kontrak Bisnis Modern**, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Volume 54 Nomor 2, hlm. 169.

2.1.2 Teori Penafsiran Hukum

Teori penafsiran hukum merupakan salah satu kajian penting dalam ilmu hukum yang berkaitan dengan cara memahami dan menentukan makna dari suatu peraturan perundang-undangan. Penafsiran hukum diperlukan karena tidak semua ketentuan hukum dapat dipahami secara langsung dari teksnya, sehingga diperlukan metode atau pendekatan tertentu untuk menemukan makna yang sebenarnya dari norma hukum tersebut.[22] Secara umum, penafsiran hukum dapat diartikan sebagai proses atau kegiatan untuk menemukan arti, maksud, serta ruang lingkup suatu ketentuan hukum agar dapat diterapkan secara tepat terhadap suatu peristiwa konkret. Dengan kata lain, penafsiran hukum merupakan cara untuk menjelaskan dan memperjelas ketentuan hukum yang masih kabur atau menimbulkan berbagai penafsiran.[23]

Menurut para ahli hukum, penafsiran hukum merupakan bagian dari proses penemuan hukum (rechtsvinding) yang dilakukan oleh hakim maupun aparat penegak hukum lainnya ketika aturan hukum yang ada tidak memberikan penjelasan yang jelas terhadap suatu peristiwa hukum. Melalui penafsiran hukum, dapat diterapkan secara efektif dan tetap relevan dengan perkembangan Masyarakat.[24] Dalam praktiknya, penafsiran hukum sangat diperlukan karena bahasa hukum dalam peraturan perundang-undangan sering kali bersifat umum, abstrak, dan dapat menimbulkan multitafsir.

---

[22] Diah Imaningrum Susanti, 2019, **Penafsiran Hukum: Teori dan Metode,** Jakarta Sinar Grafika, hlm. 3-4.

[23] Nurul Aini, Abdul Rahman Maulana Siregar, dan Radhitya Wiguna, 2014, **Metode Penafsiran dalam Penemuan Hukum oleh Hakim di Indonesia,** Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, Volume 4, Nomor 1, hlm. 3-4.

[24] Rajali Batubara, 2024, **Peranan Interpretasi Hukum dalam Praktik Peradilan di Indonesia,** El-Sirry, Jurnal Hukum, hlm. 25.

Oleh sebab itu, penafsiran hukum menjadi sarana untuk menjembatani antara norma hukum yang bersifat umum dengan peristiwa konkret yang terjadi di masyarakat.[25]

Selain itu, teori penafsiran hukum juga berkaitan dengan pendekatan filosofis dan metodologis dalam memahami teks hukum. Salah satu pendekatan yang berkembang dalam kajian hukum modern adalah hermeneutika hukum, yaitu pendekatan yang menekankan pemahaman hukum tidak hanya dari teksnya saja tetapi juga dari konteks sosial, historis, dan tujuan pembentukan hukum tersebut.[26] Dengan demikian, bahwa teori penafsiran hukum merupakan konsep yang menjelaskan metode dan pendekatan untuk memahami makna suatu aturan hukum sehingga dapat diterapkan secara tepat dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang terjadi di masyarakat.

Penafsiran hukum merupakan metode yang digunakan untuk memahami, menjelaskan, dan menentukan makna suatu norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Penafsiran dilakukan apabila rumusan norma tidak jelas, menimbulkan multitafsir, atau memerlukan penyesuaian dengan perkembangan masyarakat.[27] Menurut Sudikno Mertokusumo, penafsiran hukum adalah upaya untuk menemukan dan memahami makna yang terkandung dalam suatu peraturan hukum agar dapat diterapkan secara tepat terhadap peristiwa konkret.[28]

---

[25] Cinta Annata Nurhan dkk, 2024, **Relevansi Fungsi Penafsiran Gramatikal dalam Memahami Hukum, Kultura,** Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora, Volume 2, Nomor 9, hlm. 273-274.

