

**PELAKSANAAN PRINSIP KESETARAAN DALAM
PERJANJIAN SEWA TANAH DAN BANGUNAN**

(Skripsi)

**Oleh :
AL QUEENA BELQIIS
2252011149**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDARLAMPUNG
2026**

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

**PELAKSANAAN PRINSIP KESETARAAN DALAM
PERJANJIAN SEWA TANAH DAN BANGUNAN**

Oleh :

Al Queena Belqiis

2252011149

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar

SARJANA HUKUM

Pada

Jurusan Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDARLAMPUNG**

2026

Skripsi

: PELAKSANAAN PRINSIP KESETARAAN
DALAM PERJANJIAN SEWA TANAH DAN
BANGUNAN

Nama Mahasiswa

: Al Queena Belqiis

Nomor Pokok Mahasiswa

: 2252011149

Program Studi

: Hukum Keperdataan

Fakultas

: Hukum

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing


Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.
NIP 197309291998021001


M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.
NIP 197108252005011002

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan


Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP 197404132005011001

MENGESAIHKAN

1. Tim Penguji

Ketua

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

Sekretaris/Anggota

: M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.

Penguji

Bukan Pembimbing

: Dr. Yennie Agustin M.R. S.H., M.H.

2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.

NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 27 Januari 2026

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Al Queena Belqiis

NPM : 2252011149

Bagian : Keperdataan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan penuh kesungguhan dan kejujuran, bahwa karya skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Prinsip Kesenjangan dalam Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan”** adalah benar dan secara sungguh-sungguh merupakan hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat berdasarkan ketentuan yang telah diatur pada Pasal 43 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 02 Tahun 2025.

Bandarlampung, 14 Januari 2026



Al Queena Belqiis
NPM 2252011149

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Al Queena Belqiis, lahir di Gisting pada tanggal 18 Februari 2005, Penulis lahir dari pasangan Bapak Ali Hanafia, S.E. dan Ibu Buti Kuryani dan merupakan anak pertama dari dua bersaudara. Penulis mulai menempuh pendidikan di Sekolah Dasar (SD) Negeri 2 Beringin Raya Bandar Lampung dan lulus pada Tahun 2016. Kemudian melanjutkan Sekolah Menengah Pertama (SMP) di SMP Global Madani Bandar Lampung dan lulus pada Tahun 2019. Selanjutnya masuk pada Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri 2 Bandar Lampung dan lulus pada Tahun 2022. Pada Tahun 2022 Penulis diterima menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur SMMPTN. Pada bulan Januari 2025 sampai bulan Februari 2025 mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Kecamatan Bekri Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung. Pada Tahun 2025 Penulis dinyatakan lulus dan berhak menyandang gelar Sarjana Hukum melalui Ujian Komprehensif Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTO

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”

(QS. Al-Insyirah:5-6)

“Keberhasilan adalah kepunyaan mereka yang senantiasa berusaha”

(B.J. Habibie)

“Apa arti ijazah bertumpuk, jika kepedulian dan kepekaan tidak ikut dipupuk”

(Najwa Shihab)

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan mengucapkan segala puji dan syukur atas izin Allah Subhanau Wa Ta'ala
Tuhan semesta alam yang memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga
akhirnya Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan baik.

Skripsi ini saya persembahkan dengan segenap kerendahan hati kepada:

Kedua orang tuaku tercinta

Papa Ali Hanafiah, S.E. dan Mama Buti Kuryani

Segala terimakasih saya ucapkan atas cinta dan kasih sayang, doa yang tiada henti,
serta pengorbanan tanpa batas yang telah menjadi kekuatan terbesar dalam setiap
langkah hidup saya. Tanpa restu dan dukungan kalian, saya tidak akan mampu
berdiri di titik ini. Dari setiap keringat, pengorbanan, serta nasihat yang tak pernah
berhenti kalian berikan, saya belajar arti ketulusan, kesabaran dan kerja keras.
Tiada kata yang mampu menggambarkan betapa besar kasih dan perjuangan
kalian. Skripsi ini hanyalah balasan kecil dari doa-doa yang selalu saya panjatkan
agar Allah senantiasa menjaga dan membalas semua kebaikan kalian dengan
keberkahan yang tak terhingga.

SANWACANA

Allhamdulillah hirabbil alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufik dan hidayah-Nya berkat dan karunianya kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Prinsip Kesetaraan dalam Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan”** sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulisan ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, saran dan motivasi dari berbagai pihak baik yang diberikan secara langsung maupun tidak langsung. Sehingga penyusunan ini bisa berjalan dengan lebih baik. Maka dengan ini Penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Universitas Lampung
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Bagian Hukum Perdata Universitas Lampung sekaligus sebagai dosen Pembimbing 2, terimakasih telah bersabar dan bersedia dalam memberikan waktu, nasihat dan bimbingan dalam proses penyelesaian skripsi ini, nasihat dan bimbingan yang saya terima akan senantiasa menjadi bekal berharga, bukan hanya dalam dunia akademis, tetapi juga dalam pengabdian saya kepada masyarakat dimasa depan;

4. Bapak Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing 1 yang sangat baik membantu, mengarahkan, menanyakan proses pengerjaan skripsi ini hingga akhir sehingga skripsi ini bisa dapat diselesaikan dengan baik;
5. Ibu Dr. Yennie Agustin M.R., S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan saran, kritik dan pengarahan serta masukan yang sifatnya membangun penulis dalam penulisan skripsi ini;
6. Ibu Dora Mustika, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas II yang telah bersedia memberikan kritik dan saran, serta masukan yang kritis dan membangun demi sempurnanya skripsi ini;
7. Ibu Aisyah Muda Cemerlang, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik atas pendampingannya dalam menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Seluruh dosen dan karyawan/i Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah berjasa dalam berbagi dan memeberikan ilmu yang bermanfaat dan bermakna bagi penulis, serta bantuan secara teknis serta administratif yang diberikan kepada penulis;
9. Kedua orang tua Papa (Ali Hanafiah, S.E). dan Mama (Buti Kuryani) yang telah memberikan dukungan dan nasihat dengan segala cinta, kasih sayang dan doa yang tiada pernah putus, menjadi cahaya penerang disetiap langkah hidup saya;
10. Adik tersayangku Almer,yang selalu hadir menjadi penyemangat dan penopang dalam masa-asa sulit. Dukungan, tawa dan doa membuat langkah saya terasa lebih ringan;
11. Seluruh keluarga besar yang selalu hadir memberikan dukungan, doa, nasihat dan saran yang tak pernah henti-hentinya diberikan untuk mengingatkan Penulis;
12. Sahabat-sahabatku (Shintia, Intan, Alkatya dan Galih) terimakasih sudah menemani dan menjadi bagian tak tergantikan dalam perjalanan perkuliahan ini. Terimakasih atas segala canda, tangis, doa dan dukungan yang membuat perjalanan ini penuh warna dan kenangan;
13. Almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung;

14. Seluruh Pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dan berkontribusi dalam penyelesaian skripsi ini;

Semoga Allah SWT selalu menyertai langkah-langkah kita dengan kebaikan dan harapan yg tidak pernah padam. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, namun besar harapan penulis agar karya ini dapat memberikan manfaat, baik sebagai referensi maupun sebagai bahan renungan bagi semua pihak yang membacanya.

Bandar Lampung,
Penulis

Al Queena Belqiis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iv
MENGESAHKAN	vii
PERNYATAAN	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
MOTO	x
PERSEMBAHAN	xi
SANWACANA	xii
DAFTAR ISI	xv

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Ruang Lingkup Penelitian	7
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Manfaat Penelitian	7

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian	8
2.1.1 Pengertian Perjanjian	8
2.1.2 Asas-Asas Perjanjian	10
2.1.3 Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	11
2.1.4 Jenis-Jenis Perjanjian	12
2.2 Tinjauan Umum tentang Sewa Tanah dan Bangunan	15
2.2.1 Pengertian Sewa Menyewa	15
2.2.2 Pengertian Sewa Tanah dan Bangunan	16

2.2.3 Hak dan Kewajiban Sewa Tanah dan Bangunan.....	17
2.2.4 Faktor-Faktor Penyebab Terhapusnya Hak Sewa.....	19
2.3 Tanah dan Hak-Hak atas Tanah	20
2.3.1 Tanah.....	20
2.3.2 Hak-Hak Atas Tanah.....	24
2.4 Tinjauan Umum tentang Prinsip Kesetaraan	27
2.4.1 Pengertian tentang Prinsip Kesetaraan.....	27
2.4.2 Dasar Hukum Prinsip Kesetaraan.....	30
2.4.3 Fungsi dan Relevansi Prinsip Kesetaraan dalam Hukum Perjanjian	32
2.4.4 Dimensi Filosofis, Sosiologis, dan Yuridis Prinsip Kesetaraan.....	34
2.4.6 Hubungan Prinsip Kesetaraan dengan Asas-Asas Lain dalam Hukum Perjanjian.....	39
2.5 Kerangka Berfikir.....	41
2.6 Keterangan.....	41
III. METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis Penelitian	40
3.2 Tipe Penelitian.....	40
3.3 Pendekatan Masalah.....	40
3.4 Sumber Data	40
3.5 Metode Pengumpulan Data	41
3.6 Metode Pengolahan Data.....	42
3.7 Analisis Data	43
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1 Pelaksanaan Prinsip kesetaraan dalam Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan	44
4.2 Hambatan dalam Pelaksanaan Prinsip Kesetaraan dalam Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan.....	61
V. PENUTUP	67
DAFTAR PUSTAKA	69

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan mendasar bagi manusia, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sarana untuk menunjang kegiatan ekonomi dan usaha. Tanah memiliki peran yang strategis karena menjadi salah satu faktor produksi yang esensial serta memiliki nilai sosial dan ekonomi yang tinggi. Maka, kebutuhan terhadap tanah dan bangunan tidak dapat dilepaskan dari upaya manusia untuk mencapai kesejahteraan hidup.¹ Negara dalam menguasai hak atas permukaan bumi atau yang dimaksud disini adalah tanah, memberikan kewenangan kepada orang-orang maupun badan-badan hukum untuk digunakan sebagai kepentingan yang secara langsung berhubungan dengan tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan agar tidak melampaui batas dan tidak merugikan kepentingan umum. Menurut Pasal 9 Ayat (2) UUPA bahwa tiap-tiap warga negara indonesia laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dari hasilnya, baik untuk diri sendiri maupun keluarganya.

Negara memberikan kewenangan tersebut bukan berarti menghapus hak-hak perorangan atas tanah, melainkan memberikan kerangka hukum yang adil dan tertib agar pemanfaatan tanah berlangsung secara seimbang antara kepentingan individu dan kepentingan umum. Kebutuhan terhadap tanah dan bangunan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, perkembangan ekonomi, serta meningkatnya aktivitas usaha di berbagai sektor. Ketersediaan tanah dan bangunan yang terbatas sering kali tidak sebanding dengan kebutuhan masyarakat yang terus bertambah. Kondisi keterbatasan tersebut mendorong terjadinya

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2018, hal. 8-10.

berbagai bentuk hubungan hukum. Hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah dan bangunan dapat lahir dalam berbagai bentuk, seperti kepemilikan, penguasaan, pemanfaatan, serta penggunaan tanah dan bangunan oleh pihak lain. Salah satu bentuk yang paling sering dijumpai dalam masyarakat ialah hubungan hukum yang lahir dari perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan. Hubungan hukum ini lahir dari adanya kesepakatan para pihak untuk saling mengikatkan diri, dimana pemilik memberikan hak kepada pihak lain untuk menggunakan atau menikmati tanah dan bangunan dalam jangka waktu tertentu, sedangkan pihak penyewa berkewajiban memberikan imbalan berupa pembayaran sewa sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan.²

Perkembangan kehidupan masyarakat modern menuntut adanya efisiensi dan fleksibilitas dalam pemanfaatan tanah dan bangunan. Keterbatasan lahan di daerah perkotaan serta meningkatnya mobilitas dan kebutuhan ekonomi masyarakat menyebabkan banyak individu maupun badan usaha tidak memiliki kemampuan untuk memiliki tanah dan bangunan secara langsung. Untuk mengatasi hal tersebut, mekanisme perjanjian sewa menyewa muncul sebagai solusi praktis bagi pihak yang memerlukan penggunaan tanah atau bangunan tanpa harus mengalihkan hak kepemilikan.³ Hubungan hukum dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan tidak hanya menciptakan ikatan formal antara pemilik dan penyewa, tetapi juga menimbulkan konsekuensi hukum berupa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Hak dan kewajiban tersebut bersifat timbal balik dan saling berkaitan, sehingga pelaksanaannya menuntut adanya itikad baik serta kepatuhan terhadap ketentuan yang telah disepakati. Hubungan tersebut membuat pemilik memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan tanah dan/atau bangunan dalam jangka waktu tertentu, sementara penyewa berkewajiban membayar sejumlah uang sewa sebagaimana disepakati bersama.

² Muhammad Shoim, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Semarang : Rafi Sarana Perkasa, 2022 hal. 121

³ Devi Ana Istiati & Lathifa Hamin, Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, *Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula*, 2021, hal.

