

ABSTRAK

PELAKSANAAN PRINSIP KESETARAAN DALAM PERJANJIAN SEWA TANAH DAN BANGUNAN

Oleh

AL QUEENA BELQIIS

Perjanjian merupakan instrumen penting dalam kehidupan masyarakat, termasuk dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan yang sering dilakukan baik untuk kebutuhan pribadi maupun komersial. Namun, praktik di lapangan kerap menimbulkan permasalahan, khususnya terkait pelaksanaan prinsip kesetaraan antara pihak penyewa dan pemilik tanah atau bangunan. Prinsip Kesetaraan sangat penting karena menjamin keseimbangan hak dan kewajiban para pihak sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, pengaturan yang adil melalui klausula perjanjian sewa tanah dan bangunan perlu mendapat perhatian khusus agar tercipta hubungan hukum yang harmonis serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif empiris. Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe deskriptif. Pengumpulan data yang dilakukan melalui studi pustaka dan studi lapangan melalui wawancara. Analisis data yang digunakan adalah deskriptif analitis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan memiliki dasar hukum yang kuat sebagaimana diatur kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria, yang pada prinsipnya memberikan kedudukan yang sama bagi para pihak, namun dalam praktiknya prinsip kesetaraan belum berjalan secara optimal, terutama ketika pemilik berada pada posisi dominan. Ketidakseimbangan ini tampak dari adanya klausula baku yang dibuat sepihak, keterbatasan akses penyewa dalam menentukan isi perjanjian, hingga mekanisme pemutusan perjanjian yang tidak memberikan perlindungan setara bagi kedua belah pihak. Hambatan lain yang ditemukan antara lain, kurangnya kesadaran hukum masyarakat dalam memahami hak dan kewajibannya, lemahnya perjanjian tertulis yang tidak rinci, serta keterbatasan perlindungan hukum bagi pihak penyewa.

Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun secara normatif prinsip kesetaraan telah mendapat dasar hukum yang kuat, implementasinya masih menghadapi kendala sehingga membutuhkan perbaikan dalam penyusunan klausula, peningkatan literasi hukum, serta dukungan regulasi yang lebih efektif untuk mewujudkan hubungan sewa menyewa yang seimbang dan berkeadilan.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Tanah dan Bangunan, Prinsip Kesetaraan, Hambatan, Hukum Perdata.

ABSTRACT

IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF EQUALITY IN LAND AND BUILDING LEASE AGREEMENTS

By :

AL QUEENA BELQIIS

Contracts are an essential instrument in social and economic life, including lease agreements of land and building, which are commonly carried out both for personal and commercial purposes. However, in practice, various problems often arise, particularly concerning the implementation of the principle of equality between tenants and landlords. The principle of equality is highly significant because without a balance of rights and obligations, contracts may potentially cause harm to one of the parties. Therefore, fair regulation through clauses in land and building lease agreements deserves special attention in order to create a harmonious legal relationship and provide legal certainty for both parties.

The research method used is empirical normative legal research. The type of research used is descriptive type. Data collection was carried out through literature studies and field studies through interviews. The data analysis used is qualitative descriptive analysis.

The result show that the implementation of the principle of equality in land and building lease agreements has been regulated in the Indonesian Civil Code and the Basic Agrarian Law, which in principle grant equal standing to the parties. Nevertheless, in practice, imbalances often occur, particularly when the landlord hold a dominant position. This imbalance is reflected in determining the contents of the agreement, and termination mechanisms that fail to provide equal protection for both parties. Other obstacles found include the lack of legal awareness among the community regarding their right and obligations, weaknesses in detailed written agreements, as well as limited legal protection instruments for tenants. These conditions indicate that although the principle of equality has a strong normative foundation, its implementation still faces challenges, thereby requiring improvements in the drafting of clauses, enhancement of legal literacy, and stronger regulatory support to realize a balance and fair lease relationship.

Keywords: Agreement, Lease of Land and Building, Principle of Equality, Obstacles, Civil Law