

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH ANTARA PT. GREAT GIANT
PINEAPPLE DENGAN MUKHSON SETIAWAN**

(Skripsi)

Oleh

EMANUELL CHRISTIANO NOVIANUS GULTOM
2212011107



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH ANTARA PT. GREAT GIANT PINEAPPLE DENGAN MUKHSON SETIAWAN

Oleh:

EMANUELL CHRISTIANO NOVIANUS GULTOM

Perjanjian merupakan hubungan hukum berdasarkan kesepakatan para pihak mengenai harta benda, yang mengikat untuk melaksanakan janji tersebut. Sewa tanah adalah salah satu bentuk perjanjian yang dilaksanakan oleh PT. Great Giant Pineapple (GGP) untuk kebutuhan industri perkebunan. Perjanjian sewa menyewa tanah antara PT GGP dengan Mukhson Setiawan berakhir dengan wanprestasi, pemutusan secara sepahak oleh PT GGP, dikarenakan tanah sewa amblas dan banjir. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu klausul hukum, realisasi perjanjian, dan penyelesaian perselisihan.

Jenis penelitian adalah yuridis empiris. Pendekatan masalah adalah pendekatan kasus. Data bersumber dari data primer yaitu dokumen perjanjian dan informasi yang didapatkan langsung dari lokasi penelitian, serta data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Metode pengumpulan data adalah studi lapangan, dokumen dan pustaka. Data yang didapat kemudian diolah dengan metode pengolahan data, yaitu pemeriksaan data, penandaan data, dan penyusunan data yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa hak dan kewajiban para pihak tidak seimbang, namun syarat-syarat sah perjanjian yang sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata telah diterapkan dalam perjanjian ini. Saat pelaksanaan perjanjian terjadi wanprestasi, dengan pemutusan perjanjian secara sepahak oleh PT GGP. Penyelesaian perselisihan dilaksanakan secara damai, mediasi bersama Kepala Desa Rajabasa Lama I, dengan solusi PT GGP diharuskan melakukan penimbunan dan pembajakan tanah milik Mukhson Setiawan. Para pihak beritikad baik dalam menyelesaikan perselisihan, dengan mengutamakan perdamaian. Dokumen perjanjian tidak mengandung unsur Pasal 1266 KUHPerdata.

Kata Kunci: Perjanjian, PT GGP, Sewa-Menyewa Tanah

ABSTRACT

LAND RENTAL AGREEMENT BETWEEN PT. GREAT GIANT PINEAPPLE WITH MUKHSON SETIAWAN

Written By:

EMANUELL CHRISTIANO NOVIANUS GULTOM

Agreement is a legal relationship based on an agreement between the parties regarding property, which is binding to carry out the promise. Land lease is one form of agreement implemented by PT. Great Giant Pineapple (GGP) for the needs of the plantation industry. The land lease agreement between PT GGP and Mukhson Setiawan ended in default, unilaterally terminated by PT GGP, due to land subsidence and flooding. The problems in this study are legal clauses, realization of the agreement, and dispute resolution.

The type of research used in this research is empirical juridical. The problem-solving approach is a case study. Data are sourced from primary data, namely agreement documents and information obtained directly from the research location, as well as secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. Data collection methods include field studies, document analysis, and library research. The obtained data are then processed using data processing methods, including data examination, data tagging, and data organization, which are then analyzed qualitatively.

The results of the research and discussion show that the rights and obligations of the parties are not balanced, but the valid terms of the agreement in accordance with Article 1320 of the Civil Code have been applied in this agreement. During the implementation of the agreement, a breach of contract occurred, with the unilateral termination of the agreement by PT GGP. The dispute was resolved peacefully, through mediation with the Village Head of Rajabasa Lama I, with the solution that PT GGP was required to fill and plow the land belonging to Mukhson Setiawan. The parties had good intentions in resolving the dispute, prioritizing peace. The agreement document does not contain elements of Article 1266 of the Civil Code.

Keywords: Agreement, Great Giant Pineapple Company, Land Rental

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH ANTARA PT. GREAT GIANT
PINEAPPLE DENGAN MUKHSON SETIAWAN**

Oleh

EMANUELL CHRISTIANO NOVIANUS GULTOM

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Kependidikan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

Judul Skripsi

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH
ANTARA PT. GREAT GIANT PINEAPPLE
DENGAN MUKHSON SETIAWAN**

Nama Mahasiswa

Emanuell Christiano Novianus Gultom

Nomor Pokok Mahasiswa

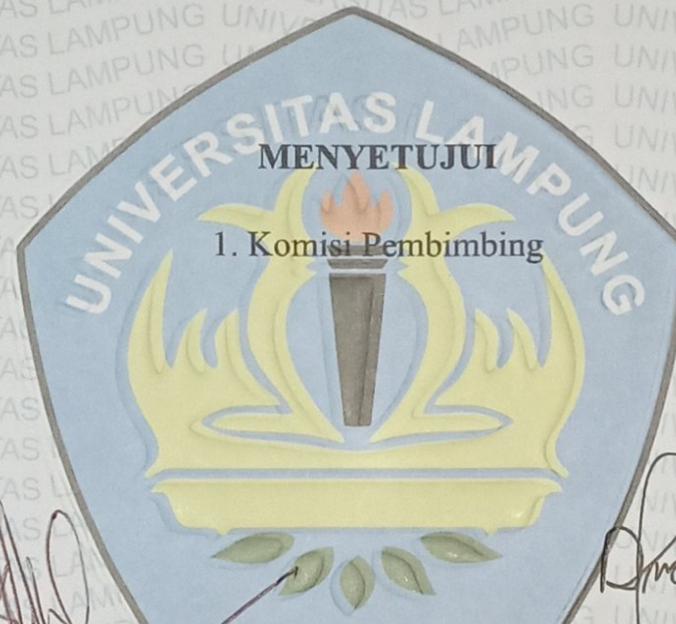
2212011107

Bagian

Hukum Keperdataan

Fakultas

Hukum



Prof. Dr. I Gede AB Wiranata, S.H., M.H.

NIP. 1962 1109 198811 1 001

Dita Febrianto, S.H., M.Hum.

NIP. 1984 0130 200812 1 004

2. Ketua Hukum Bagian Keperdataan

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.

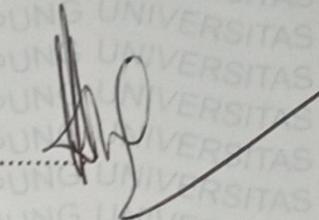
NIP. 1974 0413 200501 1 001

MENGESAHKAN

1. Tim Pengaji

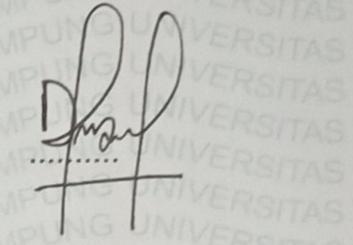
Ketua

: Prof. Dr. I Gede AB Wiranata, S.H., M.H.



Sekertaris/Anggota

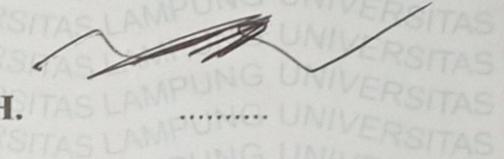
: Dita Febrianto, S.H., M.Hum.



Pengaji

Bukan Pembimbing

: Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.



2. Dekan Fakultas Hukum



: Dr. M. Fakih, S.H., M.S.

NIP 1964 1218 198803 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 23 Januari 2026

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Emanuell Christiano Novianus Gultom

NPM : 2212011107

Bagian : Hukum Keperdataaan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara PT. Great Giant Pineapple Dengan Mukhson Setiawan** adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 18 Ayat (2) huruf c dan Pasal 19 Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2025.

Bandar Lampung, 27 Januari 2026,

Penulis



Emanuell Christiano Novianus Gultom
NPM: 2212011107

RIWAYAT HIDUP



Emanuell Christiano Novianus Gultom, dilahirkan di Metro pada tanggal 10 November 2004, merupakan anak kedua dari dua bersaudara, dari pasangan Bapak Puasa Doli Gultom, S.H. dan Ibu Beatrice Enny Kadarwati.

Menyelesaikan pendidikan Sekolah Dasar Kristen 12 Gunung Pasir Jaya tahun 2016, Sekolah Menengah Pertama Xaverius Metro tahun 2019, dan Sekolah Menengah Atas Xaverius Bandar Lampung tahun 2022. Diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN) tahun 2022. Mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I tahun 2025 selama 30 hari di Desa Wawasan, Kecamatan Tanjung Sari, Kabupaten Lampung Selatan.

Aktif dalam Unit Kegiatan Mahasiswa Tingkat Fakultas yaitu Pusat Studi Bantuan Hukum (UKM-F PSBH) sebagai anggota muda Periode 2023, dan Unit Kegiatan Mahasiswa Katolik (UKM-K) sebagai anggota Periode 2023.

MOTTO

*The most contrarian thing of all is not to oppose the crowd but to think for
yourself.*

(Peter Thiel)

As for time, all men have it in abundance.

(George Clason)

There is nothing impossible to him who will try.

(Alexander The Great)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucap puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus, atas Penyertaan Kasih-Nya yang tak pernah berkesudahan yang selalu mendampingi dan memberikan kekuatan, kesabaran, kesehatan dan rezeki untuk dapat menjalani proses ini, yang telah menjadi sumber inspirasi dalam segala hal, maka dengan ketulusan dan kerendahan hati serta setiap perjuangan yang ada, saya persesembahkan karya ini kepada:

Kedua orang tuaku

Bapak Puasa Doli Gultom, S.H. dan Ibu Beatrice Enny Kadarwati

Orang tua terhebat yang senantiasa mendidik dengan penuh kasih sayang, yang selalu menyemangati dan mendampingi penulis dalam situasi apapun, yang sabar dalam menemanai proses saya dan selalu mendukung saya di setiap situasi. Semoga kelak saya dapat membahagiakan, membanggakan, dan selalu menjadi alasan kalian tersenyum.