Perjanjian berfungsi sebagai pedoman utama bagi para pihak dalam menjalankan hubungan hukum selama masa sewa berlangsung, sekaligus sebagai alat pembuktian apabila dikemudian hari timbul perselisihan. Hubungan hukum yang lahir dari perjanjian sewa menyewa berada dalam ranah hukum perdata, sehingga tunduk pada ketentuan umum mengenai perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Hal ini berarti bahwa sah atau tidaknya hubungan hukum tersebut sangat ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yakni adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, serta sebab yang halal. Pelaksanaannya juga harus dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perjanjian yang berlaku. Dengan terpenuhinya syarat-syarat tersebut, perjanjian sewa tanah dan bangunan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak dan menimbulkan kepastian hukum atas hubungan yang mereka jalani.

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat, baik untuk keperluan pribadi maupun komersial. Dalam praktiknya, perjanjian sewa tanah dan bangunan ini diatur dalam hukum keperdataan, khususnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) khususnya pada Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHPerdata, yang isinya mencakup definisi dari sewa-menyewa, hak dan kewajiban para pihak, serta ketentuan khusus yang harus dipenuhi dalam pelaksanaannya. KUH Perdata berfungsi sebagai landasan hukum untuk mengatur perjanjian sewa menyewa agar dilaksanakan sesuai dengan aturan dan prinsip hukum yang berlaku.

Sewa menyewa dengan perjanjian jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya sama yang dimana termasuk dalam suatu perjanjian konsensualisme, maknanya suatu perjanjian mulai berlaku apabila ada kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.⁴ Artinya ketika sudah tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur yang diperjanjikan yaitu barang dan jasa oleh kedua belah pihak maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa sudah mengikat. Hak-hak

⁴ Devi Ana Istiati & Lathifah Hanim, 2021, Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, *Konstelansi Ilmiah Mahasiswa Unissula*, hal. 271.

kebendaan di atas kebendaan milik orang lain atau sama halnya dengan menyewa benda milik orang lain adalah suatu hak yang dimiliki oleh seseorang atas suatu kebendaan tertentu yang benda tersebut merupakan benda milik orang lain.⁵

Perjanjian sewa tanah dan bangunan dalam menerapkan hak dan kewajiban antara penyewa dan pemilik harus ditegaskan secara jelas dalam perjanjian tertulis agar tidak terjadi perselisihan di kemudian hari. Namun dalam praktiknya meskipun telah memiliki dasar hukum yang jelas, masih banyak permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian ini, seperti wanprestasi, sengketa hak dan kewajiban para pihak, serta permasalahan perpanjangan atau pengakhiran perjanjian. Hubungan hukum antara pemilik dan penyewa tidak selalu berada dalam posisi yang sepenuhnya seimbang, mengingat adanya perbedaan kepentingan, kemampuan ekonomi, serta pemahaman hukum. Kurangnya kesadaran akan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak seringkali menyebabkan munculnya berbagai permasalahan, termasuk ketidakseimbangan kedudukan atau ketidaksetaraan dalam isi maupun pelaksanaan perjanjian tersebut. Dalam rangka meningkatkan kualitas hidup yang baik dan memberikan kemakmuran bagi masyarakat, negara memberikan pengamanan, kepastian hukum dan keadilan dalam rangka mengatur dan menyelenggarakan mengenai penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi. Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa negara memiliki wewenang untuk mengatur penyelenggaraan mengenai penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Termasuk juga mengatur mengenai hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kepastian hukum dapat diberikan oleh negara untuk mewujudkan keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak, melalui pembentukan dan penegakan peraturan yang mengatur hubungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa. Prinsip dasar yang harus dijunjung dalam setiap perjanjian, termasuk sewa-menyewa adalah asas itikad baik (*good faith*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata

⁵ Ronald Saija & Roger F.X.V. Letsoin, 2016, *Buku Ajar Hukum Keperdataan*: Deepublish, Yogyakarta, hal. 53.

bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik baik. Selain itu, prinsip kesetaraan para pihak (*equality before the contract*) menjadi penting untuk menjamin bahwa hak dan kewajiban kedua belah pihak seimbang dan tidak menimbulkan kerugian salah satu pihak secara tidak adil. Prinsip kesetaraan dalam hukum kontrak merupakan implementasi dari asas keadilan, keterbukaan, dan keseimbangan, yang menjadi fondasi utama hukum perikatan perdata di Indonesia.⁶ Prinsip kesetaraan merupakan asas fundamental dalam hukum perjanjian yang menempatkan kedua belah pihak, baik pihak yang memberikan maupun yang menerima prestasi, dalam posisi hukum yang sejajar. prinsip ini bersandar pada gagasan bahwa perjanjian lahir dari kesepakatan sukarela antara dua pihak yang bebas dan berkedudukan sama secara hukum, tanpa paksaan ataupun dominasi salah satu pihak. Kesetaraan merupakan perwujudan asas keadilan substansif, yakni memastikan bahwa hasil dan proses suatu hubungan hukum mencerminkan keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pihak. Artinya kesepakatan tidak hanya berarti formal tetapi juga substansif, yaitu memastikan tidak ada pihak yang dirugikan karena ketidakseimbangan kekuasaan, pengetahuan, atau posisi tawar.⁷

Asas kesetaraan merupakan bagian yang inheren dari asas kebebasan berkontrak, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Namun, asas kebebasan ini bukan berarti bebas tanpa batas. Kebebasan berkontrak harus dijalankan dengan memperhatikan asas keadilan dan itikad baik sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Keseimbangan ini memastikan bahwa isi perjanjian tidak semata-mata mencerminkan kehendak salah satu pihak yang dominan, tetapi kesepakatan yang adil dan wajar di antara para pihak. Penerapan prinsip kesetaraan menjadi sangat penting karena hubungan hukum ini melibatkan dua pihak dengan kepentingan yang sering kali berbeda secara ekonomi maupun sosial. Pihak pemilik tanah atau

⁶ Djumhana, *Hukum Perikatan: Dasar-Dasar Hukum Kontrak Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012, hal. 47-55.

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2014, hal 50

bangunan umumnya memiliki posisi yang lebih kuat karena menguasai objek kontrak, sedangkan pihak penyewa sering kali terdesak kebutuhan terhadap tempat tinggal atau ruang usaha. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan kontraktual dimana pemilik dapat menentukan syarat-syarat berat sebelah, seperti kenaikan sewa sepihak atau pembatasan hak penyewa. perjanjian yang melibatkan ketimpangan posisi tawar, prinsip kesetaraan harus dijunjung untuk melindungi pihak yang lemah agar tidak menjadi korban penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).⁸

Perjanjian sewa menyewa telah memiliki dasar hukum yang jelas, berbagai permasalahan tetap muncul, seperti wanprestasi sengeкта hak dan kewajiban, keterlamabatan pembayaran, pengakhiran sepihak, hingga sengeкта perpanjangan masa sewa. Hal ini bisa terjadi karena berbagai hal selama melakukan perjanjian sewa-menyewa. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji lebih dalam mengenai pelaksanaan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan berdasarkan hukum keperdataan di Indonesia guna memahami bagaimana hukum mengatur perjanjian ini dan bagaimana hambatan dalam pelaksanaan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, penulis memberikan kesimpulan bahwa pokok permasalahan yang menjadi landasan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana penerapan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan di Indonesia?
- b. Bagaimana hambatan dalam pelaksanaan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan?

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Intitut Bankir Indonesia, 2009, hal.355.

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini berfokus pada ilmu hukum khususnya hukum keperdataan dan mengkaji mengenai perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1.4 Tujuan Penelitian

- a. Menjelaskan dan menganalisis bagaimanakah penerapan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan di Indonesia.
- b. Menjelaskan dan menganalisis bagaimanakah hambatan dalam pelaksanaan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dapat memberikan manfaat baik dari segi teoritis dan segi praktik, yang diantaranya sebagai berikut:

- a. Segi Teoritis
Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi pengemban ilmu hukum khususnya mengenai penerapan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan di Indonesia.
- b. Segi Praktis
Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu meningkatkan pemahaman dan pengetahuan mahasiswa, dosen maupun masyarakat sebagai sumber informasi dan bahan bacaan serta dapat digunakan sebagai bahan acuan untuk melakukan penelitian selanjutnya mengenai penerapan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan di Indonesia.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Overeenkomst digunakan dalam dua istilah yaitu perjanjian dan persetujuan. Istilah perjanjian terkadang banyak diartikan oleh pendapat ahli. Salah satunya Subekti, yang mengartikan perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum ketika kedua belah pihak atau lebih berjanji untuk melakukan sesuatu. Sedangkan menurut KRMT Tirtodiningrat seorang penulis bidang hukum mendefinisikan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih yang nantinya menimbulkan akibat-akibat hukum dan terikat dengan undang-undang.⁹

Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang meyangkut benda dan terjadi antara dua pihak atau lebih. Dalam hubungan ini, satu pihak menyatakan janji untuk melakukan suatu hal tertentu atau justru untuk tidak melakukannya. Di sisi lain, pihak yang menjadi lawan dari janji tersebut berhak menuntut agar janji itu dipenuhi sesuai kesepakatan. Pandangan ini menunjukkan bahwa perjanjian tidak hanya berbentuk kewajiban, tetapi juga mengandung hak yang seimbang antara para pihak. Bentuk lahir dari perjanjian itu berupa rangkain kata atau pernyataan yang menegaskan adanya janji atau kesanggupan. Dengan demikian, perjanjian bukan hanya sekedar kesepakatan lisan atau tertulis, tetapi juga menciptakan ikatan hukum. Konsep ini memperlihatkan pentingnya pernyataan kehendak sebagai dasar sahnya perjanjian dalam praktik hukum.

⁹ Agus Yudha Hernoko, 2019, *Hukum Perjanjian*, Prenamedia Group, Jakarta, hal. 16.

Perjanjian dipahami sebagai persetujuan yang mengikat secara hukum antara dua pihak atau lebih. Dalam persetujuan itu, para pihak saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang berhubungan dengan benda, khususnya di bidang harta kekayaan.¹⁰ Definisi ini menunjukkan bahwa perjanjian selalu memiliki objek yang jelas, yaitu sesuatu yang bernilai kebendaan. Abdulkadir menekankan pentingnya kesepakatan sebagai unsur utama lahirnya perjanjian, sehingga tanpa adanya persetujuan, perjanjian tidak dapat dianggap ada. Dalam perjanjian, debitur memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pemenuhannya. Hal ini memperlihatkan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Pandangan ini juga memperkuat fungsi perjanjian sebagai sarana pengaturan kepentingan yang berhubungan dengan kekayaan.

Subekti berpendapat bahwa terdapat perbedaan jelas antara perikatan dan perjanjian. Perjanjian dipandang sebagai salah satu sumber lahirnya perikatan, disamping sumber-sumber lain seperti undang-undang. Oleh sebab itu, perjanjian sering disebut juga sebagai persetujuan, karena pada hakikatnya perjanjian lahir dari adanya kesepakatan antara para pihak. Subekti menjelaskan bahwa perikatan adalah hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban. Dalam hubungan tersebut, satu pihak berhak menuntut suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya wajib memenuhinya. Dengan kata lain, perjanjian melahirkan suatu ikatan yang bersifat timbal balik. Pandangan subekti ini memperlihatkan bahwa perjanjian bukan hanya janji moral, melainkan sebuah instrumen hukum yang memiliki konsekuensi yuridis. Oleh karena itu, perjanjian harus dipandang sebagai instrumen penting dalam menciptakan kepastian hukum.

Pasal 1313 KUHPerdota memberikan pengertian bahwa “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya”. Namun beberapa ahli berpendapat bahwa rumusan Pasl 1313 KUHPerdota memiliki makna yang lebih luas. Salah satunya Setiawan, yang berpendapat bahwa selain sangat luas rumusan Pasal 1313

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Ke-5, Bandar Lampung.

KUHPperdata juga dirasa tidak lengkap. Kata “perbuatan” menurutnya harus diartikan bahwa perbuatan tersebut bertujuan untuk menimbulkan hukum oleh karenanya perlu ditambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya”.¹¹ Dengan demikian perjanjian (*overeenkomst*) merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih, dimana para pihak berjanji untuk memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.¹²

2.1.2 Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian juga memiliki beberapa asas penting yaitu:¹³

a. Kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPperdata). Asas ini biasanya disebut juga dengan asas sistem terbuka (*open system*) yaitu mereka yang melakukan suatu perjanjian bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya.

b. Bersifat pelengkap (*optional*)

Pada asas ini hukum perjanjian bersifat pelengkap, yang artinya pasal-pasal dalam hukum perjanjian boleh dikesampingkan, apabila sudah dikehendaki oleh pihak-pihak yang melakukan perjanjian dan mengatur sendiri kepentingan para pihak dalam perjanjian yang mereka buat, apabila tidak ditentukan tentang sesuatu hal maka berlakulah ketentuan undang-undang.

c. Asas konsensualisme

Asas ini memiliki arti, bahwa suatu perjanjian lahir sejak tercapainya kesepakatan diantara kedua belah pihak. Hal ini sesuai Pasal 1320 KUHPperdata tentang syarat sahnya perjanjian.

d. Asas kepribadian

Asas ini mempunyai arti, bahwa suatu perjanjian hanya mengikat bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1315 KUHPperdata menjelaskan bahwa pada

¹¹ Ibid, hal. 16.

¹² Prio, Op. Cit., hal. 11.

¹³ Simanjutak, 2017, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal.286-287.

umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau ditetapkan suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri.

