

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN
PERJANJIANSEWA MENYEWA TANAH MILIK KELURAHAN
BANJAR KECAMATAN BANJAR KOTA BANJAR
DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 1338 KITAB UNDANG-
UNDANG HUKUM PERDATA**

Imam Agus Rahmandani^{*)}

Imam_agus_rahmandani@student.unigal.ac.id

Enju Juanda^{*)}

enjujuanda@unigal.ac.id

Ibnu Rusydi^{*)}

ibnurusydi@unigal.ac.id

ABSTRACT

Land is closely related to everyday human life, it can even be said that humans are in contact with land every time. Everyone needs land not only during their lifetime, but even after death they are still connected to the land. A lease contains an agreement or an agreement. An agreement is a legal relationship between two or more people based on an agreement to give rise to legal consequences. Based on the background of the problem above, the problem in this research is formulated, namely how the implementation of the Lease Agreement for Land Owned by Banjar Village, Banjar District, Banjar City is connected to Article 1338 of the Civil Code, what obstacles arise in implementing the Lease Agreement Renting Land Owned by Banjar Subdistrict, Banjar Subdistrict, Banjar City is linked to Article 1338 of the Civil Code and what efforts can be made to overcome the obstacles that occur in implementing the Lease Agreement on Land Owned by Banjar Subdistrict, Banjar Subdistrict, Banjar City is linked to Article 1338 Civil Code. The research method used in this research is sociological juridical or in other words empirical juridical. Juridical means that this research emphasizes legal science, while sociological is an approach based on implementing problem solving on the object to be studied. Sociological jurisprudence can also be called field research, namely studying applicable legal provisions and what happens in reality in society. Thus, the sociological juridical approach method is an approach method that explains a statement that exists in the field based on legal principles, legal rules, or applicable legislation. Based on the research results, it can be concluded that the implementation of the lease agreement for land owned by Banjar Subdistrict, Banjar District, Banjar City has not been

^{*)} Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Galuh

^{*)} Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

^{*)} Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

implemented properly, this is because one of the parties did not carry out the verbal agreement that had been agreed upon. Suggestions that can be given regarding the results of this research are that there is a need for outreach to residents or communities who wish to rent land belonging to the sub-district in order to achieve understanding and smooth implementation of the agreement.

Keywords: *Agreement, lease, land*

ABSTRAK

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah. Sewa menyewa terdapat didalamnya suatu perjanjian ataupun suatu perikatan. Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan yaitu bagaimanakah pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar dihubungkan dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kendala-kendala apakah yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar dihubungkan dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Bagaimanakah upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasikendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar dihubungkan dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis atau dengan kata lain yuridis empiris. Yuridis artinya penelitian ini menekankan pada ilmu hukum, sedangkan sosiologis adalah pendekatan yang didasarkan pada pelaksanaan penyelesaian masalah pada objek yang akan diteliti. Yuridis sosiologis dapat pula disebut dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Dengan demikian metode pendekatan yuridis sosiologis adalah metode pendekatan yang memaparkan suatu pernyataan yang ada di lapangan berdasar asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, atau perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar belum dilaksanakan sebagaimana mestinya, hal ini dikarenakan adanya salah satu pihak yang tidak melaksanakan perjanjian secara lisan yang telah disepakati. Saran yang dapat diberikan terhadap hasil penelitian tersebut adalah perlu adanya sosialisasi terhadap warga atau masyarakat yang ingin menyewa lahan tanah milik kelurahan demi tercapainya pemahaman dan pelaksanaan perjanjian yang lancar.

Kata Kunci : Perjanjian, sewa menyewa, tanah

I. Pendahuluan

Tanah merupakan bagian yang sangat penting dan tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Secara hakikat pun manusia diciptakan dari tanah. Untuk menanam tumbuhan guna kelangsungan hidup, manusia tentu memerlukan tanah. Untuk membangun sebuah tempat tinggal, manusia membutuhkan tanah sebagai lahannya.

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah. Oleh sebab itu tanah adalah merupakan kebutuhan vital manusia, ada pepatah jawa yang berbunyi “sedumuk batuk senyari bumi” yang artinya antara lain walaupun hanya sejengkal tanah dipertahankan sampai mati.

