

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Praktik sewa menyewa tanah pertanian telah menunjukkan tingkat minat yang tinggi di kalangan masyarakat, sebagai bentuk kegiatan ekonomi yang lazim dilakukan, terutama di wilayah pedesaan, yang mayoritas masyarakat di dominasi oleh kegiatan pertanian dan aktivitas sejenisnya yang membutuhkan lahan/tanah sebagai mata pencaharian mereka. Fenomena ini mencerminkan bagaimana sewa menyewa tanah pertanian berfungsi sebagai solusi praktis bagi kebutuhan lahan yang tidak selalu dapat dipenuhi melalui kepemilikan langsung.

Tanah pertanian sering kali hanya dimiliki oleh sejumlah kecil masyarakat daerah tersebut, sehingga mencerminkan tidak meratanya distribusi potensi alam yang bisa mendukung kehidupan masyarakat, pada dasarnya¹ kekayaan alam yang berkelanjutan berperan penting untuk kehidupan masyarakat. Faktor yang mempengaruhinya antara lain warisan, investasi besar, atau kebijakan ekonomi yang mendukung.² Akibatnya banyak orang yang tidak memiliki akses langsung dalam memanfaatkan sumber daya tersebut untuk kebutuhan. Situasi ini juga dapat menghambat pembangunan berkelanjutan di tingkat yang lebih besar.

¹ Teguh Soedarto, et al. (2023). "Penguatan Sanksi Administratif sebagai Perwujudan Perlindungan Lingkungan Guna Sumber Daya Alam Berkelanjutan (Sektor Perkebunan, Pertambangan, dan Kehutanan)". *Unes Law Review*, Vol. 5, No. 4. Hal. 3764.

² Anak Agung Ayu Intan Puspawati, Ni Putu Ega Maha Wiryanthi. (2024). "Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Yang Dilaksanakan Di Kantor Desa". *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 13, No. 2. Hal. 144.

Alasan utama mengapa sewa menyewa tanah begitu diminati adalah karena kepemilikan tanah secara langsung memerlukan biaya besar sehingga mayoritas masyarakat tidak bisa memiliki tanah pertanian sendiri. Keuntungan menyewa tanah yakni jika seseorang tidak mempunyai modal yang besar, tetap bisa melakukan kegiatan pertanian atau kegiatan lainnya yang memerlukan lahan sebagai sumber daya utama. Hal ini memungkinkan mereka untuk memanfaatkan potensi produktif tanpa beban finansial yang berat, sehingga mendukung kegiatan ekonomi di suatu wilayah. Sewa menyewa tanah pertanian juga menawarkan tingkat fleksibilitas yang tinggi bagi penyewa untuk menentukan lokasi lahan yang diinginkan.

Penyewa bisa memilih tanah berdasarkan karakteristik yang ideal tanpa memiliki kewajiban untuk membelinya secara permanen. Keuntungan ini memfasilitasi adaptasi terhadap perubahan kebutuhan pertanian dan peralihan musim, sehingga praktik ini menjadi pilihan yang efisien dari berbagai konteks sosial dan ekonomi. Ditinjau dari perspektif pemilik tanah pertanian, menyewakan aset tersebut dapat berfungsi sebagai sumber pendapatan tambahan yang stabil dan dapat diandalkan. Pendapatan ini berasal dari biaya sewa yang diterima secara berkala dari penyewa tanah pertanian dan juga bisa meminimalkan risiko yang dihadapi pada sektor pertanian yang tidak selalu memperoleh hasil yang maksimal. Sewa menyewa tanah pertanian memberikan manfaat ekonomi dan sosial yang memberikan manfaat bagi pemilik maupun penyewa tanah pertanian³.

³ Iwan Permadi, Herlindah. (2025). Hukum Pertanahan Nasional Menuju Sistem Hak Atas Tanah Yang Berkelanjutan, Adil dan Berbasis Digital. Malang: UB Press. Hal. 67.

Definisi sewa menyewa telah termuat pada Pasal 1548 KUHPdata serta terdapat beberapa syarat pokok yang harus terpenuhi untuk menjadikan sewa-menyewa sebagai sebuah perjanjian yang sah secara hukum. Beberapa syaratnya mencakup adanya kesepakatan para pihak, telah cakap untuk membuat dan melaksanakan perjanjian, keberadaan objek tertentu, serta adanya klausa yang sah atau halal, hal ini diatur dalam 1320 KUHPdata. Tujuan utama dari syarat-syarat ini agar menciptakan kepastian hukum para pihak, sehingga perjanjian bisa menghadirkan jaminan perlindungan secara hukum bagi pemilik dan penyewa. Para pihak dapat menghindari risiko perselisihan atau kerugian yang tidak diinginkan selama masa berlaku perjanjian.

Sewa-menyewa melibatkan konsep kepemilikan dan penguasaan yang berbeda antara pemilik dan penyewa. Pemilik yang sering disebut sebagai *lessor* tetap mempertahankan hak kepemilikan penuh atas barang atau aset yang disewakan termasuk hak untuk menentukan penggunaan akhir barang tersebut setelah masa sewa berakhir. Di sisi lain penyewa sebagai *lessee* diberikan hak penguasaan dan penggunaan barang selama periode tertentu yang telah disepakati, yang memungkinkan mereka untuk memanfaatkan barang tersebut sesuai dengan tujuan penyewaan, seperti tinggal di rumah sewa atau menggarap lahan pertanian yang telah disewa. Konsep ini memastikan bahwa pemilik tidak kehilangan kontrol atas asetnya, sedangkan penyewa mendapatkan akses sementara tanpa resiko kehilangan kepemilikan.

Aspek penting dalam sewa menyewa sesuai dengan Pasal 1563 adalah penyewa wajib untuk memberikan kembali barang atau aset kepada pemilik dalam

keadaan yang sama setelah masa penyewaan berakhir. Ketika waktu sewa yang disepakati sudah berakhir, penyewa harus memulihkan barang dalam kondisi yang sama atau setidaknya tidak lebih buruk dari saat diterima. Hal ini menegaskan bahwa hak penguasaan penyewa bersifat sementara dan tidak permanen sehingga pemilik dapat kembali mengambil alih kepemilikan penuh.

Kabupaten Lamongan merupakan salah satu wilayah yang bercorak agraris, dimana wilayah yang memiliki corak agraris sebagian besar masyarakatnya menjalankan sektor pertanian. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh letak geografis serta ketersediaan sumber daya alam yang menunjang kegiatan pertanian, sehingga membuat sebagian masyarakat daerah tersebut memilih mata pencaharian sebagai petani, yang semata-mata untuk memenuhi kebutuhan pribadi⁴ namun berkontribusi pada dinamika sosial dan ekonomi wilayah tersebut. Sektor pertanian mempunyai peran krusial dalam kehidupan masyarakat, dimana aktivitas pertanian tidak hanya memberikan lapangan pekerjaan namun juga membentuk pola hidup yang berkelanjutan. Melihat dari hal itu, penting untuk memahami bahwa pertanian bukan sekedar kegiatan ekonomi, melainkan suatu hal yang mendukung stabilitas dan kesejahteraan masyarakat.⁵ Terdapat pemilik lahan pertanian dan juga penyewa lahan pertanian dalam sektor pertanian, pemilik lahan pertanian merupakan seseorang atau petani yang mempunyai lahan luas didukung oleh sumber daya finansial yang memadai serta memiliki beberapa tenaga kerja untuk membantu

⁴ Teguh Soedarto, et al. (2023). "Penerapan dan Evaluasi Pengembangan Perilaku Petani dalam Mewujudkan Ketahanan Pangan Rumah Tangga Berbasis Teknologi Informasi di Kabupaten Bangkalan Madura". SCAN, Vol. 15, No. 3. Hal. 40.