2.1.3 Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya perjanjian ada 4 (empat) yaitu):¹⁴

a. Adanya kata sepakat

Para pihak yang akan melakukan suatu perjanjian, harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok yang akan diperjanjikan. Menurut Pasal 1321 KUHPerdara kata sepakat dianggap tidak sah apabila dilakukan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan.

b. Kecakapan para pihak

Syarat sahnya perjanjian adalah kecakapan atau cakap hukum. Menurut Pasal 1329 KUHPerdara bahwa pada dasarnya setiap orang cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika dinyatakan tidak cakap dalam undang-undang. Orang yang dikatakan tidak cakap hukum menurut Pasal 1330 KUHPerdara adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
- 3) Orang-orang perempuan dalam hal ditetapkan dalam undang-undang dan pada umumnya telah melarang membuat persetujuan tertentu.

c. Adanya suatu hal tertentu

Sebagai syarat ketiga sahnya suatu perjanjian, hal ini mencakup objek hukum yang akan diperjanjikan. misalnya jenis barang, kualitas dan mutu barang, jumlah barang, harga barang, dll.

d. Adanya suatu sebab yang halal

Adanya suatu sebab yang halal atau *causa* yang halal. Hal ini berarti objek perjanjian harus melekat dan tidak melanggar undang-undang.

Syarat pertama dan kedua yaitu kesepakatan dan kecakapan termasuk dalam syarat syarat subjektif sedangkan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal

¹⁴ Yudi Suprayanto, 2018, *Hukum Perdata*, Cempaka Putih, Klaten, hal. 49-52.

termasuk dalam syarat objektif. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka perjanjian dapat dibatalkan. Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah perjanjian yang dapat dimintai pembatalan oleh salah satu pihak karena tidak memenuhi syarat subjektif yang ada dalam undang-undang. Namun jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dilahirkan.

2.1.4 Jenis-Jenis Perjanjian

Jenis-jenis perjanjian dapat dikategorikan berdasarkan berbagai aspek, yaitu sebagai berikut:¹⁵

a. Perjanjian timbal-balik

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk saling memberikan manfaat atau kewajiban yang sama. Masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang sama, sehingga para pihak dapat memperoleh keuntungan.

b. Perjanjian sepihak

Perjanjian sepihak dalam membuat keputusan hanya melibatkan satu pihak atau memberikan kewajiban. Sementara pihak lainnya tidak terlibat dalam membuat keputusan atau pemberian kewajiban.

c. Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian yang dilakukan antara dua pihak di mana salah satu pihak memberikan sesuatu kepada pihak lain tanpa adanya imbalan atau pembayaran.

d. Perjanjian atas beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang di mana salah satu pihak memberikan prestasi kepada pihak lain, tetapi dengan syarat atau kewajiban tertentu harus dipenuhi oleh pihak yang menerima prestasi.

e. Perjanjian konsensual

Perjanjian ini timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

f. Perjanjian riil

¹⁵ Simanjutak, Op. Cit., hal.289-290.

Perjanjian ini adalah jenis perjanjian yang baru sah dan mengikat setelah adanya kesepakatan dan disertai penyerahan objek perjanjian.

g. Perjanjian bernama (perjanjian nominat)

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama dan diatur di dalam undang-undang.

h. Perjanjian tidak bernama (perjanjian innominat)

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang namanya tidak diatur di dalam undang-undang.

i. Perjanjian liberatoir

Perjanjian liberatoir adalah jenis perjanjian yang memberikan kebebasan atau pembebasan bagi salah satu pihak dari suatu kewajiban hukum tertentu.

j. Perjanjian kebendaan

Perjanjian kebendaan adalah jenis perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban yang berkaitan dengan kepemilikan, penggunaan, atau pengalihan hak atas suatu benda atau properti tertentu.

k. Perjanjian obligator

Perjanjian obligator adalah jenis perjanjian yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak, yang dimana pihak yang satu memiliki kewajiban untuk memenuhi suatu prestasi dan pihak lain berhak untuk menuntut pemenuhan kewajiban tersebut.

l. Perjanjian aksesori (*accessoir*)

Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang sifatnya mengikuti perjanjian pokok.

Selain dari pada perjanjian-perjanjian di atas, ada juga jenis-jenis perjanjian khusus yaitu:

a. Perjanjian jual beli

Pasal 1457 KUHPerdara mendefinisikan bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian timbal balik, dimana pihak satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain (pembeli) membayar harga yang telah disepakati.

b. Perjanjian sewa menyewa

Pasal 1548 KUHPerdota menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang dimana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu barang kepada pihak lainnya dan digunakan dalam jangka waktu tertentu.

c. Perjanjian tukar-menukar

Pasal 1541 KUHPerdota menjelaskan bahwa perjanjian tukar menukar adalah perjanjian yang dimana kedua pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan barang secara timbal balik.

d. Perjanjian kerja

Pasal 1601 KUHPerdota menyebutkan bahwa perjanjian kerja adalah perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya di bawah perintah pihak lain untuk mendapatkan imbalan upah.

e. Perjanjian penitipan barang

Pasal 1694 KUHPerdota menyebutkan bahwa perjanjian penitipan barang adalah jenis perjanjian yang mana pihak yang satu menerima suatu barang dari pihak lain dan akan mengembalikan dalam wujud aslinya.

f. Perjanjian pinjam pakai

Perjanjian pinjam pakai menurut Pasal 1740 KUHPerdota menjelaskan bahwa perjanjian ini adalah jenis perjanjian dimana pihak yang satu memberikan barangnya untuk dipakai secara cuma-cuma kepada pihak lain dengan catatan setelah waktunya barang tersebut harus dikembalikan.

g. Perjanjian pinjam meminjam

Pasal 1754 KUHPerdota menjelaskan bahwa perjanjian pinjam meminjam adalah suatu jenis perjanjian di mana pihak yang satu memberikan sejumlah barang pada pihak lain yang dari waktu ke waktu sifat barang tersebut nantinya menyusut, dan pihak yang lain harus mengembalikan dengan keadaan semula.

h. Perjanjian perdamaian

Perjanjian perdamaian menurut Pasal 1851 KUHPerdota adalah suatu jenis perjanjian yang dimana kedua belah pihak melakukan perbuatan hukum dan mengandung akibat hukum maka para pihak menyerahkan, menjanjikan, menahan suatu barang untuk mengakhiri suatu perkara.

i. Perjanjian hibah

Menurut Pasal 1666 KUHPerdota menjelaskan bahwa Hibah adalah suatu perjanjian dimana si penghibah memberikan suatu barang semasa hidupnya dengan cuma-cuma tanpa bisa ditarik kembali.

2.2 Tinjauan Umum tentang Sewa Tanah dan Bangunan

2.2.1 Pengertian Sewa Menyewa

Sewa merupakan suatu perjanjian dimana salah satu pihak setuju untuk memberikan hak penggunaan barang tertentu kepada pihak lain dalam jangka waktu yang telah ditentukan, dengan imbalan sejumlah uang yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.¹⁶ Perjanjian sewa menyewa di atur dalam bab VII Buku III KUHPerdota dengan judul “*tentang sewa menyewa*” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdota. Pasal 1548 KUHPerdota menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan suatu barang, dengan waktu tertentu dan dilakukan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut telah disanggupi pembayarannya.

Sewa menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian yang sifatnya perseorangan (*persoonlijk recht*) dan bukan perjanjian yang bersifat hak kebendaan yang artinya walaupun dengan adanya perjanjian sewa menyewa kepemilikan objek yang disewakan tidaklah beralih kepada penyewa tetapi tetap menjadi hak milik yang menyewakan.¹⁷ Hak yang diberikan kepada penyewa hanya sebatas hak untuk menggunakan objek sewa, bukan hak kepemilikan atas objek tersebut. Perbedaan antara hak perseorangan dan hak kebendaan sangat penting dalam praktik hukum. Hak kebendaan seperti hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai, melekat pada objeknya dan dapat dipertahankan terhadap siapapun (*erga omnes*). Sementara hak sewa hanya dapat dipertahankan terhadap pihak dalam perjanjian (*inter partes*). Oleh karena itu, jika tanah yang disewakan dijual oleh pemiliknya kepada

¹⁶ Elsa Novitri&Mohdn Alfin, 2022, Analisis Hukum Mengenai Terjadinya Hak Sewa Tanah dan Bangunan Tanpa Diketahui Ole Pemilik Tanah, *Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humanioral*, hal.3.

¹⁷ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumini, hal. 243.

pihak ketiga, maka keberlangsungan hak sewa si penyewa akan tergantung pada kesepakatan dan perlindungan hukum yang telah dibuat di awal perjanjian.

2.2.2 Pengertian Sewa Tanah dan Bangunan

Menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memperoleh hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, hak ini diberikan dengan wewenang dan kewajiban yang ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dalam suatu perjanjian antara penyewa dan pemilik tanah dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa seseorang atau badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah, apabila menggunakan tanah milik orang untuk keperluan bangunan maka penyewa harus membayarkan sejumlah uang dengan jangka waktu tertentu sebagai uang sewa. Pasal ini menjelaskan bahwa hak sewa atas tanah tidak bersifat permanen atau mutlak, melainkan terbatas pada hak penggunaan dan hubungan hukumnya dibangun atas dasar perjanjian serta adanya imbalan berupa uang sewa.

Boedi Harsono berpendapat bahwa tanah secara yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang terbatas, memiliki dua dimensi dengan ukuran yang panjang dan lebar. Hak atas tanah merupakan kewenangan yang diberikan kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah tersebut dan/atau memperoleh manfaat dari tanah yang menjadi objek haknya.¹⁸

Salah satu bentuk hak atas tanah yang dapat timbul dari hak milik adalah hak sewa untuk bangunan. Tanah dengan status hak milik dapat dibebani dengan hak sewa bangunan oleh pemiliknya. Ketentuan mengenai hak sewa untuk bangunan diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUPA, serta diatur lebih lanjut dalam pasal 44 dan pasal 45 UUPA. Tanah yang berstatus hak milik dan belum memiliki

¹⁸ Urip Santoso, 2018, Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas dan Pembuktian, *Jurnal Yuridika*, Vol. 33 No.2, hal. 332.

bangunan di atasnya dapat disewakan kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu. Dari penyewaan ini lahirlah hak atas tanah berupa hak sewa untuk bangunan bagi pihak penyewa.¹⁹

2.2.3 Hak dan Kewajiban Sewa Tanah dan Bangunan

Berdasarkan Pasal 44 UUPA dijelaskan bahwa hak sewa tanah dan bangunan dari para pihak adalah:

- 1) Pada dasarnya setiap orang atau badan hukum memiliki hak sewa atas tanah yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum untuk menggunakan tanah milik orang lain dalam jangka waktu tertentu untuk keperluan bangunan dengan membayarkan sejumlah uang sewa kepada pemiliknya;
- 2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu dan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan;
- 3) Perjanjian sewa tanah tidak boleh disertai dengan unsur-unsur pemerasan;

Menurut Pasal 1550-1554 KUHPerdara, kewajiban dari pesewa adalah:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan pada penyewa;
- 2) Memelihara barang yang disewakan dengan baik;
- 3) Penyewa menjamin untuk memakai barang yang disewakan dapat digunakan dan dipakai secara aman selama berlakunya masa sewa;
- 4) Menanggung segala kekurangan dari barang yang disewakan, walaupun pihak yang menyewakan tidak mengetahui sejak awal perjanjian dilakukan;
- 5) Menggati kerugian apabila terdapat cacat pada barang yang disewakan;
- 6) Tidak diperkenankan untuk mengubah bentuk tatanan barang yang disewakan tanpa seizin pesewa.

Menurut Pasal 1559-1566 KUHPerdara bahwa kewajiban penyewa adalah:

- 1) Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan;
- 2) Memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan menurut perjanjian yang telah dibuat;

¹⁹ Ibid, hal. 333.

- 3) Mengganti kerugian untuk segala kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri;
- 4) Mengembalikan barang yang disewakan dalam keadaan semula apabila masa sewa telah habis;
- 5) Menjaga barang yang disewa dengan baik;
- 6) Tidak diperbolehkan menyewakan lagi barang yang disewanya kepada orang lain.

Hak sewa dapat diklasifikasikan menjadi lima unsur yaitu, sebagai berikut:²⁰

- 1) Subyek, yang dimaksud dalam hak sewa subyek adalah pelaku yang melakukan sewa menyewa. Pada pasal 45 UUPA yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan terakhir adalah badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- 2) Objek sewa, unsur yang kedua adalah objek sewa, yaitu barang atau jasa yang disewakan dengan imbalan tertentu.
- 3) Jangka waktu, merupakan jangka waktu penyewa dalam memiliki hak sewa atas tanah dan bangunan, jangka waktu tidak diatur secara jelas karena pada dasarnya jangka waktu ditentukan oleh kedua pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa.
- 4) Alasan timbulnya hak, pada hak sewa unsur ini muncul sebagai akibat dari adanya perjanjian yang telah dibuat, disepakati, dan disetujui oleh kedua belah pihak, baik melalui bantuan pihak ketiga maupun secara langsung antara pemilik dan penyewa atas tanah dan bangunan yang menjadi objek perjanjian tersebut.
- 5) Alasan terhapusnya hak, hak sewa dapat berakhir karena berbagai kondisi, seperti terjadinya wanprestasi, berakhirnya masa perjanjian, pengunduran diri penyewa sebelum masa sewa habis, penarikan hak atas tanah untuk kepentingan umum, atau hilangnya objek tanah yang menjadi bagian dari perjanjian.

²⁰ Elsa Novitri, 2022, Analisis Hukum Mengenai Terjadinya Hak Sewa Tanah dan Bangunan Tanpa Diketahui Oleh Pemilik Tanah, *Jurnal Pendidikan, Sebi, Sains dan Sosial Humanioral*, hal. 8.