SANWACANA

Dengan Segala puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan Hikmat Roh Kudus-Nya serta penyertaan dalam kasih-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah antara PT. Great Giant Pineapple dengan Mukhson Setiawan”** sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis berharap dengan adanya skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada masyarakat. Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, petunjuk, arahan, dan saran dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini, penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Prof. Dr. I Gede Arya Bagus Wiranata, S.H., M.H., selaku Pembimbing I atas kesabaran dan kesediaannya meluangkan waktu di sela-sela kesibukannya, mencerahkan segenap pemikirannya, memberikan bimbingan, saran, dan motivasi, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;

4. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing II yang telah banyak membantu penulis dengan penuh kesabaran dan kesediaannya meluangkan waktu di sela-sela kesibukannya, mencerahkan segenap pemikirannya, memberikan bimbingan, saran, dan motivasi sehingga penulis penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H., selaku Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
6. Ibu Dianne Eka Rusmawati, S.H., M.Hum. selaku Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
7. Bapak Dr. Fathoni, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik atas bimbingan dan bantuannya kepada penulis selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Seluruh Bapak/Ibu dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Bapak/Ibu Dosen bagian Keperdataan yang dengan penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;
9. Teruntuk kedua orang tua yang saya cintai, papa, mama, terimakasih atas segalanya. Terimakasih untuk selalu mendoakan penulis, Terimakasih untuk selalu saling menerima dan memaafkan penulis, terimakasih untuk selalu mendukung apapun keputusan penulis di hidup ini, terimakasih untuk selalu mengarahkan dan membimbing penulis di hidup ini, mendidik dan mengajarkan

arti kehidupan, selalu tulus dan sabar akan diriku, selalu memberikan yang terbaik untuk aku, mengusahakan tempat yang didalamnya penuh tawa dan sukacita. Penulis berharap Tuhan Yesus selalu memberkati dan menyertai serta penulis mampu untuk membahagiakan kalian.

10. Teruntuk seluruh keluarga besar penulis yang selalu menyemangati dan memotivasi ku selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
11. Teruntuk sahabat penulis Alexander Haryanto, Kevin Yo, Gerhard Sidabutar, dan Yehezkiel Evander Susanto, yang menjadi bercerita dan bertumbuh dan selalu mendukung dalam segala situasi sejak masa SMA hingga saat ini;
12. Teruntuk teman-teman penulis sejak menjadi mahasiswa baru, Benny, Dean, Lingga, Sutan, Stevanus, dan Yehezkiel Diko, terimakasih untuk semua dukungan yang selalu diberikan, untuk hari-hari yang terlewati dengan berbagi tawa, tempat berbagi cerita, keluh-kesah, canda, Bahagia sekaligus tempat menguatkan dan motivasi terkait progress skripsi, penulis berharap kita semua sukses bersama sama;
13. Teruntuk kepada keluarga Lex Dura, yang membantu penulis memperdalam ilmu hukum, dan menumbuhkan rasa kekeluargaan antar sesama;
14. Teruntuk teman-teman Kuliah Kerja Nyata (KKN) Desa Wawasan, Timothy, Yosi, Chika, Riska, Fina, dan Syaza, terima kasih atas kisah kasih, candaan, pelajaran, bantuan, dan pengalaman tak terlupakan yang sangat berharga selama 30 hari di Desa Wawasan bersama kalian;

15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas semua bantuan dan dukungannya;
16. Almamater Tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Akhir kata, penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini karena keterbatasan dan pengetahuan yang penulis miliki. Oleh karena itu, kritik, saran, dan masukan yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini.

Bandar Lampung, 27 Januari 2026,

Penulis

Emanuell Christiano Novianus Gultom

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
MENYETUJUI.....	ii
MENGESAHKAN	iii
PERNYATAAN.....	iv
RIWAYAT HIDUP.....	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
SANWACANA.....	viii
DAFTAR ISI	xii
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan.....	4
1.3 Ruang Lingkup Penelitian	5
1.4 Tujuan Penelitian.....	5
1.5 Kegunaan Penelitian.....	5
II. TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Aspek Hukum Perjanjian.....	6
2.1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian	6
2.1.2 Syarat Sah Perjanjian	9
2.1.3 Unsur Unsur Perjanjian.....	10
2.1.4 Jenis-Jenis Perjanjian.....	10
2.1.5 Asas-asas Hukum Perjanjian.....	11
2.1.6 Keadaan Memaksa dalam Perjanjian	13
2.2 Aspek Hukum Sewa-Menyewa	14
2.2.1 Pengertian Sewa-menyewa	14
2.2.2 Subjek dan Objek Sewa-menyewa	17
2.2.3 Kewajiban Para Pihak dalam Sewa-Menyewa	18

2.3 Aspek Hukum Tanah	20
2.3.1 Pengertian dan Dasar Hukum Tanah.....	20
2.3.2 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	21
2.4 Gambaran Umum Tentang PT GGP	24
 III. METODE PENELITIAN	25
3.1 Jenis Penelitian	25
3.2 Pendekatan Masalah	26
3.3 Data dan Sumber Data.....	26
3.4 Pengumpulan, Pengolahan dan Analisis Data	27
3.4.1 Pengumpulan Data.....	27
3.4.2 Pengolahan Data	28
3.4.3 Analisis Data	29
 IV. PEMBAHASAN	30
4.1 Ketentuan Klasul Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara PT GGP dengan Mukhson Setiawan	31
4.1.1 Anatomi Perjanjian Sewa Menyewa tanah antara PT GGP dengan Mukhson Setiawan.....	31
4.1.2 Syarat-syarat dalam Perjanjian Sewa Menyewa tanah antara PT GGP dengan Mukhson Setiawan	39
4.2 Realisasi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara PT GGP dengan Mukhson Setiawan	47
4.2.1 Tahap Pra-Kontraktual	47
4.2.2 Tahap Kontraktual.....	49
4.2.3 Tahap Post-Kontraktual	50
4.3 Penyelesaian Perselisihan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara PT GGP dengan Mukhson Setiawan	55
 V. PENUTUP	64
5.1 Simpulan.....	64
5.2 Saran	65

DAFTAR PUSTAKA

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan anugrah yang diciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa untuk kelangsungan hidup umat manusia, kepemilikan tanah sudah diatur oleh Negara yang telah diundangkan dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.¹ Hak atas kepemilikan tanah mempunyai peranan penting dalam pemenuhan kebutuhan sosial dalam kehidupan sehari-hari, dengan perkembangan penduduk yang sangat pesat kebutuhan tanah pun berkembang sesuai harapan masyarakat, makin berkembangnya penduduk pasti akan menambah pentingnya kedudukan hak atas kepemilikan tanah.

Harga tanah yang cenderung mahal membuat badan usaha atau perusahaan melakukan penyewaan tanah untuk tempat usaha. Hal ini tidak terlepas dari kebutuhan industri, dan rumitnya urusan administrasi pengalihan kepemilikan tanah. Dengan demikian, penyewaan tanah menjadi salah satu pilihan bagi badan usaha, karena dapat dimanfaatkan secara langsung melalui status hak sewa dengan biaya lebih terjangkau, dibandingkan hak milik dengan biaya lebih mahal.

Perjanjian adalah hubungan hukum yang terjadi antar dua pihak atau lebih, sehingga menimbulkan akibat hukum. Syarat sah Perjanjian di Indonesia diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat “KUHPerdata”), yang mengatur bahwa perjanjian harus dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, adanya objek, dan tidak adanya larangan hukum.²

Berdasarkan hukum keperdataan, perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Bab VII Buku III KUHPerdata tentang “Sewa-Menyewa” meliputi Pasal 1548 sampai

¹ Mulyadi, S., & Satino, S., 2019, Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda. *Jurnal Yuridis*, Vol. 6, No. 1, hlm.148.

² R. Subekti, 1986, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta : Pradnya Paramita. hlm. 371.

dengan Pasal 1600. Definisi perjanjian sewa-menyewa diterangkan pada Pasal 1548 KUHPerdata, bahwa yang dimaksud dengan perjanjian sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dimana terdapat satu atau lebih pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain atas penguasaan dari suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga atau nilai yang telah disepakati.³

Dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa ini hanyalah pengalihan hak selama waktu tertentu berdasarkan kesepakatan para pihak.

R. Subekti menjelaskan "waktu tertentu" pada Pasal 1548 KUHPerdata di atas menyebabkan adanya suatu pertanyaan terkait pengertian dari "waktu tertentu" sebab pada konteks perjanjian sewa tidak dibutuhkan untuk adanya penyebutan jangka waktu menyewa suatu barang asalkan telah terdapat persetujuan dari kedua belah pihak terkait harga yang harus dibayarkan baik perhari, perbulan maupun pertahun. Berdasarkan hal tersebut Subekti mendapatkan kesimpulan bahwa terdapat makna ganda atas pasal 1548 KUHPerdata tentang pengertian sekaligus mutlak tidaknya waktu dalam perikatan sewa menyewa.⁴

Subekti melihat bahwa waktu jangka sewa menyewa seharusnya tidak diperlukan bila sudah ada kesepakatan para pihak mengenai harga sewa dengan rentang waktu tertentu.

Objek yang terdapat dalam perjanjian sewa-menyewa ialah harta kekayaan yang berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak, benda berwujud ataupun benda tidak berwujud, berbentuk benda tertentu serta benda tersebut memang boleh disewakan. Salah satu benda yang dapat menjadi objek sewa-menyewa ialah tanah. Perihal sewa-menyewa tanah ini secara khusus telah diatur dalam Bab Perjanjian Sewa-Menyewa bagian kedua tetang aturan-aturan yang sama-sama berlaku terhadap penyewaan rumah dan penyewaan tanah meliputi Pasal 1550 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1580 KUHPerdata serta dalam bagian keempat tentang aturan-aturan yang khusus berlaku bagi sewa tanah yang meliputi Pasal 1588 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata.⁵

Salah satu bentuk perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian sewa tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah dengan penyewa atau pengelola tanah. Mukhson Setiawan selaku pemilik tanah menyewakan tanah atau lahannya kepada PT. Great Giant Pineapple (selanjutnya disebut sebagai "PT GGP"). Mukhson Setiawan yang

³ Al Hafiz, M., Suradi, S., & Adhi, Y. P., 2022, Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Desa Papasan yang Dianyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 36/Pdt. G/2020/Pn. Jpa). *Diponegoro Law Journal*, Vol. 11. No. 2, hlm. 2.

⁴ Bramantya, N. S., Agung, A. A. I., & Astiti, N. G. K. S., 2023, Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/PDT/2019). *Jurnal Analogi Hukum*, Vol 5, No. 2, hlm. 240.

⁵ Al Hafiz dkk. *op.cit.* hlm. 2.

merupakan pemilik tanah yang disewa, sekaligus karyawan di PT GGP. Tanah yang dimiliki oleh Mukhson Setiawan ini berlokasi di sekitar area perusahaan, sehingga masuk dalam kriteria sewa tanah oleh PT GGP. Sebelum pelaksanaan penyewaan tanah, terdapat prosedur hukum yang harus dilakukan yaitu melalui perjanjian. Perjanjian tersebut berisi kesepakatan para pihak mengenai harga sewa, luas tanah yang disewakan, jangka waktu sewa, dan lain sebagainya, yang menyangkut perjanjian sewa tanah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPerdata.

