

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Saat ini tanah sangat penting peranannya pada kehidupan manusia, karena manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal ataupun objek perjanjian. Oleh sebab itu lahirlah berbagai macam perjanjian yang salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa tanah atau lahan. Sewa menyewa tanah atau lahan ini sudah banyak dilakukan oleh masyarakat, khususnya dikelurahan Pakuan Aji kecamatan Sukadana Lampung Timur. Hal ini banyak dilakukan masyarakat karena mayoritas masyarakat memiliki profesi sebagai petani. Para petani lazimnya melakukan perjanjian sewa menyewa ini dengan pemilik tanah atau lahan yang kosong untuk kebutuhan bercocok tanam. Namun, masyarakat di kelurahan Pakuan Aji memiliki kebiasaan lain, yaitu menyewa tanah atau lahan yang sudah berisi perkebunan. Jadi keadaan tanah atau lahan yang akan disewa ini bukan jenis tanah atau lahan kosong, tapi tanah atau lahan yang akan disewa ini sedang dalam keadaan tertanami bibit atau pohon. Dengan sewa menyewa lahan perkebunan ini, seorang yang mempunyai kemampuan mengolah tanah, menyewa tanah perkebunan pihak lain untuk jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran sewa. Pembayaran sewa tanah perkebunan ini biasanya dalam bentuk bagi hasil perkebunan yang telah di sepakati sebelumnya. Salah satu model bentuk perjanjian yang seringkali dilakukan oleh masyarakat merupakan perjanjian sewa-menyewa. Dengan adanya kolerasi perjanjian sewa-menyewa memiliki tujuan utama yaitu memenuhi kepentingan sesuai kebutuhannya sehari-hari bisa dengan mudah terlaksanakan. Perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdata berbunyi:

“Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.”

Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian yang bersifat timbal balik, artinya memunculkan hak dan kewajiban kepada para pihak. Kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan secara umum yaitu menyerahkan suatu barang atau obyek sewa yang disewakan kepada si penyewa, memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan

yang dimaksudkan dan memberikan kepada si penyewa kenikmatan aman ten tram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya periode sewa.

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa:

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.
2. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.
3. Adanya objek sewa menyewa yaitu barang, baik barang bergerak mau puntidak bergerak.
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda.
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan¹

Perjanjian sewa menyewa sendiri sengaja dibuat oleh pihak yang menyediakan sewaan sebagai bentuk pertanggungjawaban kepada pihak yang akan melakukan sewa atas sesuatu. hal ini bertujuan untuk menghindari adanya kerusakan ataupun perbuatan penyewa yang nantinya dapat menimbulkan kerugian bagi pihak penyedia sewa tersebut. perjanjian sewa menyewa adala perjanjian dimana pemilik barang menyetujui untuk meneyerahkan barang yang diperjanjikan kepada pihak lainnya untuk dimanfaatkan selama jangka waktu tertentu

¹ Ari Zuwanda, Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Antara Penyewa Dengan CV. Kita Bersama di Kota Medan, Jurnal Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2019, h. 2

dan pihak lainnya menyetujui untuk membayar harga (sewa) yang telah ditetapkan untuk jangka waktu yang ditentukan. Adapun pihak penyewa akan berkewajiban untuk menjaga barang yang disewakan kepada dirinya oleh pemilik barang tersebut.²

Perjanjian sewa menyewa tersebut biasa penyewa berhak menikmati hak untuk memanfaatkan barang yang disewanya selama waktu yang telah ditentukan. Bahwa terhadap pemanfaatan barang tersebut tentunya berlaku sampai batas waktu yang sebelumnya sudah disepakati oleh setiap pihak dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. Wirjono Prodjodikoro mengatakan “justru oleh karena hak milik atas barang tetap berada ditangan pihak yang menyewakan, maka pada hakekatnya keadaan sewa menyewa ini sudah selayaknya tidak dimaksudkan untuk berlangsung terus menerus melainkan terbayang dikemudian hari, pemakaian dan pemungutan hasil dari barang itu pasti akan kembali lagi pada pemilik barang”.³ Sehingga setiap pihak harus menjalankan hak dan kewajibannya serta bertanggungjawab penuh atas setiap isi perjanjian sewa menyewa.

Kewajiban-kewajiban tersebut artinya suatu prestasi yang wajib dipenuhi oleh para pihak, bila salah satu atau kedua pihak tidak memenuhi prestasi tersebut maka bisa dikatakan sudah terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian. Wanprestasi muncul karena tidak terpenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap salah satu pihak di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang muncul karena undang-undang. Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh kreditur merupakan kasus yang sangat langka jarang ditemui dalam masyarakat, namun perjanjian sewa menyewa ini tidak dipenuhi oleh

² Ibid, hlm. 137

³ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Cet-7 penerbit sumur bandung, 1981. hlm.49

kreditur dengan cara melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak. Hal ini bertentangan dengan *Asas Exceptio Non Ad Impleti Contractus* yaitu merupakan suatu pembelaan bagi debitur untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti kerugian akibat tidak dipenuhinya kewajiban, dengan alasan bahwa krediturpun telah lalai atau wanprestasi.

Asas Exceptio Non Ad Impleti Contractus berhubungan erat dengan pemutusan perjanjian dalam perjanjian timbal balik dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk menuntut keadaan, atas permintaan tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan”

Realitas ketidakefektifan hukum terkait dengan masih terdapatnya masyarakat di Kelurahan Pakuan Aji, Kecamatan Sukadana, yang melakukan perjanjian sewa menyewa Lahan Perkebunan secara lisan yang menimbulkan berbagai dampak. Dampak tersebut berupa tidak adanya kepastian hukum terhadap perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan secara dibawah tangan.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti kemudian terdorong untuk melakukan penelitian karya ilmiah berupa skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Perkebunan di Kelurahan Pakuan Aji Kecamatan Sukadana Lampung Timur”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan permasalahan yang akan diteliti adalah:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan di Kelurahan Pakuan Aji Kecamatan Sukadana Lampung?
2. Apakah faktor yang menyebabkan pembatalan sewa menyewa lahan yang ada di di Kelurahan Pakuan Aji Kecamatan Sukadana Lampung?

C. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini akan dibatasi pada faktor yang menyebabkan pembatalan sewa menyewa lahan dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan. Pembatasan ini diterapkan supaya penelitian yang dilakukan lebih terarah dan tidak menyimpang jauh dari judul atau tema yang telah ditetapkan.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Penelitian yang telah dilakukan memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan di Kelurahan Pakuan Aji Kecamatan Sukadana Lampung.
2. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan pembatalan sewa menyewa lahan yang ada di Kelurahan Pakuan Aji Kecamatan Sukadana Lampung.

Kegunaan dari penelitian ini adalah:

a. Secara Teoretis

Sebagai upaya mengembangkan ilmu terutama pada ilmu hukum secara umum maupun secara khusus sesuai dengan tema penelitian. Hasil penelitian ini secara teoretis diharapkan berguna untuk mengembangkan ilmu di bidang keilmuan hukum, khususnya hukum perdata khususnya mengenai Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Perkebunan di Kelurahan Pakuan Aji Kecamatan Sukadana Lampung Timur.

b. Secara Praktis

- 1) Untuk Akademik: Penelitian ini diharapkan dapat menjadi saran dan masukan bagi para pembaca.
- 2) Untuk Masyarakat: Dapat bermanfaat dalam memperkaya khasanah ilmu pengetahuan dan sebagai referensi bacaan bagi masyarakat yang tertarik terhadap ilmu pemasyarakatan
- 3) Untuk peneliti: Penelitian ini diharapkan menambah ilmu serta dapat menjadi pemenuh syarat untuk mendapatkan gelar sarjana hukum.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah kerangka yang menghubungkan atau menggambarkan penelitian dengan menggunakan konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang dibahas peneliti.⁴ 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.⁵
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.⁶
3. Pertanian adalah kegiatan mengelola sumber daya alam hayati dengan bantuan teknologi, modal, tenaga kerja, dan manajemen untuk menghasilkan komoditas pertanian yang mencakup perkebunan pangan hortikultura, perkebunan, dan/atau peternakan dalam suatu agroekosistem.⁷
4. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang hukum atau notaris.⁸

⁴ Dian Abdul Rahman, 2016, Penulisan Skripsi, Pt Jaya Ali, Jakarta, hal 9.

⁵ Muhammad Alni, 2019, Hukum Perjanjian, Sinar Grafika, Bandung, hal 26.

⁶ Mukti Ali, 2012, *Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah*, PT Pajar Interpretama Mandiri, Jakarta, hal 28.

⁷ M Setiadi, 2017, *Hukum Agraria*, PT Arkasa, Jakarta, hal 29.

⁸ Maryeni, 2019, *Akta Notaris*, PT Rinerka Cipta, Surabaya, hal 45.

F. Sistematika Penulisan

Berdasarkan penjelasan diatas disajikan pemahaman terhadap skripsi yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Informasi tentang konteks penelitian, tantangannya, tujuan dan penerapannya, landasan teoretis dan konseptualnya, serta pendekatan metodologisnya dalam penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Menjelaskan pengertian umum tentang pokok bahasan sesuai judul/ tema skripsi yang meliputi : Perlindungan hukum, perjanjian dan sewa menyewa.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan bagaimana cara melakukan penelitian untuk memperoleh data dengan metode penelitian, teknik pengambilan data, dan analisis data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

BAB ini menjelaskan tentang hasil penelitian beserta pembahasan terkait kasus penelitian

BAB V PENUTUP

BAB ini berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan hasil jawaban terhadap masalah sedangkan saran merupakan pendapat peneliti yang berkaitan dengan pemecahan masalah