2.2.4 Faktor-Faktor Penyebab Terhapusnya Hak Sewa

Hapusnya hak sewa tanah untuk bangunan dapat terjadi karena beberapa alasan hukum maupun keadaan tertentu. Menurut Pasal 1553 ayat 1 KUHPdata Perjanjian sewa menyewa dapat batal demi hukum apabila objek yang diperjanjikan musnah karena keadaan tak terduga. Sedangkan secara umum, hak ini dapat dihapus dengan alasan sebagai berikut:²¹

- 1) Berakhirnya jangka waktu sewa, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak bahwa sewa menyewa akan berakhir dengan jangka waktu yang telah ditentukan oleh pesewa dan penyewa.
- 2) Pemutusan hubungan hukum sebelum waktunya, alasan selanjutnya yaitu menghentikan perjanjian sebelum jangka waktunya berakhir yang disebabkan karena penyewa yang melakukan perjanjian tidak memenuhi kewajiban yang diperjanjikan dengan pemilik tanah.
- 3) Pemegang hak sewa meninggal dunia, hapusnya hak sewa untuk bangunan karena pemegang hak meninggal dunia sangat bergantung pada sifat hak sewa dan isi perjanjian yang dibuat antara pihak pesewa dan pihak penyewa. Jika perjanjian sewa sifatnya pribadi, maka hak sewa hanya ditujukan kepada si penyewa tertentu dan tidak disebutkan bahwa hak tersebut dapat dialihkan atau diwariskan. Maka hak sewa berakhir secara otomatis ketika penyewa meninggal dunia. Namun, jika perjanjian sewa menyebutkan bahwa hak sewa dapat dialihkan atau diwariskan, maka ahli waris dari penyewa berhak melanjutkan hak sewa tersebut sampai jangka waktunya habis.
- 4) Hak milik dilepaskan oleh pemiliknya, pelepasan hak milik oleh pemilik tanah menyebabkan hak-hak turunannya termasuk hak sewa untuk bangunan ikut terhapus.
- 5) Hak milik dicabut untuk kepentingan umum, hal ini sesuai dengan Undang-Undang No mor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya. Pencabutan hak milik untuk

²¹ Ibid, hal 338.

kepentingan umum seperti untuk pembanguna infrastruktur atau fasilitas publik dapat menjadi alasan hapusnya hak sewa.

- 6) Musnahnya tanah, misalnya akibat bencana alas seperti longsor atau tenggelam sehingga objek tidak ada lagi.
- 7) Pembatalan atau pengakhiran perjanjian, ini terjadi apabila perjanjian diakhiri secara sepihak oleh pemilik tanah atau penyewa atas dasar kesepakatan bersama, atau karena putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

2.3 Tanah dan Hak-Hak atas Tanah

2.3.1 Tanah

Tanah sejak lama menjadi objek vital dalam kehidupan manusia. Ia bukan sekedar hamparan permukaan bumi, melainkan sumber daya yang menentukan kelangsungan hidup manusia, hewan dan tumbuhan. Tanah merupakan kumpulan benda alam di permukaan bumi yang membentuk lapisan-lapisan (*horizon*), tersusun atas campuran bahan mineral, bahan rganis, air, dan udara, tanah berfungsi sebagai media tumbuh bagi tanaman.²² Istilah tanah dalam kehidupan sehari-hari sering digunakan dalam berbagai arti, misalnya untuk menyebut permukaan bumi, lokasi tertentu, wilayah negara, maupun sebagai sumber kehidupan. Karena sifatnya yang multi-interpretasi, penggunaannya memerlukan batasan agar tidak menimbulkan kerancuan dalam memahami maksud yang dimaksudkan. Tanah pada hakikatnya tidak hanya dipandang sebagai sebidang lahan secara fisik, melainkan juga sebagi ruang hidup yang memiliki nilai strategis baik dari sisi ekonomi, sosial, maupun budaya. Maria R. Ruwiasuti menjelaskan bahwa tanah merupakan suatu wilayah yang memiliki potensi ekonomi untuk menopang kehidupan manusia. Potensi tersebut dapat berupa sumber daya alam yang terkandung di dalamnya, seperti, sungai, gunung, mineral, maupun lahan pertanian yang dapat dikelola untuk kesejahteraan masyarakat. Selain itu, tanah juga dipandang sebagai basis budaya karena pada tanahlah interaksi, pertukaran nilai, dan perjumpaan antarbudaya berlangsung sehingga

²² Teti Arabia, dll., Kenampakan Pedologi Tanah Sawah yang Berasal dari Toposekuen Berbahan Induk Vulkanik di Daerah Bogor-Jakarta, *Jurnal Agrista*, Vol.13 No.1, hal.57

membentuk identitas komunitas tertentu. Dengan kata lain, tanah tidak hanya memiliki makna material sebagai aset ekonomi, tetapi juga immaterial sebagai ruang budaya dan identitas.²³

Tanah dapat dikonstruksikan setara dengan wilayah atau area yang secara terminologi sering dihubungkan dengan administrasi pemerintahan, seperti provinsi, kabupaten, atau desa. Artinya, konsep tanah tidak dapat dilepaskan dari struktur kewilayahan yang di dalamnya terdapat pengaturan, penguasaan, serta pemanfaatan yang berbeda sesuai dengan otoritas yang berwenang. Memang benar bahwa tanah selalu melekat dengan ruang tertentu, baik di pedesaan maupun perkotaan, sehingga tanah tidak sekedar berhubungan dengan aspek alamiah, tetapi juga aspek sosial-politik yang mengatur pemanfaatannya. Ruwastuti menambahkan bahwa memiliki dua fungsi pokok, yakni fungsi ekonomis dan fungsi kultural. Fungsi ekonomis menunjuk pada kapasitas tanah untuk menghasilkan nilai ekonomi bagi masyarakat, baik melalui pertanian, perkebunan, kehutan, pemanfaatan sumber daya mineral, maupun usaha produktif lain. Sementara fungsi kultural tanah terkait erat dengan interaksi sosial yang lahir dari penggunaan tanah sebagai ruang bersama. Tanah menjadi tempat di mana masyarakat membangun relasi sosial, mengembangkan tradisi, serta melakukan transaksi dan aktivitas yang membentuk corak budaya. Oleh karena itu, tanah dapat dipahami dalam tiga dimensi utama, yakni:²⁴

- a) Pengertian fisik sebagai permukaan bumi;
- b) Pengertian penguasaan yang berkaitan dengan siapa yang berhak menempati, menggunakan atau mengelola;
- c) Pengertian fungsi yang berkaitan dengan manfaat tanah bagi kehidupan manusia.

Konstruksi hukum positif, konsep tanah umumnya dipahami hanya sebatas permukaan bumi yang dapat digunakan untuk berbagai keperluan, tanpa memasukkan bahan galian yang terkandung di dalamnya. Hal ini disebabkan

²³ Risna Yanti, *Problematika Pengadaan Sertifikat Tanah Melalui Program Nasional Agraria*, Skripsi Institut Agama Islam Negeri Kendari, i2023, hal 15.

²⁴ Ibid, hal. 34.

karena sumber daya mineral dan tambang diatur dalam undang-undang tersendiri. Penguasaan tanah oleh negara dimaknai sebagai kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan dan pemeliharannya agar memberi manfaat sebesar-sebarnya bagi kesejahteraan masyarakat luas. Sementara itu, penguasaan tanah oleh masyarakat hukum adat diartikan sebagai kewenangan kolektif untuk memanfaatkan tanah berdasarkan hak-hak adat. Adapun penguasaan oleh individu maupun badan hukum berkaitan erat dengan pemberian hak atas tanah oleh negara, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai, yang dapat digunakan untuk kepentingan perumahan, pertanian, peternakan, maupun usaha produktif.²⁵

Sarwono Hardjowigeno menjelaskan tanah merupakan kumpulan benda alam yang terdapat di permukaan bumi dan tersusun dalam bentuk lapisan-lapisan (horizon).²⁶ Lapisan ini terdiri atas campuran bahan mineral, bahan organik, air dan udara. Sehingga tanah memiliki fungsi vital sebagai media tumbuh bagi tanaman. Pengertian ini menekankan bahwa tanah bukan sekedar benda mati, melainkan sebuah sistem alam yang hidup, dinamis dan senantiasa mengalami perubahan karena faktor lingkungan maupun aktivitas manusia. Tanah mampu menopang pertumbuhan tanaman, menyediakan unsur hara, menjaga kelembaban, dan mendukung ekosistem yang ada di atasnya.

Tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Tanah menjadi faktor produksi utama yang dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui kegiatan pertanian, perkebunan, peternakan hingga pembangunan infrastruktur. Tanah yang subur dapat memberikan hasil pertanian yang melimpah, sementara tanah yang strategis secara lokasi seringkali menjadi objek transaksi bernilai tinggi. Dengan demikian, tanah tidak hanya dipandang sebagai media tumbuh tanaman, tetapi juga sebagai aset yang berfungsi menunjang pembangunan ekonomi masyarakat. Dari sisi sosial budaya, tanah memiliki keterkaitan erat dengan kehidupan masyarakat. Dalam banyak komunitas adat, tanah dianggap sebagai warisan leluhur yang memiliki nilai sakral dan harus dijaga

²⁵ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021, hal. 9-12.

²⁶ Sarwono Hardjowigeno, *Ilmu Tanah*, Cet.8, Jakarta: Akademika Presindo, 2015, hal.1

keberlanjutannya. Tanah bukan hanya sumber penghidupan, tetapi juga simbol identitas, kehormatan serta keberlangsungan komunitas. Karena itu, penguasaan dan pemanfaatan tanah sering kali diatur bukan hanya melalui hukum negara, tetapi juga oleh norma-norma adat yang berlaku di masyarakat.²⁷

Tanah merupakan salah satu aset terpenting bagi pembangunan suatu negara. tanah dapat menjadi sumber konflik apabila tidak diatur secara adil, mengingat sifatnya yang erbatas tetapi kebutuhannya terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk. Oleh karena itu, hukum agraria menempatkan tanah sebagai salah satu pokok perhatian utama. Tanah bukan hanya milik pribadi yang dapat diperdagangkan bebas, melainkan juga harus tunduk pada kepentingan sosial dan lingkungan. Tanah dijelaskan memiliki tiga kompen utama diantaranya sebagai berikut.²⁸

- a. aspek fisik, hal ini termasuk horizon tanah, struktur tanah dan tekstur tanah
- b. aspek yuridis, hal ini termasuk dalam penguasaan tanah, siapa yang memiliki hak dan bagaimana hak itu diatur
- c. aspek manfaatnya, aspek ini termasuk dari aspek ekonomis, ekologis maupun sosial.

Kata “tanah” secara yuridis digunakan dalam UUPA. Menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA bahwa atas dasar hak menguagai dari negeri sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Tanah diberikan dan dipunyai oleh orang-orang agar digunakan dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Tanah sendiri keberadaannya telah dijamin oleh Undang-Undang Dasar 1945 bahwa negara menguasai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Seiring dengan perkembangan ilmu agraria, para ahli mulai membedah tanah sebagai sebuah konsep yang multidimensional.²⁹ Tidak

²⁷ Arba, Op. Cit., hal. 15.

²⁸ Anggreni A. Lubis, 2022, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Prenada Media, Hal.45.

²⁹ Boedi Harsono, Op. Cit., hal.22.

cukup hanya menyoroti tanah dari aspek alamiahnya, melainkan juga bagaimana tanah dikuasai secara hukum, dimanfaatkan secara ekonomi, dan dipelihara untuk keberlanjutan lingkungan. Dengan demikian, definisi definisi tanah dalam konteks hukum agraria modern harus mampu mencakup keseluruhan dimensi tersebut, sehingga menghasilkan pemahaman yang utuh, menyeluruh dan relevan dengan kondisi masyarakat sekarang.

Pasal 520 KUHPdata merumuskan bahwa pekarangan dan kebendaan tak bergerak lainnya yang tidak terpelihara dan tiada pemiliknya, sepertipun kebendaan mereka yang meninggal dunia tanpa ahli waris, atau yang warisnya telah ditinggalkan, adalah milik negara. Tanah memiliki dua ciri khusus. *Pertama*, tanah digunakan sebagai benda bila diusahakan oleh manusia. Misalnya digunakan sebagai lahan pertanian atau dikembangkan sebagai tanah perkotaan oleh manusia. *Kedua*, digunakan sebagai sumber daya alam.³⁰ Seiring dengan perkembangan ilmu agraria, para ahli mulai membedah tanah sebagai sebuah konsep yang multidimensional. Tidak cukup hanya menyoroti tanah dari aspek alamiahnya, melainkan juga bagaimana tanah dikuasai secara hukum, dimanfaatkan secara ekonomi, dan dipelihara untuk keberlanjutan lingkungan. Dengan demikian, definisi definisi tanah dalam konteks hukum agraria modern harus mampu mencakup keseluruhan dimensi tersebut, sehingga menghasilkan pemahaman yang utuh dan menyeluruh.