PT GGP adalah perusahaan perkebunan nanas terbesar ketiga di dunia, yang berlokasi di Provinsi Lampung. PT GGP memiliki perkebunan seluas 34.000 Hektar yang tersebar di beberapa kabupaten di Provinsi Lampung, meliputi Kabupaten Lampung Timur, Lampung Tengah, Lampung Utara, dan Tulang Bawang Barat. Sebagian besar hasil produksi PT GGP diolah menjadi nanas kaleng dan dieksport ke luar negeri seperti, Jepang, Arab Saudi, Korea Selatan, dan lain-lain. Sebagian lainnya dijual dalam bentuk buah segar di toko swalayan lokal atau internasional.⁶

Sebagian besar lahan perkebunan nanas yang dikelola PT. GGP memiliki status Hak Guna Usaha (HGU), dan sebagian lainnya hak sewa dengan masyarakat. Sewa tanah dengan masyarakat sudah dilakukan oleh PT GGP sejak 2022 dengan tujuan melakukan ekspansi penanaman bibit nanas, yang mengalami lonjakan permintaan dari pasar eksport. Kurangnya kesediaan lahan mendorong PT GGP untuk melakukan penyewaan tanah milik masyarakat yang lokasinya berada di sekitar area perusahaan. Sewa menyewa tanah milik masyarakat tersebut, dilakukan melalui perjanjian yang disepakati oleh PT GGP yang diwakili oleh direksi atau pejabat terkait, dan masyarakat selaku pemilik tanah. Surat perjanjian tersebut menguraikan mengenai ketentuan pelaksanaan perjanjian beserta biaya sewa dan akhir dari perjanjian tersebut.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara PT GGP dengan Mukhson Setiawan ini, terdapat permasalahan saat masa berlangsungnya perjanjian. Selama

⁶ Sutanto, A., & Lubis, D., 2017, *Zerro Waste Management PT Great Giant Pineapple (GGP) Lampung Indonesia*. Prosiding Semnas APPPTM Maret 2017 UM Sidoarjo, hlm. 104.

periode penyewaan tanah oleh PT GGP, tanah telah ditanami bibit nanas seperti yang tercantum dalam perjanjian. Namun setelah berjalan penanaman selama ± 9 bulan, tanah sewa yang ditanami nanas tersebut amblas sedalam 2-3 meter dan juga terjadi banjir yang menggenangi bibit nanas tersebut, akibat dari drainase yang tertutup tanah yang amblas.

Permasalahan tersebut membuat PT GGP memutus sepihak perjanjian sewa menyewa tanah dengan Mukhson Setiawan, dengan alasan bahwa penanaman nanas di tanah milik Mukhson Setiawan membuang anggaran dan tidak memiliki potensi panen, lantaran kondisi alam yang tidak memungkinkan. Mukhson Setiawan selaku pemilik tanah tidak menerima pemutusan tersebut, dan menyatakan bahwa perjanjian harus terus dilanjutkan hingga bulan Juni 2026.

Para pihak melakukan perundingan mengenai permasalahan tersebut, PT GGP dan Mukhson Setiawan sepakat menyerahkan penyelesaian masalah ini dihadapan Kepala Desa Rajabasa Lama I sebagai mediator atau penengah permasalahan. Berdasarkan hasil mediasi, PT GGP memutus perjanjian sewa menyewa tanah tersebut, dan akan melakukan perbaikan kontur tanah dengan traktor atau alat berat pendukung lainnya, serta akan mengembalikan kondisi tanah seperti sediakala sebelum disewakan. Mukhson Setiawan menerima pemutusan perjanjian sewa menyewa tanah tersebut, dengan klausul bahwa tanah miliknya harus dibajak dan dikembalikan kondisinya seperti sebelum disewakan kepada PT GGP.

1.2 Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang maka ada dua pokok permasalahan yang akan dibahas oleh peneliti yaitu:

1. Apa ketentuan klausul hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Great Giant Pineapple dengan Mukhson Setiawan?
2. Bagaimana realisasi perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Great Giant Pineapple dengan Mukhson Setiawan?
3. Bagaimana bentuk penyelesaian perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Great Giant Pineapple dengan Mukhson Setiawan?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini dari sisi keilmuan dibatasi pada disiplin ilmu hukum keperdataan, khususnya hukum perjanjian dan hukum sewa-menyewa. Sementara itu, dari sisi substansi adalah penerapan KUHPerdata pada klausul hukum perjanjian, realisasi perjanjian, dan penyelesaian perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Great Giant Pineapple dengan Mukhson Setiawan.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, sebagai berikut:

1. Menganalisis ketentuan klausul hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Great Giant Pineapple dengan Mukhson Setiawan.
2. Menganalisis realisasi perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Great Giant Pineapple dengan Mukhson Setiawan.
3. Menganalisis penyelesaian perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Great Giant Pineapple dengan Mukhson Setiawan.

1.5 Kegunaan Penelitian

Kegunaan atau manfaat dapat diambil dari penelitian ini yaitu dari kegunaan secara teoritis dan secara praktis, antara lain:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan menambah pengetahuan dan wawasan dalam ilmu pengetahuan untuk masyarakat luas tentang bidang ilmu hukum terutama Hukum Perdata. Selain itu memberikan kontribusi terhadap akademisi dan para praktisi untuk pengetahuan dibidang hukum keperdataan terutama hukum perjanjian dan sewa menyewa.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi peneliti sebagai salah satu syarat penulis untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum di Universitas Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Aspek Hukum Perjanjian

2.1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.⁷ Pengertian perjanjian di atas, menitikberatkan pada kesepakatan para pihak dalam perjanjian tersebut.

Ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata mengatur bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁸

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena berkaitan dengan kepentingan para pihak yang membuat dan membentuknya. Setiap perjanjian yang dibuat dengan tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terpenuhi atau tercapai.⁹ Artinya perjanjian tidak hanya sekedar kesepakatan para pihak, namun juga memperhatikan kepentingan para pihak yang sepakat membuat perjanjian tersebut.

Handri Rahardjo menguraikan beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.¹⁰ Dapat

⁷ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi ketiga, ctk. Keempat*, Jakarta: Balai Pustaka. hlm. 458.

⁸ R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, op.cit.* hlm. 370.

⁹ Sudikno Mertokusumo, 2019, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. hlm. 97.

¹⁰ Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia. hlm. 42.

disimpulkan bahwa perjanjian memiliki hubungan erat dengan hukum kekayaan, karena adanya hak dan kewajiban pemenuhan prestasi antar para pihak. Pengertian tersebut juga menjelaskan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum yang oleh hukum sendiri diatur cara perhubungannya.

Menurut Huala Adolf, perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, yakni suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat.¹¹ R. Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan mengenai harta benda antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji untuk melaksanakan suatu hal, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut.¹² Menurut Hartono Hadisoerapto, perjanjian adalah sumber perikatan yang terpenting, sebab memang yang paling banyak perikatan itu tercipta dari adanya perjanjian-perjanjian yang telah dibentuk sebelumnya.¹³

Berdasarkan pengertian dari Huala Adolf, Wirjono dan Hartono tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah hubungan harta benda yang menimbulkan perikatan bagi para pihak yang telah sepakat atas perjanjian, dan para pihak wajib melaksanakan kewajiban yang telah dituangkan dalam perjanjian tersebut.

Menurut Ahmadi Miru dan Sakka Pati yang menerangkan bahwa pengertian yang dibuat dalam Pasal 1313 KUHPerdata tidak lengkap, karena hanya satu pihak saja yang mengikatkan diri kepada pihak lain. Artinya kalau hanya disebutkan bahwa satu pihak yang mengikatkan diri kepada pihak lain maka tampak seolah-olah yang dimaksud hanyalah perjanjian sepihak. Tetapi kalau disebutkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri, maka pengertiannya menjadi berbeda yaitu perjanjian itu memang meliputi baik perjanjian sepihak maupun perjanjian dua pihak.¹⁴

Penulis menyimpulkan pendapat Ahmadi Miru dan Sakka Pati, agar mencakup frasa "dua pihak yang saling mengikatkan diri", sehingga tidak hanya menggambarkan perjanjian sepihak, melainkan juga perjanjian bilateral yang mencerminkan kesetaraan kewajiban dan hak antar pihak.

¹¹ Niru Anita Sinaga, & Nurlely Darwis, 2015, Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 7, No. 2, hlm. 44.

¹² Wirjono Prodjodikoro, 2003, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung. hlm. 12.

¹³ Hartono Hadisoprapto, 2008, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty. hlm. 9.

¹⁴ Taufik Hidayat Lubis. 2021. Hukum Perjanjian di Indonesia. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No. 3, hlm. 183.

Abdulkadir Muhammad menguraikan beberapa kelemahan Pasal 1313 KUHPerdata, yang dinyatakan sebagai berikut:¹⁵

- a. Hanya menyangkut atau berkaitan sepihak saja. Hal ini diketahui dari uraian "satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya." Perumusan kata kerja "mengikatkan" mengesankan bahwa tidak terdapat konsensus atau kesepakatan dari kedua belah pihak;
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Pengertian "perbuatan" termasuk juga melaksanakan kewenangan tanpa kuasa (*zaakwaaeneming*), perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung klausul konsensus;
- c. Pengertian dalam pasal tersebut terlalu luas. Mencakup pelangsungan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam hukum keluarga. Pasal ini berkaitan erat dengan hukum harta kekayaan yang hubungan hukumnya perjanjian yang bersifat personal;
- d. Tanpa menyebutkan tujuan. Uraian pasal tersebut tidak menjelaskan mengenai tujuan dibuatnya perjanjian, sehingga para pihak yang terlibat itu tidak jelas.

Berdasarkan uraian yang disampaikan oleh Abdulkadir Muhammad di atas, penulis menyimpulkan bahwa Pasal 1313 KUHPerdata, terdapat unsur paksaan lantaran klausul "mengikatkan" menunjukkan bahwa hanya salah satu pihak yang bersepakat, sedangkan di lain pihak hanya mengikuti pihak lainnya. Cakupan pengertian tersebut juga terlalu luas, tidak terbatas hanya pada hukum kekayaan, namun dapat mencakup dalam ranah hukum keluarga.