⁵ Selamat Joko Utomo, Dwi Wulandari. (2022). "Sistem Sewa Lahan Pertanian Masyarakat Pedesaan dalam Perspektif Ekonomi". JDEP (Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan), Vol. 3, No. 1. Hal. 28.

menggarap lahan pertaniannya, tujuan dari pengelolaan lahan pertanian tersebut untuk pemenuhan kebutuhan hidup pemilik lahan dan keluarganya serta menghasilkan barang yang dapat dijual kepada orang lain guna memenuhi permintaan konsumsi masyarakat, sedangkan penyewa lahan pertanian merupakan seseorang yang belum mempunyai lahan dan bekerja di pemilik lahan untuk mencukupi kehidupan sehari-harinya.

Sewa menyewa tanah pertanian bisa diterapkan dalam bentuk tertulis maupun lisan. Hal ini tercermin dalam praktik sehari-hari di mana banyak orang masih mengandalkan kesepakatan yang tidak tertulis atau hanya berbentuk lisan. Kondisi ini menunjukkan terdapat perbedaan pengetahuan hukum yang signifikan yang dapat berpotensi menimbulkan risiko hukum dan konflik. Penyebab utama dari kurangnya pengetahuan ini adalah keterbatasan akses terhadap informasi hukum dan peraturan. Masyarakat pedesaan sering kali menghadapi hambatan dalam mendapatkan pengetahuan tentang hukum karena ketiadaan sarana atau sumber daya yang tersedia di daerah tersebut. Misalnya tidak adanya perpustakaan internet yang stabil atau program edukasi hukum dari pemerintah membuat mereka sulit mengakses informasi terkini tentang pentingnya perjanjian tertulis. Akibat dari keterbatasan akses informasi tersebut masyarakat pedesaan cenderung kurang menyadari pentingnya menyusun perjanjian secara tertulis serta konsekuensi yang mungkin timbul jika tidak melakukannya. Tanpa pemahaman yang cukup, mereka mungkin tidak mengantisipasi risiko seperti sengketa lahan atau kerugian finansial yang bisa muncul dari perjanjian lisan yang tidak mempunyai dasar hukum yang kuat.

Faktor lain yang berkontribusi adalah dominasi tradisi di wilayah pedesaan tertentu menyebabkan praktik berbasis lisan dan kebiasaan lebih diprioritaskan daripada aturan hukum. Perjanjian lisan sering dianggap cukup sah menurut kebiasaan yang berlaku di masyarakat, tanpa merasa perlu untuk mengadopsi bentuk tertulis yang lebih formal. Budaya turun temurun ini membuat aturan hukum yang mengikat sulit diterima. Keterbatasan sumber daya juga menjadi penghalang signifikan, mayoritas penduduk di pedesaan kurang memahami cara untuk menggunakan jasa ahli hukum profesional dalam membuat perjanjian tertulis yang relevan, hal lainnya juga karena tingginya biaya konsultasi hukum,⁶ ditambah dengan ketiadaan layanan hukum gratis di daerah terpencil membuat mereka memilih opsi yang lebih sederhana dan murah seperti perjanjian lisan meskipun hal itu kurang aman secara hukum. Rendahnya kesadaran hukum juga turut memperparah masalah ini. Di beberapa komunitas pedesaan masyarakat mungkin tidak melihat hukum sebagai bagian integral dari aktivitas mereka. Kondisi ini berasal dari kurangnya pendidikan dasar hukum yang akan mengurangi motivasi untuk mengubah praktik lama menjadi yang melebihi sesuai dengan standar hukum modern.

Perbedaan kesepakatan tertulis dan perjanjian lisan tersebut terlihat jelas dalam konsekuensi hukum antara kedua belah pihak serta mempunyai implikasi tersendiri terhadap berakhirnya sewa menyewa dan hak-hak para pihak yang terlibat.⁷ Jika adanya dokumen tertulis dalam sewa menyewa, maka masa sewa akan

⁶ Anak Agung Ayu Intan Puspawati, Ni Putu Ega Maha Wiryanthi, *Op.Cit.* Hal. 145.

⁷ Gracia Tribuana Wibowo, Sumriyah. (2025). "Implementasi Perjanjian Tertulis dalam Kegiatan Sewa Menyewa Lahan Pertanian (Studi Kasus di Desa Taman, Kecamatan Jrengik,

berakhir dengan sendirinya berdasarkan periode waktu yang sudah disepakati, hal ini memberikan kepastian bahwa para pihak berkewajiban mentaati isi perjanjian dan menjalankan hak serta kewajiban mereka sesuai yang terdapat dalam perjanjian. Pembatalan secara sepihak tidak diperbolehkan jika bertentangan dengan ketentuan perjanjian tersebut, sehingga menjaga stabilitas hubungan hukum antara pemilik dan penyewa tanah pertanian. Perjanjian lisan yakni kesepakatan yang terjadi antara para pihak melalui komunikasi langsung tanpa adanya perjanjian tertulis. Terdapat pengecualian pada salah satu unsur pokok perjanjian dalam perjanjian lisan, yaitu ketentuan waktu yang disebutkan pada Pasal 1571 KUHPerdata.

Sewa menyewa tanah pertanian secara lisan seringkali menimbulkan permasalahan. Tanpa adanya perjanjian tertulis, maka penyelesaian permasalahan bisa diselesaikan dengan jalur non litigasi. Mekanisme non litigasi seperti musyawarah dinilai lebih cepat, sederhana, serta mampu mempertahankan hubungan sosial antara para pihak. Selain musyawarah, mediasi juga menjadi alternatif penyelesaian sengketa yang efektif. Mediasi dapat difasilitasi oleh perangkat desa, tokoh masyarakat, atau pihak ketiga yang netral. Hasil mediasi kemudian dibuat secara tertulis dan terdapat tanda tangan para pihak, sehingga dapat memperkuat posisi hukum jika timbul sengketa lagi. Dari penjelasan tersebut penulis tertarik untuk mengangkat sebuah topik skripsi dengan judul **“Analisis Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Lisan (Studi**

Kasus di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan)”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan sewa menyewa tanah pertanian secara lisan di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah pertanian secara lisan di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengkaji dan memberikan analisis keabsahan pada sewa menyewa tanah pertanian secara lisan di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan, dengan fokus pada aspek keabsahan, penerapan, dan implikasi hukumnya berdasarkan data empiris dari masyarakat di wilayah tersebut.
2. Menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa antara pemilik dan penyewa tanah pertanian dalam hal sewa menyewa tanah pertanian secara lisan serta tantangan yang dihadapi dalam memastikan keadilan bagi para pihak.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan serta pemahaman di bidang hukum, terutama berkaitan dengan praktik sewa menyewa tanah pertanian. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini bisa dimanfaatkan sebagai referensi bagi penelitian selanjutnya yang memiliki kajian serupa.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memperluas wawasan serta memberikan kontribusi pemahaman yang bermanfaat, khususnya dalam memahami kasus yang diteliti. Penelitian ini juga diharapkan mampu menjadi sumber informasi yang dapat menambah pengetahuan untuk masyarakat dan pihak yang berkepentingan. Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan saran yang konstruktif untuk semua pihak yang membutuhkan referensi berkaitan dengan topik penelitian ini. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya berfokus pada aspek teoritis, namun juga memberikan kegunaan praktis dalam memperluas pemahaman terkait isu yang dikaji.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian ini terdapat persamaan dan perbedaan dengan beberapa penelitian sebelumnya yang relevan dengan sewa menyewa tanah pertanian. Persamaan dan perbedaan tersebut dijelaskan pada tabel berikut :