2.3.2 Hak-Hak Atas Tanah

Tanah tidak hanya digunakan atau dilihat sebagai benda mati, tetapi juga memiliki nilai sosial, ekonomi, dan kultural. Oleh karena itu dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah, sebagai berikut:

- 1) Hak milik, hak ini adalah hak turun temurun yang sifatnya terkuat dan terpenuh;

³⁰ Brahmantio Zain Pratama, 2021, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Bangun Atas Tanah Milik Di Kabupaten Batang*, Universitas Islam Sultan Agung, hal 58. https://repository.unissula.ac.id/24572/1/30301800102_fullpdf.pdf

- 2) Hak guna usaha, yaitu hak yang diberikan oleh negara untuk mengusahakan tanah seperti menggunakan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan;
- 3) Hak guna bangunan, merupakan hak untuk mendirikan sebuah bangunan diatas tanah yang bukan milik sendiri;
- 4) Hak pakai, hak yang digunakan untuk memungut hasil dari tanah yang dikuasai negara atau tanah milik orang lain;
- 5) Hak sewa, hak yang digunakan untuk menyewakan tanah;
- 6) Hak membuka tanah, hak yang digunakan untuk membuka tanah;
- 7) Hak memungut hasil hutan, hak yang digunakan untuk memungut hasil hutan;
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Sistem pertanahan nasional, tidak semua hubungan hukum antara seseorang dengan tanah berbentuk hak milik atau hak atas tanah. Ada bentuk lain yang dikenal dengan hak penguasaan tanah, yang meskipun tidak selalu memberikan kewenangan penuh seperti hak milik, tetapi juga diatur tersendiri dalam UUPA. Hak penguasaan atas tanah disebut lembaga hukum jika pemegang haknya belum dihubungkan secara langsung dengan orang atau badan hukum. Dalam hal ini, hak-hak tersebut masih abstrak. Misalnya dapat disebut hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa bangunan. Penguasaan atas tanah bisa bersifat langsung maupun tidak langsung, serta dapat terjadi penguasaan secara fisik tanpa dasar hukum, yang nantinya berpotensi menimbulkan sengketa. Maka, Penguasaan atas tanah baru menimbulkan hubungan hukum yang jelas apabila hak-haknya sudah dilekatkan atau diberikan kepada subjek hukum.³¹

Sistem penguasaan tanah dala hukum agraria nasional dibangun di atas prinsip *dominum eminens* atau hak menguasai dari negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 UUPA. Negara memegang kewenangan tertinggi untuk mengatur, mengurus dan menentukan peruntukan serta penggunaan tanah agar sejalan dengan kepentingan masyarakat luas. Hak-hak penguasaan tanah yang dimiliki

³¹ Boedi Harsono, Op. Cit., hal. 45.

individu maupun badan hukum sesungguhnya bersumber dari hak menguasai negara. mekanisme ini menciptakan suatu keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan pribadi, sehingga tanah tidak semata-mata dipandang sebagai objek kepemilikan, melainkan juga sebagai instrumen sosial yang harus dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Hak-hak penguasaan tanah tidak hanya mencakup hak yang bersifat penuh seperti hak milik, melainkan juga bentuk-bentuk hak yang lebih terbatas dan bersifat fungsional, misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan sewa bangunan. Masing-masing hak tersebut mempunyai sifat, fungsi, jangka waktu, serta subjek hukum yang berbeda. Hak guna usaha, misalnya diperuntukkan bagi pengusahaan tanah dalam bidang pertanian, perkebunan atau perikanan dengan jangka waktu tertentu. Sedangkan hak guna bangunan memberikan kewenangan untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Hal ini menunjukkan bahwa penguasaan atas tanah di Indonesia memiliki sifat pluralistik dan fleksibel, sehingga dapat menyesuaikan dengan kebutuhan pembangunan dan dinamika sosial ekonomi masyarakat.³² Di sisi lain, penguasaan tanah juga dapat berbentuk penguasaan fisik tanpa adanya dasar hukum yang jelas, misalnya melalui pendudukan tanah negara atau tanah terlantar. situasi ini sering menimbulkan potensi sengketa karena tidak adanya legitimasi yuridis yang kuat. Dalam praktiknya, banyak masyarakat yang menduduki tanah negara dengan alasan kebutuhan hidup, namun secara hukum hal tersebut dikategorikan sebagai penguasaan tidak sah. Persoalan ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara norma hukum dengan kenyataan sosial, sehingga menuntut adanya kebijakan agraria yang lebih adaptif dan berpihak pada masyarakat kecil.³³

Selain penguasaan tanah yang diberikan oleh negara kepada subjek hukum tertentu, terdapat pula penguasaan yang bersumber dari hak-hak adat. Dalam masyarakat hukum adat, tanah bukan hanya sekedar benda ekonomi, tetapi juga

³² Boedi Harsono, Op. Cit., hal. 45.

³³ Yustisia Setiarini Simarmata, Kedudukan Hukum Pihak yang Menguasai Objek Hak Atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak Yang Belum Sempurna, *Indonesian Notary*, Vol.3, hal. 448-449.

mempunyai nilai sosial dan kultural. Hak ulayat, misalnya menegaskan bahwa tanah dipandang sebagai warisan leluhur yang harus dijaga dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan bersama komunitas adat. Namun, dalam praktik hukum positif, hak hak ulayat seringkali menghadapi masalah pengakuan dan perlindungan karena tidak selalu sinkron dengan aturan formal dalam UUPA. Oleh karena itu, integrasi antara hukum adat dan hukum nasional masih menjadi tantangan dalam sistem pertanahan Indonesia.³⁴ Pada akhirnya, penguasaan tanah baru akan menimbulkan hubungan hukum yang jelas apabila hak-hak tersebut telah dilekatkan secara resmi kepada subjek hukum, baik individu maupun badan hukum. Proses pemberian hak biasanya melalui penetapan atau pendaftaran tanah, yang bertujuan memberikan kepastian hukum serta perlindungan bagi pemegang hak. Adanya kepastian hukum, maka potensi sengketa dapat diminimalisir, sekaligus mejamin bahwa tanah dimanfaatkan sesuai dengan fungsi sosialnya. Dengan demikian, sistem penguasaan tanah di Indonesia pada hakikatnya tidak hanya berorientasi pada aspek kepemilikan semata, tetapi juga menekankan keseimbangan antara kepentingan individu, masyarakat, dan negara dalam rangka mencapai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

2.4 Tinjauan Umum tentang Prinsip Kestaraan

2.4.1 Pengertian tentang Prinsip Kestaraan

Prinsip kestaraan dalam hukum perjanjian merupakan suatu asas fundamental yang menekankan bahwa para pihak dalam suatu kontrak berada dalam kedudukan yang seimbang, baik dalam menentukan isi, bentuk, maupun pelaksanaan perjanjian. Kestaraan dipahami sebagai kondisi di mana tidak ada salah satu pihak yang memiliki kedudukan lebih dminan dibandingkan pihak lain, sehingga proses perjanjian berlangsung secara adil dan tanpa tekanan. Dalam literatur hukum, prinsip ini dikaitkan dengan konsep *substansive fairness* yang menekankan bukan hanya pada kebebasan formal untuk membuat kontrak,

³⁴ Y.S., Simarmata, *Hukum Adat dan Masyarakat Hukum Adat*, Jakarta: Komnas HAM, 2020, Hal.67.

melainkan juga pada keseimbangannya nyata antara para pihak dalam mewujudkan tujuan perjanjian.³⁵

Secara konseptual, kesetaraan berbeda dengan persamaan. Jika persamaan (*equality*) lebih menekankan pada perlakuan yang sama di depan hukum, maka kesetaraan (*equity*) menekankan pada keadilan distributif yang memberikan hak dan kewajiban sesuai proporsinya. Dalam konteks kontrak, kesetaraan tidak selalu berarti bahwa kedua belah pihak memperoleh manfaat dalam jumlah sama, melainkan bahwa hak dan kewajiban mereka seimbang serta tidak ada yang dirugikan secara tidak wajar. Dengan demikian, prinsip kesetaraan menjadi saran untuk menghindari praktik eksploitasi yang sering terjadi dalam kontrak baku, di mana pihak yang memiliki posisi tawar lebih tinggi cenderung mendikte isi perjanjian.³⁶

Prinsip kesetaraan dalam perspektif hukum perdata Indonesia disatukan dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kebebasan berkontrak memang memberikan ruang luas bagi para pihak untuk menentukan isi perjanjian, namun kebebasan ini dibatasi oleh asas kepatutan, ketertiban umum, serta itikad baik. Pembatasan tersebut dimaksudkan agar kesetaraan tetap terjaga, sehingga perjanjian tidak menimbulkan ketidakadilan struktural. Doktrin hukum modern menilai bahwa kesetaraan merupakan syarat moral dari asas kebebasan berkontrak, tanpa itu kebebasan dapat berubah menjadi alat dominasi pihak yang lebih kuat.³⁷

Kesetaraan juga diakui sebagai instrumen perlindungan hukum bagi pihak yang secara sosial-ekonomi lebih lemah. Misalnya, dalam hubungan kontraktual antara pemilik tanah dan penyewa, seringkali pemilik berada dalam posisi dominan karena menguasai objek vital. Tanpa prinsip kesetaraan, penyewa bisa saja terpaksa

³⁵ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal.112.

³⁶ Mariam Darus Badruzaman, 2001, *KUHPdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, hal.72.

³⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2019, hal.45.

menerima klausula yang merugikan. Oleh karena itu, kesetaraan dipahami bukan sekedar prinsip formal, tetapi sebagai asas yang memastikan kontrak berjalan sesuai dengan prinsip keadilan substansif (*substantive justice*).

Prinsip ini juga berkembang seiring globalisasi hukum kontrak. Dalam instrumen hukum internasional seperti UNIDROIT *Principles of International Commercial Contracts (PICC)* dan *United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG)*, terdapat ketentuan yang menekankan perlunya keseimbangan dan itikad baik dalam kontrak. Dengan demikian, penerapan prinsip kesetaraan tidak hanya relevan baik dalam hukum perdata nasional, melainkan juga menjadi bagian dari standar kontraktual global yang mendorong praktis bisnis lebih etis dan berkeadilan.³⁸

Prinsip kesetaraan dalam hukum kontrak pada hakitnya menekankan bahwa para pihak yang berkontrak harus ditempatkan pada posisi yang seimbang, baik dalam hak maupun kewajiban. Kesetaraan ini dimaksudkan agar tidak ada pihak yang dirugikan secara sepihak ataupun mendominasi proses kontraktual. Analisis mengenai kapasitas operasional prinsip kesetaraan dapat diuraikan melalui beberapa aspek berikut:³⁹

- a. Pembagian hak dan kewajiban dalam hubungan kontraktual terjadi secara independen dari proses yang mengarah pada pembagian akhir;
- b. Kesetaraan merupakan hasil dari keseluruhan proses kontraktual;
- c. Hal ini berkaitan dengan kesetaraan posisi para pihak yang disamakan dalam hubungan hukum;
- d. Kesetaraan dapat tercapai hanya dengan syarat dan ketentuan yang seimbang.

Prinsip kesetaraan ini dalam praktiknya seringkali dipandang sebagai jembatan anantara kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) dengan keadilan kontraktual (*contractual justice*). Pada dasarnya, asas kebebasan berkontrak memberi ruang

³⁸ UNIDROIT, 2016, *Principles of International Commercial Contracts*, Rome: UNIDROIT, hal.21

³⁹ Niniek Lannyati, dkk., 2025, Penerapan Prinsip Kesetaraan Bagi Para Pihak Dalam Kontrak Baku, *Jurnal Konstruksia*, Vol.16 No.2, hal.57.

yang luas kepada para pihak untuk menentukan isi, bentuk, maupun syarat kontrak. Namun, tanpa adanya prinsip kesetaraan, kebebasan ini berpotensi melahirkan ketidakadilan karena pihak yang lebih kuat secara ekonomi atau sosial dapat mendominasi pihak yang lebih lemah. Oleh sebab itu, prinsip kesetaraan hadir sebagai mekanisme korektif yang memastikan bahwa kebebasan berkontrak tidak menjelma menjadi alat untuk menindas pihak lain. Prinsip kesetaraan juga erat kaitannya dengan perlindungan hukum bagi pihak yang lemah. Konsep ini banyak dibahas dalam doktrin kontrak modern yang mengkritik praktik penggunaan kontrak standar (*standard contract*), di mana pihak yang lebih kuat menentukan seluruh klausula tanpa memberi ruang bagi negosiasi. Dalam kondisi ini, kesepakatan yang terjadi hanya forma, bukan substansif. Oleh karena itu, intervensi hukum sering diperlukan untuk mengoreksi ketidakseimbangan, misalnya dengan membatalkan klausula yang tidak adil atau bertentangan dengan kepatutan.⁴⁰

2.4.2 Dasar Hukum Prinsip Kesetaraan

Dasar hukum prinsip kesetaraan dalam hukum perdata Indonesia dapat ditemukan baik secara eksplisit maupun implisit dalam berbagai ketentuan. Secara utama, KUHPerdata menjadi rujukan medasar karena mengatur prinsip kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) yang menyatakan bahwa “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Kebebasan ini secara doktrinal mengandung makna bahwa para pihak memiliki kedudukan yang sama dalam menentukan isi kontrak. Namun, pada saat yang sama, ayat (3) Pasal 1228 menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan ini secara normatif menegaskan batasan kebebasan berkontrak agar tidak melanggar prinsip kesetaraan, karena itikad baik berfungsi sebagai instrumen untuk menjaga keseimbangan hak kewajiban para pihak.

⁴⁰ Subekti, Op. Cit., hal. 52.