[26] Weppy Susetiyo, 2024, **Pendekatan Hermeneutika Hukum: Metode Interpretasi untuk Memahami Makna Hukum Secara Holistik**, Jurnal Supremasi, Volume 15, Nomor 1, hlm. 2-3.

[27] Ahmad Rifai, 2021, **Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif**, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 45.

[28] Sudikno Mertokusumo,2022, **Penemuan Hukum Sebuah Pengantar (Edisi Revisi),** Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, hlm. 37

Sedangkan menurut Satjipto Rahardjo, hukum tidak dapat dilepaskan dari konteks sosialnya, sehingga penafsiran hukum tidak hanya terpaku pada teks, tetapi juga harus mempertimbangkan nilai-nilai keadilan dan tujuan sosial hukum.[29] Dengan demikian, penafsiran hukum merupakan proses intelektual dan metodologis untuk menemukan makna norma hukum guna mewujudkan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum.[30] Tujuan penafsiran hukum antara lain:

1. Menemukan makna norma yang kabur atau tidak jelas.
2. Menyesuaikan norma hukum dengan perkembangan Masyarakat.
3. Menghindari kekosongan hukum.
4. Memberikan dasar argumentasi dalam putusan hakim.
5. Mewujudkan kepastian dan keadilan hukum.[31]

Penafsiran hukum menjadi penting karena peraturan perundang-undangan seringkali bersifat umum dan abstrak, sedangkan peristiwa hukum bersifat konkret. Dalam teori hukum, dikenal beberapa metode penafsiran, yaitu:

a).Penafsiran Gramatikal

Penafsiran berdasarkan arti kata atau bahasa menurut tata bahasa yang berlaku. Metode ini menitikberatkan pada makna tekstual dari norma hukum.[32]

b).Penafsiran Sistematis

Penafsiran dengan melihat ketentuan hukum sebagai bagian dari suatu sistem hukum secara keseluruhan. Suatu pasal ditafsirkan dengan

---

[29] Satjipto Rahardjo, 2021, **Hukum Progresif: Penafsiran Hukum dalam Konteks Sosial (Edisi Pembaruan),** Jakarta, Kompas, hlm. 62.

[30] Ridwan HR, 2022, **Hukum Administrasi Negara (Edisi Revisi),** Jakarta,Rajawali, hlm. 98.

[31] Nurul Qamar, 2023, **Urgensi Penafsiran Hukum dalam Mewujudkan Kepastian dan Keadilan**, Jurnal Rechtsvinding, Volume 12 Nomor 1, hlm. 120.

[32] Dewa Gede Atmadja, 2023, **Metode Penafsiran Gramatikal dalam Praktik Peradilan**, Jurnal Yudisial, Volume 16 Nomor 1, hlm. 77.

menghubungkannya dengan pasal lain dalam peraturan yang sama maupun peraturan terkait.[33]

c). Penafsiran Historis

Penafsiran yang dilakukan dengan menelusuri sejarah pembentukan suatu undang-undang, termasuk risalah pembahasan dan latar belakang pembentukannya.[34]

d). Penafsiran Sosiologis (Teleologis).

Penafsiran yang mempertimbangkan tujuan sosial dan maksud pembentuk undang-undang serta perkembangan masyarakat.

e). Penafsiran Autentik

Penafsiran resmi yang diberikan oleh pembentuk undang-undang itu sendiri dan dicantumkan dalam peraturan perundang-undangan.

f). Penafsiran Ekstensif dan Restriktif memperluas makna norma. Mempersempit makna norma agar tidak melampaui maksud pembentuk undang-undang.[35] Dalam penelitian hukum normatif, teori penafsiran hukum digunakan sebagai alat analisis untuk mengkaji norma hukum yang menjadi objek penelitian.