No.	Identitas Peneliti	Rumusan Masalah	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian
1.	M. N Wisnu Anggoro. (2024). Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Lisan (Studi Kasus di Desa Pengarasan Kecamatan Bantarkawung Kabupaten Brebes)	1. Mekanisme perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang dilakukan secara lisan di Desa Pengarasan Kecamatan Bantarkawung Kabupaten Brebes 2. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam	Memiliki objek kajian yang sama yakni sewa menyewa tanah pertanian, sama-sama membahas hubungan hukum antara pemilik dan penyewa tanah pertanian, keduanya juga membahas potensi masalah hukum akibat tidak adanya perjanjian tertulis	Penelitian sebelumnya fokus membahas keabsahan dan mekanisme hukum perjanjian, perbedaan lokasi penelitian dan tujuan penelitian

	Bantarkuwung Kabupaten Brebes). ⁸	keabsahan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian secara lisan		
2.	Indy Daniatul Firdaus. 2025. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Penggarapan Sawah dengan Sistem Setoran (Studi Kasus di Desa Putatkumpul, Kecamatan Turi,	1. Alasan mengapa penggarapan sawah dengan sistem setoran diterapkan oleh petani di Desa Putatkumpul Kecamatan Turi Kabupaten Lamongan 2. Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik	Meneliti sewa menyewa dengan objek tanah pertanian di Kabupaten Lamongan	Peneliti sebelumnya menggunakan metode penelitian normatif, fokus pada setoran bukan perjanjian, menggunakan tinjauan hukum ekonomi syariah bukan hukum perdata

⁸ M. N. Wisnu Anggoro. (2024). Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Lisan (Studi Kasus Di Desa Pengarasan Kecamatan Bantarkuwung Kabupaten Brebes). Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

	Kabupaten Lamongan). ⁹	penggarapan sawah dengan sistem setoran di Desa Putatkumpul Kecamatan Turi Kabupaten Lamongan		
3.	Muhammad Farid, Ahmad Djalaluddin, Muhammad Haris Hidayatulloh. 2024. Praktik Akad Non Tunai dalam Pengelolaan Lahan Pertanian di Desa	1. Pelaksanaan akad non-tunai (ijarah) dalam pengelolaan lahan pertanian di Desa Dadapan Kabupaten Lamongan 2. Kesesuaian praktik akad non-tunai tersebut	Meneliti sewa menyewa tanah pertanian di Kabupaten Lamongan dengan fokus pada pemilik dan penyewa tanah pertanian, sama-sama meneliti tentang sewa menyewa tanah pertanian yang dilakukan secara lisan	Peneliti sebelumnya fokus pada hukum Islam, bertujuan menganalisis praktik keagamaan dan etika muamalah, membahas mengenai mekanisme praktik dan kesesuaiannya dengan syariat islam

⁹ Indy Daniatul Firdaus. (2025). Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Penggarapan Sawah Dengan Sistem Setoran (Studi Kasus Di Desa Putatkumpul, Kecamatan Turi, Kabupaten Lamongan). Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

	Dadapan Kabupaten Lamongan. ¹⁰	dengan prinsip-prinsip hukum islam (Fiqih Muamalah) dan Maqashid Syariah 3. Dampak sosial dan ekonomi dari penerapan akad non-tunai dalam hubungan antara pemilik dan penyewa lahan pertanian di masyarakat Desa Dadapan		
4.	Meli Agustina. 2025. Penerapan Akad Sewa	1. Implementasi akad sewa menyewa antara pemilik	Memilik objek kajian yang sama, yakni sewa menyewa	Perbedaan lokasi penelitian, menggunakan pendekatan

¹⁰ Muhammad Farid, Ahmad Djalaluddin, Muhammad Haris Hidayatulloh. (2025). “Praktik Akad Non Tunai dalam Pengelolaan Lahan Pertanian di Desa Dadapan Kabupaten Lamongan”. Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah, Vol. 7, No. 1. Hal. 8.

	Menyewa Perspektif Fiqh Muamalah Pada Petani Singkong. ¹¹	lahan dan penyewa dalam praktik pertanian singkong 2. Penyelesaian masalah atau sengketa yang muncul dalam pelaksanaan akad tersebut berdasarkan pandangan fiqh muamalah	tanah pertanian, menganalisis hubungan antara pemilik dan penyewa lahan pertanian	hukum Islam, mengarahkan agar praktik sesuai dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan syariah
--	--	---	---	---

Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian

¹¹ Meli Gustina. (2025). Penerapan Akad Sewa Menyewa Perspektif Fiqh Muamalah pada Petani Singkong (Studi Kasus di Desa Bumi Tinggi Kecamatan Bumi Agung Kabupaten Lampung Timur). Institut Agama Islam Negeri Metro.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang mengkaji bagaimana hukum bekerja dan diterapkan dalam kehidupan masyarakat. Penelitian ini mempunyai fungsi untuk mengamati dan meneliti permasalahan yang berhubungan dengan hukum yang terjadi di lingkungan masyarakat. Dilaksanakan dengan mengamati dan meneliti suatu kegiatan atau kejadian di masyarakat, maka metode ini bisa disebut juga dengan penelitian hukum sosiologis.¹² Penelitian ini juga mengidentifikasi aturan tertulis maupun tidak tertulis yang ada di suatu wilayah, khususnya penerapan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian yang dilakukan secara lisan di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan.

Sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitis, yakni berfokus pada pemaparan atau penggambaran suatu objek secara mendalam dan sistematis. Sifat penelitian ini tidak untuk menguji hipotesis atau mencari sebab-akibat, namun untuk menyajikan gambaran yang akurat dan menyeluruh mengenai fenomena yang diteliti. Sifat penelitian deskriptif-analitis sering digunakan untuk mengumpulkan data empiris, sehingga memungkinkan pembaca atau peneliti lain memahami kondisi yang ada. Tujuan utama dari penelitian ini

¹² Muhaemin. (2023). Metode Penelitian Hukum. Mataram: *Mataram University Press*. Hal. 83.

adalah untuk mendapatkan hasil yang komprehensif tentang kondisi hukum di wilayah tertentu.¹³

Jadi dapat disimpulkan sifat penelitian deskriptif-analitis digunakan untuk menggambarkan secara detail bagaimana sewa menyewa tanah pertanian secara lisan diterapkan dalam praktik di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan dan menganalisis data empiris untuk menjelaskan alasan penerapan sewa menyewa secara lisan tersebut.

