Mediation : Journal of Law
Volume 5, Nomor 3, September 2026
https://pusdikra-publishing.com/index.php/jhkm/index

Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Sawah Secara Lisan di Desa Pematang Cengal Kecamatan Tanjung Pura

Bayu Arnanda[1], Yeltriana[2], Ismed Batubara[3], Muhammad Hizbullah[4]
[1,2,3,4] *Universitas Muslim Nusantara Al-Washliyah, Indonesia*
Corresponding Author : bayu.arnanda@umnaw.ac.id

ABSTRACT

Praktik perjanjian sewa menyewa tanah sawah secara lisan masih sangat umum dilakukan oleh masyarakat pedesaan, termasuk di Desa Pematang Cengal Kecamatan Tanjung Pura. Meskipun perjanjian lisan diakui hukum, ketiadaan bukti tertulis sering menimbulkan perselisihan terkait hak, kewajiban, dan wanprestasi. Penelitian ini bertujuan menganalisis kekuatan mengikat perjanjian lisan tersebut, landasan hukumnya, serta upaya penyelesaian sengketanya. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang dilengkapi dengan studi lapangan. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, literatur hukum, serta wawancara langsung dengan masyarakat dan perangkat desa. Analisis data dilakukan secara kualitatif deskriptif. Secara hukum, perjanjian sewa menyewa tanah sawah yang dibuat secara lisan tetap sah dan mengikat para pihak sesuai Pasal 1320, Pasal 1338, dan Pasal 1571 KUHPerdata asalkan memenuhi syarat kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa halal. Namun, perjanjian lisan memiliki kelemahan pada aspek pembuktian jika terjadi sengketa. Apabila terjadi wanprestasi, penyelesaian dapat dilakukan melalui musyawarah adat, somasi, hingga tuntutan ke pengadilan dengan dukungan alat bukti saksi dan persangkaan. Perjanjian lisan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan tertulis, namun sangat disarankan untuk dituangkan dalam bentuk tertulis demi menjamin kepastian hukum dan kemudahan pembuktian di kemudian hari.

Kata Kunci *Perjanjian Lisan, Sewa Menyewa Tanah Sawah, Kekuatan Mengikat, Wanprestasi, KUHPerdata.*

PENDAHULUAN

Pengertian dan Syarat Sah Perjanjian Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian sah apabila memenuhi empat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata:

1. Kata sepakat para pihak;
2. Kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya suatu hal tertentu yang diperjanjikan;
4. Adanya causa yang halal.

Inti dari perjanjian adalah pertemuan kehendak. Asas Pacta Sunt Servanda dalam Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian yang

dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan kesepakatan bersama atau alasan yang ditentukan undang-undang.

Pengertian Sewa Menyewa Menurut KUHPerdata Pasal 1548 KUHPerdata mendefinisikan sewa menyewa sebagai persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran harga yang disanggupi. Berdasarkan bentuknya, sewa menyewa dibedakan menjadi dua:

1. Sewa tertulis (Pasal 1570 KUHPerdata): Berakhir secara otomatis sesuai waktu yang tertulis;
2. Sewa lisan (Pasal 1571 KUHPerdata): Tidak berakhir otomatis, melainkan harus ada pemberitahuan pengakhiran dengan tenggang waktu sesuai kebiasaan setempat. Perjanjian Lisan dan Kekuatan Pembuktian.

Perjanjian lisan adalah perjanjian yang lahir dari kesepakatan ucapan tanpa dituangkan dalam naskah tertulis. Secara materiil hukumnya sama dengan tertulis, namun perbedaannya terletak pada kekuatan pembuktian. Menurut Pasal 1866 KUHPerdata, alat bukti sah meliputi tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Dalam perjanjian lisan, beban pembuktian menjadi lebih berat karena tidak ada akta yang secara langsung membuktikan isi kesepakatan. Wanprestasi dan Penyelesaiannya Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya kewajiban sebagaimana disepakati, baik berupa tidak berprestasi sama sekali, terlambat, tidak sesuai mutu, atau melakukan hal yang dilarang. Akibat hukum wanprestasi menurut Pasal 1243–1246 KUHPerdata adalah kewajiban membayar ganti rugi yang meliputi biaya, kerugian, dan keuntungan yang hilang. Pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan, pembatalan, atau ganti rugi melalui jalur musyawarah, somasi, hingga gugatan ke pengadilan.

Metode Kajian Yang Digunakan

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang didukung data lapangan. Sumber data meliputi data sekunder (buku, jurnal, KUHPerdata, UUPA) dan data primer hasil wawancara dengan pemilik tanah, penyewa, serta perangkat Desa Pematang Cengal. Pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen dan wawancara terstruktur. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan mengaitkan fakta lapangan dengan kaidah hukum yang berlaku.