Menurut Ahmad Arif Zulfikar, perjanjian harus memiliki anatomi perjanjian yang berisi sebagai berikut: Judul Perjanjian, Pembukaan Perjanjian, *Komparisi*/ Para Pihak, *Recital/Sebab/Dasar*, Syarat-syarat/Isi Perjanjian, *Except Clause*, Penutup. Sedangkan struktur perjanjian, umumnya memiliki bagian yang ada di dalam suatu susunan dari perjanjian yang akan dibuat/ dirancang seperti: Judul Perjanjian, Pembukaan Perjanjian, *Komparisi*, *Recital*, Definisi, Pengaturan Hak dan Kewajiban, Domisili, Keadaan Memaksa (*Force Majeure*), Kelalaian dan Pengakhiran Perjanjian, Pola Penyelesaian Perjanjian, Pola Penyelesaian Sengketa, Penutup, dan Tanda Tangan.¹⁶

Berdasarkan analisis penulis, perjanjian yang disusun dengan anatomi perjanjian yang jelas dan lengkap dapat menghindari kesalahpahaman klausul perjanjian. Anatomi perjanjian mengatur unsur utama dari perjanjian yang "harus ada" agar suatu perjanjian dapat dikatakan lengkap, jelas, memiliki struktur yang baik dan

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, 2017, *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya bakti. hlm. 77.

¹⁶ Ahmad Arif Zulfikar, dkk., 2024, *Hukum Kontrak Bisnis*. Padang: Gita Lentera. hlm. 75-76.

dapat dijalankan secara efektif oleh para pihak. Anatomi bukan hanya soal formalitas, tetapi adalah inti agar perjanjian efektif dan dapat dilaksanakan.

2.1.2 Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdata mengatur empat syarat sah perjanjian: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal.¹⁷

Menurut Gamal Komandoko dan Handri Raharjo, rumusan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian, mengandung syarat subjektif yaitu, kesepakatan dan kecakapan. Sedangkan syarat objektif adalah suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat-syarat tersebut diuraikan sebagai berikut:¹⁸

a. Kesepakatan (*Toestemming*)

Kesepakatan berarti ada kesesuaian kehendak untuk melaksanakan perjanjian yang telah dibentuk oleh para pihak. Kesepakatan memiliki unsur *Offerte* (penawaran), pihak yang menawarkan dan *Acceptasi* (penerimaan). Pasal 1321 KUHPerdata diuraikan bahwa kesepakatan dilakukan secara bebas tanpa adanya paksaan, penipuan, dan kekhilafan yang disebut cacat kehendak. Seiring berjalanannya waktu, ditemukan cacat kehendak terbaru, yakni penyalahgunaan keadaan atau *Undue Influence*.

b. Kecakapan

Ketentuan dalam Pasal 1330 KUHPerdata, ditegaskan bahwa orang yang cakap hukum adalah yang dewasa atau berumur 21 tahun, di bawah pengampuan, di bawah kuasa, atau yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Meskipun setiap subjek hukum memiliki hak dan kewajiban yang sama, namun harus didukung oleh kecakapan hukum. Definisi dari cakap hukum, sebagai berikut:

- a) Orang dewasa (setiap aturan menentukan ketentuan yang berbeda)
- b) Sehat akal pikirnya (tidak gila akalnya dan boros)
- c) Tidak dilarang oleh undang-undang

c. Suatu Hal Tertentu

Terdapat objek yang diperjanjikan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1332 s/d Pasal 1334 KUHPerdata. Objek yang dimaksud dalam pasal tersebut adalah objek yang akan ada dan objek yang dapat diperdagangkan.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Berdasarkan hal tersebut, penulis menyimpulkan bahwa kesepakatan dan kecakapan sebagai syarat sah dalam suatu perjanjian dapat dikesampingkan, apabila

¹⁷ R. Subekti. Kitab Undang-undang Hukum Perdata. *op.cit.* hlm. 371.

¹⁸ Gamal Komandoko & Handri Rahardjo, 2013, *Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian & Kontrak Terbaik*. Jakarta: Buku Seru. hlm. 9-10.

para pihak yang terlibat dalam perjanjian tidak merasa terganggu atau bermasalah dengan adanya hal tersebut, sehingga perjanjian tetap dapat dilaksanakan oleh para pihak.

2.1.3 Unsur Unsur Perjanjian

Menurut R. Soerooso, pembentukan perjanjian harus mengandung unsur yang dilihat dan dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian, sebagai berikut:¹⁹

- a. **Unsur Essentialia**

Merupakan bagian utama dalam suatu perjanjian sehingga harus mutlak adanya, sebab apabila perjanjian tidak memiliki bagian pokok, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat.

- b. **Unsur Naturalia**

Merupakan unsur yang telah diatur undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian, unsur ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak.

- c. **Unsur Aksidentalalia**

Merupakan bagian tambahan dalam perjanjian. Tambahan tersebut dinyatakan atau ditetapkan sebagai peraturan yang mengikat para pihak yang berkepentingan sebagai undang-undang yang harus dilaksanakan.

Berdasarkan analisis penulis, adanya unsur essentialia menjadi penentu perjanjian dapat dilaksanakan atau tidak, misalnya perjanjian sewa menyewa tanah, yang menjadi pokok perjanjian adalah tanah sebagai objek perjanjian. Kemudian unsur naturalia, melekat bagi para pihak yang melaksanakan perjanjian, misalnya perjanjian sewa menyewa tanah untuk kepentingan bibit tanaman, pemilik tanah menjelaskan kepada penyewa bahwa tanah tersebut bebas obat tanaman, walaupun unsur tersebut tidak tercantum dalam perjanjian. Unsur aksidentalalia, termasuk klausul yang tidak tercantum dalam perjanjian, lalu disepakati di kemudian hari. Misalnya, berakhirnya perjanjian karena keadaan diluar kendali para pihak (*force majeure*).

2.1.4 Jenis-Jenis Perjanjian

Menurut I Ketut Oka Setiawan, ahli hukum di bidang perjanjian tidak memiliki satu kesatuan pandangan tentang pembagian jenis perjanjian. Ia membagi jenis

¹⁹ Ghea Kiranti Shalilah, 2022, Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian. *Lex Privatum*, Vol. 10, No. 2, hlm. 4.

perjanjian yakni perjanjian sepihak dan timbal balik; perjanjian bernama dan tidak bernama; perjanjian obligatoir dan kebendaan; dan perjanjian konsensus dan rill.²⁰

Berdasarkan uraian dalam buku Hukum Perikatan karya I Ketut Oka Setiawan, penulis menyimpulkan jenis-jenis perjanjian sebagai berikut:

a. Perjanjian Sepihak dan Timbal Balik

Perjanjian ini tidak menghendaki adanya konsensus, melainkan hanya sepihak, hal ini biasanya terjadi dalam peristiwa wasiat dan hibah.

b. Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

Hadirnya perjanjian tidak bernama, untuk melindungi bentuk perjanjian yang belum diatur oleh hukum positif, namun bila perjanjian itu dilakukan, tidak melanggar atau menciderai ketentuan hukum positif tersebut.

c. Perjanjian *Obligatoir* dan Kebendaan

Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang hanya berisi kesepakatan para pihak untuk menyerahkan suatu benda ke pihak lain yang sesuai dalam perjanjian tersebut. Maka diperlukan perjanjian kebendaan yaitu suatu perjanjian yang berisi pemindahan hak atas benda tersebut kepada pihak lainnya..

d. Perjanjian Konsensual dan Rill

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang dilaksanakan oleh para pihak bila mereka telah mencapai kesepakatan untuk mengadakan perjanjian. Artinya perjanjian baru terwujud apabila ada tindakan realisasi hak dan kewajiban tersebut. Sedangkan perjanjian rill adalah perjanjian yang terjadi bila realisasi perjanjian konsensus dilaksanakan, yaitu pemindahan hak.

2.1.5 Asas-asas Hukum Perjanjian

Ketentuan asas perjanjian diatur Pasal 1338 KUHPerdata mengatur bahwa perjanjian yang telah dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya; suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua pihak, atau alasan yang cukup untuk itu; perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Serta Pasal 1339 KUHPerdata mengatur menegnai perjanjian mengikat untuk sesuatu yang diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.²¹

²⁰ I Ketut Oka Setiawan, 2022, *Hukum Perikatan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika. hlm. 49.

²¹ R. Subekti. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. op.cit. hlm. 374.

Menurut Ahmadi Miru, perjanjian menganut asas-asas hukum yang menjadi pedoman dalam pembentukan dan pelaksanaan perjanjian, yaitu:²²

a. Asas Itikad Baik (*Good Faith*) dan Kepatutan

Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata mengatur bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan Pasal 1339 KUHPerdata, ditegaskan bahwa perjanjian tidak hanya untuk hal-hal yang dinyatakan tegas didalam isi perjanjian, melainkan untuk segala hal yang menurut sifat perjanjian diharuskan kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Kedua pasal tersebut sebagai alat pengontrol apakah itikad baik dan kepatutan dipenuhi atau tidak dalam hal menyelesaikan perselisihan kepada perwasitan (*Arbitrage*) atau penengah dalam penyelesaian sengketa.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya untuk membuat perjanjian, baik yang sudah diatur ataupun yang belum diatur dalam undang-undang, yang dimana kebebasan ini dibatasi oleh hal yang tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.

c. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki para pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian tersebut secara seimbang (*balance*). Dimana para pihak memiliki hak dan kewajiban, dan berhak saling menuntut untuk melaksanakan perjanjian tersebut, dengan itikad baik.

d. Asas Pelengkap

Asas ini menguraikan bahwa peraturan perundang-undangan boleh tidak diikuti atau dijadikan pedoman apabila para pihak yang berkepentingan menginginkannya. Tetapi jika perjanjian tersebut yang dibuat tidak ditentukan atau disepakati lain, maka berlakulah ketentuan peraturan perundang-undangan.

e. Asas Konsensual

Asas ini menjelaskan bahwa perjanjian terjadi saat para pihak telah mencapai kata sepakat mengenai pokok atau substansi perjanjian. Sejak saat itulah perjanjian sudah berlaku dan mengikat para pihak serta memiliki akibat hukum.

f. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata mengatur bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Penulis menyimpulkan bahwa para pihak yang membuat kontrak, terikat untuk memenuhi kontrak, karena kontrak tersebut berisi janji-janji yang harus dilaksanakan atau dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak yang berkepentingan sebagaimana mengikatnya undang-undang.