Melalui metode penafsiran tertentu (misalnya sistematis dan teleologis), peneliti dapat menjelaskan makna norma serta menguji kesesuaiannya dengan asas dan tujuan hukum. Dengan demikian, teori penafsiran hukum berfungsi sebagai kerangka berpikir dalam menganalisis permasalahan hukum dan menarik kesimpulan yang argumentatif serta ilmiah.[36]

---

[33] Ibid.
[34] Ibid.
[35] Ibid.
[36] Ibid.

2.1.3 Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah salah satu asas dasar dalam hukum yang menekankan bahwa setiap norma hukum harus jelas, dapat diprediksi, dan diterapkan secara konsisten.[37] Kepastian hukum menjamin bahwa setiap orang mengetahui hak dan kewajibannya, serta bahwa hukum tidak digunakan secara sewenang-wenang.[38] Menurut Satjipto Rahardjo, kepastian hukum merupakan kondisi di mana peraturan perundang-undangan dan penerapannya harus memberikan pedoman yang jelas bagi masyarakat dalam perilaku hukum sehari-hari.[39] Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah prinsip yang menuntut agar peraturan perundang-undangan, keputusan hakim, dan tindakan pejabat hukum dapat dipahami dan diterapkan secara konsisten sehingga masyarakat memperoleh rasa aman secara hukum.[40]

Dengan demikian, kepastian hukum merupakan prasyarat utama terciptanya keadilan dan ketertiban dalam masyarakat, karena hukum yang tidak pasti akan menimbulkan ketidakpastian dalam penegakan hak dan kewajiban.[41]

1. Asas-Asas Kepastian Hukum

   Kepastian hukum merupakan salah satu asas hukum yang mendasar.[42] Beberapa aspek kepastian hukum antara lain:

---

[37] Fence M. Wantu,2022, **Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan (Implementasi dalam Sistem Peradilan Indonesia),** Jakarta, Kencana, hlm. 45.

[38] Enny Nurbaningsih,2023, **Problematika Pembentukan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia,** Jakarta, Rajawali, hlm. 112.

[39] Satjipto Rahardjo,2021, **Ilmu Hukum, cet. revisi terbaru,** Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 53.

[40] Sudikno Mertokusumo,2022, **Penemuan Hukum Sebuah Pengantar, edisi revisi terbaru** Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, hlm. 89.

[41] **Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia**,2024, Laporan Tahunan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, MKRI, hlm. 37.

[42] **Asas Kepastian Hukum dalam Negara Hukum**, 2016, Jurnal RechtsVinding, Volume 5 Nomor 2.

a. Kepastian Prosedural

b. Prosedur hukum harus jelas, konsisten, dan dapat diikuti oleh semua pihak yang terlibat dalam proses hukum.

c. Kepastian Individual

Hukum harus diterapkan secara sama kepada setiap individu, tanpa diskriminasi atau perlakuan sewenang-wenang.

d. Kepastian Formal

Peraturan perundang-undangan dan keputusan hukum harus sesuai dengan hierarki dan mekanisme pembentukan hukum.[43]

2. Tujuan Kepastian Hukum

Tujuan utama kepastian hukum dalam sistem hukum normatif adalah:

a. Memberikan pedoman yang jelas bagi masyarakat dalam berperilaku hukum.

b. Mengurangi arbitrariness atau penyalahgunaan wewenang dalam penerapan hukum.

c. Menjamin keadilan dengan menegakkan hukum secara konsisten.

d. Menciptakan keamanan hukum yang menjadi dasar bagi pembangunan sosial dan ekonomi.[44]

Menurut Philipus M. Hadjon, kepastian hukum juga berfungsi sebagai instrumen untuk menjaga stabilitas sosial dan melindungi masyarakat dari tindakan yang melanggar hukum.[45]

---

[43] **Hierarki Peraturan Perundang-undangan dan Kepastian Hukum**, 2017, Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 14 Nomor 3.

[44] **Fungsi Kepastian Hukum dalam Sistem Hukum Nasional**, 2015, Jurnal Hukum & Pembangunan, Volume 45 Nomor 4.

