

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Teori Efektivitas Hukum

1. Pengertian Efektivitas Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), efektivitas diambil dari kata efektif yang berarti memiliki efek, yang mencakup aspek-aspek seperti akibat, pengaruh, kesamaan, manfaat, dan menghasilkan sesuatu. Istilah ini juga dapat dinyatakan sebagai satu hal yang menimbulkan efek serta membawa akibat, sehingga menunjukkan kemanjuran dan keberhasilan suatu usaha ataupun kegiatan.

Menurut Soerjono Soekanto, efektivitas hukum berkaitan dengan tingkat pencapaian tujuan dari suatu kelompok. Hukum dianggap efektif jika mampu menghasilkan dampak hukum yang positif, yakni bisa mencapai tujuan yang diharapkan, yaitu mengubah atau mengarahkan perilaku manusia menjadi lebih sesuai dengan norma hukum yang sedang berlaku.⁵ Berhubungan dengan efektivitas hukum, maka artinya membahas terkait efektivitas hukum saat mengatur atau menegakkan kepatuhan terhadap hukum. Hukum bisa sesuai jika faktor pengaruhnya dapat bekerja di dalam hukum sehingga bisa diusahakan dengan sebaik-baiknya. Undang-Undang bisa sesuai ketika masyarakat berperilaku dengan benar seperti yang diharapkan atau diinginkan, yang mana

⁵ Soerjono, S. (1988). Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi. CV. Ramadja Karya. Bandung. hlm 80

perilaku itu menunjukkan efektivitas undang-undang atau peraturan yang diberlakukan.

Soerjono Soekanto menuangkan teori efektivitas hukum dengan memakai besaran efektivitas yang meneggakan hukum dalam lima faktor yaitu:⁶

a. Faktor Hukumnya Sendiri (Undang-Undang)

Efektivitas hukum tertulis bergantung pada prinsip-prinsip aturan hukum itu sendiri. Teori efektivitas hukum yang diutarakan oleh Soerjono Soekanto ini senada dengan perspektif yang disajikan oleh Romli Atmasasmita. Kedua ahli teori ini menegaskan bahwa hambatan penegakan hukum yang efektif tidak semata-mata disebabkan oleh sikap mental para penegak hukum, termasuk hakim, jaksa, polisi, hingga penasihat hukum. Sebaliknya, mereka menekankan pada aspek sosialisasi hukum yang kerap terabaikan sebagai faktor penyebab yang signifikan.⁷ Menurut Soerjono Soekanto patokan efektivitas yaitu:

- 1) Peraturan yang berkaitan dengan bidang kehidupan tertentu menunjukkan tingkat pengorganisasian yang cukup baik.
- 2) Peraturan yang berkaitan dengan bidang kehidupan tertentu cukup sesuai, tidak menunjukkan adanya perlawanan baik secara hirarkis

⁶ Soerjono, S. (2008). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum. Raja Grafindo Persada. Jakarta. hlm 8

⁷ Romli, A. (2001). Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum. Mandar Maju. Bandung. