PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA TANAH YANG DILAKSANAKAN DI KANTOR DESA

Anak Agung Ayu Intan Puspawati^a, Ni Putu Ega Maha Wiryanthi^b

^aFakultas Hukum, Universitas Pendidikan Nasional, E-mail: intanpuspadewi@undiknas.ac.id

^bFakultas Hukum, Universitas Pendidikan Nasional, E-mail: egamaha@undiknas.ac.id

Naskah diterima: 16 Oktober 2024; revisi: 01 November 2024; disetujui: 30 November 2024

DOI: 10.28946/rpt.v13i2.4135

Abstrak:

Pentingnya tanah sebagai suatu yang vital dan penting bagi kehidupan semua makhluk hidup. Tanah juga digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup banyak orang, tetapi tidak semua orang memiliki tanah adapun juga yang tidak memiliki tanah namun ingin mencari penghasilan dan meningkatkan kesejahteraan hidupnya dengan mengelola tanah. Sewa menyewa tanah merupakan salah satu solusi untuk mengelola tanah yang bukan miliknya. Sewa menyewa tanah lazimnya dibuat dengan bentuk perjanjian sesuai dengan kesepakatan para pihak. Sewa tanah merupakan perjanjian yang dibuat dan disepakati para pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain menikmati suatu barang dengan jangka waktu tertentu. di pedesaan masih banyak yang membuat perjanjian sewa menyewa tanah di kantor desa. Permasalahan yang dibahas yaitu tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa di kantor desa serta isi perjanjian sewa menyewa tanah tersebut. Adapun metode yang digunakan yaitu jenis penelitian normatif yaitu menganalisis peraturan perundang-undangan terkait. Penulisan ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, analisis, dan pendekatan konsep, serta pendekatan kasus. Adapun kesimpulan dari penulisan ini yaitu Perjanjian sewa tanah yang dibuat di kantor desa merupakan perjanjian dibawah tangan dan sah bagi para pihak. Perjanjian sewa tanah tersebut dibuat di kantor desa agar pihak pemerintah desa menyaksikan adanya kesepakatan para pihak tersebut. Terkait isi perjanjian berdasarkan syarat sahnya perjanjian dan tentunya kesepakatan para pihak yaitu terkait tanah sebagai objek perjanjian, jangka waktu. Harga sewa, dan penggunaan tanah.

Kata Kunci: Tanah; Sewa Menyewa; Kantor desa

Abstract:

The importance of land as something vital and important for the lives of all living things. Land is also used to meet the living needs of many people, but not everyone owns land, even those who do not own land but want to earn income and improve their welfare by managing land. Leasing land is one solution for managing land that is not owned. Land rentals are usually made in the form of an agreement according to the agreement of the parties. Land lease is an agreement made and agreed upon by the parties binding themselves to give the other party the enjoyment of an item for a certain period of time. In rural areas, many people still make land rental agreements at the village office. The issues discussed were the implementation of the rental agreement at the village office and the contents of the land rental agreement. The method used is a type of normative research, namely analyzing related laws and regulations. This writing uses a statutory regulation approach, analysis and conceptual approach, as well as a case approach. The conclusion of this writing is that the land rental agreement made at the village office is a private agreement and is valid for the parties. The land rental agreement is made at the village office so that the village government can witness the agreement between the parties. Related

is an agreement based on the conditions for the validity of the agreement and of course the agreement between the parties, namely regarding land as the object of the agreement, the time period. Rental prices, and land use

Keywords: *Land, Rent Rent, Village office*

LATAR BELAKANG

Sewa menyewa diartikan sebagai transaksi di mana pemilik barang memberikan izin kepada pihak lain untuk menggunakan barang tersebut untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa yang disepakati. Sewa menyewa tidak adanya penyerahan barang atau pengalihan hak tetapi hanya penyerahan kekuasaan untuk dinikmati. Dalam berbagai aspek kehidupan manusia, tanah sangat penting. Menguasai tanah adalah fenomena yang dipengaruhi oleh nilai ekonomis tanah yang semakin tinggi.¹ Nilai Ekonomi, tanah merupakan sumber daya alam yang sangat berharga secara ekonomi. Tanah digunakan untuk berbagai kegiatan ekonomi seperti pertanian, perkebunan, peternakan, industri, dan pembangunan infrastruktur. Nilai ekonomi tanah juga tercermin dalam harga jual dan harga sewa tanah yang dapat memberikan pendapatan kepada pemilik tanah. tanah seringkali memiliki nilai sosial dan budaya yang penting dalam masyarakat. Tanah sering menjadi simbol kepemilikan, identitas, dan warisan budaya bagi suatu komunitas. Di banyak budaya, tanah juga merupakan tempat untuk merayakan tradisi, upacara, dan ritual keagamaan. tanah merupakan sumber utama bagi produksi pangan dunia. Pertanian dan pertanian memanfaatkan tanah untuk menghasilkan berbagai jenis makanan dan komoditas pertanian lainnya yang mendukung kehidupan manusia. Ketersediaan tanah yang subur dan produktif sangat penting untuk memenuhi kebutuhan pangan global. Dengan memahami nilai-nilai tersebut, penting untuk menjaga dan mengelola tanah dengan bijaksana agar dapat memberikan manfaat maksimal bagi keberlanjutan ekonomi, sosial, dan lingkungan. Perlindungan tanah dari degradasi, deforestasi, dan penyalahgunaan adalah kunci untuk menjaga keseimbangan ekosistem dan keberlanjutan masa depan.

Sewa menyewa tanah dewasa ini sangat banyak diminati karena memiliki beberapa keuntungan, tanah juga berfungsi sebagai faktor produksi yang sangat penting dalam berbagai kegiatan ekonomi seperti pertanian, pemukiman, industri, dan lain-lain. Ketersediaan dan kualitas tanah sangat mempengaruhi produktivitas dan efisiensi dari kegiatan ekonomi tersebut. Sumber daya tanah yang subur dan strategis secara geografis akan sangat berharga dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. UUPA tidak memberikan penjelasan yang jelas tentang sewa tanah, apabila diamati dalam Pasal 44 UUPA menjelaskan bahwa Sewa tanah adalah proses dimana seseorang atau badan hukum memperoleh izin untuk menggunakan tanah yang dimiliki oleh pihak lain untuk keperluan tertentu, dengan membayar sejumlah uang sebagai imbalan kepada pemilik tanah.

Indonesia di tahun 2020 negara yang terdampak akibat tersebarnya virus covid-19. Salah satunya berdampak pada kehidupan pariwisata di Bali, akibatnya tidak ada wisatawan yang berdatangan ke Bali, hotel banyak yang tidak beroperasi dan akhirnya banyaknya orang yang kehilangan pekerjaan. Salah satunya di desa Baturiti, Tabanan Bali yang biasanya sebagian besar penduduknya berkerja di hotel namun terpaksa harus Kembali lagi ke desa karena di kota sudah tidak ada lagi pekerjaan. Untuk melanjutkan hidupnya mereka menggunakan potensi yang dimiliki di pedesaan yaitu bercocok tanam. Bercocok tanam tentunya tidak semudah yang dibayangkan terdapat kendala awal untuk memulainya, salah satunya berkaitan dengan kepemilikan tanah pertanian. Bagi mereka yang tidak memiliki tanah akan kebingungan untuk

¹ M Ilham Dwi Putranto and Amin Mansyur, "Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 12, no. 1 (2023): 15–26, <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i1.2645>.

memulai bercocok tanam, maka solusinya salah satunya dengan cara melakukan sewa tanah pertanian.

Pada lingkup pedesaan masyarakat masih banyak yang belum paham tentang hukum perjanjian, bahkan masih banyak yang menggunakan perjanjian tidak tertulis atau lisan untuk sewa menyewa tanah pertanian. Adapun faktor yang menyebabkan ini terjadi yaitu, keterbatasan akses informasi bahwa masyarakat pedesaan seringkali memiliki akses yang terbatas terhadap informasi tentang hukum dan peraturan, terutama jika tidak ada fasilitas atau sumber daya yang memadai di daerah mereka. Ini bisa membuat mereka kurang aware tentang pentingnya membuat perjanjian secara tertulis dan konsekuensinya. tradisi dan budaya lokal di beberapa daerah, tradisi lisan atau kebiasaan turun-temurun seringkali lebih ditekankan daripada konsep-konsep hukum modern. Dalam hal ini, masyarakat cenderung mengandalkan perjanjian lisan yang dianggap cukup sah secara tradisional. keterbatasan sumber daya, banyak masyarakat pedesaan mungkin tidak memiliki akses atau dana yang cukup untuk mendapatkan bantuan dari ahli hukum atau advokat untuk menyusun perjanjian tertulis dengan baik. dan kesadaran Hukum yang rendah, bahwa kesadaran akan pentingnya hukum dan peraturan dalam kehidupan sehari-hari mungkin rendah di beberapa komunitas pedesaan. Hal ini dapat menyebabkan kurangnya keinginan untuk mematuhi prosedur hukum yang tepat.

Untuk mengatasi hal tersebut pentingnya peran desa dalam memberikan pembinaan akan pentingnya perjanjian sewa menyewa dilakukan secara tertulis. Seperti yang terjadi di desa baturiti, Tabanan dalam melakukan perjanjian sewa tanah pertanian dilakukan di kantor desa Bersama dengan kepala desa. Hal ini dilakukan karena kepala desa mengetahui objek tanah tersebut yang berada di wilayah desanya tersebut, mengenal para pihak, dan kepala desa sangat dipercayai oleh masyarakat. Pembuatan perjanjian sewa menyewa yang objeknya tanah sudah seharusnya dilakukan secara tertulis agar jelas tentang hak dan kewajiban para pihak tersebut meskipun tidak adanya peralihan hak atas tanah tersebut. Berdasarkan permasalahan diatas penting untuk dibahas terkait alasan perjanjian sewa-menyewa tanah yang dilakukan di kantor desa dan apa saja isi perjanjian sewa tanah tersebut.

METODE

Penelitian normatif, bertujuan untuk menemukan dan memahami kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum, serta doktrin hukum yang berlaku.² metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan yaitu menekankan pada studi terperinci terhadap segala peraturan, undang-undang, dan regulasi yang berkaitan dengan suatu topik atau masalah hukum tertentu. Pendekatan konseptual yaitu menginterpretasi suatu masalah atau fenomena, pendekatan ini mengacu pada konsep-konsep dan prinsip-prinsip yang telah ada sebelumnya. Misalnya, dalam konteks hukum, pendekatan konseptual dapat melibatkan penelitian terhadap teori-teori hukum yang telah dikembangkan oleh para ahli hukum atau prinsip-prinsip hukum. dan pendekatan analisis yaitu menitikberatkan pada analisis terhadap kata-kata dan frasa-frasa yang digunakan dalam teks hukum, serta bagaimana penggunaannya dalam situasi praktis. Dengan kata lain, pendekatan ini memeriksa bagaimana konsep-konsep yang dinyatakan dalam undang-undang diaplikasikan dalam kehidupan nyata.. Terakhir yaitu pendekatan kasus, yaitu pendekatan yang menganalisis berasal dari permasalahan hukum untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dalam penulisan ini contoh kasus yang terjadi di desa Baturiti, Tabanan masih banyak masyarakat desa yang membuat perjanjian sewa menyewa tanah di kantor desa. Teknik penelusuran bahan hukum menggunakan Teknik studi dokumen, serta analisis kajian

² Azalia Deselta, Adi Sulistiyono, and Rehnalemken Ginting, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penolakan Untuk Menjadi Pemegang Protokol Notaris" 12, no. 2 (2023).

menggunakan analisis kualitatif.. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dengan menganalisis peraturan perundang-undangan terkait serta menganalisis kasus dengan melakukan wawancara dengan narasumber yaitu para pihak sewa menyewa tanah. Teknik analisis data yaitu analisa hasil wawancara kemudian hasil wawancara tersebut dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan dan teori yang terkait.

ANALISIS DAN DISKUSI

Perjanjian Sewa Menyewa Tanah yang Dilaksanakan di Kantor desa

Perjanjian Sewa menyewa dalam hukum perdata disebut sebagai perjanjian bernama artinya adalah jenis perjanjian yang telah diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPer). Pasal 1548 KUHPer terdapat poin penting yaitu adanya persetujuan, memberikan kenikmatan barang, adanya waktu tertentu, adanya besarnya harga.. Berdasarkan ketentuan tersebut objek tersebut dapat berupa barang tetap dapat diartikan barang tidak bergerak dan barang yang bergerak. Salah satu contoh barang tetap atau tidak bergerak yaitu tanah, maka tanah dapat sebagai objek perjanjian sewa menyewa tanah.

Tanah yaitu suatu objek yang memiliki nilai tinggi dan bernilai sangat penting bagi kehidupan masyarakat, selain itu tanah juga merupakan harta yang bersifat permanen karena tanah dicanangkan untuk masa yang akan datang.³ Hal ini menyebabkan banyak orang yang ingin memiliki dan menguasai tanah. berdasarkan UUPA hak memiliki dan hak menguasai adalah berbeda. Memiliki tanah dalam UUPA sifatnya turun temurun, terkuat dan terpenuh. Turun-temurun merupakan tanah berlangsung selama pemilik masih hidup jika pemilik meninggal dunia maka beralih kepada ahli warisnya, sedangkan terkuat maksudnya adalah hak milik paling kuat karena tidak ada batas waktu kepemilikannya dan terpenuh adalah memberikan wewenang kepada pemiliknya lebih luas terhadap tanahnya tersebut⁴ Tidak semua orang memiliki hak milik tersebut, masih banyak yang tidak memiliki tanah. Hak milik dapat dimiliki selain karena turun-menurun juga dapat karena perbuatan hukum peralihan hak seperti jual beli, tukar-menukar ataupun hibah. Namun tidak semua orang mampu untuk melakukan jual beli karena alasan salah satunya terkait harga beli tanah tersebut maka untuk dapat menikmati tanah tersebut tanpa memiliki maka dengan sewa-menyewa tanah.

Sewa menyewa yang objeknya tanah ternyata sangat banyak diminati, sewa menyewa tanah memang merupakan praktik yang sangat umum dan diminati di banyak negara, terutama di daerah pedesaan yang mayoritas penduduknya bergantung pada pertanian dan kegiatan pertanian lainnya. Beberapa alasan mengapa sewa menyewa tanah sangat diminati antara lain, bagi sebagian orang, memiliki tanah secara langsung bisa menjadi investasi besar yang sulit dijangkau karena memerlukan modal yang besar. Dengan menyewa tanah, orang-orang yang memiliki akses modal terbatas tetap dapat terlibat dalam kegiatan pertanian atau usaha lain yang membutuhkan tanah sebagai modal. Sewa menyewa tanah memberikan fleksibilitas kepada penyewa dalam memilih lokasi tanah yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Mereka dapat memilih untuk menyewa tanah yang sesuai dengan ukuran dan kondisi yang mereka inginkan tanpa harus membelinya secara langsung. Di banyak negara, kepemilikan tanah seringkali terkonsentrasi di tangan sedikit orang atau kelompok. Bagi mereka yang tidak memiliki tanah secara langsung, menyewa tanah adalah satu-satunya cara untuk mengakses dan memanfaatkan sumber daya tersebut untuk memenuhi kebutuhan mereka. Bagi para petani atau pengusaha kecil, sewa menyewa tanah memberikan kesempatan untuk mengembangkan

³ Dayat Limbong, "Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya" 10, no. 1 (2017): 1–9.

⁴ Fandri Entiman Nae, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat," *Lex Privatum* 1, no. 1 (2013): 153203.

usaha pertanian atau usaha lainnya tanpa harus memikul beban kepemilikan tanah yang besar. Mereka dapat menggunakan tanah yang disewa untuk bercocok tanam, peternakan, atau kegiatan lainnya yang menghasilkan pendapatan. Bagi pemilik tanah, menyewakan tanah mereka dapat menjadi sumber pendapatan tambahan yang stabil. Selain itu, mereka juga dapat mengurangi risiko yang terkait dengan kegiatan pertanian atau usaha lainnya dengan mendiversifikasi pendapatan mereka melalui sewa menyewa tanah.

Sewa menyewa tanah ini kerap digunakan salah satunya di desa Baturiti, Tabanan, Bali. Bahwa sewa menyewa tanah ini sebelumnya hanya menggunakan perjanjian secara lisan antara para pihak. Perjanjian lisan akan menjadi sah apabila hak dan kewajiban dari para pihak telah terpenuhi.⁵ Seyogyanya perjanjian sewa menyewa tanah sebaiknya dilakukan secara tertulis atau dapat dilakukan dihadapan notaris untuk dibuatkan akta otentik, tetapi jika dipedesaan banyak masyarakat yang belum paham dan jangkauan mereka mencari notaris pun cukup jauh. Secara teori perjanjian terdiri atas 2 jenis yaitu perjanjian otentik dan perjanjian dibawah tangan. Perjanjian otentik yaitu merupakan jenis perjanjian yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan Akta otentik secara otomatis dianggap sebagai bukti sah di hadapan hukum, dan isinya dianggap benar kecuali terbukti sebaliknya.

Hasil wawancara dari penyewa tanah di desa baturiti bahwa penyewa melakukan tandatangan perjanjian sewa menyewa tanah di kantor desa. Bahwa sebelumnya kantor desa yaitu melalui pemerintahan desa memberikan pemahaman bahwa pentingnya perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat secara tertulis karena dapat melindungi para pihak dikemudian hari. Dalam hal ini sesuai dengan kewenangan desa yang ditentukan dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa bahwa pemerintah desa yaitu kepala desa salah satunya memiliki kewenangan untuk membina kehidupan masyarakat desa, kehidupan yang lebih baik lagi dengan salah satunya memberikan pengetahuan akan pentingnya perjanjian sewa dalam bentuk tertulis. Hasil wawancara oleh pihak penyewa bahwa objek tanah dalam sewa menyewa terletak di satu desa dengan pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Para pihak sepakat untuk membuat perjanjian sewa menyewa dikantor desa. Para pihak datang ke kantor desa dihadapan kepala desa dan saksi lainnya para pihak menyepakati tanah yang akan disewakan, luas tanah, harga sewa dan jangka waktu sewa menyewa. Kepala desa dalam hal ini selaku saksi dalam perjanjian tersebut. Berdasarkan uraian maka perjanjian tersebut tergolong perjanjian dibawah tangan artinya adalah perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh para pihak dan dihadapan para saksi dan diketahui kepala desa. Kepala desa memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari di desa. Karena seringkali merupakan tokoh sentral dalam struktur sosial masyarakat desa, kepala desa tidak hanya bertindak sebagai pemimpin atau administrator, tetapi juga sebagai figur yang dihormati dan dijadikan teladan oleh warga desa.⁶ Kepala desa memiliki tugas untuk memberikan pembinaan dalam hal pembinaan sangat luas artinya dalam hal ini dikaitkan dengan pembinaan memberi pengetahuan akan pentingnya kepastian hukum dalam mengadakan suatu perjanjian, hal ini erat kaitannya dengan Pembinaan untuk meningkatkan wawasan maupun keterampilan

⁵ Fajar Sahat Ridoli Sitompul and I Gst Ayu Agung Ariani, "Kekuatan Mengikat Perjanjian Yang Dibuat Secara Lisan," *Kertha Semaya: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 5 (2014): 1–5, <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/10352/7525>.