[45] Philipus M. Hadjon, 2005, **Perlindungan Hukum bagi Rakyat sebagai Prinsip Negara Hukum**, Jurnal Yuridika, Volume 20 Nomor 1.

3. Kepastian Hukum dalam Perspektif Hukum Normatif

Dalam penelitian hukum normatif, kepastian hukum diartikan sebagai kemampuan norma hukum memberikan pedoman yang jelas dan dapat diterapkan secara konsisten oleh aparat penegak hukum.[46] Aspek yang menjadi fokus hukum normatif antara lain:

1. Kejelasan rumusan norma dalam peraturan perundang-undangan.
2. Kesesuaian penerapan norma dengan asas legalitas (tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi).
3. Konsistensi putusan hakim dalam menegakkan norma hukum.
4. Kepastian prosedur pembentukan peraturan hukum.
5. Dengan kata lain, kepastian hukum dalam penelitian normatif tidak hanya menekankan teks hukum, tetapi juga keserasian penerapan norma dengan tujuan hukum dan hierarki peraturan perundang- undangan.

Dalam penelitian hukum normatif, konsep kepastian hukum menjadi kerangka analisis utama untuk menilai:

1. Apakah peraturan perundang-undangan yang menjadi objek penelitian jelas dan tegas.
2. Apakah penerapan norma hukum konsisten dan dapat diprediksi.
3. Bagaimana kepastian hukum dapat dijadikan dasar pertimbangan dalam menyelesaikan sengketa hukum.

Kepastian hukum menjadi indikator penting untuk mengevaluasi efektivitas norma

[46] **Penelitian Hukum Normatif dan Asas Legalitas,** 2017, Jurnal Konstitusi, Volume 14, Nomor 2.

hukum dalam mencapai tujuan hukum, yaitu keadilan, ketertiban, dan kemanfaatan bagi masyarakat.[47]

2.2 Tinjauan Pustaka

2.2.1 Pengertian Perjanjian Dan Syarat Sahnya Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu overeenkomst. Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pasal 1313 KUHPerdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya.[48] Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri.

Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.[49] Berlainan dengan subekti, menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. [50]

---

[47] **Kepastian, Keadilan, dan Kemanfaatan dalam Teori Hukum**,2017, Jurnal Yudisial, Volume 10 Nomor 3.

[48] Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan, 2011, **(Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW),** Jakarta, Rajagrafindo Persada,hlm. 63.

[49] R. Subekti, 2002, **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, Jakarta, PT.Intermasal, hlm. 5.

[50] Sudikno Mertokusumo, **Mengenal Hukum (Suatu Pengantar),** Yogyakarta, Liberti, hlm. 103.

Wirdjono Prodjodikoromengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. [51]

Menurut Black's Law Dictionary, perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih. Perjanjian ini menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian". Inti definisi yang tercantum dalam Black's Law Dictionary adalah bahwa kontrak dilihat sebagai persetujuan dari para pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik melakukan atau tidak melakukan secara sebagian.[52] Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dalam, pemahaman tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar. Beberapa defenisi perjanjian yang diuraikan di atas menunjukkan bahwa ada yang mendefenisikan sebagai suatu perbuatan, suatu peristiwa dan ada yang mendefenisikanya sebagai suatu hubungan hukum. Penulis lebih sepakat dengan defenisi yang diberikan oleh Maryati Bachtiar yaitu perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum antara pihak yang satu dengan pihak

[51] Wirdjono Prodjodikoro, 2000, **Wirdjono Azas-AzasHukum Perjanjian**, bandung, CV.Mandar maju, hlm. 5.