Berdasarkan uraian di atas, penulis menyimpulkan bahwa terdapat sejumlah asas dasar yang saling melengkapi untuk memastikan perjanjian dibentuk dan dilaksanakan secara adil, sah, dan konsisten. Asas itikad baik mengharuskan pelaksanaan perjanjian dilandasi kejujuran, keterbukaan, dan kesetiaan terhadap isi

²² Ahmadi Miru, 2014, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawalipers. hlm. 5.

perjanjian. Asas kebebasan berkontrak memberi hak kepada pihak untuk mengadakan perjanjian, sepanjang mematuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Asas keseimbangan mengatur agar hak dan kewajiban antara pihak-pihak diperjanjikan dijalankan secara setara dan proporsional. Asas pelengkap mengatur berlakunya undang-undang bila tidak diatur dalam perjanjian. Asas mengikatnya kontrak memastikan janji-janji dalam kontrak memiliki kekuatan hukum bak undang-undang yang mengikat. Asas konsensual, mengatur perjanjian terjadi apabila tercapai kesepakatan inti antar pihak.

2.1.6 Keadaan Memaksa dalam Perjanjian

Menurut Subekti, *force majeure* atau keadaan memaksa merupakan pembelaan debitur untuk memberikan indikasi bahwa tidak terlaksananya prestasi sebagaimana diperjanjikan karena adanya hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga dan para pihak tidak dapat bertindak sesuatu terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluar dugaan.²³

Berdasarkan analisis penulis, terjadinya keadaan memaksa, membuat debitur mengalami kesulitan melaksanakan kewajiban sesuai dengan waktu yang disepakati. Maka keadaan memaksa suatu alasan yang dibenarkan oleh hukum untuk membebaskan debitur dari kewajiban membayar ganti rugi atas dasar wanprestasi yang dikemukakan oleh pihak kreditor.

Terdapat dua klasifikasi *force majeure* dalam pelaksanaan prestasi perjanjian, yaitu sebagai berikut:²⁴

- a. *Force majeure* relatif, yaitu force majeure ini memberikan penekanan bahwa pemenuhan prestasi secara normal tidak dapat dilakukan, masih mungkin dilakukan apabila dipaksakan.
- b. *Force majeure* absolut, yaitu force majeure absolut apabila sampai kapanpun suatu prestasi yang terbit dari kontrak tidak dapat dilakukan lagi.

Berdasarkan analisis penulis, keadaan memaksa relatif memungkinkan debitur atau salah satu pihak dalam perjanjian untuk melaksanakan kewajiban, meskipun diberikan keringinan atau penundaan waktu. Sedangkan keadaan memaksa absolut, membuat pihak tersebut tidak dapat melaksanakan kewajibannya sama sekali, akibat

²³ Subekti, 2007, Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa. hlm. 55.

²⁴ Besty Habeahan & Sena Rusiana Siallagan, 2021, Tinjauan Hukum Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) dalam Pelaksanaan Kontrak Bisnis Pada Masa Pandemi Covid-19. *Nommensen Journal of Legal Opinion*, Vol. 2, No. 2. hlm. 175.

dari keadaan yang tidak diduga. Menurut Ketentuan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata, *force majeure* (keadaan memaksa) dapat membebaskan pihak debitur dari tuntutan wanprestasi dan kewajiban ganti rugi apabila keadaan tersebut nyata menghalangi pelaksanaan kewajiban perjanjian. Ketentuan ini berlaku langsung berdasarkan hukum, sehingga *force majeure* tidak harus selalu dicantumkan sebagai klausul dalam perjanjian untuk diakui sebagai alasan pembebasan kewajiban.

2.2 Aspek Hukum Sewa-Menyewa

2.2.1 Pengertian Sewa-menyewa

Berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUHPerdata mengatur bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.²⁵

Berdasarkan uraian pasal di atas, dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa pada dasarnya bertujuan memberikan kemanfaatan dari suatu objek yang disewakan kepada pihak lain dengan cara pengalihan hak sementara.

Menurut Andi Hamzah, I Wayan Suandra, & Manalu, sewa menyewa merupakan perjanjian kontrak yang dibuat oleh penyewa rumah atau tanah, baik secara lisan maupun tertulis, untuk digunakan dalam kurun waktu tertentu, dan biaya sewa yang disepakati oleh kedua belah pihak.²⁶ Selain itu, terdapat pandangan dari Richard Eddy mengenai ketentuan Pasal 1548 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa sewa menyewa hanya setelah adanya persetujuan untuk pemakaian, tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan untuk dilaksanakan.²⁷

Penulis menyimpulkan persamaan dari kedua definisi tersebut adalah adanya batasan waktu untuk sewa menyewa, sesuai kesepakatan para pihak. Pihak yang terlibat dalam sewa menyewa, dibebaskan untuk menentukan waktu dan biaya penyewaan.

Menurut Abdulkadir Muhammad, sewa-menyewa dapat diartikan sebagai perbuatan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu

²⁵ R. Subekti, 2016, *Aneka perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 39.

²⁶ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, & Manalu, 2006, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta. hlm. 183.

²⁷ Richard Eddy, 2010, *Aspek Legal Properti: Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta: Andi Offset. hlm. 65.

untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa untuk sekedar memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu.²⁸ Sewa menyewa tentunya memiliki nilai ekonomi, dengan melakukan pengalihan hak objek benda untuk sementara waktu, pemilik benda mendapatkan keuntungan dari harga sewa tersebut. Sewa menyewa dapat dapat menjadi mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan benda.

Menurut Urip Santoso, sewa menyewa merupakan hal yang termasuk ke dalam hubungan timbal balik untuk para pihak sehingga menyebabkan perikatan terhadap pihak lain. Perjanjian yang melahirkan hak, kewajiban, sering juga disebut perjanjian antara kedua pihak atau timbal balik, harus dipenuhi oleh pihak yang bersepakat, serta hak kewajibannya dalam perjanjian tersebut.²⁹

Dapat disimpulkan dari pengertian sewa menyewa menurut Urip Santoso, perjanjian sewa-menyewa adalah kontrak yang menimbulkan perikatan hukum antara dua pihak penyewa dan pemilik di mana pemilik menyerahkan kenikmatan barang untuk jangka waktu tertentu dan penyewa wajib membayar sewa, sehingga hak dan kewajiban masing-masing pihak saling berkaitan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa didefinisikan sebagai:³⁰

- a. Pemakaian sesuatu dengan membayar uang;
- b. Uang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu, ongkos biaya pengangkutan (transportasi);
- c. Boleh dipakai setelah dibayar dengan uang;
- d. Menyewa didefinisikan sebagai memakai (meminjam, mengusahakan, dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.

Berdasarkan definisi sewa dalam KBBI, disimpulkan bahwa dalam melakukan sewa-menyewa, pemegang hak atau pemilik benda berhak untuk mendapatkan upah atas pengalihan hak objek benda. Besarnya upah tersebut, ditentukan dari rentan waktu penyewaan objek tersebut.

Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan atau kesepakatan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, dimana pihak yang

²⁸ Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 345-346.

²⁹ Muhammad Farhan Gayo & Heru Sugiyono, 2021, Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha. *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 8, No. 3, hlm. 246.

³⁰ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi kedua, ctk. Ketujuh*. Jakarta: Balai Pustaka. hlm. 933.

menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk digunakan atau dinikmati sepenuhnya.³¹ Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik atau penguasa kepada pihak lain itu untuk mulai, memungut, menikmati hasil dari barang itu dan dengan syarat melaksanakan pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik barang.³²

Berdasarkan pendapat Yahya Harahap dan Wijono Prodjodikoro, penulis menyimpulkan bahwa adanya kesamaan mengenai unsur dalam definisi tersebut, yakni pemberian uang dari penyewa kepada pemilik barang atau pemegang hak sewa. Pemilik hak sewa atau pemilik objek berhak untuk mendapatkan upah dari sewa yang dilakukan oleh penyewa.

Menurut Mahalia Nola Pohan, dan Sri Hidayani, sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual namun terdapat sedikit perbedaan. Hal-hal yang membedakan perjanjian sewa menyewa ini dengan perjanjian jual beli adalah dalam sewa menyewa tidak ada penyerahan dalam arti pengalihan hak milik, yang ada hanyalah penyerahan kekuasaan atas suatu barang untuk dinikmati penyewa. Oleh karena itu, tidak dituntut atau tidak dipersyaratkan bahwa yang menyerahkan barang harus pemilik barang, sebagaimana halnya dalam perjanjian jual beli atau tukar menukar. Jadi, meskipun seseorang hanya mempunyai “hak menikmati hasil” atas suatu barang dan bukan pemilik”, yang bersangkutan sudah dapat secara sah menyewakan barang tersebut.³³

Seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah sah dan mengikat saat tercapainya sepakat mengenai unsur pokoknya, yaitu barang dan harga sewa. Sewa menyewa merupakan kontrak sah tanpa perlu diserahi kepemilikan, yang diserahkan hak guna bukan hak milik sehingga penyewa dapat menikmati barang. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, melainkan hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian, maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa itu .

³¹ M. Yahya Harahap, 2002, *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni. hlm. 220.

³² Wirjono Prodjodikoro, 2003, *op.cit.* hlm. 190.

³³ Mahalia Nola Pohan, & Sri Hidayani, 2020, Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 1, No. 1, hlm. 49.

Wirjono Projodikoro menguraikan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:³⁴

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- c. Adanya objek sewa menyewa;
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.

Berdasarkan uraian unsur tersebut, dapat dilihat terdapat perbedaan dengan pelaksanaan perjanjian, yang dimana dalam unsur sewa-menyewa tidak terdapat unsur kecakapan hukum. Hal ini dapat diartikan bahwa pihak penyewa dapat berasal dari segala pihak, baik yang secara hukum, belum atau tidak cakap melakukan perbuatan hukum.

2.2.2 Subjek dan Objek Sewa-menyewa

Menurut Wirjono Projodikoro, dalam sewa menyewa, pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dapat dinikmati atau dimanfaatkan kegunaan benda tersebut. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan pihak lain.³⁵

Berdasarkan uraian di atas, disimpulkan bahwa esensi hubungan sewa-menyewa adalah pemindahan penguasaan atas barang kepada pihak lain untuk penggunaan atau pemanfaatan tertentu, bukan pemindahan kepemilikan. Pihak yang menyewakan sadar mengenai risiko atas pengalihan hak kepada penyewa.

Benda yang disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa dan hak guna bangunan. Perjanjian sewa menyewa menurut Van Brekel, bahwa harga sewa dapat berwujud barang-barang lain selain uang, namun barang-barang tersebut harus merupakan barang-barang bertubuh, karena sifat dari perjanjian sewa menyewa akan hilang jika harga harga sewa dibayar dengan suatu jasa. Pendapat tersebut bertentangan dengan pendapat dari Subekti, yang berpendapat bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan apabila harga sewa tersebut berupa uang, barang ataupun jasa.³⁶

³⁴ Ledy Wila Yustini, & Eliza Pricia, 2023, Risiko Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Sepihak. *Marwah Hukum*, Vol. 1, No. 2, hlm. 35-36.

³⁵ Wirjono Prodjodikoro, 2003, *op.cit.* hlm. 35.

³⁶ R. Subekti. *Aneka perjanjian*. *op.cit.* hlm. 50.

Berdasarkan kesimpulan penulis, perbedaan pendapat antara Van Brekel dengan Subekti ini dapat didasarkan oleh adanya perbedaan waktu dan zaman, seiring berjalannya waktu ke dunia modern, tentunya sewa-menyewa tidak hanya dalam bentuk benda rill saja, namun juga dapat berupa uang dan jasa. Hal ini dapat dilihat terdapat penyewaan jasa dan peminjaman uang dengan bunga tertentu, yang dimana besaran bunganya bergantung pada jangka waktu peminjaman. Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa objek sewa menyewa dapat berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak, dan dapat berupa benda berwujud atau benda tidak berwujud.

Menurut Selamat Lumban Gaol, perjanjian sewa-menyewa terdapat subjek dan objek, subjek dari perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi objek dari perjanjian sewa-menyewa adalah barang dan harga, yang sah menurut undang-undang.³⁷ Menurut penulis, adanya subjek dan objek dalam konteks perjanjian sewa menyewa ini, menunjukkan adanya hubungan hukum antar pihak yang disebabkan pengalihan hak sementara mengenai barang, yang ditukar dengan sejumlah uang atau harga sewa yang telah ditetapkan.

2.2.3 Kewajiban Para Pihak dalam Sewa-Menyewa

Ketentuan Pasal 1550 KUHPerdata mengatur kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang, memelihara barang, dan memberikan si penyewa kenikmatan barang.³⁸

Gloria Pepah menguraikan penjelasan Pasal 1550 KUHPerdata sebagai berikut:³⁹

- a. Penyerahan Benda Sewaan
Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (*bezit*), bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa.
- b. Pemeliharaan Benda Sewaan

³⁷ Selamat Lumban Gaol, 2017, Penguasaan dan Penghunian Fisik Atas Objek Sewa Menyewa Oleh Penyewa yang Telah Berakhir Masa Sewa Menywanya Sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt. G/2014/PN. Jkt. Brt). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 8, No. 1, hlm. 102.

³⁸ R. Subekti. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. op.cit. hlm 418.

³⁹ Gloria Pepah, 2020, Tinjauan Hukum Hak Dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kuhperdata. *Lex Privatum*, Vol. 8, No. 4, hml. 26.

Ketentuan Pasal 1551 Ayat (2) KUHPerdata, menentukan bahwa pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan terhadap benda sewaan sampai berakhirnya masa perjanjian sewa-menyewa. Tujuan utama pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan dan kenikmatan penyewaan. Jika pemeliharaan itu ditentukan perbaikan-perbaikan, sifat perbaikan itu tidak boleh sampai menganggu kenikmatan penyewa, justru sebaliknya untuk memberikan kenikmatan yang tenteram kepada penyewa selama berlangsungnya sewa menyewa.

c. Penjaminan Benda Sewaan

Pihak yang menyewakan wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang menganggu pemakaian meskipun pihak penyewa tersebut tidak mengetahuinya ketika sewa-menyewa tersebut dilaksanakan.

Menurut penulis, Pasal 1550 KUHPerdata mewajibkan pihak yang menyewakan untuk menyerahkan barang sewaan kepada penyewa, memeliharanya agar dapat digunakan sesuai tujuan, dan menjamin kenyamanan serta ketenteraman pemanfaatannya sepanjang masa sewa. Dengan kata lain, penyewaan bukan sekadar serah terima fisik, tetapi mencakup jaminan kondisi dan fungsi barang agar manfaatnya maksimal.

Pasal 1560 KUHPerdata mengatur bahwa si penyewa harus menepati dua kewajiban utama: Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan; Untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Hasim Purba menjelaskan kewajiban penyewa yang diatur Pasal 1560 KUHPerdata sebagai berikut:⁴⁰

- a. Pihak penyewa diwajibkan untuk memakai benda sewaan secara sangat berhati-hati dan menurut tujuan dan maksud dari pada persetujuan sewa menyewa;
- b. Pihak penyewa berkewajiban untuk membayar uang sewa pada waktu-waktu yang ditentukan dalam persetujuan sewa menyewa.

Menurut penulis, ketentuan Pasal 1560 KUHPerdata memberikan perhatian kepada penyewa untuk bertanggung jawab atas barang yang disewanya dan pasca berakhirnya masa sewa, penyewa juga diharuskan mengembalikan barang dalam kondisi semula, kecuali kerusakan akibat usia atau insiden tak terhindarkan. Ketentuan pasal ini melindungi objek sewa, untuk mencegah terjadinya kerugian bagi pihak yang menyewakan.

⁴⁰ Hasim Purba, 2023, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 85.

2.3 Aspek Hukum Tanah

2.3.1 Pengertian dan Dasar Hukum Tanah

Ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengatur “atas dasar hak mengusasi dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersamasama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁴¹ Menurut Boedi Harsono, tanah yang diatur di UU Pokok Agraria bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, melainkan tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi.⁴²

Pengertian tanah berdasarkan UU Pokok Agraria dan Boedi Harsono, tidak berfokus pada seluruh unsur tanah secara ilmiah, melainkan tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan, penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan. Pengelolaan tanah tersebut diberikan kepada individu atau badan hukum melalui ketentuan hukum yang mengatur berdasarkan kepentingannya.

Pengertian Tanah dalam Hukum Tanah Malaysia, disebut *Land* meliputi.⁴³

- a) Permukaan bumi dan semua zat yang membentuk permukaan tersebut;
- b) Bumi di bawah permukaan dan semua zat di dalamnya;
- c) Semua tumbuhan dan hasil alam lainnya, baik yang memerlukan penerapan tenaga kerja secara berkala dalam produksinya atau tidak, dan baik yang terdapat di atas maupun di bawah permukaan;
- d) Segala sesuatu yang melekat pada bumi atau melekat secara permanen pada sesuatu yang melekat pada bumi, baik di dalam maupun di bawah permukaannya;
- e) Tanah yang tertutup air.

Berdasarkan definisi tanah dari Hukum Tanah Malaysia, disimpulkan bahwa hak atas tanah mencakup permukaan bumi, lapisan di bawahnya, tumbuhan serta hasil alam, dan segala sesuatu yang melekat secara permanen pada tanah. Cakupan ini menunjukkan bahwa tanah tidak hanya terbatas pada bagian yang terlihat, tetapi juga seluruh unsur yang menyatu dengannya secara fisik dan hukum.

⁴¹ Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti. hlm. 18.

⁴² *ibid.* hlm. 18.

⁴³ M. Arba, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 1.

Peraturan tanah di Singapura *Land Titles Act Singapura*, mendefinisikan tanah yang disebut *land* sebagai berikut:⁴⁴

Permukaan setiap bidang tanah yang ditetapkan dan semua substansi di bawahnya, dan sebagian kolom udara di atas permukaan sebagaimana yang secara wajar diperlukan untuk penggunaan dan kenikmatan oleh pemiliknya, dan termasuk setiap tanah milik atau kepentingan di atas tanah, semua tumbuhan yang tumbuh di sekitarnya dan bangunan yang melekat padanya atau setiap bidang ruang udara atau ruang bawah tanah yang terpisah dari permukaan tanah sebagaimana ditunjukkan dalam suatu rencana yang telah disetujui. Tunduk pada ketentuan apa pun di negara tersebut, kepemilikan tanah termasuk hak alamiah atas udara, cahaya, air, dan dukungan, serta hak untuk mengakses jalan raya apa pun yang dilalui tanah tersebut.

Penulis menyimpulkan bahwa definisi tanah dari *Land Titles Act Singapura*, tanah mencakup permukaan tanah, semua yang ada di bawahnya, dan sebagian udara di atasnya yang wajar digunakan oleh pemilik. Ini termasuk bangunan, tumbuhan, serta ruang udara atau bawah tanah yang ditentukan dalam rencana resmi. Pemilik tanah juga punya hak atas udara, cahaya, air, dukungan tanah, dan akses ke jalan umum yang melintasinya, sesuai dengan aturan negara.

Urip Santoso menjelaskan pengertian hukum tanah adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, yang beraspek publik dan perdata yang dapat disusun dandipelajari secara sistematis, sehingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.⁴⁵

Berdasarkan pengertian yang diuraikan ahli dan hukum positif di negara lain, disimpulkan bahwa tanah adalah permukaan bumi yang dimanfaatkan makhluk hidup untuk hidup, tumbuh dan berkembang. Selain itu, dalam pengelolaannya, tanah juga memiliki nilai ekonomis baik dari segi penguasaan, kepemilikan atau kemanfaatan.

2.3.2 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Pasal 16 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengatur mengenai hak-hak atas tanah, sebagai berikut: hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak

⁴⁴ Boedi Harsono, *op.cit.* hlm. 22.

⁴⁵ Indah Sari, 2017, Hak-hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 9, No. 1, hlm. 18.

memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53. Pasal 53 UU Pokok Agraria mengatur: hak yang sifatnya sementara adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

I Ketut Oka Setiawan memberikan penjelasan mengenai hak-hak atas tanah tersebut, sebagai berikut:⁴⁶

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama pemegang hak tersebut hidup, tetapi juga dapat dilanjutkan oleh ahli waris sebagai pemegang hak tersebut. Serta hak milik ini dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha merupakan hak atas tanah bersifat primer yang hanya dikuasai negara, serta memiliki spesifikasi. Spesifikasi hak guna usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.

c. Hak Guna Bangunan

Ketentuan Pasal 35 UUPA dijelaskan bawasannya pengertian hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak yang memberikan kewenangan terhadap seseorang untuk memakai atau menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara maupun tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang telah ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang.

e. Hak Sewa

Hak sewa adalah hak sementara yang memberikan penguasaan seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai tanda menyewa kepada pemilik tanah.

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak memungut tanah dapat diperoleh untuk penggunaan atau pengelolaan tanah yang kepentingannya diatur dalam peraturan perundang-undangan, untuk kepentingan warga negara.

g. Hak yang Sifatnya Sementara

Hak yang dimaksud adalah penguasaan tanah yang bersifat dalam waktu tertentu dengan maksud atau tujuan yang telah disepakati diantara pemilik atau penguasa tanah dengan pihak yang berkepentingan. Pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria, Hak Penguasaan yang bersifat sementara antara lain:

- 1) Hak Gadai, suatu hak yang diperoleh seseorang untuk berpiutang atas suatu benda bergerak;

⁴⁶ I Ketut Oka Setiawan, 2020, *Hukum Agraria*. Jakarta: Pustaka Reka Cipta. hlm. 103.