⁶ Susilowati Suparto Dajaan et al., "KEKUATAN SKT SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN SEBIDANG TANAH DALAM PERJANJIAN Muhammmad Doifullah Fachriza , Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran , Bandung , Penataan Ulang Terhadap Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah . Penguasaan Negara Terhadap Tanah Sa" 3 (2020): 321–38, <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>.

Jika dikaitkan dengan tanah desa di Bali maka tanah di Bali terbagi menjadi 3 jenis yaitu tanah *druwe desa* merupakan milik desa dan dikuasai oleh desa, *tanah pekarangan desa* dan *tanah ayahan desa* memiliki arti bahwa tanah dimiliki desa namun penguasaannya oleh masyarakat desa hal ini juga tidak terlepas dari ketentuan hukum adat atau awig-awig di masing-masing desa adat. Kaitannya dengan tanah desa adat ini jika masyarakat desa ingin melakukan perbuatan hukum di atas tanah yang tergolong tanah desa tersebut wajib diketahui oleh seluruh masyarakat desa adat, seperti tanah yang dijadikan objek sewa-menyewa dan perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan di kantor desa hal ini merupakan suatu bentuk agar seluruh masyarakat desa mengetahui bahwa adanya tanah sebagai objek sewa menyewa dan siapa pihak yang menyewakan dan pihak penyewa tersebut. Alasan para pihak membuat perjanjian sewa menyewa di kantor desa yaitu bahwa para pihak merasa telah mengenal dan mempercayai kepala desa jikalau dikemudian hari terjadi wanprestasi antara para pihak terdapat saksi yang mengetahui perjanjian tersebut. Alasan lainnya yaitu bahwa objek sewa menyewa yang cukup luas yaitu seluas 8.000 M².

Isi Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah

Berdasarkan Pasal 1548 bahwa objek yang digunakan salah satunya yaitu barang tetap contohnya adalah tanah. Perjanjian sewa menyewa dapat disimpulkan bahwa suatu kesepakatan para pihak dimana terdapat pihak penyewa menggunakan barang yang bukan miliknya dengan pembayaran dan jangka waktu yang ditentukan. Sewa menyewa menimbulkan hubungan ekonomis ini didasarkan pada prinsip saling menguntungkan di mana pemilik tempat mendapatkan penghasilan dari menyewakan tempatnya, sedangkan penyewa tempat mendapatkan akses untuk menggunakan tempat tersebut sesuai dengan kebutuhannya dalam jangka waktu tertentu.⁷ Perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat baik dalam bentuk tertulis maupun lisan, tergantung pada kesepakatan antara kedua belah pihak. Baik perjanjian tertulis maupun lisan memiliki kekuatan hukum yang sama, asalkan memenuhi persyaratan sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota.⁸ Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pemilik dan penyewa. Dalam perjanjian ini, kedua belah pihak memiliki prestasi timbal balik yang menghasilkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.⁹ Perjanjian yang sah dan mengikat harus memenuhi persyaratan hukum yang berlaku, termasuk kesepakatan yang jelas, adanya pertimbangan yang sah, dan objek perjanjian yang halal atau tidak melanggar hukum. Dengan memahami hubungan hukum antara kedua belah pihak dalam perjanjian, mereka dapat menjalankan kewajiban dan hak mereka dengan jelas dan adil sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Jika objeknya berkaitan dengan tanah lazimnya menggunakan perjanjian tertulis yang isinya berdasarkan kesepakatan para pihak. Berkaitan dengan isi perjanjian sewa menyewa maka tentunya tunduk pada KUHPerdota dan UUPA karena objek yang digunakan tanah yang selanjutnya dituangkan dalam perjanjian. Dalam UUPA terkait sewa menyewa tanah ditentukan dalam Pasal 44 UUPA yaitu: bahwa sewa menyewa tanah melibatkan penggunaan tanah milik orang lain dengan imbalan pembayaran sewa. pembayaran bisa dilakukan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan, tergantung dari kesepakatan antara penyewa dan pemilik

⁷ Arif Wicaksana, "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa," <https://medium.com/> 5, no. 2 (2016): 10–17, <https://medium.com/@arifwicaksanaa/pengertian-use-case-a7e576e1b6bf>.

⁸ Claudia Soleman, "Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Lex Privatum* 6, no. 5 (2018): 12–17, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/21362>.

⁹ Mahalia Nola and Pohan Sri, "Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Perspektif Hukum* 1, no. 1 (2020): 58.

tanah. dan pentingnya adanya kesepakatan yang adil antara kedua belah pihak, dan menegaskan bahwa perjanjian sewa harus memenuhi prinsip-prinsip keadilan dan tidak merugikan salah satu pihak. Dalam UUPA tidak mengatur terkait jangka waktu sewa menyewa, Maka terkait jangka waktu berdasarkan kesepakatan para pihak dan serta harus sesuai dengan kepatutan dan kebiasaan yang berlaku.

Ketentuan sewa menyewa dalam KUHPer bahwa terdapat hak penyewa yaitu mendapatkan objek yang disewa dalam keadaan baik, sedangkan hak untuk yang menyewakan yaitu Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa: Ini adalah hak yang mendasar bagi pihak yang menyewakan, yang berarti mereka memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Perjanjian tentunya wajib berdasarkan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Bahwa menurut pasal tersebut terdapat 4 syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan, tentunya kesesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Sepakat oleh para pihak terhadap isi dalam perjanjian.¹⁰ Kedua, kecakapan kaitannya dengan kedewasaan para pihak. Ketiga, suatu hal tertentu yaitu berkaitan dengan benda yang diperjanjikan. Keempat sebab yang halal, perjanjian yang dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan ketertiban umum. Selain itu juga dalam perjanjian wajib mengandung 3 unsur perjanjian yaitu Unsur esensialia yaitu isi dalam perjanjian. Unsur naturalia yaitu hal yang diatur dalam undnag-undang, Unsur aksidentalia sifatnya khusus yang dinyatakan dalam perjnajian. Perjanjian sewa menyewa ini tentunya berdasarkan pada asas-asas perjanjian yaitu Asas kesepakatan kedua belah pihak. Asas *Pacta Sunt Servanda* yaitu perjanjian yang dibuat sebagai undnag-undang bagi pembuatnya. Asas Kebebasan Berkontrak para pihak bebas membuat perjanjian apapun sesuai kesepakatan tetapi melarang perjanjian yang melanggar hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Selain itu, dalam praktiknya, hukum perjanjian juga mengakui bahwa kebebasan berkontrak harus seimbang dengan perlindungan kepentingan umum dan keadilan sosial. Oleh karena itu, beberapa peraturan perundang-undangan mungkin mengatur perjanjian secara ketat, terutama dalam hal-hal yang melibatkan kesejahteraan masyarakat atau kepentingan publik yang lebih besar.