1.6.2 Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sosiologi hukum, pendekatan sosiologi hukum dapat dikatakan pendekatan yang akan menganalisis penerapan aturan hukum dalam kehidupan sosial. Menggunakan pendekatan ini, penelitian dapat mengeksplorasi interaksi antara norma hukum dan dinamika masyarakat, sehingga menjelaskan secara lebih komprehensif fungsi hukum di luar aspek formal. Pendekatan sosiologi hukum menekankan pentingnya mempertimbangkan berbagai faktor yang berpengaruh pada penerapan hukum.

Melalui pendekatan ini, penelitian memiliki tujuan untuk memperoleh hasil akhir dengan penjelasan, penghubungan, dan kritik terhadap berlakunya hukum formal yang diterapkan di masyarakat.¹⁴ Secara spesifik, pendekatan ini akan menguraikan bagaimana penerapan hukum formal dalam kehidupan

¹³ Wiwik Sri Widiarty. (2024). Buku Ajar Metode Penelitian Hukum. Yogyakarta: Publika Global Media. Hal. 20.

¹⁴ Nur Solikin. (2024). Pengantar Metodologi Penelitian Hukum. Pasuruan: Penerbit Qiara Media. Hal. 68.

di masyarakat menghubungkan elemen-elemen hukum dalam konteks sosial, serta mengkritik aspek-aspek yang tidak sesuai dalam penerapan di masyarakat. Aturan hukum selalu berhubungan dengan individu dan masyarakat, karena nilai hukum tidak sekedar mengatur sikap manusia namun juga mencerminkan nilai dan struktur sosial, sehingga penerapan hukum tidak bisa dihilangkan dari realitas sosial.

1.6.3 Sumber Data

Sumber data disebut juga sebagai unsur yang digunakan sebagai sumber atau referensi untuk memberikan analisis tentang masalah hukum yang diteliti. Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan data sekunder.

1. Sumber Data Primer

Data primer merupakan sumber data utama yang di dapat secara langsung melalui observasi, wawancara, maupun dokumen tidak resmi untuk mendapatkan data lapangan. Peneliti kemudian melakukan pengumpulan terhadap data tersebut dan selanjutnya diolah. Sumber data ini disebut juga sebagai data asli dengan sifat terbaru.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang digunakan untuk menambah serta melengkapi data primer. Sumber data sekunder terdiri dari :

A. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer berkaitan dengan seluruh peraturan hukum yang disusun dan ditetapkan secara sah oleh lembaga atau badan

pemerintahan. Mencakup berbagai produk hukum yang memiliki kekuatan mengikat.

- 1) Pasal 1320-1338 dan Pasal 1548-1580 Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang digunakan untuk menambahkan informasi terkait bahan hukum primer. Terdiri atas buku-buku hukum, karya ilmiah seperti skripsi, tesis, disertasi, serta jurnal dan beberapa literatur lainnya. Untuk mendukung data primer dan memperkuat nilai kepastian serta kemanfaatan hukum, maka perlu dilakukan wawancara kepada para pihak yang bersangkutan.

C. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum pendukung yang menyediakan keterangan serta tambahan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, antara lain yakni kamus hukum, ensiklopedia, KBBI, dan sejenisnya.

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

1. Studi Kepustakaan/Dokumen

Studi kepustakaan/dokumen menggunakan cara dengan mengumpulkan data, mempelajari dan mengutip referensi yang di dapat

dari beberapa sumber yang penulis temukan. Langkah awal yang dilakukan dalam melaksanakan studi kepustakaan/dokumen yakni dengan mengumpulkan beberapa data dari referensi yang relevan, kemudian mengidentifikasi bahan-bahan seperti buku, jurnal, artikel, dan lainnya. Proses ini mengidentifikasi bahwa data yang dikumpulkan sudah sesuai, sehingga memberikan dasar yang kuat untuk analisis selanjutnya.

2. Wawancara

Wawancara merupakan metode mengumpulkan bahan hukum yang efektif untuk menggali informasi mendalam tentang kondisi spesifik di suatu wilayah.¹⁵ Dengan menggunakan metode wawancara, peneliti dapat berkomunikasi secara langsung dengan narasumber atau responden yang tinggal dan beraktivitas di wilayah tersebut. Peneliti dapat mendapatkan informasi lebih detail tentang hal yang akan diteliti. Proses wawancara menggunakan pertanyaan yang disesuaikan dengan tujuan penelitian. Manfaat utamanya adalah fleksibilitas, peneliti dapat menyesuaikan pertanyaan berdasarkan respon awal, sehingga menghasilkan data yang lebih relevan. Peneliti melakukan observasi dan wawancara secara langsung kepada pemilik dan penyewa tanah pertanian di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan.

¹⁵ Muhammad Siddiq Armia. (2022). Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum. Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI). Hal. 36.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif dalam mengolah bahan hukum, yakni dengan mempelajari serta menyusun data yang telah dikumpulkan secara sistematis untuk mendapatkan hasil tentang kondisi suatu hal yang diteliti. Metode ini menjelaskan semua data, data primer dan sekunder, kemudian dianalisis berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang relevan dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian secara lisan.

Analisis kualitatif pada bahan hukum dilakukan untuk menafsirkan makna konseptual dari istilah yang terdapat pada ketentuan perundang-undangan, serta untuk mengetahui bagaimana istilah-istilah tersebut diterapkan dalam kehidupan sehari-hari.¹⁶ Hal ini mempermudah peneliti untuk memperoleh informasi yang lebih akurat mengenai sejauh mana aturan hukum bekerja di masyarakat.

1.6.6 Lokasi Penelitian

Cara yang dilakukan penulis untuk mendapatkan data yang valid berdasarkan judul yang di pilih adalah penelitian lapangan secara langsung dengan menentukan lokasi penelitian. Lokasi penelitian yang ditentukan penulis pada penulisan skripsi ini berada di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan.

1.6.7 Sistematika Penulisan

¹⁶ Aarce Tehupeiori. (2022). Bahan Ajar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: UKI Press. Hal. 103.

Sistematika penulisan skripsi yang berjudul “**Analisis Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Lisan (Studi Kasus di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan)**” ini disusun dengan terstruktur untuk mempermudah pembaca dalam mengetahui isi penelitian tersebut. Dalam sistematika penulisan terbagi dalam 4 bab yang diuraikan sebagai berikut :

Bab Pertama, pendahuluan yakni memberikan analisa umum tentang sewa menyewa tanah pertanian secara lisan. Pada bab pertama ini penulis menjelaskan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian yang berisi temuan penulis tentang penelitian sebelumnya yang sama dan berbeda dengan penelitian yang diangkat oleh penulis. Penulis menjelaskan juga tentang penggunaan metode dalam penelitian, jenis serta sifat penelitian, pendekatan, bahan hukum primer dan sekunder, analisis dan prosedur pengumpulannya, dan yang terakhir adalah tinjauan pustaka.

Bab Kedua, pembahasan bab ini terkait dengan rumusan masalah pertama, yang secara spesifik membahas keabsahan sewa menyewa tanah pertanian yang dilakukan secara lisan. Rumusan masalah ini penting untuk dipahami sebagai landasan awal dalam analisis hukum, sewa menyewa tanah pertanian secara lisan seringkali menjadi praktik umum di suatu masyarakat tertentu, yang dalam hal ini peneliti memfokuskan di wilayah Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan, menimbulkan pertanyaan tentang validitas dan kekuatan hukumnya. Bab

kedua ini terdapat dua sub bab. Sub bab pertama tentang keabsahan perjanjian lisan dan sub bab kedua membahas tentang beberapa faktor masyarakat di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan memilih melakukan sewa menyewa tanah pertanian secara lisan. Penulis menerapkan metode wawancara kepada pemilik dan penyewa tanah pertanian untuk memperoleh jawaban terkait rumusan masalah pada bab ini. Penulis juga menggunakan asas kebebasan berkontrak yang dikemukakan oleh Hugo Grotius untuk mempertajam analisa sewa menyewa secara lisan.