- 2) Hak Usaha Bagi Hasil, suatu persetujuan antara pemilik dan pengelola dalam perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi dua menurut umbangan yang disetujui bersama;
- 3) Hak Menumpang, suatu hak yang mengizinkan seseorang mendirikan atau mendiami sebuah rumah atas tanah milik orang lain;
- 4) Hak Sewa Sawah Pertanian, bentuk penyerahan kekuasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang sebagai sewa sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Berdasarkan pemaparan mengenai hak atas tanah, dapat disimpulkan hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh atas tanah yang dapat diwariskan, dialihkan, dan dibebani hak lain. Hak-hak lain seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa memberikan kewenangan terbatas atas tanah untuk tujuan tertentu dengan peraturan yang mengatur jangka waktu dan penggunaannya. Selain itu, realisasi fungsi sosial dan pengawasan negara terhadap hak-hak atas tanah terutama hak milik belum optimal. Meskipun uraian Pasal 16 jo. Pasal 53 UU Pokok Agraria sudah informatif, perlu diatur aspek perlindungan terhadap konflik kepemilikan, mekanisme peralihan yang sah, serta pentingnya pendaftaran sebagai dasar legal yang diakui negara untuk menjamin keadilan hak atas tanah.

Menurut M. Arba, hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang berada dalam haknya. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan tanah, yang berarti berisi serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu menguasai tanah yang diberikan penguasaan kepadanya.⁴⁷

Pemahaman ini memperjelas bahwa hak atas tanah bukan hanya sekedar kontrol fisik, melainkan sebuah hubungan hukum konkret yang mengikat secara yuridis antara pemegang hak dan tanahnya. Pentingnya pendaftaran tanah sebagai sarana kepastian hukum juga harus diperhatikan. Penguasaan atau pengelolaan tanah tanpa sertifikat tidak serta merta diakui sebagai hak penguasaan secara sah, sehingga perlunya dilakukan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

⁴⁷ M. Arba, *op.cit.* hlm. 11.

2.4 Gambaran Umum Tentang PT GGP

PT. Great Giant Pineapple adalah perusahaan swasta yang berdiri sejak tanggal 14 Mei 1979 dan berlokasi di Jalan Raya Manggala KM 77, Terbanggi Besar, Lampung Tengah. PT GGP merupakan penghasil nanas kaleng dan perkebunan yang terintegrasi terbesar di dunia dengan kualitas terbaik. Dengan perkebunan yang luas, PT GGP mengekspor lebih dari 15.000 kontainer nanas kalengan setiap tahun ke lebih dari 60 negara, dengan pangsa pasar 25%.⁴⁸

PT GGP memiliki perkebunan nanas yang terletak di Kabupaten Lampung Timur. Lokasi perkebunan nanas ini bersebelahan dengan Taman Nasional Way Kambas, dan berada dekat pemukiman dan lahan perkebunan milik warga, yang berada dalam wilayah 14 desa. Perkebunan nanas yang luas pun belum cukup untuk memenuhi permintaan nanas yang ada, sehingga PT GGP melakukan perjanjian sewa lahan atau tanah milik masyarakat untuk ditanami bibit nanas. PT GGP menetapkan kriteria lokasi tanah yang akan disewa yaitu, tanah tersebut tidak dalam pengaruh pestisida, dan pemilik tanah tersebut bersedia bila tanah nya dikelola oleh PT GGP selama masa penyewaan.⁴⁹

Berdasarkan periode sewa tanah dari tahun 2022 - 2023, PT GGP menyewa 43 lokasi tanah yang tersebar di 5 desa, yaitu Desa Rajabasa Lama I, Desa Labuhan Ratu IX, Desa Pakuan Aji, Desa Sukadana Ilir, dan Desa Rantau Jaya Udik. Salah satu perjanjian sewa menyewa tanah yang berada di Desa Rajabasa Lama I, menjadi topik pembahasan tulisan ini.

⁴⁸ Tim Media Great Giant Foods Indonesia, <https://www.greatgiantfoods.com/id/> (diakses pada 10 Maret 2025, Pukul 18.23 WIB).

⁴⁹ Wawancara kepada Bapak Fendi, selaku Staf CRD PT GGP pada Rabu, 10 September 2025 (pukul 18.42 WIB).

III. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, selain itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala permasalahan yang akan diteliti.⁵⁰ Benar atau tidaknya arti yang diberikan pada hukum, kiranya hal tersebut merupakan kenyataan yang menjadi awal dalam penelitian hukum, sehingga diharapkan adanya netralitas dalam kesimpangsiuran mengenai hukum.⁵¹ Dapat disimpulkan bahwa penelitian hukum dilakukan secara sistematis untuk memahami gejala hukum dan mencari solusi atas permasalahan yang timbul, melalui analisis norma maupun fakta hukum. Peneliti dituntut untuk bersikap netral agar pemahaman terhadap hukum tidak bias dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Hasil dari penelitian dijadikan sebagai sebuah karya ilmiah berupa skripsi yang dapat dibaca oleh masyarakat luas sebagai tambahan ilmu pengetahuan mengenai objek penelitian yang diteliti. Penelitian ini berfokus pada objek tanah yang disewakan oleh Mukhson Setiawan kepada PT GGP, melalui perjanjian tertulis. Agar penelitian ini lebih terarah dan terstruktur, maka diperlukan metode penelitian. Metode penelitian yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah:

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian hukum yuridis-empiris adalah penelitian mengenai pemberlakuan atau pelaksanaan ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak)

⁵⁰ Zainudin Ali, 2017, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 14.

⁵¹ *ibid.* hlm. 16.

pada setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam lingkungan masyarakat.⁵² Penelitian ini adalah penelitian yuridis-empiris, yang mengkaji mengenai penerapan ketentuan hukum perdata dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT GGP dengan Mukhson Setiawan. Penelitian ini menganalisis dan menelaah realisasi perjanjian, penyelesaian permasalahan, hingga terjadi kesepakatan damai diantara para pihak, dengan melakukan wawancara ulang kepada para pihak yang terlibat.

3.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Pendekatan perundang-undangan untuk menganalisis kesesuaian dokumen perjanjian sewa tanah dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan kasus untuk menganalisis penerapan ketentuan hukum perdata dalam perjanjian, realisasi perjanjian serta akhir penyelesaian masalah melalui wawancara ulang dengan para pihak yang terlibat dalam kasus tersebut. Hasil analisis diuraikan secara deskriptif terhadap data-data yang diperoleh untuk mengakaji permasalahan hukumnya.

3.3 Data dan Sumber Data

3.3.1 Data Primer

Data primer didapat dari pihak yang bersentuhan langsung dengan suatu permasalahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis karena dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.⁵³ Penelitian ini menggunakan surat perjanjian sewa menyewa PT Great Giant Pineapple dengan Mukhson Setiawan sebagai data primer. Selain itu, data primer lain didapatkan dengan melakukan wawancara kepada pihak yang terlibat dalam kasus ini, yaitu pimpinan PT Great Giant Pineapple atau yang diwakili oleh Penasihat hukum perusahaan, Mukhson Setiawan selaku pemilik tanah yang disewakan, dan Kepala Desa Rajabasa Lama I selaku mediator dalam penyelesaian masalah sewa menyewa tanah ini.

⁵² *ibid.* hlm. 31.

⁵³ Undari Sulung, 2024, Memahami Sumber Data Penelitian: Primer, Sekunder, Dan Tersier. *Jurnal Edu Research Indonesian Institute For Corporate Learning And Studies (IICLS)* Vol. 5, hlm. 112.

3.3.2 Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang peneliti peroleh dari buku-buku dan sumber data lainnya yang berhubungan dengan pembahasan penelitian ini.⁵⁴ Artinya data sekunder yang didapat dengan cara mengumpulkan dari berbagai sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data sekunder terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer adalah suatu bahan penelitian yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan, antara lain:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 2) Dokumen Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara PT. Great Giant Pineapple dengan Mukhson Setiawan.
- b. Bahan Hukum Sekunder
- Bahan hukum sekunder penelitian ini adalah buku dan jurnal yang berkaitan dengan hukum perjanjian, hukum sewa menyewa, dan hukum agraria, serta artikel ilmiah tentang profil PT. GGP.
- c. Bahan Hukum Tersier
- Bahan hukum tersier penelitian ini adalah situs web yang berkaitan dengan hukum perikatan, serta Kamus Besar Bahasa Indonesia tentang perjanjian dan tanah.

3.4 Pengumpulan, Pengolahan dan Analisis Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini, sebagai berikut:

3.4.1 Pengumpulan Data

1. Studi Lapangan

Studi lapangan penelitian ini adalah wawancara. Penulis melakukan wawancara kepada para pihak yang terlibat dalam kasus tersebut, sebagai berikut: pimpinan PT Great Giant Pineapple atau yang diwakili oleh Penasihat hukum perusahaan, Mukhson Setiawan selaku pemilik tanah yang disewakan, dan Kepala Desa Rajabasa Lama I selaku mediator dalam penyelesaian masalah sewa menyewa tanah ini. Kemudian, penulis menganalisis permasalahan

⁵⁴ S. F., Harahap, & Tirtayasa, 2020, Pengaruh Motivasi, Disiplin, dan Kepuasan Kerja Terhadap Kinerja Karyawan di PT. Angkasa Pura II (Persero) Kantor Cabang kualanamu. *Maneggio: Jurnal Ilmiah Magister Manajemen*, Vol. 3, No. 1, hlm. 120.

hukum serta penyelesaian masalah diantara para pihak sebagai pokok bahasan penelitian ini.

2. Studi Dokumen

Studi dokumen penelitian ini adalah menganalisis dokumen perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. GGP dengan Mukhson Setiawan, dan mengkajinya berdasarkan KUHPerdata.

3. Studi Pustaka

Studi pustaka penelitian ini membaca, mempelajari, dan menganalisis berbagai literatur, seperti buku dan jurnal yang berkaitan dengan hukum perjanjian, hukum sewa, dan hukum agraria. Literatur tersebut memberikan dasar pengetahuan dan kemampuan berpikir yang berhubungan dengan penerapan ketentuan hukum perdata dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT GGP dengan Mukhson Setiawan.

3.4.2 Pengolahan Data

Metode pengolahan data penelitian ini, sebagai berikut:

1. Pemeriksaan Data

Suatu aktivitas pemberian apakah data yang dihasilkan melalui studi lapangan dan studi pustaka sudah dianggap relevan, jelas, tidak berlebihan serta tanpa kesalahan.