[52] Salim, HS,2003, **Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia**, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 16.

lainnya berdasarkan kata sepakat, yang bertujuan untuk menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian.[53]

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat Sahnya Perjanjian Syarat sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, antara lain:

1. Kesepakatan Sebuah merupakan dasar lahirnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian dianggap lahir atau terjadi, pada saat dicapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Kata sepakat atau consensus mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendaknya masing-masing untuk menutup sebuah perjanjian dan kehendak yang satu sesuai secara timbal balik dengan pihak yang lain. Pernyataan kehendak tersebuat selain dapat dinyatakan secara tegas dengan kata-kata juga dapat dilakukan dengan perbuatan atau sikap yang mencerminkan adanya kehendak untuk mengadakan perjanjian. Dengan diperlakukannnya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak.[54]
2. Kecakapan Menurut Pasal 1329KUH Perdata setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.[55] Namun, KUH Perdata tidak menyebutkan mengenai orang yang

[53] Maryati Bachtiar, 2007, **Buku Ajar Hukum Perikatan**, Pekanbaru, Witra Irzani, hlm.7.

[54] Mariam Darus Badrulzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soepraptomo, Faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, 2001, **Kompilasi Hukum Perikatan**, Jakarta, Citra Aditya Bakti, hlm, 73.

[55] Agus Yudha Hernoko, 2021, **Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial**, Jakarta: Kencana, hlm. 104-108.

cakap membuat perjanjian. Selanjutnya Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan bahwa tak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

1) Orang-orang yang belum dewasa.
2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
3) Orang perempuan dalam hal-hal tertentu ditetapkan oleh umdang-undang.
4) Karena KUH Perdata tidak menyebutkan ketentuan mengenai kecakapan, maka dilakukan penafsiran a contratio terhadap Pasal 1330 KUH Perdata yang mengatur mengenai ketidakcakapan. Argumentum a contratio ini merupakan cara penafsiran atau menjelaskan undang-undang yang berdasarkan pada perlawanan pengertian antara peristiwa konkret yang dihadapi dari peristiwa yang diatur oleh undang-undang. Berdasarkan Pasal 330 KUH Perdata, maka seseorang dikatakan dewasa apabila telah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin. Kemudian Pasal 433 KUH Perdata menentukan bahwa mereka yang harus ditaruh dibawah pengampuan adalah mereka yang sakit otak (gila), dungu (onnozelheid), lemah akal (zwakheid van vermogens), mata gelap (razernij), dan boros.[56] Baik orang yang belum dewasa maupun yang ditaruh di bawah pengampuan apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh wali mereka.

[56] P. N. H. Simanjuntak, 2022, **Hukum Perdata Indonesia**, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 292-296.

3. Suatu hal tertentu Syarat ketiga untuk sahnya perjanjian yaitu bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian, yaitu mengenai objek perjanjian. Pasal 1333 KUH Perdata menentukan bahwa suatu pokok perjanjian berupa barang menimal harus tentukan jenisnya. Pasal 1332 jo Pasal 1334 KUH Perdata menentukan bahwa barang yang dapat dijadikan pokok perjanjian hanya barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat dijadikan pokok perjanjian. J. Satrio mengemukakan bahwa barang yang baru aka nada dikemudian hari dapat berupa: 1) Benda yang absolut belum ada yaitu benda yang merupakan objek perjanjian sama sekali belum ada (objektif belum ada) pada saat tercapainya kesepakatan mengenai pokok perjanjian. 2) Objek perjanjian relatif belum ada yaitu benda yang menjadi objek perjanjian sudah ada tetapi belum menjadi milik pihak yang berjanji (subjektif belum ada).[57] Barang-barang warisan yang belum terbuka tida termasuk dalam pengertian barang-barang yang baru yang aka nada, Karena terhadap warisan yang belum terbuka tidak diperkenakan untuk dijadikan objek suatu perjanjian.Akibat dari tidak terpenuhinya syarat suatu hal tertentu ini Adalah perjanjian tersebut batal demi hukum.

[57] J. Satrio, 2019, **Hukum Perikatan Perikatan yang Lahir dari Perjanjian** Bandung Citra Aditya Bakti, hlm. 124-128.