Bab Ketiga, bab ini menganalisis berkaitan dengan rumusan masalah kedua, yaitu penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah pertanian secara lisan. Bab ketiga terdapat dua sub bab. Sub bab pertama menganalisis penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah pertanian yang dilakukan secara lisan dan sub bab kedua menganalisis hambatan dan upaya dalam penyelesaian sengketa tanah pertanian yang dilakukan secara lisan di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan. Rumusan masalah bab ini dijawab penulis dengan metode wawancara kepada pemilik dan penyewa tanah pertanian tentang hambatan dan upaya dalam penyelesaian sengketa tanah pertanian.

Bab Keempat, merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari permasalahan yang diangkat oleh penulis untuk memastikan pembaca dapat memahami alur keseluruhan argumen yang dikembangkan oleh penulis.

1.7 Tinjauan Pustaka

1.7.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1.7.1.1 Pengertian Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang menimbulkan hubungan mengikat, di mana satu pihak atau lebih berkewajiban terhadap satu pihak lain atau lebih. Pasal tersebut menjelaskan jika perjanjian diartikan sebagai suatu wujud kesepakatan yang disetujui oleh para pihak, mereka saling berkomitmen guna menaati ketentuan yang telah dibuat secara hukum. Komitmen ini berarti para pihak wajib bertanggung jawab atas hal yang sudah sepakati.

Perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal ini, menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihaknya. Hak berarti sesuatu yang didapatkan, seperti hak menerima pembayaran. Kewajiban merupakan tanggung jawab yang harus dipenuhi, seperti kewajiban membayar uang sesuai jangka waktu yang sudah disepakati. Para pihak wajib menerapkan hak dan kewajiban dengan benar supaya tidak ada pelanggaran pada pelaksanaannya. Apabila ada pihak melanggar maka akan terdapat konsekuensi.¹⁷

1.7.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

1. Kesepakatan Para Pihak

¹⁷ Julia Arfina, et al. (2025). “Analisis Hukum Kontrak, Perjanjian, dan Perikatan, dalam Praktik Utang-Piutang Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Islam”. Prosiding Keislaman dan Sains, Vol. 1, No. 1. Hal. 176.

Kesepakatan para pihak merupakan hal utama yang memungkinkan terbentuknya keabsahan perjanjian. Kesepakatan para pihak yaitu adanya kata “sepakat” dan adanya persetujuan bersama antara para pihak yang bebas dari pihak luar. Setiap individu yang ada dalam perjanjian tersebut harus dapat membuat keputusan tanpa paksaan dan ancaman pihak luar. Kesepakatan para pihak menjadi syarat penting agar sesuai dengan keadilan dan keabsahan pada kesepakatan, karena tanpa kesepakatan para pihak, perjanjian menjadi tidak sah.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Menjelaskan mengenai kemampuan individu untuk terlibat dalam proses penyusunan kesepakatan. Istilah cakap menunjukkan kapasitas seseorang yang mempunyai kemampuan untuk membuat suatu perjanjian agar perjanjian yang direncanakan selaras dengan keabsahan hukum dan mengikat para pihak dengan jelas.

Pasal 1330 KUHPdata mengatur jika terdapat karakteristik yang secara hukum dianggap tidak memenuhi syarat kecakapan dalam mengadakan perjanjian, di antaranya adalah :

a. Orang-orang yang belum dewasa

KUHPdata telah mengatur mengenai kedewasaan seseorang, yang ada pada Pasal 330 KUHPdata bahwa individu dinyatakan dewasa jika sudah berumur 21 tahun dan

atau sudah melakukan perkawinan, walaupun usianya belum genap 21 tahun. Batas usia kedewasaan ini menjadi syarat melaksanakan tindakan hukum, termasuk membuat perjanjian. Jika individu belum memenuhi aturan tersebut, maka dapat dikategorikan sebagai orang yang belum dewasa.¹⁸

b. Mereka yang di bawah pengampuan

Seseorang atau individu yang dengan kondisi tertentu dinyatakan tidak mampu melaksanakan tindakan hukum. Berlaku bagi orang dewasa yang karena kondisi mental atau fisiknya tidak mampu mengurus kepentingannya sendiri. Pengampuan bertujuan untuk melindungi individu tersebut dan memberikan pengawasan kepada orang yang ditunjuk untuk mewakilinya.

c. Orang-orang perempuan

Aturan mengenai perempuan ini telah di hapus sejak adanya Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang mengutamakan nilai kesetaraan gender dalam hukum keluarga dan hukum perdata.

3. Suatu hal tertentu

¹⁸ Ananda Bunga Neesya, et al. (2025). "Tinjauan Yuridis Terhadap Syarat Keabsahan Perjanjian Dalam Hukum Kontrak Indonesia". Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan, Vol. 13, No. 5. Hal. 5.

Merujuk pada objek yang disepakati dapat berupa sesuatu barang yang dijadikan inti dari kesepakatan para pihak. Objek perjanjian harus spesifik, seperti barang yang akan dijual atau disewakan. Suatu perjanjian yang tidak memiliki objek yang jelas akan kehilangan kepastian hukum sehingga dapat dinyatakan batal demi hukum.

4. Sebab/Klausa yang halal

Hal ini berarti syarat sahnya suatu perjanjian yakni mempunyai tujuan dan maksud yang dikehendaki para pihak harus jelas dan sesuai aturan hukum, norma, dan ketertiban masyarakat yang berlaku. Para pihak wajib mengetahui bahwa setiap klausa yang mereka buat berdasar pada ketentuan yang telah ditetapkan, sehingga para pihak paham dengan apa yang mereka sepakati dan menghindari potensi kesalahpahaman atau perselisihan.

1.7.1.3 Asas-asas Perjanjian

Asas perjanjian adalah dasar guna membuat dan melaksanakan perjanjian. Asas ini dapat digunakan sebagai acuan mengadakan perjanjian yang sah, beberapa asas untuk membuat perjanjian antara lain :¹⁹

1. Asas Kebebasan Berkontrak

¹⁹ Juliati Br Ginting. (2022). "Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan". Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 6, No. 2. Hal. 430.

Pasal 1338 KUHPdata mencerminkan asas kebebasan berkontrak, yaitu prinsip yang Memberikan keleluasaan kepada setiap orang untuk mengadakan perjanjian, menetapkan objek yang menjadi isi perjanjian, serta menentukan tata cara penyelesaian sengketa yang berpotensi muncul pada kemudian hari. Kebebasan tersebut tetap dibatasi oleh ketentuan yang berlaku, yakni tidak boleh menghasilkan kesepakatan yang melanggar hukum, agama, moral, dan ketertiban umum.²⁰

2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme pada perjanjian memposisikan kesepakatan para pihak sebagai pedoman terbentuknya perjanjian yang sah. Melalui asas ini, setiap pihak wajib menyatakan persetujuan dengan sukarela dan tanpa tekanan untuk menjalin hubungan hukum. Asas konsensualisme sering diterapkan dalam berbagai sistem hukum, termasuk hukum perdata, untuk memastikan bahwa setiap perjanjian didasarkan pada kehendak bebas dari masing-masing pihak.