Pembahasan

Berdasarkan hasil penelitian, seluruh transaksi sewa menyewa tanah sawah di Desa Pematang Cengal dilakukan secara lisan melalui ijab dan qabul

di hadapan saksi. Masyarakat memilih cara ini karena sederhana, hemat biaya, dan didasari rasa saling percaya serta budaya kekeluargaan. Secara hukum, perjanjian ini tetap sah dan mengikat. Hal ini didasarkan pada:

1. Terpenuhinya syarat Pasal 1320 KUHPerdata: para pihak cakap hukum, sepakat menyewakan tanah sawah dengan harga dan waktu tertentu, serta tujuan perjanjian halal;
2. Diterapkannya asas konsensualisme, di mana perjanjian lahir saat kesepakatan tercapai tanpa syarat bentuk tertulis;
3. Pasal 1571 KUHPerdata secara tegas mengakui eksistensi sewa menyewa lisan, hanya mengatur perbedaan cara pengakhirannya.

Meskipun mengikat secara hukum, kelemahan utamanya terletak pada pembuktian. Jika terjadi sengketa di pengadilan, salah satu pihak harus membuktikan isi perjanjian menggunakan saksi atau persangkaan, yang mana hal ini lebih sulit dibandingkan jika ada bukti tertulis.

Perjanjian sewa menyewa tanah sawah diatur secara komprehensif dalam:

1. KUHPerdata Pasal 1548–1600: Mengatur definisi, hak kewajiban, bentuk, dan pengakhiran sewa;
2. UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) Pasal 53: Mengakui hak sewa tanah pertanian sebagai hak sekunder yang bersifat sementara;
3. Asas Hukum Perjanjian: Asas kebebasan berkontrak, asas Pacta Sunt Servanda, dan asas itikad baik.

Perbedaan utama pengaturan antara sewa tertulis dan lisan hanya pada waktu pengakhiran. Sewa lisan tidak memiliki batas waktu berakhir yang pasti, sehingga salah satu pihak yang ingin mengakhiri harus memberi tahu lebih dulu sesuai kebiasaan setempat.Praktik di lapangan menunjukkan bahwa jika terjadi wanprestasi seperti tidak membayar sewa atau merusak lahan, langkah yang diambil adalah:

1. Musyawarah Mufakat: Diselesaikan secara kekeluargaan dengan bantuan tokoh masyarakat atau kepala desa;
2. Somasi: Peringatan tertulis atau lisan berulang kali agar pihak yang lalai memenuhi kewajiban;
3. Jalur Pengadilan: Jika musyawarah gagal, gugatan dapat diajukan dengan melengkapi bukti berupa kesaksian orang yang hadir saat perjanjian dibuat.

Berdasarkan hukum, tuntutan yang dapat diajukan meliputi pemenuhan kewajiban, pembatalan perjanjian, serta pembayaran ganti rugi sesuai Pasal 1276 KUHPerdata.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa menyewa tanah sawah yang dibuat secara lisan di Desa Pematang Cengal Kecamatan Tanjung Pura tetap memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat para pihak sebagaimana undang-undang, selama telah memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta selaras dengan asas pacta sunt servanda dan ketentuan Pasal 1571 KUHPerdata. Pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa tanah sawah ini berlandaskan pada ketentuan hukum perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria, di mana perbedaannya dengan perjanjian tertulis hanya terletak pada mekanisme pengakhiran yang tidak berakhir otomatis melainkan memerlukan pemberitahuan terlebih dahulu sesuai kebiasaan setempat, serta memiliki kelemahan pada aspek pembuktian jika terjadi perselisihan. Apabila terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian lisan tersebut, penyelesaiannya dapat ditempuh melalui upaya musyawarah kekeluargaan, peringatan hingga tuntutan ganti rugi maupun pembatalan perjanjian melalui jalur pengadilan dengan melengkapi bukti-bukti yang sah demi mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum yang adil.

DAFTAR PUSTAKA

Arifin, S. (2023). Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Tanpa Dasar Perjanjian Tertulis. Jurnal Ilmiah Research Student, 1(2), 545–550.

Harahap, M. Yahya. (2011). Segi-Segi Hukum Perjanjian. Bandung: Abdi Grafika.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Mertokusumo, Sudikno. (2019). Mengenal Hukum. Yogyakarta: Liberty.

Nola, M., & Pohan, S. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa. Jurnal Perspektif Hukum, 1(1), 58–65.

Peraturan Perundang-undangan:

Satrio, J. (2012). Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, Dan Yurisprudensi. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Soleman, C. (2018). Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama. Jurnal Lex Privatum, 6(5), 12–17.

Subekti, R., & Tjitrosudibio. (2006). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta: Pradnya Paramita.

Tutik, Triwulan. (2016). Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional. Jakarta: Kencana.

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