Hukum tanah pada jaman kolonial berdasar pada *Agrarische wet* undang-undang ini dibuat antara tahun 1870 dengan pelaksanaannya yang disebut dengan *Agrarisch Besluit* yang menyatakan bahwa: Semua tanah yang orang lain tidak membuktikan bahwa tanah itu miliknya, maka tanah tersebut adalah tanah milik Negara.¹⁾

Sewa menyewa terdapat didalamnya suatu perjanjian ataupun suatu perikatan. Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut definisi perjanjian klasik, perjanjian adalah perbuatan hukum, bukan hubungan hukum, sesuai dengan bunyi pasalnya (pasal 1313 KUH Perdata) yang mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.²⁾

Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Kebebasan dalam membuat suatu perjanjian tidak mutlak, melainkan terdapat batasan-batasan tertentu yang telah ditetapkan oleh peraturan

¹⁾ Mudjiono. 1997. *Politik dan Hukum Agraria*. Yogyakarta: Liberty. hlm. 20-21.

²⁾ Evi Ariyani. 2014. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Ombak. hlm. 2.

perundang-undangan. R. Subekti menyimpulkan bahwa dari ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara tersebut dikandung suatu asas kebebasan dalam membuat perjanjian (kebebasan berkontrak), artinya perjanjian itu terjadi atau ada sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain bahwa perjanjian itu sudah sah. Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kebebasan dalam membuat suatu perjanjian tidak mutlak, melainkan terdapat batasan-batasan tertentu yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. R. Subekti menyimpulkan bahwa dari ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara tersebut dikandung suatu asas kebebasan dalam membuat perjanjian (kebebasan berkontrak), artinya perjanjian itu terjadi atau ada sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain bahwa perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian.³⁾

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka para pihak yang membuat suatu perjanjian wajib melaksanakan perjanjian yang telah dibuatnya tersebut, akan tetapi pada kenyataannya di masyarakat ada kalanya salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian tersebut, misalnya perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan di Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan:

1. Bagaimanakah pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar dihubungkan dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Kendala-kendala apakah yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar dihubungkan dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
3. Bagaimanakah upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi

³⁾ R. Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermesa. hlm. 16

kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar dihubungkan dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

II. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis atau dengan kata lain yuridis empiris. Yuridis artinya penelitian ini menekankan pada ilmu hukum, sedangkan sosiologis adalah pendekatan yang didasarkan pada pelaksanaan penyelesaian masalah pada objek yang akan diteliti. Yuridis sosiologis dapat pula disebut dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.⁴ Dengan demikian metode pendekatan yuridis sosiologis adalah metode pendekatan yang memaparkan suatu pernyataan yang ada di lapangan berdasar asas-asas hukum, kaidah- kaidah hukum, atau perundang-undangan yang berlaku.

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian deskriptif analitis. Menurut Winarno Surakhmad deskriptif analitis yaitu suatu pendekatan studi yang bertujuan untuk memberikan gambaran, penjelasan, dan kejelasan permasalahan serta merumuskan kembali permasalahan tersebut berdasarkan data yang diperoleh selama studi untuk kemudian dilanjutkan dengan analisis guna memperoleh susunan pemikiran dan pemahaman yang sistematis dan objektif.⁵⁾

III. Hasil dan Pembahasan

⁴⁾ Bambang Waluyo. 2022. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm.15

⁵⁾ Winarso Surakhmad. 2010. *Pengantar Penelitian-Penelitian Ilmiah*. Bandung: Tarsito. hlm.139-140.

3.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah pertemuan kehendak para pihak yang berawal dari perbedaan kepentingan yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Hukum kontrak berkaitan dengan pembentukan dan melaksanakan suatu janji. Suatu janji adalah suatu pernyataan tentang sesuatu kehendak yang akan terjadi atau tidak terjadipada masa akan datang.⁶⁾

Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Walaupun janji itu didasarkan pada kata sepakat, tetapi kata sepakat itu tidak untuk menimbulkan akibat hukum, yang berarti bahwa apabila janji itu dilanggar, tidak ada akibat hukumnya atau tidak ada sanksinya.⁷⁾

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang Undang HukumPerdata yang berbunyi : “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian yang diatur pasal 1313 KUHPerdata adalah perjanjian obligator, yaitu perjanjian yang memberi hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Definisi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata ialah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat, sebagaimana telah diatur didalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan adalah unsur utama dalam syarat sahnya perjanjian, kesepakatan juga merupakan syarat terpenting dalam suatu perjanjian. Kesepakatan adalah hasil kehendak bebas dari para pihak yang kemudian dari kata sepakat tersebut melahirkan perjanjian atau kontrak. Kesepakaan

⁶⁾ Ridwan Khairandy. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Fresh. hlm. 57.