4 Sebab yang halal Syarat sahnya suatu perjanjian yang keempat adalah sebab yang halal. Syarat adanya sebab yang halal maksudnya bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan orang membuat perjanjian, melaikan isi atau tujuan perjanjian tersebut.[58]

Hal ini dikeranakan undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, yang diperhatikan adalah isi perjanjian itu. Pasal 1335 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. R. Setiawan mengemukakan bahwa "Perjanjian tanpa sebab apabila tujuan yang dimaksud para pihak pada waktu dibuatnya perjanjian tidak akan tercapai. Sedangkan sebab palsu adalah suatu sebab yang diadakan oleh para pihak untuk menyelubungi sebab yang sebenarnya Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum. Misalnya perjanjian jual beli narkotika atau perjanjian untuk membunuh orang.Perjanjian yang tidak mengandung sebab yang halal mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.[59]

2.2.2 Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian yang umum dalam praktik hukum dan ekonomi. Secara terminologis, sewa menyewa berasal dari dua kata yaitu sewa dan menyewa. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sewa

[58] Ibid hlm. 303–307.

[59] Lilis Suryani, 2021, **Sebab yang Halal sebagai Syarat Objektif Sahnya Perjanjian**, Jurnal Arena Hukum, Volume 14 Nomor 1, hlm 90-94.

Adalah bayaran yang dibayar kepada pemilik suatu barang atau tanah karena telah menggunakan barang atau tanah itu dalam periode tertentu, sedangkan menyewa berarti menggunakan barang atau jasa milik orang lain dengan membayar sewa.

Dengan demikian, sewa menyewa dapat dipahami sebagai hubungan antara pemilik barang dengan pihak yang menggunakan barang tersebut berdasarkan perjanjian dan pembayaran tertentu. Secara hukum, sewa menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1548 KUHPerdata menyatakan bahwa sewa menyewa (dalam hukum disebut locatio conductio rei) adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan suatu barang selama waktu tertentu dengan pembalasan sejumlah uang (harga sewa).[60] Dengan demikian, dalam perjanjian sewa menyewa terdapat tiga unsur pokok yaitu (1) objek yang disewakan, (2) hak penggunaan, dan (3) imbalan atau harga sewa.

1. Aspek-Aspek Pokok dalam Sewa Menyewa

Dalam kajian hukum perdata, terdapat beberapa aspek penting yang membentuk konsep sewa menyewa:

a. Para Pihak dalam Perjanjian

   Para pihak dalam hubungan sewa menyewa terdiri dari pemilik barang atau pemberi sewa (lessor) dan pihak yang menggunakan barang atau penyewa

[60] gus Yudha Hernoko, 2021, **Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial**, Jakarta, Kencana, hlm. 167-170.

(lessee). Kedua pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling mengikat berdasarkan perjanjian yang telah disepakati.[61]

b. Objek Sewa

Objek sewa dapat berupa harta bergerak maupun tidak bergerak, misalnya kendaraan, peralatan kerja, rumah atau tanah. Objek ini haruslah sesuatu yang dapat dinikmati dan digunakan oleh penyewa.[62]

c. Jangka Waktu

Perjanjian sewa menyewa umumnya bersifat sementara dan ditetapkan dalam jangka waktu tertentu yang telah disetujui oleh para pihak. Jangka waktu ini menjadi batas penggunaan dan umur perjanjian sewa.

d. Pembayaran Sewa

Pembayaran sewa merupakan kompensasi yang harus dibayarkan oleh penyewa kepada pemberi sewa sebagai imbalan atas hak penggunaan barang tersebut. Besaran dan cara pembayaran biasanya diatur dalam kontrak.[63]

2. Pandangan Para Ahli tentang Sewa Menyewa

Beberapa ahli hukum dan ekonomi memberikan definisi sewa menyewa dengan penekanan yang berbeda, namun secara esensial konsisten pada hubungan penggunaan barang dengan imbalan sewa. Menurut Soerjono Soekanto, perjanjian sewa menyewa melibatkan pemberian hak kepada pihak lain untuk menggunakan suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembalasan (harga sewa) yang

[61] Ibid, hlm. 330-333.