Suatu perjanjian memperoleh keabsahan dan mempunyai kekuatan keterikatan para pihak setelah tercapainya kesepakatan.²¹ Setelah kesepakatan tersebut tercapai, perjanjian

²⁰ Teddy Prima A, Aldira Mara D, Shinfani Kartika W. (2023). Pengantar Hukum Perdata. Surabaya: Scopindo Media Pustaka. Hal. 120.

²¹ Feby Amalia Hutabarat, Paramita Prananingtyas. (2023). "Konsekuensi Yuridis Asas Konsensualisme Dalam Pasal 1320 KUHPdata (Studi Pada Kasus Pembatalan PPJB)". NOTARIUS, Vol. 16, No. 1. Hal. 284.

tersebut secara langsung memiliki kekuatan hukum yang dapat diberlakukan, tanpa memerlukan langkah tambahan untuk menunjukkan keabsahannya. Hal ini menciptakan kepastian hukum, karena mereka dapat mengandalkan kesepakatan tersebut sebagai pedoman untuk mengajukan tuntutan atas penerapan atau kompensasi apabila adanya pelanggaran. Asas ini sering digunakan karena memungkinkan perjanjian dibentuk dengan cepat dan sederhana.

3. Asas Kepastian Hukum

Menekankan bahwa kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak harus memberikan kepastian. Dengan demikian, suatu perjanjian yang sah mengikat para pihak untuk melaksanakan sesuai isi kesepakatan. Hal ini mencerminkan nilai keadilan dan kepastian hukum, sebagaimana kontrak dianggap sebagai kehendak bebas dari para pihak.

Asas kepastian hukum mewajibkan hakim dan pihak ketiga untuk mengakui serta menghormati klausul perjanjian yang telah disepakati bersama oleh para pihak. Substansi kontrak pada umumnya tercermin dalam isi dalam perjanjian itu sendiri sesuai ketentuan yang telah disepakati secara mengikat. Hakim maupun pihak ketiga tidak diperbolehkan mencampuri isi perjanjian yang telah disetujui para pihak. Intervensi dapat berupa modifikasi, membatalkan, atau mengubah isi perjanjian tanpa adanya

landasan yang kuat, seperti pelanggaran terhadap norma publik atau kesalahan yang fatal lainnya.

4. Asas Itikad Baik

Perjanjian dengan itikad baik terdapat pada Pasal 1338 KUHPerdara yang berarti mengutamakan integritas dan kejujuran antara para pihak. Asas ini memiliki fungsi sebagai dasar untuk mencegah penyalahgunaan hak dan kewajiban yang dapat merugikan pihak lain. Pelaksanaan perjanjian yang berdasarkan itikad baik membantu mencegah sengketa yang tidak perlu dan memperkuat kepercayaan antara pihak. Kepercayaan ini berarti bahwa kreditur dan debitur harus memiliki keyakinan yang kuat terhadap komitmen masing-masing tanpa adanya niat untuk menipu atau menyembunyikan sesuatu.

Itikad baik bukan hanya sekadar sikap positif, tetapi juga merupakan komitmen untuk bertindak dengan integritas, di mana setiap langkah diambil dengan pertimbangan terhadap dampaknya pada pihak lain. Itikad baik menjadi landasan yang memungkinkan terbentuknya ikatan sosial yang kuat dan saling menguntungkan, sehingga mendorong individu untuk selalu memprioritaskan kebaikan bersama. Walaupun tidak mudah untuk memastikan apakah seseorang mempunyai itikad buruk atau tidak saat membuat perjanjian, sudah sepatutnya hal tersebut tetap menjadi pedoman dalam bertindak.

Dengan kata lain, dalam menjalankan tindakan tersebut, kejujuran harus tertanam dan menjadi dasar dalam hati nurani setiap manusia.²² Individu sebagai anggota masyarakat harus selalu ingat bahwa itikad baik merupakan dasar interaksi sosial. Khususnya dalam pembuatan suatu perjanjian, komunikasi yang hati-hati dan bertanggungjawab diperlukan untuk menjaga kepercayaan.

5. Asas Kepribadian

Prinsip yang berkaitan jika setiap orang atau pihak membuat kontrak untuk kepentingannya sendiri. Akibat hukum suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang terlibat, sedangkan pihak di luar perjanjian tidak terikat olehnya. Adanya pengecualian pada pasal 1317 KUHPdata, yang menyebutkan jika membuat perjanjian dengan pihak ketiga, maka akan ada persyaratan tertentu.

1.7.1.4 Jenis Perjanjian

1. Berdasarkan Bentuknya

a. Perjanjian Tertulis

Perjanjian tertulis merupakan suatu kesepakatan yang disetujui oleh para pihak dan dicantumkan dalam wujud tulisan, setiap pihak mengikatkan diri untuk mentaati

²² Wijaya Natalia Panjaitan. (2024). “Menguatkan Perjanjian Lisan dengan Asas Itikad Baik: Sebuah Kajian Hukum”. PAMALI: *Pattimura Magister Law Review*, Vol. 4, No. 2. Hal. 186.

ketentuan yang sudah dibuat. Perjanjian tersebut berperan sebagai bukti yang berkekuatan hukum yang tinggi serta menjamin kepastian secara hukum. serta memudahkan pembuktian jika terjadi sengketa. Perjanjian tertulis terdiri dari perjanjian di bawah tangan dan perjanjian akta otentik.²³

Perjanjian di bawah tangan adalah bentuk kesepakatan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa keterlibatan notaris atau pejabat resmi lainnya. Jenis perjanjian ini sering digunakan untuk pengaturan sederhana atau informal, para pihak cukup saling percaya untuk melaksanakan ketentuan perjanjian. Perjanjian di bawah tangan tetap sah dan mengikat secara hukum selama syarat-syarat sah perjanjian telah dipenuhi oleh para pihak, yaitu adanya kesepakatan, cakap untuk bertindak, objek yang jelas, serta sebab yang diperbolehkan oleh hukum. Keuntungan utamanya terletak pada kemudahan dan kecepatan persiapannya, tanpa biaya tambahan dari proses formal. Hal ini menghadirkan tantangan jika terjadi sengketa, di mana para pihak perlu menghadirkan saksi atau bukti lain jika terjadi perselisihan, karena dokumen tersebut tidak memiliki pengesahan resmi.

²³ Jarot Digo Ismoyo, et al. (2025). Buku Ajar Hukum Perancangan Kontrak. Jambi: Sonpedia. Hal. 11.

Perjanjian yang ditandatangani secara otentik²⁴ merupakan suatu dokumen yang dibuat dan bertanda tangan pejabat yang berwenang, misalnya notaris, yang kemudian mengesahkan keabsahan perjanjian tersebut. Proses ini melibatkan langkah-langkah formal, termasuk verifikasi identitas para pihak, penjelasan isi perjanjian, dan pencatatannya dalam daftar resmi. Jenis perjanjian ini umumnya digunakan untuk transaksi yang lebih kompleks atau bernilai tinggi, seperti penjualan properti atau perjanjian kredit, yang mengutamakan kepastian hukum. Keunggulan perjanjian otentik terletak pada kekuatan pembuktiannya yang kuat, karena dokumen tersebut dianggap sebagai alat bukti otentik yang sulit dibantah di pengadilan.

b. Perjanjian Lisan

Jenis perjanjian yang terbentuk dengan komunikasi langsung kedua pihak. Perjanjian ini tidak membutuhkan dokumen tertulis atau dokumen formal lainnya. Perjanjian lisan dilakukan dalam aktivitas sehari-hari, seperti perjanjian pembelian barang dan sewa menyewa, dikarenakan perjanjian ini sederhana dan mudah untuk dilakukan.