Prinsip kesetaraan selain berada di KUHPerdara juga tercermin dalam konstitusi. Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya. Ketentuan ini memberikan landasan konstitusional bahwa hubungan hukum perdata, termasuk dalam perjanjian, tidak boleh menempatkan salah satu pihak dalam posisi subordinat. Kesetaraan para pihak dalam kontrak dapat dipandang sebagai perwujudan asas persamaan di depan hukum yang dilindungi oleh konstitusi.⁴¹ Dengan demikian, meskipun KUHPerdara lebih menekankan aspek teknis perjanjian, UUD 1945 memberikan legitimasi filosofis dan yuridis terhadap prinsip kesetaraan sebagai bagian dari hak konstitusional warga negara.

Perkembangan regulasi modern di Indonesia juga menegaskan pentingnya prinsip kesetaraan. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, misalnya mengatur secara eksplisit larangan pencantuman klausa baku yang menempatkan konsumen dalam posisi tidak seimbang. Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen melarang pelaku usaha membuat klausula sepihak yang membatasi tanggung jawab atau memberikan hak mutlak kepada satu pihak. Larangan ini merupakan manifestasi langsung dari prinsip kesetaraan, karena bertujuan untuk melindungi pihak yang secara struktural lebih lemah (konsumen) dalam hubungan kontraktual dengan pelaku usaha.

Dasar hukum prinsip kesetaraan juga diperkuat melalui penerimaan terhadap instrumen hukum internasional. Prinsip *good faith* dan *fai dealing* yang tercantum dalam *UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts* maupun dalam *United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG)* menegaskan bahwa perjanjian internasional harus dilaksanakan dengan memperhatikan keadilan substansif antar pihak. Walaupun Indonesia belum meratifikasi CISG, prinsip-prinsip tersebut telah diadopsi dalam praktik

⁴¹ Subekti, Op. Cit., Hal. 48.

bisnis dan yurisprudensi nasional, sehingga dapat dijadikan rujukan dalam menafsirkan prinsip kesetaraan dalam perjanjian.⁴²

Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia juga memberikan dasar penting bagi penerapan prinsip kesetaraan. Beberapa putusan menegaskan bahwa klausula baku yang dibuat secara sepihak dan merugikan pihak tertentu dapat dinyatakan batal demi hukum. Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 822K/Sip/1990, Mahkamah Agung menyatakan tidak sah suatu klausula perjanjian yang membebaskan seluruh risiko secara aktif menjaga kesetaraan para pihak dalam kontrak dengan menolak klausula yang bersifat eksploitatif. Dengan demikian, dasar hukum prinsip kesetaraan bersifat komprehensif, mulai dari asas kebebasan berkontrak dalam KUHPerdara, jaminan konstitusional dalam UUD 1945, pengaturan khusus dalam Undang-Undang sektoral seperti Undang-Undang Perlindungan Konsumen, hingga pengakuan terhadap prinsip-prinsip hukum internasional dan yurisprudensi Mahkamah Agung. Kesemuanya menegaskan bahwa kesetaraan bukan sekedar doktrin akademik, melainkan prinsip yuridis yang memiliki legitimasi kuat dalam sistem hukum Indonesia.

2.4.3 Fungsi dan Relevansi Prinsip Kesetaraan dalam Hukum Perjanjian

Prinsip kesetaraan memiliki fungsi utama sebagai jaminan bahwa perjanjian yang lahir dari kesepakatan para pihak tidak menimbulkan ketimpangan struktural maupun substansial. Dalam teori kontrak klasik, kesetaraan para pihak diasumsikan secara otomatis terpenuhi ketika ada kesepakatan bebas. Namun, dalam praktik, seringkali posisi tawar pihak-pihak dalam kontrak tidak seimbang, misalnya antara perusahaan besar dan konsumen, atau antara pemilik modal dan pekerja. Oleh karena itu, fungsi prinsip kesetaraan adalah menjadi koreksi normatif terhadap doktrin kebebasan berkontrak, agar kebebasan itu tidak digunakan untuk menciptakan ketidakadilan. Prinsip ini berperan menyeimbangkan hak dan

⁴² UNIDROIT, Op. Cit., hal.71

kewajiban, sehingga perjanjian dapat berjalan dengan wajar dan tidak eksploitatif.⁴³

Prinsip kesetaraan memiliki fungsi sebagai pedoman dalam pembentukan kontrak. Para pihak diharapkan memperhatikan keseimbangan dalam menentukan klausula, sehingga tidak ada satu pihak yang memperoleh keuntungan berlebihan. dalam ini, asas itikad baik (*good faith*) yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara bertindak sebagai instrumen yang memperkuat prinsip kesetaraan. Asas Itikad baik menuntut agar para pihak tidak hanya memperhatikan formalitas kesepakatan, tetapi juga substansi keadilan di dalamnya. Dengan demikian, prinsip kesetaraan berfungsi sebagai standar etik sekaligus hukum dalam proses perundingan, pembentukan, hingga hingga pelaksanaan kontrak.

Fungsi lain dari prinsip kesetaraan adalah sebagai instrumen interpretatif dalam penyalasain sengketa. Ketika suatu klausula perjanjian dianggap ambigu atau multitafsir, hakim sering menggunakan prinsip kesetaraan sebagai dasar penafsiran. Doktrin *contra proferentem* mengajarkan bahwa klausula yang sama harus ditafsirkan merugikan pihak yang membuat klausula tersebut, karena biasanya ia memiliki posisi tawar yang lebih kuat.⁴⁴ Dengan demikian, prinsip kesetaraan memiliki relevansi penting dalam praktik peradilan, terutama untuk mencegah penyalahgunaan kekuatan oleh pihak dominan dalam suatu hubungan kontraktual.

Prinsip kesetaraan juga relevan dalam konteks perkembangan hukum modern yang semakin menekankan perlindungan terhadap pihak lemah. Kehadiran Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Ketenagakerjaan, maupun regulasi mengenai perlindungan data pribadi menunjukkan bahwa hukum perdata tidak lagi hanya berfungsi mengatur relasi privat, tetapi juga menjamin keadilan substansif. Dalam kerangka ini, prinsip kesetaraan menjadi benang merah yang menghubungkan antara kebebasan berkontrak menjadi benang merah

⁴³ Niniek Lannyati, dkk., Penerapan Prinsip Kesetaraan Bagi Para Pihak dalam Kontrak Baku, *Jurnal Konstruksia*, Vol.16 No.2, 2025, hal.53-63.

⁴⁴ Subekti, Op. Cit. hal.78.

yang menghubungkan antara kebebasan berkontrak dengan tanggung jawab sosial hukum perdata. kesetaraan tidak hanya menjamin keadilan individual, tetapi juga mendukung tercapainya keadilan sosial sebagaimana dicita-citakan dalam konstitusi. Dengan demikian, prinsip kesetaraan tidak hanya berfungsi sebagai teori normatif, tetapi memiliki relevansi praktis dalam pembentukan, pelaksanaan dan penegakan kontrak.⁴⁵

2.4.4 Dimensi Filosofis, Sosiologis, dan Yuridis Prinsip Kesetaraan

Dimensi filosofis prinsip kesetaraan berakar pada konsep keadilan (*justice*) yang telah lama menjadi pembahasan para filsuf hukum. Aristoteles membedakan antara keadilan distributif dan keadilan korektif, yang relevan dalam konteks kontrak. Keadilan distributif menekankan pembagian hak dan kewajiban secara proporsional, sedangkan keadilan korektif berfokus pada pemulihan keseimbangan ketika terjadi ketidakadilan akibat kontrak yang timpang. Dalam kerangka ini, prinsip kesetaraan berfungsi sebagai filosofis untuk memastikan bahwa kontrak tidak menjadi alat eksploitasi bagi pihak yang lebih dominan.⁴⁶

Prinsip kesetaraan dalam hukum kontrak tidak hanya dipandang sebagai norma abstrak, tetapi juga sebagai landasan filosofis yang mengikat moralitas dan keadilan dalam hubungan privat. Jika kesetaraan tidak ditegakkan, maka perjanjian akan kehilangan esensi sebagai instrumen yang lahir dari kehendak bebas para pihak. Dalam perspektif keadilan distributif, kesetaraan memastikan adanya proporsi yang seimbang antara manfaat yang diterima dengan kewajiban yang ditanggung oleh masing-masing pihak.⁴⁷ Dengan kata lain, kontrak yang dibuat tanpa kesetaraan hanya akan menjadi legitimasi bagi dominasi ekonomi

⁴⁵ Djumhana, Op.Cit., hal.95.

⁴⁶ Hari Triasmono, Konsep Pengaturan Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT) Berdasarkan Prinsip Keadilan Proporsional, *Jurnal Ilmu Hukum: Legal Standing*, Vol. 9 No. 4, 2025, hal. 875.

⁴⁷ H. Stiawan, 2020, Pengaturan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang di Atas dan di Bawah Permukaan Tanah (Studi Perbandingan Negara Indonesia, Amerika Serikat dan Negara Belanda), *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol.1 No.6. hal. 67.

pihak yang lebih kuat, sehingga bertentangan dengan prinsip keadilan kontraktual yang dikehendaki oleh sistem hukum perdata. Kesetaraan bukan berarti semua pihak mendapatkan hal yang sama secara identik, melainkan memastikan agar tidak ada pihak yang dirugikan secara tidak proporsional. Dalam praktik sewa-menyewa tanah dan bangunan. Misalnya, penyewa berhak atas penggunaan objek sewa dengan aman dan tenang, sementara pemilik berhak memperoleh imbalan sewa sesuai kesepakatan. Keduanya memiliki posisi yang berbeda tetapi harus diseimbangkan dalam tataran hukum. Tanpa. Tanpa penerapan prinsip ini, penyewa bisa saja terbebani kewajiban berlebih, atau sebaliknya, pemilik kehilangan haknya karena ketidakjelasan klausula.

Dimensi sosiologis, prinsip kesetaraan memiliki peran penting dalam menyeimbangkan relasi sosial antara pihak yang berbeda status ekonomi atau kekuasaan. Dalam praktik perjanjian sewa tanah dan bangunan, misalnya pemilik tanah biasanya memiliki posisi tawar yang lebih kuat dibanding penyewa. Tanpa kesetaraan, penyewa dapat terpaksa menerima klausula yang merugikan atau membatasi haknya. Kesetaraan dalam konteks sosiologis menekankan perlunya mekanisme yang memastikan keterbukaan, negosiasi yang adil, serta pembagian risiko dan manfaat yang proporsional, sehingga hubungan kontraktual tetap harmonis dan mengurangi potensi konflik. Prinsip kesetaraan dalam perspektif sosiologis juga menjadi sarana untuk mencegah lahirnya praktik-praktik eksploitasi dalam hubungan kontraktual. Tanpa adanya kesetaraan, pihak yang lemah secara ekonomi seringkali hanya dipandang sebagai penerima syarat tanpa ruang untuk bernegosiasi. Kondisi ini dapat menciptakan ketidakadilan struktural yang berulang dari satu hubungan kontrak ke kontrak lainnya. Dengan adanya prinsip kesetaraan, maka kontrak sewa tanah dan bangunan tidak lagi sekedar dilihat sebagai transaksi ekonomi, melainkan juga instrumen sosial yang menegakkan nilai keadilan, menjamin akses yang setara dan memperkuat kohesi sosial dalam masyarakat.⁴⁸

⁴⁸ Fatimah & Nur Asyiah, Analisis Prinsip Keadilan dalam Kontrak Tanah Negara, *Jurnal Ilmiah Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Vol. 4 No. 2, 2025, hal. 129.

Penerapan prinsip kesetaraan dalam perjanjian juga dapat memperkuat kepercayaan sosial (*social trust*) antar pihak. Kepercayaan ini penting karena kontrak bukan hanya mengikat secara hukum, tetapi juga membutuhkan legitimasi moral dan sosial. Kontrak yang disusun secara adil, transparan, dan setara akan mendorong pihak-pihak untuk lebih patuh dalam melaksanakan kewajibannya, sekaligus meminimalkan risiko terjadinya perselisihan. Dengan demikian, prinsip kesetaraan tidak hanya berfungsi sebagai norma hukum, tetapi juga sebagai mekanisme sosial yang menciptakan stabilitas dalam hubungan jangka panjang. Prinsip kesetaraan dalam dimensi ini juga selaras dengan teori keadilan distributif, yang menekankan bahwa hasil dari suatu kontrak harus memawa manfaat yang seimbang bagi kedua belah pihak. Artinya, kontrak sewa tanah dan bangunan tidak boleh menguntungkan secara sepihak, melainkan harus memperhatikan kesejahteraan pihak lain. jika keseimbangan ini tercapai, maka kontrak bukan hanya berfungsi sebagai alat pemenuhan kebutuhan ekonomi, tetapi juga menjadi sarana untuk mewujudkan keadilan sosial sebagaimana tujuan hukum itu sendiri.⁴⁹

Dimensi yuridis dari prinsip kesetaraan terlihat jelas dalam ketentuan hukum positif Indonesia. KUHPdata menegaskan asas kebabs berkontrak dan itikad baik sebagai landasan utama, sedangkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan regulasi sektoral lainnya memperkuat perlindungan bagi pihak yang lebih lemah. Yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam Putusan No. 822 K/Sip/1990, menunjukkan bagaimana pengadilan dapat menolak klausula sepihak yang merugikan salah satu pihak. Hal ini mempertegas bahwa prinsip kesetaraan memiliki kekuatan normatif yang mengikat yang mengikat, bukan sekedar doktrin akademik.