⁷⁾ Sudikno Mertokusumo. 2019. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty. hlm. 110.

adalah bentuk persetujuan dari kedua belah pihak dalam perjanjian. Orang dikatakan telah memberikan persetujuan/sepakatnya (*toestemming*), kalau orang memang menghendaki apa yang disepakati.⁸⁾

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Syarat sahnya perjanjian kedua yang terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan. Dari kata membuat perikatan dan perjanjian, kita simpulkan, bahwa di sana ada unsur niat (sengaja) dan yang demikian itu memang cocok untuk perjanjian yang merupakan tindakan hukum.⁹⁾

Dalam Pasal 1330 KUH Perdata disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu :

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang berada dibawah pengampuan
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan Undang Undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang Undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

3. Suatu pokok persoalan tertentu

Suatu pokok persoalan tertentu merupakan pokok perjanjian. Syarat ini diperlukan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya.

4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Sebab ialah tujuan antara dua belah pihak yang mempunyai maksud untuk mencapainya. Menurut Pasal 1337 KUH Perdata, sebab yang tidak halal ialah jika ia dilarang oleh Undang Undang, bertentangan dengan tata susila atau ketertiban. Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, perjanjian tanpa

⁸⁾ J. Satrio. 1993. *Hukum Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti. hlm. 164

⁹⁾ J. Satrio. *Op. Cit.*, hlm 171.

sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian, yaitu suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmatinya buat suatu jangka waktu tertentu pula, uang muka mana pihak yang belakangan ini sanggup membayarnya. Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh suatu pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.¹⁰⁾

Menurut Roswita Sitompul, perjanjian sewa guna usaha adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak setuju untuk menyerahkan suatu benda yang akan digunakan untuk jangka waktu tertentu, dan pihak yang lain setuju untuk membayar harga yang telah ditentukan untuk penggunaan benda tersebut pada waktu yang telah ditentukan. . Selama masa sewa, objek akan digunakan untuk jangka waktu tertentu.¹¹⁾

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

¹⁰⁾ Subekti. Op. Cit., hlm. 100

¹¹⁾ Roswita Sitompul. 2006. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Pustaka Bangsa Press. hlm. 23.

Perdata.¹²⁾

3.2. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar Dihubungkan Dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perjanjian memiliki pengertian sebagai pertemuan kehendak para pihak yang berawal dari perbedaan kepentingan yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Sedangkan sewa menyewa sendiri memiliki arti yaitu suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmatinya untuk jangka waktu tertentu. 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. Objek dalam perjanjian sewa menyewa dalam hal ini adalah tanah dan harga. Sewa-menyewa merupakan pengambilan manfaat pada suatu barang atau jasa dengan melakukan perjanjian yang telah disepakati oleh orang yang menyewa dan orang yang menerima sewa dengan memberikan imbalan tertentu sebagai bayaran atas penggunaan manfaat dengan rukun dan syarat tertentu. Tanah yang dimiliki oleh Kelurahan Banjar dimanfaatkan dengan cara disewakan kepada penyewa yang kebanyakan adalah untuk digunakan sebagai tempat usaha. Prinsip sewa tanah tersebut dilakukan dengan melakukan perjanjian sewa tanah antara Kelurahan dengan penyewa tanah. Perjanjian tersebut dilakukan secara tidak tertulis ataupun dengan kata lain dilakukan hanya dengan cara lisan.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan

¹²⁾ Janshat Aritonang. 2011. *Perjanjian Sewa Menyewa*. Jakarta: Fh Unija. hlm. 81.