Perjanjian lisan terjadi ketika para pihak mencapai kesepakatan bersama. Kesepakatan tersebut merupakan

²⁴ *Ibid.* Hal. 18.

unsur penting pada perjanjian, yaitu ketika pihak yang terlibat menyetujui ketentuan yang telah disampaikan secara lisan. Selain adanya persetujuan, perjanjian juga perlu didukung oleh penyerahan nyata suatu benda sebagai wujud konkret dari kesepakatan tersebut. Penyerahan ini bisa berupa fisik barang secara langsung, bukti pembayaran, atau hal lainnya yang relevan dengan isi perjanjian.

2. Berdasarkan Sifatnya

a. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian dengan para pihak secara bersama-sama menciptakan hak serta kewajiban yang bersifat saling mengikat. Perjanjian jenis ini menekankan prinsip kesetaraan, tidak hanya memperoleh manfaat namun juga hak dan kewajiban untuk memenuhi bagiannya dalam perjanjian. Hak dan kewajiban ini dapat dilihat dari contoh-contoh seperti transaksi jual beli, dalam hal ini, pihak penjual berkewajiban untuk memberikan barang, sedangkan pihak pembeli wajib membayar nominal yang disepakati bersama atau dapat juga dilihat dalam perjanjian sewa-menyewa di mana pemilik barang menyerahkan hak pemakaian pada jangka tertentu kepada penyewa, sementara itu penyewa wajib melunasi biaya sewa serta menjaga kondisi barang yang disewa.

Perjanjian timbal balik dapat dibedakan dalam dua jenis, yaitu timbal balik tidak sempurna dan sepihak. Pada timbal balik tidak sempurna, hak dan kewajiban para pihak tidak sepenuhnya seimbang, meskipun tetap terdapat unsur saling memberi. Sementara itu, pada perjanjian sepihak, ditandai dengan adanya ketidakseimbangan, di mana satu pihak mempunyai beban kewajiban lebih berat atau hak yang lebih kuat.

b. Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak yakni suatu perjanjian hukum, salah satu pihak saja yang memiliki tanggung jawab untuk menjalankan suatu prestasi yang telah disetujui, berbeda dengan jenis perjanjian lainnya yang membutuhkan timbal balik, pada perjanjian ini, pihak lainnya tidak dikenai kewajiban apapun. Terdapat dua pihak utama yang ada dalam perjanjian sepihak yakni pihak yang membuat janji, yang dikenal sebagai *promisor*, dan pihak yang menerima janji, yang dikenal sebagai *promisee*.²⁵ Promisor merupakan pihak yang memiliki kewajiban hukum untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan berdasarkan isi kesepakatan. Sedangkan promisee adalah pihak yang menerima janji

²⁵ Dora Tiara, Kiki Yulinda. (2024). Hukum Perjanjian. Purbalingga: Eureka Media Aksara. Hal. 40.

tersebut tanpa diwajibkan memberikan imbalan ataupun melakukan tindakan sebagai bentuk timbal balik.

3. Berdasarkan Namanya

a. Perjanjian Bernama (*Nominaat*)

Perjanjian bernama adalah jenis perjanjian dengan istilah tertentu serta pengaturannya yang tegas dalam Undang-undang. Beberapa contoh perjanjian bernama antara lain²⁶ : jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, hibah, pinjam pakai, pinjam meminjam, penanggungan utang, dan perdamaian.

b. Perjanjian Tidak Bernama (*Innominaat*)

Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak diatur khusus dalam undang-undang serta tidak memiliki sebutan atau istilah tertentu. Jenis perjanjian ini lahir dari kebutuhan praktik di masyarakat dan bentuknya dapat disesuaikan dengan kesepakatan para pihak. Contoh perjanjian tidak bernama antara lain : *leasing*, beli sewa, *franchise*, *joint venture*, keagenan, *production sharing*, dan lain sebagainya.²⁷

1.7.2 Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa Tanah Pertanian

1.7.2.1 Pengertian Sewa Menyewa

Definisi sewa menyewa terdapat pada Pasal 1548 KUHPperdata. Sewa menyewa tidak hanya berkaitan dengan properti

²⁶ Salim. (2022). Pengantar Hukum Perjanjian Di Luar KUHPperdata. Bandung: Penerbit Reka Cipta. Hal. 26.

²⁷ *Ibid.* Hal. 27.

fisik seperti rumah atau kendaraan, tetapi juga dapat mencakup hak atas tanah, peralatan, atau bahkan kekayaan intelektual, tergantung pada kesepakatan antara para pihak. Hal ini penting karena memfasilitasi penggunaan sumber daya, sekaligus melindungi kepentingan pemilik melalui mekanisme pengembalian aset setelah masa sewa berakhir.

1.7.2.2 Pengertian Tanah Pertanian

Tanah pertanian adalah tanah atau lahan yang digunakan khusus untuk budidaya tanaman dan ternak guna menghasilkan pangan, serat, dan bahan baku lainnya. Lahan ini didefinisikan sebagai sumber daya alam dengan kesuburan tinggi, yang memungkinkan pertumbuhan tanaman melalui fotosintesis dan penyerapan nutrisi dari tanah. Lahan pertanian biasanya dicirikan oleh tekstur yang sesuai, seperti lempung berpasir atau lempung berpasir, yang mendukung retensi air dan drainase yang baik.

Kepemilikan tanah pertanian mencakup hak-hak yang diatur oleh hukum properti, seperti hak milik, hak guna usaha, atau hak sewa. Di banyak negara, termasuk Indonesia, lahan pertanian dapat dimiliki oleh individu, keluarga, atau perusahaan, tetapi dengan batasan hukum untuk mencegah monopoli atau eksploitasi berlebihan. Hal ini memastikan bahwa penggunaan lahan tidak hanya untuk kepentingan pribadi, tetapi juga mempertimbangkan kepentingan publik, seperti ketahanan pangan nasional.

1.7.2.3 Dasar Hukum Sewa Menyewa Tanah Pertanian

Dasar hukum sewa-menyewa tanah pertanian merupakan acuan untuk memahami ketentuan yang mengatur praktik penyewaan tanah pertanian, termasuk berbagai peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan pelaksanaannya di Indonesia. Aturan yang relevan terdapat pada :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakat Atas Tanah

1.7.2.4 Hak dan Kewajiban Para Pihak

Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa terdiri dari pihak pemilik dan pihak penyewa, yang keduanya merupakan subjek hukum yang saling berhubungan dalam perjanjian tersebut. Pihak pemilik yaitu pihak yang memiliki kewenangan untuk menyewakan suatu barang kepada pihak lain. Sementara itu, pihak penyewa dikenal sebagai lessee yang mendapatkan hak untuk memanfaatkan objek tersebut sesuai periode tertentu berdasarkan perjanjian sewa-menyewa. Penyewa bisa berupa perorangan ataupun badan hukum yang memanfaatkan objek sewaan sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan²⁸. Kedua pihak ini memiliki hak dan kewajiban

²⁸ Salim, *Op.Cit.* Hal. 59.

masing-masing untuk memastikan kelancaran proses penyewaan suatu barang.