Penerapa prinsip kesetaraan dalam literatur hukum kontrak kontemporer juga dilihat sebagai salah satu mekanisme perlindungan hukum preventif. Dengan mengatur hak dan kewajiban secara jelas, para pihak dapat meminimalisir potensi sengketa sejak awal. Sebaliknya, kontrak yang disusun tanpa memperhatikan prinsip ini berisiko besar menimbulkan perselisihan yang pada akhirnya

⁴⁹ Djumhana, Op.Cit., hal.118.

menghambat kepastian hukum. Oleh karena itu, prinsip kesetaraan bukan hanya bagian dari asas keadilan, tetapi juga instrumen efisiensi hukum. Berdasarkan regulasi, prinsip kesetaraan juga menjadi dasar dalam pembentukan undang-undang dan kebijakan kontraktual modern. Banyak perturan terbaru, termasuk yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dan kontrak standar, mengadopsi prinsip ini untuk menyeimbangkan kedudukan para pihak. Kehadiran prinsip kesetaraan di dalam hukum positif merupakan bukti bahwa negara ikut serta memastikan kontrak tidak hanya sah secara formal, tetapi juga adil secara substantial.⁵⁰

Prinsip kesetaraan berfungsi sebagai dasar interpretasi hukum kontrak. Dalam kasus sengketa, hakim cenderung mempertimbangkan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, termasuk konteks ekonomi, kapasitas negosiasi, serta informasi yang tersedia bagi masing-masing pihak. Pendekatan ini mendorong perjanjian yang lebih adil dan realistis, sekaligus memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang rentan. Secara integratif ketiga dimensi filosofis, sosiologis dan yuridis saling mendukung dalam menjadikan prinsip kesetaraan sebagai pijakan utama dalam praktik hukum perjanjian. Filosofis memberikan dasar moral dan etis, sosiologis menekankan keadilan dalam relasi sosial, dan yuridis menjamin penerapan ini secara konkrit melalui norma, undang-undang dan putusan pengadilan. Semuanya menegaskan bahwa prinsip kesetaraan bukan sekedar teori, tetapi memiliki implikasi nyata dalam pembentukan pelaksanaan dan penegakan kontrak yang adil.⁵¹

2.4.5 Perkembangan Prinsip Kesetaraan dalam Hukum Perjanjian Modern

Perkembangan prinsip kesetaraan dalam hukum perjanjian modern tidak hanya dibahas secara normatif, tetapi juga praktis, baik di tingkat nasional maupun internasional. Pada tingkat nasional, hukum perdata Indonesia terus menegaskan pentingnya keseimbangan hak dan kewajiban antar pihak melalui revisi regulasi dan putusan yurisprudensi. Pasal 1338 KUHPERdata tetap menjadi dasar utama,

⁵⁰ Niniek Lannyati dkk, Op. Cit., hal 58.

⁵¹ Ibid, hal 58-60.

namun praktik modern menegedepankan interpretasi yang lebih substansif, termasuk penerapan prinsip *good faith* dan larangan klausula sepihak dalam perjanjian baku, terutama setelah munculnya Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan berbagai regulasi sektoral yang menekankan perlindungan terhadap pihak yang lebih lemah.

Prinsip kesetaraan dalam praktik modern juga diperkuat melalui doktrin hukum internasional. Instrumen seperti *UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts* dan *CIGS* menekankan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak serta perlunya itikad baik dalam pelaksanaan kontrak.⁵² Prinsip-prinsip ini telah diadopsu oleh berbagai pengadilan dan arbitrase internasional sebagai tolak ukur keadilan kontraktual. Misalnya, klausula yang memberikan keuntungan sepihak biasanya ditolak atau ditafsirkan secara restriktif, sehingga prinsip kesetaraan berfungsi sebagai standar global dalam kontrak internasional.

Perkembangan hukum modern juga menekankan aspek transparansi dan negosiasi. Perjanjian modern tidak lagi dipandang hanya sebagai dokumen formal, tetapi sebagai hasil dari proses interaktif yang memungkinkan kedua belah pihak memahami hak, kewajiban dan risiko yang mungkin timbul. Hal ini tercermin dalam prinsip *negotiated contract* yang mendorong pihak-pihak untuk berpartisipasi aktif, sehingga keseimbangan posisi tawar dapat tercapai. Pendekatan ini menunjukkan evolusi prinsip kesetaraan dari sekedar norma formal menjadi instrumen praktis dalam kontrak.⁵³

Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia menunjukkan bahwa pengadilan semakin memperhatikan keseimbangan hak dan kewajiban. Putusan-putusan terkait sengketa perjanjian menunjukkan pengadilan menolak klausula yang menguntungkan satu pihak secara tidak adil. Perkembangan terakhir menunjukkan bahwa prinsip kesetaraan kini menjadi bagian integral dari kontrak modern yang memadukan norma hukum, etika bisnis, dan kepentingan sosial. Hal ini menegaskan bahwa prinsip kesetaraan tidak hanya relevan untuk kontrak

⁵² UNIDROIT, Op. Cit., Pasal 7.

⁵³ Niniek Lannyati dkk, Op. Cit., hal 59.

tradisional atau domestik, tetapi juga untuk transaksi komersial kompleks, termasuk perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan dalam konteks bisnis modern.⁵⁴ Kesetaraan menjadi landasan bagi terciptanya kontrak yang adi, transparan, dan mengurangi risiko sengketa hukum, sehingga memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

2.4.6 Hubungan Prinsip Kesetaraan dengan Asas-Asas Lain dalam Hukum Perjanjian

Prinsip kesetaraan dalam hukum perjanjian tidak berdiri sendiri, tetapi memiliki keterkaitan erat dengan asas-asas lain yang menjadi dasar pembentukan kontrak. Salah satu asas yang paling terkait adalah asas itikad baik (*good faith*). Hal ini diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Asas ini menuntut agar para pihak dalam suatu perjanjian bertindak jujur, terbuka dan tidak menipu pihak lain. Itikad baik berfungsi untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban dibagi secara proporsional serta tidak ada pihak yang diperlakukan secara sepihak atau dirugikan. Dengan demikian, asas itikad baik memperkuat implementasi kesetaraan, karena keduanya menekankan keadilan substansif dalam hubungan kontraktual. Prinsip kesetaraan juga berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Kebebasan berkontrak memberikan hak kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian sesuai kehendaknya, termasuk menentukan syarat, kewajiban dan manfaat masing-masing pihak. Namun, kebebasan ini dibatasi oleh prinsip kesetaraan untuk mencegah dominasi salah satu pihak. Tanpa penerapan kesetaraan, kebebasan berkontrak dapat disalahgunakan sehingga menimbulkan ketimpangan hak dan kewajiban. Oleh karena itu, prinsip kesetaraan berperan sebagai koreksi normatif terhadap kebebasan berkontrak, memastikan bahwa kontrak yang terbentuk tetap adil bagi semua pihak.⁵⁵

Asas kepastian hukum juga berkaitan erat dengan prinsip kesetaraan. Kepastian hukum menuntut agar perjanjian memiliki aturan yang jelas dan dapat diprediksi, baik mengenai hak, kewajiban maupun konsekuensi hukum dari pelanggaran

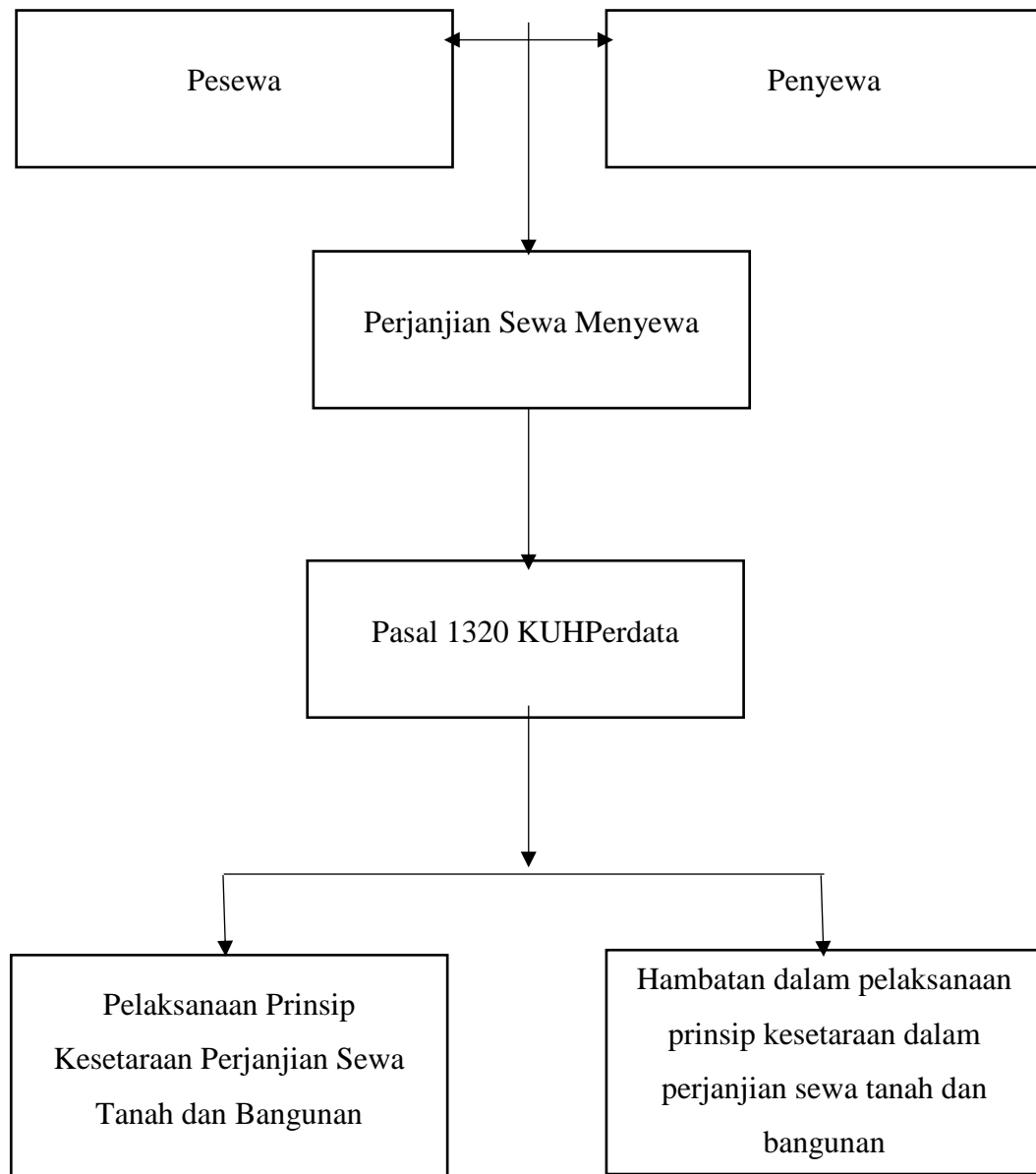
⁵⁴ Ibid. hal. 60.

⁵⁵ Ibid, hal.59.

kontrak. Dengan adanya kesetaraan, klausula-klausula dalam perjanjian dirancang sedemikian rupa sehingga tidak ada pihak yang ditempatkan secara sewenang-wenang. Hal ini memperkuat kepastian hukum karena setiap pihak mengetahui batasan, tanggung jawab dan haknya secara proporsional. Asas kepastian hukum memberikan jaminan bahwa perjanjian yang dibuat benar-benar dapat ditegaskan dan dilaksanakan sebagaimana mestinya. Hal ini penting karena tanpa kepastian hukum, kontrak hanya menjadi moral tanpa daya paksa yang mengikat para pihak. Prinsip kesetaraan berperan dalam memastikan bahwa ketentuan yang disepakati tidak hanya jelas secara normatif, tetapi juga adil dalam penerapannya. Dengan kata lain, kepastian hukum tidak akan bermakna apabila kontrak sejak awal sudah berat sebelah, karena salah satu pihak akan berada dalam posisi yang dirugikan dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.⁵⁶

⁵⁶ Ibid, hal.58.

2.5 Kerangka Berfikir



2.6 Keterangan

Adanya hubungan hukum antara Pesewa dan Penyewa yang lahir dari suatu perjanjian sewa menyewa. Perjanjian ini pada dasarnya tunduk pada ketentuan umum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang mesyaratkan adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, serta sebab yang

halal. Dengan terpenuhinya syarat tersebut, perjanjian sewa-menyewa menjadi sah dan mengikat para pihak sebagai undang-undang. Selanjutnya, dalam praktik pelaksanaan perjanjian sewa, timbul pertanyaan mengenai bagaimana prinsip kesetaraan dijalankan. Prinsip kesetaraan ini penting untuk memastikan adanya keseimbangan hak dan kewajiban diantara para pihak. Namun, dalam kenyataannya terdapat berbagai hambatan dalam pelaksanaan prinsip kesetaraan, seperti adanya klausula baku yang merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, penelitian ini mencoba menelaah sejauh mana prinsip kesetaraan tersebut benar-benar diterapkan dalam praktik perjanjian sewa-menyewa. Salah satu aspek penting yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa adalah bagaimana kedudukan para pihak ditempatkan dalam perjanjian tersebut. Serta hambatan dalam penerapan prinsip kesetaraan.

III. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis metode penelitian hukum normatif empiris. Penelitian hukum empiris digunakan dalam proses pengumpulan serta analisis data melalui studi lapangan. Penelitian hukum Normatif yaitu suatu jenis penelitian yang dilakukan dengan mempelajari norma-norma yang ada atau peraturan perundang-undangan terkait permasalahan yang dibahas. Studi hukum yang bersifat empiris menekankan pada analisis terhadap dampak atau penerapan hukum dan peraturan masyarakat.⁵⁷ Pada masalah penelitian ini digunakan untuk mengkaji, menganalisis, dan mengembangkan doktrin-doktrin hukum mengenai penerapan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan serta hambatan dalam pelaksanaan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan berdasarkan temuan-temuan faktual di lapangan.