Banjar secara garis besar terdapat 3 (tiga) tahapan, yaitu : Tahap Pertama, tahap sebelum perjanjian. Pada tahap ini kegiatan yang dilakukan oleh pihak penyewa yaitu melakukan observasi atau pengamatan terhadap lokasi tanah yang akan di sewa, setelah itu calon penyewa tanah menghubungi pemilik tanah yakni Kelurahan untuk menyewa tanah tersebut seperti yang dikatakan oleh Bapak Uli. Selanjutnya pemilik tanah dan calon penyewa tanah membahas mengenai harga dari sewa tanah dan jangka waktu yang ditetapkan. Proses negoisasi harga ini dilakukan oleh kedua belah pihak dengan membandingkan kondisi tanah dan letak tanah serta harga pasaran sewayang berkembang disekitar. Setelah semua sudah mencapaikesepakatan maka dilanjutkan pada tahap berikutnya. Tahap kedua, tahap perjanjian secara lisan. Pada tahapan ini tidak merupakan keharusan bagi para pihak karena pada umumnya perjanjian sewa menyewa tanah dilakukan tanpa bentuk perjanjian tertulis. Tahap ketiga, tahap sesudah perjanjian, pada tahap ini setelah disepakatiperjanjian sewa menyewa tanah oleh kedua belah pihak, tahap yang dilakukan setelah itu adalah pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk disewa atau digunakan oleh penyewa dan penyewa melakukan pembayaran yang telah disepakati bersama.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan dengan observasi dan wawancara dengan Bapak Budi selaku Lurah KelurahanBanjar dan Bapak Uli selaku warga yang menyewa lahan tanah milik Kelurahan Banjar tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar Dihubungkan Dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, telah terjadi pelaksanaan perjanjian yang telah dijelaskan sebelumnya, dilihat dari perjanjian tersebut makadikatakan sah karena telah memenuhi syarat-syarat yang termuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan dalam pelaksanaannya memperhatikan Pasal 1338 KUH Perdata yang mengandung asas pokok hukum perjanjian. Namun pada kenyataan di lapangan bahwa Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata belum dilaksanakan sebagaimana mestinya. Hal ini terlihat dimana Bapak Uli warga Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar RT 04 RW 19 tidak menepati janjinya dalam membayar sewa tanah milik kelurahan yang seharusnya dibayarkan setiap tanggal 5 pada awal bulan, hal ini karena usaha miliknya sepi akibat pandemi sehingga penghasilan pun mengalami penurunan dan pembayaran sewa terhadap tanah milik Kelurahan Banjar tidak dilaksanakan sebagaimana yang sebelumnya telah disepakati dan diperjanjikan dengan pihak Kelurahan Banjar. Dalam hal ini Bapak Uli telah melanggar ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3.3. Kendala-Kendala Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar Dihubungkan Dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh suatu pihak tersebut disanggupi pembayarannya. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah memang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Pemilik tanah berhak atas uang sewa yang diterimanya dari penyewa. Sedangkan pihak penyewa berhak atas kenikmatan atas tanah yang telah disewanya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama dengan pemilik tanah. Perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan dalam pelaksanaannya memperhatikan Pasal 1338 KUHPerdata yang mengandung asas pokok hukum perjanjian. Perjanjian sewa tanah yang telah dilakukan oleh pemilik tanah yakni Kelurahan dan penyewa tanah di daerah Kelurahan Baanjar seyogyanya telah menimbulkan akibat hukum meskipun perjanjian tersebut dilakukan hanya secara lisan saja. Perjanjian yang dilakukan oleh

para pihak sebagaimana menggunakan perjanjian secara lisan atau tidak tertulis. Perjanjian lisan seperti ini tetaplah sah, tetapi yang menjadi masalah adalah jika ada permasalahan yang lahir terkait dengan perjanjian ini maka para pihak akan kesulitan dalam melakukan pembuktian. Semua perjanjian yang dibuat secara sah adalah mengikat para pihak yang membuat kesepakatan.