Pemenuhan syarat sahnya perjanjian ini dan unsur perjanjian di implementasikan pada perjanjian sewa menyewa tanah di baturirti ini. pertama, kesepakatan bahwa pihak penyewa dan menyewakan telah sepakat untuk melakukan sewa menyewa tanah tersebut. Kedua, kecakapan bahwa pihak menyewakan berumur 65 tahun dan pihak penyewa berumur 45 tahun serta tidak dalam pengampuan. Ketiga, berkaitan dengan benda, bahwa yang diperjanjikan dalam hal ini merupakan tanah seluas 8.000M². suatu sebab yang halal bahwa perjanjian ini tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penjabaran isi dalam perjanjian sewameyewa tanah ini yaitu tanah yang disewakan merupakan tanah yang akan dipergunakan untuk berkebun jenis sayur-sayuran. Adapun jangka waktu perjanjian sewa menyewa tanah ini selama 20 tahun. Bahwa berdasarkan isi perjanjian ini disepakati oleh para pihak dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dan disaksikan oleh para saksi terlebih lagi perjanjian ini dibuat di kantor desa yang diketahui oleh kepala desa. Perjanjian ini merupakan perjanjian dibawah tangan tetapi tetap mengikat para pihak dan sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Adanya tanda tangan dari para pihak dan saksi, serta pengetahuan dan persetujuan kepala desa sebagai wakil otoritas desa, menambah keabsahan dan kekuatan hukum perjanjian tersebut. Dengan demikian, perjanjian tersebut merupakan bukti yang sah tentang kesepakatan antara para pihak dan dapat diterapkan dalam penyelesaian sengketa atau

¹⁰ Retna Gumanti, "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata) Retna Gumanti Abstrak," *Jurnal Pelangi Ilmu* 5, no. 1 (2012): 2.

tindakan hukum lainnya yang berkaitan dengan isi perjanjian tersebut. Namun, penting untuk diingat bahwa perjanjian dibawah tangan harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada.

KESIMPULAN

Adapun kesimpulan yang dapat ditarik berdasarkan rumusan masalah diatas, yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian sewa tanah yang dibuat di kantor desa merupakan perjanjian dibawah tangan dan sah bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Perjanjian sewa tanah tersebut dibuat dikantor desa agar pihak pemerintah desa menyaksikan adanya kesepakatan para pihak tersebut dan memberikan rasa aman bagi para pihak.
2. Perjanjian sewa menyewa ini telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian, unsur perjanjian dan perjanjian ini telah berdasarkan asas-asas perjanjian. Terkait isi perjanjian berdasarkan syarat sahnya perjanjian dan tentunya kesepakatan para pihak yaitu terkait tanah sebagai objek perjanjian, jangka waktu. Harga sewa, dan penggunaan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Dajaan, Susilowati Suparto, Universitas Padjadjaran, Betty Rubiati, and Universitas Padjadjaran. "KEKUATAN SKT SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN SEBIDANG TANAH DALAM PERJANJIAN" Muhammad Doifullah Fachriza , Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran , Bandung , Penataan Ulang Terhadap Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah . Penguasaan Negara Terhadap Tanah Sa" 3 (2020): 321–38. <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>.
- Dayat Limbong. "Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya" 10, no. 1 (2017): 1–9.
- Deselta, Azalia, Adi Sulistiyono, and Rehnalemken Ginting. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penolakan Untuk Menjadi Pemegang Protokol Notaris" 12, no. 2 (2023).
- Entiman Nae, Fandri. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat." *Lex Privatum* 1, no. 1 (2013): 153203.
- Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdato) Retna Gumanti Abstrak." *Jurnal Pelangi Ilmu* 5, no. 1 (2012): 2.
- Nola, Mahalia, and Pohan Sri. "Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Perspektif Hukum* 1, no. 1 (2020): 58.
- Putranto, M Ilham Dwi, and Amin Mansyur. "Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 12, no. 1 (2023): 15–26. <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i1.2645>.
- Sitompul, Fajar Sahat Ridoli, and I Gst Ayu Agung Ariani. "Kekuatan Mengikat Perjanjian Yang Dibuat Secara Lisan." *Kertha Semaya: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 5 (2014): 1–5. <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/10352/7525>.
- Soleman, Claudia. "Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Lex Privatum* 6, no. 5 (2018): 12–17. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/21362>.
- Wicaksana, Arif. "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa." <https://medium.com/> 5, no. 2 (2016): 10–17. <https://medium.com/@arifwicaksanaa/pengertian-use-case-a7e576e1b6bf>.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
(Lembaran Negara No. 104 tahun 1960)

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia
Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4545)