3.2 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan pada penelitian ini menggunakan tipe deskriptif. Hal ini dilakukan untuk mendeskripsikan secara jelas dan rinci hasil dari pengkajian dan penganalisisan masalah penerapan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan serta hambatan dalam pelaksanaan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan.⁵⁸

⁵⁷ H. Zainudin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal.105

⁵⁸ Ibid, hal. 107

3.3 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah pada penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. pendekatan yuridis sosiologis merupakan pendekatan ilmu hukum dengan menggunakan bantuan ilmu sosial lainnya, melalui pendekatan ini dalam penelaahan datanya tidak hanya terfokus pada segi yuridis semata-mata. namun juga juga melihat kenyataan dalam praktek.⁵⁹ Pada penelitian ini tipe ini digunakan dengan tujuan untuk melihat kesesuaian peraturan perundang-undangan mengenai penerapan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan serta hambatan dalam pelaksanaan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan apakah dalam fakta lapangannya sudah dilaksanakan sesuai hukum.

3.4 Sumber Data

Data yang digunakan pada penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara. Sumber data sekunder yang diperoleh didapatkan secara tidak langsung atau bukan dari lapangan, namun melalui kepustakaan seperti dokumen-dokumen, resmi, buku-buku, jurnal, skripsi, tesis, disertasi, serta peraturan perundang-undangan.. Bahan hukum yang digunakan, meliputi:⁶⁰

- a. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan mempunyai kekuatan mengikat serta diurutkan sesuai hierarki peraturan perundang-undangan. Yakni sebagai berikut:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - 4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁵⁹ Jonaedi Efendi & Prasetyo Rijadi, 2022, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Kencana, Jakarta, hal.188.

⁶⁰ Ibid, hal.188.

- 5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.
- 6) Yurisprudensi Mahkamah Agung Putusan No. 822 K/Sip/1990 tentang Kedudukan Bukti Surat Tidak Bermaterai Sebagai Bukti yang Tetap Sah Selama Tidak Terbukti Bahwa Surat Itu Palsu.
- 7) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 tentang Perbuatan Melawan Hukum Pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Secara Sepihak.
- 8) Putusan Nomor 451/Pdt.G/2018/pn Jkt.Brt tentang Wanprestasi dalam perjanjian Sewa-Menyewa Rumah.
- 9) Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan antara Nurhayati dan Setiawan HS.
- b. Bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum yang bersumber dari kepustakaan seperti buku, jurnal, doktrin, dan kasus-kasus hukum. Serta memberikan penjelasan atau interpretasi terhadap bahan hukum primer.
- c. Bahan hukum tersier, merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan atau petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Misalnya, kamus hukum.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan melalui cara sebagai berikut:

1. Studi Kepustakaan (*library research*).

Studi kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data melalui literatur yang ada kaitannya dengan pembahasan suatu penelitian. Pada penelitian ini mengkaji Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta dari buku-buku lain yang berkaitan dengan perjanjian sewa tanah dan bangunan.

2. Studi Lapangan (*Field Research*).

Secara lapangan penelitian ini melakukan wawancara kepada narasumber Notaris Nur Putri Lestari. S.H., M.Kn.

3.6 Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data pada penelitian ini dilakukan dengan langkah-langkah yang berkaitan dengan bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian ini, yang meliputi tahapan sebagai berikut:

a. Pemeriksaan data

Pemeriksaan data merupakan tahapan untuk memeriksa apakah data yang telah dikumpulkan sudah sesuai dan relevan dengan bahasan yang akan diteliti. Dalam penelitian ini tahap pemeriksaan data digunakan untuk melihat sudah sesuai dengan pokok bahasan, lengkap dan jelas mengenai pelaksanaan sewa tanah dan bangunan berdasarkan hukum keperdataan di Indonesia dan akibat hukum apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian. Mulai dari pemeriksaan undang-undang yang mengatur mengenai perjanjian sewa tanah dan bangunan, kasus-kasus sebelumnya mengenai sewa tanah dan bangunan, serta menentukan kesalahan dan kekeliruan data yang diperoleh melalui wawancara.

b. Klasifikasi data

Tahapan pengolahan data yang selanjutnya yaitu klasifikasi data, hal ini dilakukan untuk mengelompokkan data yang diperoleh sesuai dengan bahasan guna mempermudah analisis data. Setelah data diperiksa dan dilakukan analisis mulai dari pengecekan dan sebagainya, klasifikasi data dilakukan untuk mengelompokkan objek penelitian sesuai dengan kriterianya. Dengan melakukan klasifikasi penelitian dapat berjalan dengan mudah untuk mempelajari objek penelitian.

c. Penyusunan data

Penyusunan data merupakan tahapan akhir pada pengolahan data penelitian ini. Penyusunan data dilakukan setelah semua data terkumpul dan sebelumnya sudah dianalisis dan diklasifikasikan sesuai informasi data yang dibutuhkan untuk inti pembahasan pada penelitian ini.

3.7 Analisis Data

Data yang diperoleh dan terkumpul pada penelitian ini selanjutnya di analisis secara kualitatif, yaitu pendekatan yang menggunakan data kategoris seperti wawancara, analisis literatur kepustakaan, dan observasi. Menganalisis data secara kualitatif yaitu untuk menafsirkan data yang diperoleh dengan menyederhanakannya menggunakan kalimat yang sistematis dan ilmiah agar mudah dipahami dan dimengerti. Pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif untuk menganalisis dan menentukan isi melalui Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan UUPA mengenai penerapan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan serta hambatan dalam pelaksanaan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang sudah dijelaskan secara sistematis, maka diperoleh kesimpulan berupa:

1. Pelaksanaan prinsip kesetaraan dalam perjanjian sewa tanah dan bangunan pada dasarnya sudah terjamin melalui ketentuan KUHPerdara dan UUPA, dimana para pihak memiliki kedudukan yang sama untuk membuat kesepakatan berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Kesetaraan ini tercermin dari adanya hak dan kewajiban timbal balik, baik dari pihak penyewa maupun pemilik, sehingga perjanjian sewa tidak boleh menimbulkan ketidakadilan atau keberpihakan sepihak. Dengan adanya perjanjian tertulis yang memuat klausul jelas mengenai objek sewa, jangka waktu, harga sewa dan kewajiban masing-masing pihak, maka prinsip kesetaraan dapat terwujud secara lebih nyata dalam praktik.
2. Hambatan dalam pelaksanaan prinsip kesetaraan umumnya muncul karena ketidakseimbangan posisi tawar antara penyewa dan pemilik, kurangnya kesadaran hukum para pihak, serta masih seringnya perjanjian dibuat secara lisan atau tanpa memperhatikan asas kepastian hukum. Hambatan lain juga muncul dalam hal pelaksanaan kewajiban, seperti keterlambatan pembayaran sewa, penggunaan objek tidak sesuai perjanjian, atau sengketa terkait perpanjangan sewa. Faktor-faktor tersebut seringkali menimbulkan perselisihan yang berujung pada wanprestasi maupun sengketa hukum,

sehingga menuntut adanya penyelesaian baik melalui musyawarah, mediasi maupun jalur pengadilan.

5.2 Saran

Saran dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagi Para pihak yang melakukan perjanjian sewa tanah dan bangunan, sebaiknya selalu menuangkan kesepakatan secara tertulis dengan mencantumkan klausul yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing, jangka waktu, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Hal ini penting agar prinsip kesetaraan dapat benar-benar terlaksanakan, sekaligus mencegah lahirnya interpretasi sepihak yang merugikan salah satu pihak.
2. Bagi aparat penegak hukum, penting untuk lebih konsisten dalam menegakkan asas keadilan substansif ketika menangani sengketa sewa tanah dan bangunan. Putusan yang memberikan perlindungan proporsional bagi kedua belah pihak akan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan mendorong kesadaran hukum dalam membuat perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Ali Zainudin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Badruzaman, M. D., 2001, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung; Alumni
- Dunne, Van dan Salim, HS., 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan keenam, Jakarta; Sinar Grafika
- Djumhana Muhammad, *Hukum Perikatan: Dasar-Dasar Hukum Kontrak Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012
- Efendi Jonaedi dan Rijadi Prasetijo, 2022, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Kencana, Jakarta.
- Harahap, M. Yahya., 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumi.
- Hardjowigeno Sarwono, *Ilmu Tanah*, Cet.8, Jakarta: Akademika Presindo., 2015.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2018.
- Hernoko, A. Y., 2019, *Hukum Perjanjian*, Prenamedia Group, Jakarta.
- Lubis, A. A. 2022, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Prenada Media.
- Mertokusumo Sudikno, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2014.
- Muhammad Abdulkadir, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Ke-5, Bandar Lampung.
- Rahardjo Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Bnadung; Citra Aditya Bakti.
- Poerwaarminta, W. J. S., 2003, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta; Balai Pustaka.

- Saija, Ronald dan Roger, F.X.V. Letsoin, 2016, *Buku Ajar Hukum Keperdataan*: Deepublish, Yogyakarta.
- Santoso, A. P. Arip., 2021, *Kapita Selekta Hukum Perdata*, Yogyakarta; Pustakabapuperss
- Satroepoetro, Santoso.,1982, *Pelaksanaan Latihan*. Jakarta, Gramedia.
- Shoim Muhammad, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Semarang : Rafi Sarana Perkasa, 2022
- Simanjutak P.N.H., 2017, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Sitompul Br Verawati, 2017, *Hukum Perdata*, Jakarta: Pustaka Mandiri.
- Simarmata Y.S., *Hukum Adat dan Masyarakat Hukum Adat*, Jakarta: Komnas HAM, 2020.
- Sjahdeini S.R., *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Intitut Bankir Indonesia, 2009.
- Suprayanto, Yudi., 2018, *Hukum Perdata*, Cempaka Putih, Klaten.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2019.
- Widjaja Gunawan, 2019, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Jakarta: Prenadamedia Group
- Jurnal**
- Arabia Teti, dll., Kenampakan Pedologi Tanah Sawah yang Berasal dari Toposekuen Berbahan Induk Volkanik di Daerah Bogor-Jakarta, *Jurnal Agrista*, Vol.13 No.1
- Cahyaningrum Fransiska Intan, dkk., 2024, Penerapan Prinsip Kesetaraan Kontraktual dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan di Pesona Rental Mobil Semarang, *Semarang Law Review*, Vol.5 No.1
- Elsa Novitri&Mohdn Alfin, 2022, Analisis Hukum Mengenai Terjadinya Hak Sewa Tanah dan Bangunan Tanpa Diketahui Oleh Pemilik Tanah, *Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humanioral*.
- Istiati, Devi, A. dan Hanim, Lathifah., 2021, Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, *Konstelansi Ilmiah Mahasiswa Unissula*.
- Lannyati, dkk., 2025, Penerapan Prinsip Kesetaraan Bagi Para Pihak Dalam Kontrak Baku, *Jurnal Konstruksia*, Vol.16 No.2

- Marchelo Ivan Darmawan dan Nany Suryawati, 2023, Analisis Yuridis Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu, *Law, Development & Justice Review*, Vol.6 No.2
- Pratama, B. Z., 2021, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Bangun Atas Tanah Milik Di Kabupaten Batang*, Universitas Islam Sultan Agung.
- Santoso, Urip., 2018, Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas dan Pembuktian, *Jurnal Yuridika*, Vol. 33 No.2.
- Santie Marlina Santoso dkk., 2025, *The role of the principle of balance in agreements: Contract validity and annulment under Indonesian Civil Law*, Researc Horizon, Vol. 5 No. 2
- Simarmata Y.S, Kedudukan Hukum Pihak yang Menguasai Objek Hak Atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak Yang Belum Sempurna, *Indonesian Notary*, Vol.3, hal. 448-449.
- Stiawan, H., 2020, Pengaturan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang di Atas dan di Bawah Permukaan Tanah (Studi Perbandingan Negara Indonesia, Amerika Serikat dan Negara Belanda), *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol.1 No.6.
- Triasmono Hari, Konsep Pengaturan Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT) Berdasarkan Prinsip Keadilan Proporsional, *Jurnal Ilmu Hukum: Legal Standing*, Vol. 9 No. 4, 2025.
- UNIDROIT, 2016, *Principles of International Commercial Contracts*, Rome: UNIDROIT.
- Yanti Risna, Problematika Pengadaan Sertifikat Tanah Melalui Program Nasional Agraria, *Skripsi Institut Agama Islam Negeri Kendari*, 2023.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Putusan No. 822 K/Sip/1990 tentang Kedudukan Bukti Surat Tidak Bermaterai Sebagai Bukti yang Tetap Sah Selama Tidak Terbukti Bahwa Surat Itu Palsu.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 tentang Perbuatan Melawan Hukum Pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Secara Sepihak.

Putusan Nomor 451/Pdt.G/2018/pn Jkt.Brt tentang Wanprestasi dalam perjanjian Sewa-Menyewa Rumah.

Web/Internet

Brahmantio Zain Pratama, 2021, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Bangun Atas Tanah Milik Di Kabupaten Batang*, Universitas Islam Sultan Agung, hal 58. https://repository.unissula.ac.id/24572/1/30301800102_fullpdf.pdf