Dalam pelaksanaan perjanjian itu sempat tidak sepenuhnya terkontrol oleh kedua pihak mengenai pelaksanaan perjanjian tersebut. Selain itu kendala utama adalah pembayaran yang tidak lancar dari penyewa membuat pemasukan dari biaya sewa juga tersendat. Kendala-kendala yang ditemui dalam pelaksanaan perjanjian juga terkait dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk usaha di daerah Kelurahan Banjar yang mana sering kali terjadi permasalahan yang diakibatkan dilanggarnya isi perjanjian yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak ataupun perselisihan yang juga dapat ditemui karena tidak adanya komunikasi yang baik antara kedua belah pihak. Kendala-kendala yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah di Kelurahan Banjar lebih banyak terjadi karena perjanjian tersebut dilakukan secara tidak tertulis sehingga masing-masing pihak tidak bisa menentukan batasan antara kewajiban dan hak. Sebagaimana temuan dari hasil penelitian terhadap kendala lainnya adalah bahwa keadaan pandemi membuat penghasilan dari usaha Bapak Uli mengalami penurunan yang cukup signifikan, karena diakibatkan oleh pandemi tersebutlah pembayaran sewa yang merupakan isi dari perjanjian yang sebelumnya telah disepakati tidak dilaksanakan, dengan kata lain tidak mampu untuk membayar sewa kepada pihak Kelurahan.

3.4. Upaya-Upaya Yang Dapat Dilakukan Untuk Mengatasi Kendala-Kendala Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar Dihubungkan Dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perjanjian adalah sesuatu yang mengikat antara satu pihak dengan pihak lainnya. Setiap perjanjian yang disepakati adalah berlaku sebagai aturan yang harus dijalankan oleh kedua belah pihak. Dalam perjanjian ada asas itikad baik yang merupakan ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, artinya pelaksanaan perjanjian harus berjalan di atas jalan yang benar, yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Pelaksanaan perjanjian ialah pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Jadi perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak, perjanjian tersebut tidak boleh diatur atau dibatalkan secara sepihak saja. Hal ini merupakan inti dari pasal 1338 KUHPerdata yang menyebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Kata 'berlaku sebagai Undang-Undang' disini berarti mengikat para pihak yang menutup perjanjian, sebagaimana halnya dengan Undang-Undang juga mengikat orang terhadap siapa Undang-Undang berlaku. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dengan membuat perjanjian maka para pihak seakan-akan menetapkan Undang-Undang bagi mereka sendiri. Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar dilakukan secara tidak tertulis atau dengan kata lain perjanjian secara lisan. Perjanjian yang dilakukan secara lisan tersebut tetaplah perjanjian yang sah dan harus dilaksanakan. Berdasarkan kendala-kendala yang ditemukan dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Dihubungkan Dengan Pasal 1338 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus di Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar), maka harus ada upaya yang dilakukan terhadap pelaksanaan perjanjian tersebut.

Adapun upaya-upaya yang dilakukan oleh pihak Kelurahan dalam hal ini sebagai pihak yang menyewakan adalah dengan melaksanakan kerjasama atau koordinasi antar kedua belah pihak dalam rangka bertukar informasi atau mengadakan agenda pertemuan dalam pengupayaan untuk tercapainya kelancaran dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan tanah di Kelurahan Banjar, dengan kata lain menggelar musyawarah mufakat untuk menyelesaikan kendala-kendala tersebut. Selain itu, kerjasama dengan orang yang terlibat dalam hal ini saksi juga dilakukan guna tercapainya komunikasi dalam proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan tanah milik Kelurahan Banjar. Di sisi lain, pihak kelurahan senantiasa mengupayakan agar penyewa mampu bangkit setelah masa keterpurukannya, apalagi setelah pandemi dan pemasukan yang kurang sehingga tidak dapat membayar sewa yang telah diperjanjikan. Upaya-upaya tersebut terus digaungkan guna menyelesaikan masalah yang saat ini ada.

Adapun upaya lainnya adalah membangun komunikasi ataupun musyawarah yang baik antara Kelurahan dan Bapak Uli sebagai penyewa agar kendala ini dapat diatasi. Upaya yang dilakukan Bapak Uli pun yakni berusaha untuk bangkit dalam usahanya setelah masalah yang rumit, dan terus mengupayakan usahanya kembali lancar agar bisa membayar sewa terhadap tanah yang disewanya yang selama ini telah menjadi kendala dalam hidupnya. Selain itu juga upaya terus berkomunikasi dengan pihak kelurahan demi tercapainya keringanan-keringanan dalam membayar sewa agar kendala ini tidak berkelanjutan. Hal tersebut dilakukan untuk menghindarkan terjadinya sengketa dan terjaminnya kepastian dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Dalam perjanjian sewa menyewa bahwa dalam membuat suatu perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis guna menjamin kepastian hukum