2. Penandaan Data

Pemberian tanda pada data yang telah diperoleh dengan mempergunakan tanda dan kata tertentu yang menunjukkan kelompok/klasifikasi data menurut jenis dan sumbernya untuk memudahkan rekonstruksi dan analisis data.

3. Penyusunan Data

Penyusunan data adalah kegiatan dimana penulis harus memilih data yang ada hubungannya dengan penelitian, dilanjutkan dengan cara disusun secara beruntun sesuai dengan sistematisasi berdasarkan urutan rumusan masalah yang ada.

3.4.3 Analisis Data

Analisis data adalah proses menyusun, mengkategorikan data, mencari pola atau tema, dengan maksud untuk mengetahui maknanya.⁵⁵ Data penelitian ini dianalisis secara kualitatif, menginterpretasikan dan memaparkan data dalam bentuk kalimat teratur dan baku, untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai jawaban dari permasalahan.

⁵⁵ Ahmad, Rijali, 2018, Analisis Data Kualitatif. *Alhadharah: Jurnal Ilmu Dakwah*, 17(33). hlm. 81.

V. PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian terhadap rumusan masalah, dan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Ketentuan klausul hukum dalam perjanjian berisi lamanya penyewaan tanah; luas tanah yang akan disewa; penggunaan sistem budidaya nanas; besaran uang sewa; berakhirnya masa sewa; keadaan memaksa; dan hal-hal yang belum diatur. Klausul hukum tersebut meliputi ketentuan hak dan kewajiban para pihak, meskipun tidak diatur secara khusus dalam satu pasal. Kedudukan para pihak dalam perjanjian ini tidak seimbang. PT GGP membentuk perjanjian dan menyewa tanah milik karyawan sendiri, sehingga dapat terjadi konflik kepentingan. Meskipun terjadi demikian, para pihak telah bersepakat maka perjanjian ini memenuhi empat syarat sah perjanjian yang sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu, kesepakatan, kecakapan, adanya objek, dan kausa halal

Realisasi perjanjian berjalan dengan baik pada tahap awal. Para pihak melaksanakan hak dan kewajiban, yaitu membayar biaya sewa untuk tahun pertama dan menyerahkan tanah sewa untuk digunakan oleh PT GGP. Hak dan kewajiban para pihak tidak tertulis dalam klausul khusus. Ketentuan perjanjian mengenai sebagian tanah yang tidak disewa dikembalikan ke pemilik, merugikan Mukhson Setiawan karena kesulitan mengakses lokasi tanah tersebut. Saat pelaksanaan perjanjian, terjadi pemutusan perjanjian secara sepihak oleh PT GGP dengan alasan pada lokasi tanah sewa terjadi longsor yang membuat bibit nanas rusak, sehingga perjanjian tidak dapat dilaksanakan dan dilanjutkan. Mukhson Setiawan yang tidak menerima pemutusan perjanjian tersebut, menyerahkan permasalahan ini kepada Kepala Desa Rajabasa Lama I. Tindakan melaporkan perselisihan perjanjian ke kepala desa adalah tidak tepat. Meskipun kepala desa memiliki kewenangan untuk

menyelesaikan perselisihan di masyarakat, namun penyelesaian tidak mengutamakan apa yang tertulis dalam dokumen perjanjian.

Penyelesaian permasalahan diselesaikan secara mediasi bersama Kepala Desa Rajabasa Lama I. Kepala desa sebagai mediator dalam penyelesaian perselisihan adalah sah secara hukum. Hasil mediasi adalah PT GGP diharuskan melakukan penimbunan tanah yang longsor, serta membajak tanah milik Mukhson Setiawan tersebut. PT GGP menyimpulkan pengertian kerusakan tanah, baik secara sengaja atau bencana alam tidak berbeda. Berakhirnya perjanjian merugikan hak Mukhson Setiawan yang seharusnya tetap dilanjutkan untuk periode kedua. Oleh karena perjanjian berakhir, PT GGP dibebaskan dari biaya sewa untuk tahun kedua dan tanah sewa dikembalikan kepada Mukhson Setiawan selaku pemilik tanah. Isi perjanjian tidak tercantum ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata, dan penyelesaian perjanjian tidak menerapkan ketentuan tersebut. Penyelesaian permasalahan mengesampingkan ketentuan hukum, dan mengutamakan perdamaian berdasarkan kesepakatan para pihak.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian, uraian pembahasan dan kesimpulan diatas, maka penulis menyampaikan saran sebagai berikut:

1. Kepada pihak PT GGP, seharusnya dituliskan/dicantumkan identitas saksi dalam daftar saksi perjanjian. Menulis identitas saksi dalam perjanjian, bertujuan agar saksi dapat diidentifikasi secara jelas jika diperlukan, ini memperkuat bukti hukum, dan mencegah risiko penipuan atau saksi fiktif, serta dapat membantu penyelesaian sengketa bila terjadi masalah di kemudian hari.
2. Kepada pelaku usaha yang ingin menyewakan tanah dengan perusahaan, hendaknya membaca setiap klausul perjanjian yang ditawarkan, dan melakukan negosiasi mengenai hak dan kewajiban kepada pihak yang menawarkan perjanjian tersebut. Membaca klausul perjanjian sangat penting karena berisi klausul yang menentukan hak dan kewajiban para pihak, serta mengetahui apakah perjanjian itu sah dan mengikat secara hukum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Kepada Bapak Indra Rubiyanto selaku Kepala Desa Rajabasa Lama I, hendaknya menyelesaikan permasalahan keperdataan seperti sengketa perjanjian berdasarkan ketentuan KUHPerdata. Kepala desa sebagai mediator sengketa keperdataan dapat memberikan saran dan masukan kepada para pihak yang bersengketa dengan hasil mediasi yang sesuai dengan ketentuan KUHPerdata.
4. Kepada Bapak Indra Rubiyanto selaku Kepala Desa Rajabasa Lama I, hendaknya dalam menyelesaikan perselisihan perkara perdata, melibatkan Lembaga Bantuan Hukum (LBH). Adanya ahli hukum, membantu para pihak untuk menyelesaikan perselisihan melalui prosedur yang berlaku dan mendapatkan hasil penyelesaian yang objektif.
5. Kepada para pihak yang mengalami sengketa perjanjian, hendaknya menyelesaikan permasalahan berdasarkan perdamaian. Penyelesaian masalah dengan damai dapat menguntungkan posisi para pihak, karena dapat diselesaikan lebih cepat dan efisien. Apabila para pihak telah bersepakat untuk berdamai, maka hasil perdamaian para pihak dapat mengesampingkan isi perjanjian dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Ali, Zainudin. 2017. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Eddy, Richard. 2010. *Aspek Legal Properti: Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Hamzah, Andi. I Wayan Suandra, & Manalu. 2006. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Harahap, M. Yahya. 2002. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi. 2013. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Hadisoerapto, Hartono. 2008. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty.
- Komandoko, G. & Raharjo, H. 2013. *Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian & Kontrak Terbaik*. Jakarta: Buku Seru.
- Mertokusumo, Sudikno. 2019. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmad. 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawalipers.
- Muhammad, Abdulkadir. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- 2017. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2003. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung.
- Purba, Hasim. 2023. *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Raharjo, Handri. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Setiawan, I. Ketut Oka. 2022. *Hukum Perikatan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- 2020, *Hukum Agraria*. Jakarta: Pustaka Reka Cipta.

- Subekti, R. 1986. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- , 2007. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- , 2016. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 2007. *Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi ketiga, ctk. Keempat*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Zulfikar, Ahmad Arif, dkk. 2024. *Hukum Kontrak Bisnis*. Padang: Gita Lentera

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

C. Jurnal:

- Al Hafiz, M., Suradi, S., & Adhi, Y. P. 2022. Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Desa Papasan yang Dianyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 36/Pdt. G/2020/Pn. Jpa). *Diponegoro Law Journal*, Vol. 11, No. 2.
- Bramantya, N. S., Agung, A. A. I., & Astiti, N. G. K. S. 2023. Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/PDT/2019). *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 5, No. 2.
- Gaol, S. L. 2017. Penguasaan dan Penghunian Fisik Atas Objek Sewa Menyewa Oleh Penyewa yang Telah Berakhir Masa Sewa Menyewanya sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt. G/2014/PN. Jkt. Brt). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 8, No. 1.
- Gayo, M. F., & Sugiyono, H. 2021. Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha. *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, Vol. 8, No. 3.
- Habeahan, B., & Siallagan, S. R. 2021. Tinjauan Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) dalam Pelaksanaan Kontrak Bisnis Pada Masa Pandemi Covid-19. *Nommensen Journal of Legal Opinion*, Vol. 2, No. 2.
- Harahap, S. F., & Tirtayasa, 2020. Pengaruh Motivasi, Disiplin, dan Kepuasan Kerja Terhadap Kinerja Karyawan di PT. Angkasa Pura II (Persero) Kantor Cabang Kualanamu. *Maneggio: jurnal ilmiah magister manajemen*, Vol. 3, No. 1.
- Lubis, T. H. 2021. Hukum Perjanjian di Indonesia. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No. 3.

- Mulyadi, S., & Satino, S., 2019, Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda. *Jurnal Yuridis*, Vol. 6, No. 1.
- Pepah, G. 2020. Tinjauan Hukum Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kuhperdata. *Lex Privatum*, Vol. 8, No. 4.
- Pohan, M. N., & Hidayani, S. 2020. Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 1, No. 1.
- Rijali, Ahmad. 2018. Analisis Data Kualitatif. *Alhadharah: Jurnal Ilmu Dakwah*, Vol. 17, No. 33.
- Sulung, Undari. 2024. Memahami Sumber Data Penelitian: Primer, Sekunder, dan Tersier. *Jurnal Edu Research Indonesian Institute For Corporate Learning And Studies (IICLS)*, Vol. 5.
- Sinaga, N. A., & Darwis, N. 2015. Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 7, No. 2.
- Sari, I. 2017. Hak-hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 9, No. 1.
- Shalilah, G. K. 2022. Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian. *Lex Privatum*, Vol. 10, No. 2.
- Wila Yustini, L., & Pricilia, E. 2023. Resiko Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Sepihak. *Marwah Hukum*, Vol. 1, No. 2.

D. Seminar Nasional

- Sutanto, A., & Lubis, D. 2017. *Zerro Waste Management PT Great Giant Pineapple (GGP) Lampung Indonesia*. Prosiding Semnas APPPTM Maret 2017 UM Sidoarjo.

E. Website:

Tim Media Great Giant Foods Indonesia, <https://www.greatgiantfoods.com/id/>.

F. Dokumen Perjanjian:

Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara PT. Great Giant Pineapple dengan Mukhson Setiawan.