[62] R. Subekti,2019, **Aneka Perjanjian**, Jakarta, Citra Aditya Bakti, hlm. 45-48.

[63] M. Ridwan, 2022, **Karakteristik Perjanjian Sewa Menyewa dalam Perspektif KUH Perdata**, Jurnal Rechtsvinding Volume 11 Nomor 2, hlm. 221-224.

telah disepakati.[64] Perjanjian ini bersifat mengikat secara hukum dan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Menurut Subekti, sewa menyewa adalah persetujuan antara dua pihak, di mana pihak yang satu berjanji menyerahkan pemakaian suatu barang kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan sejumlah uang.[65] Definisi ini menegaskan unsur-unsur fundamental dari kontrak sewa. Menurut Peter Mahmud Marzuki, sewa menyewa termasuk dalam jenis locatio conductio rei di mana pemilik barang (locans) menyerahkan kenikmatan barang kepada pihak lain (conducens) dengan syarat pembayaran sewa. Pandangan ini menekankan aspek hubungan hukum kontraktual yang timbal balik.[66]

3. Sewa Menyewa dalam Perspektif Undang-Undang

Dalam hukum Indonesia, dasar hukum sewa menyewa diantaranya tercantum dalam Pasal 1548 s.d. Pasal 1600 KUHPerdata. Selain itu, dalam praktik perizinan dan hak atas tanah, sewa menyewa tanah atau bangunan juga diatur melalui peraturan pelaksana yang relevan, termasuk ketentuan mengenai pendaftaran perjanjian dan hak atas tanah di bawah hukum agraria.[67]

2.2.3 Pengertian Tanah Dan Hak Atas Tanah

[64] Soerjono Soekanto, 2019, **Pengantar Penelitian Hukum**, Jakarta, UI Press, hlm. 112.
[65] R.Subekti,Op.Cit, hlm. 47.
[66] Peter Mahmud Marzuki, 2020, **Pengantar Ilmu Hukum**, Jakarta, Kencana, hlm. 256-258.
[67] Lilis Suryani, 2022**, Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria**, Jurnal Arena Hukum, Volume 15 Nomor 1, hlm. 98-101.

Pengertian Tanah dalam ruang lingkup agraria, tanah, merupakan bagian dari bumi yang tersebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam tanah segala aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah Sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi,yang disebut tanah,yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang,baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Dengan demikian, jelaskanlah bahwa tanah dalam pengertian yuridis Adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah Adalah hak atas sebagian tertentu sebagian bumi, yang berbatas,berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu Panjang, lebar.[68]

Hak atas tanah adalah hubungan hukum antara seseorang atau badan hukum dengan negara yang memberi wewenang kepada yang berhak untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah yang menjadi obyek hak. Hak atas tanah merupakan salah satu bentuk hak kekayaan yang diatur dalam hukum agraria. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah adalah hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan Negara yang memberi wewenang kepada yang berhak untuk

[68] Urip Santoso, 2005, **Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah**, Kencana, Jakarta, hlm. 10

menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah yang menjadi obyek hak tersebut.[69]

Hak atas tanah dibagi menjadi dua kelompok, yaitu:

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.
b. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak pakai, hak sewa, dan hak gadai.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar PokokPokok Agraria (UUPA), hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang atau badan hukum untuk menguasai tanah dan memperoleh manfaat dari tanah tersebut.[70] Hak atas tanah dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, yaitu:

1. Hak Milik Hak milik adalah hak yang memberikan kepada pemegangnya untuk menguasai tanah dan memanfaatkannya dengan sepenuhnya, bebas, dan tanpa batas selamanya. Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling tinggi dan paling luas.[71] Contoh:
    a). Sebuah rumah yang dimiliki oleh seseorang secara pribadi.
    b). Sebuah lahan pertanian yang dimiliki oleh sebuah keluarga.
    c). Sebuah gedung perkantoran yang dimiliki oleh sebuah perusahaan.