1. Hak dan Kewajiban Pemberi Sewa

- a. Menyerahkan objek sewaan kepada pihak penyewa
- b. Merawat objek sewa dalam kondisi yang pantas dimanfaatkan sesuai rencana pemakaiannya
- c. Menyerahkan hak kepada penyewa untuk menggunakan objek sewaan selama masa sewa berlangsung

2. Hak dan Kewajiban Penyewa

- a. Memanfaatkan objek yang disewa berdasarkan peruntukan yang sudah ditetapkan dalam perjanjian sewa,
- b. Membayar biaya sewa sesuai dalam waktu yang sudah ditetapkan dalam perjanjian

1.7.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Lisan

1.7.3.1 Pengertian Perjanjian Lisan

Perjanjian yang dilakukan oleh para pihak secara verbal dan sudah mendapatkan kesepakatan oleh para pihak, tanpa dokumen tertulis. Meskipun tidak tertulis, perjanjian lisan diakui keabsahannya apabila sudah sesuai dengan syarat sah suatu perjanjian berdasar dengan aturan yang ada. Prinsip utama yang mendasari perjanjian lisan adalah prinsip kepercayaan, yang menekankan pentingnya kejujuran dan saling percaya antara para pihak.

Asas kebebasan berkontrak menjadi dasar yang memungkinkan berlakunya perjanjian lisan, yaitu memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian. Asas ini menegaskan bahwa para pihak memiliki keleluasaan untuk menentukan substansi serta bentuk kesepakatan, sepanjang tidak melanggar undang-undang, norma, maupun kepentingan umum.²⁹

1.7.3.2 Keabsahan Perjanjian Lisan

Perjanjian lisan dalam KUHPdata tetap dinyatakan sah jika sudah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian, yakni adanya kesepakatan, cakap untuk melakukan tindakan hukum, objek yang jelas, serta sebab yang diperbolehkan oleh hukum. Jenis perjanjian ini membebaskan para pihak untuk menyusun kesepakatan. Perjanjian lisan menunjukkan bagaimana hukum perdata tidak selalu memerlukan perjanjian tertulis untuk membuat suatu kesepakatan, sehingga memberikan kemudahan untuk membuat suatu perjanjian.

Walaupun perjanjian lisan memudahkan para pihak dalam pembuatannya, pada kenyataannya hal tersebut kerap menimbulkan kendala saat adanya permasalahan di antara para pihak. Ketiadaan dokumen tertulis mengakibatkan posisi hukum para pihak menjadi rentan, karena sulit membuktikan apa yang telah di sepakati secara

²⁹ Ridho Oktavianto, et al. (2023). “Tinjauan Yuridis Kekuatan Perjanjian Lisan sebagai Bukti dalam Perbuatan Melawan Hukum”. *Jurnal Krisna Law*, Vol. 5, No.2. Hal. 110.

verbal.³⁰ Hal tersebut berarti bahwa walaupun perjanjian lisan bisa digunakan untuk membuat kesepakatan, namun realita penerapannya dapat menimbulkan kesulitan untuk pembuktian jika terjadi permasalahan, terutama dalam sistem hukum yang menekankan bukti tertulis untuk menghindari manipulasi atau kesalahpahaman.

1.7.4 Tinjauan Umum Tentang Asas Kebebasan Berkontrak

1.7.4.1 Pengertian Asas Kebebasan Berkontrak

Penelitian ini menerapkan asas kebebasan kontrak yang dipelopori oleh Hugo Grotius. Berdasarkan pendapat Hugo Grotius, setiap individu mempunyai hak untuk menentukan kehendaknya sendiri, termasuk dalam membuat suatu perjanjian dengan pihak lain.³¹ Kebebasan tersebut merupakan konsekuensi dari hak kodrati manusia yang harus dihormati selama tidak bertentangan dengan hukum alam, ketertiban umum, dan kepentingan masyarakat. Perjanjian yang dibuat secara sukarela memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Hugo Grotius menegaskan bahwa dasar utama suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan (*consensus*) yang lahir dari kehendak bebas para pihak. Kesepakatan tersebut mencerminkan adanya

³⁰ Iva Yuli Hanifah, et al. (2025). "Analisis Yuridis Kekuatan Pembuktian Perjanjian Lisan dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Berdasarkan Putusan Pengadilan No : 44/Pdt.G/2025/PN.YYK". Jurnal Hukum Politik dan Agama, Vol. 5, No. 2. Hal. 7.

³¹ Agus Suharsono. (2025). Perkembangan Pemikiran Hukum, Kritik, Pengaruh, dan Penerapan dalam Penelitian Hukum di Indonesia. Yogyakarta: Bintang Semesta Media. Hal. 276.

penyesuaian kehendak tanpa adanya unsur paksaan. Dengan demikian, kebebasan berkontrak tidak hanya berarti kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, tetapi juga kebebasan menentukan isi, bentuk, syarat, serta pihak yang akan mengadakan perjanjian. Pandangan ini kemudian menjadi salah satu pondasi berkembangnya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata.

Menurut perspektif Hugo Grotius, setiap janji yang telah disepakati wajib dipenuhi dan ditaati oleh para pihak³². Prinsip tersebut lahir dari tuntutan moral dan hukum alam yang menghendaki adanya kepastian, kejujuran, dan itikad baik dalam hubungan hukum. Pelanggaran terhadap isi perjanjian dipandang sebagai tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dan moral, sehingga pihak yang dirugikan berhak memperoleh perlindungan hukum. Pemikiran ini kemudian memengaruhi perkembangan asas bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

Meskipun memberikan kebebasan yang luas kepada para pihak, Hugo Grotius tidak menganggap kebebasan berkontrak sebagai hak yang bersifat mutlak. Kebebasan tersebut tetap dibatasi oleh hukum alam, norma kesusilaan, keadilan, dan kepentingan umum. Dengan demikian, suatu perjanjian yang bertentangan dengan nilai-nilai

³² Iyah Faniyah. (2022). *Kepastian Hukum Sukuk Negara Sebagai Instrumen Investasi Di Indonesia*. Yogyakarta: Budi Utama. Hal. 34.

tersebut tidak dapat dibenarkan, meskipun dibuat atas dasar kesepakatan para pihak. Pandangan ini menunjukkan bahwa kebebasan berkontrak harus selalu diimbangi dengan tanggung jawab dan penghormatan terhadap hak-hak orang lain agar tercipta hubungan hukum yang adil.

Asas kebebasan berkontrak Hugo Grotius masih relevan dalam perkembangan hukum perjanjian di Indonesia, khususnya sebagai landasan filosofis Pasal 1338 KUHPdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam praktiknya, asas kebebasan berkontrak memberikan keleluasaan kepada masyarakat untuk mengadakan berbagai bentuk perjanjian, termasuk perjanjian sewa menyewa tanah pertanian secara lisan, selama memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata. Asas ini memberikan dasar konseptual bahwa perjanjian lisan tetap memiliki kekuatan mengikat apabila lahir dari kesepakatan yang bebas, dilakukan dengan itikad baik, serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.