bagikedua belah pihak. Gunakanlah upaya-upaya dengan musyawarah untuk mufakat demi terjalin komunikasi yang baik. Hendaknya para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tanah menyadari asas- asas perjanjian agar membuat suatu perjanjian memiliki rasa keadilan dan keseimbangan antara kedua belah pihak. Pemilik tanah yakni Kelurahan Banjar dalam menentukan harga sewa tanah hendaknya melihat kondisi usaha maupun jenis usaha yang dijalankan oleh penyewa. Hal tersebut dilakukan untuk menghindarkan terjadinya sengketa dan terjaminnya kepastian dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

IV. Kesimpulan dan Saran

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab terdahulu, maka dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar belum dilaksanakan sebagaimana mestinya, hal ini dikarenakan adanya salah satu pihak yang tidak melaksanakan perjanjian secara lisan yang telah disepakati, dalam hal penyewa membayar sewa lahan tanah milik Kelurahan Banjar sebesar lima ratus ribu rupiah setiap tanggal 5 pada awal bulan sebagaimana yang telah diperjanjikan secara lisan oleh kedua belah pihak.
2. Kendala dalam pelaksanaan perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar adalah sebagai berikut dalam pelaksanaan perjanjian itu tidak sepenuhnya terkontrol oleh kedua pihak mengenai pelaksanaan perjanjian tersebut. Selain itu kendala utama adalah pembayaran yang tidak lancar dari penyewa membuat pemasukan dari biaya sewa juga tersendat. dan Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk usaha di daerah Kelurahan

Banjar sering terjadi permasalahan yang diakibatkan dilanggarnya perjanjian secara lisan yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak ataupun perselisihan yang juga dapat ditemui karena tidak adanya komunikasi yang baik antara kedua belah pihak.

3. Bahwa upaya yang dilakukan dalam pelaksanaan perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar, adalah sebagai berikut melaksanakan kerjasama atau koordinasi antar kedua belah pihak dalam rangka bertukar informasi atau mengadakan agenda pertemuan dalam pengupayaan untuk tercapainya kelancaran dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan tanah di Kelurahan Banjar, dengan kata lain menggelar musyawarah mufakat untuk menyelesaikan kendala-kendala yang terjadi dan Melakukan kerjasama dengan orang yang terlibat dalam hal ini saksi dilakukan sebagai upaya guna tercapainya komunikasi dalam proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan tanah milik Kelurahan Banjar.

4.2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang sudah dijelaskan diatas, maka peneliti memberi saran :

1. Melaksanakan sosialisasi terhadap warga atau masyarakat yang ingin menyewa lahan tanah milik kelurahan demi tercapainya pemahaman dan pelaksanaan perjanjian yang lancar.
2. Pihak Kelurahan Banjar dalam menentukan harga sewa tanah hendaknya melihat kondisi usaha maupun jenis usaha yang dijalankan oleh penyewa. Hal tersebut dilakukan untuk menghindarkan terjadinya gagal bayar sewa dan terjaminnya kepastian dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.
3. Sebagai upaya preventif dari timbulnya keterlambatan pembayaran atau gagal bayar sewa dari pihak penyewa dalam pelaksanaan perjanjian secara lisan tersebut harus ada pengecekan dan

pengawasan oleh pihak kelurahan ke lapangan demi memastikan kelancaran perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Aritonang, Jansehat. 2011. *Perjanjian Sewa Menyewa*. Jakarta: Fh Unija.
- Ariyani, Evi. 2014. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Ombak.
- Khairandy, Ridwan. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Fresh..
- Mertokusumo, Sudikno. 2019. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Mudjiono. 1997. *Politik dan Hukum Agraria*. Yogyakarta: Liberty.
- Satrio, J. 1993. *Hukum Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Penerbit CitraAditya Bakti
- Sitompul, Roswita. 2006. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Pustaka Bangsa Press.
- Subekti, R. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermesa.
- Surakhmad, Winarso. 2010. *Pengantar Penelitian-Penelitian Ilmiah*. Bandung: Tarsito.
- Waluyo, Bambang. 2022. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.