[69] Rinitami Njatrijani, 2021, **Implementasi UUPA dalam Pengaturan Hak Atas Tanah di Indonesia,** Jurnal Masalah-Masalah Hukum, Volume 50 Nomor 3, hlm, 123.
[70] Urip Santoso, 2022, **Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah,** Cet. ke-10, Jakarta Kencana, hlm. 75.
[71] Ibid.

2. Hak Guna Usaha Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu tertentu, dengan cara dan dengan syaratsyarat yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.[72] Contoh:
    a). Sebuah perkebunan kelapa sawit yang dimiliki oleh sebuah perusahaan.
    b). Sebuah peternakan sapi yang dimiliki oleh sebuah koperasi.
    c). Sebuah sawah yang dimiliki oleh seorang petani.
3. Hak Guna Bangunan Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu. Contoh:
    a).Sebuah rumah toko (ruko) yang dimiliki oleh seseorang.
    b).Sebuah gedung perkantoran yang dimiliki oleh sebuah perusahaan.
    c).Sebuah pabrik yang dimiliki oleh sebuah industri.
4. Hak Pakai Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk keperluan tertentu dan dalam jangka waktu tertentu.[73] Contoh:
    a).Tanah yang digunakan untuk kepentingan umum, seperti jalan, jembatan, dan sekolah.
    b).Tanah yang digunakan untuk kepentingan keagamaan, seperti masjid dan gereja.

[72] Supriadi, 2021, **Hukum Agraria,** Cet. ke-6, Jakarta Sinar Grafika, hlm. 115.
[73] Maria S.W. Sumardjono, 2022, **Reformulasi Kebijakan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Pembaruan Agraria,** Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Volume 29, Nomor 2, hlm 210.

c).Tanah yang digunakan untuk kepentingan sosial, seperti panti asuhan dan rumah sakit.

5. Hak Sewa Hak sewa adalah hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu dan dengan membayar sewa kepada pemilik tanah.[74] Contoh:

a).Sebuah rumah yang disewa oleh seseorang untuk tempat tinggal.

b).Sebuah lahan pertanian yang disewa oleh seorang petani untuk menanam padi. Sebuah gedung perkantoran yang disewa oleh sebuah perusahaan.

Hak milik adalah hak yang paling tinggi dan sempurna yang dapat diberikan oleh negara kepada seseorang atau badan hukum. Hak milik memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menguasai, menggunakan, memanfaatkan, dan memiliki tanah secara penuh dan bebas. Hak guna usaha adalah hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk jangka waktu tertentu dengan cara dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undangundang. Hak guna usaha dapat diberikan kepada warga negara Indonesia maupun badan hukum Indonesia. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu dan dengan cara serta syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang.

[74] Ibid

Hak guna bangunan dapat diberikan kepada warga negara Indonesia maupun badan hukum Indonesia. Hak sewa adalah hak untuk menggunakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain dalam jangka waktu tertentu dengan cara dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Hak sewa dapat diberikan kepada warga negara Indonesia maupun badan hukum Indonesia. Hak gadai adalah hak untuk menahan suatu barang atas dasar perjanjian dengan jaminan bahwa barang tersebut akan diserahkan kepada kreditur apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya.[75] Hak gadai dapat diberikan kepada warga negara Indonesia maupun badan hukum Indonesia.

[75] Rachmadi Usman, 2023, **Kedudukan Hak Gadai dalam Sistem Hukum Jaminan Indonesia**, Jurnal Rechts Vinding, Volume 12, Nomor 1, hlm 45.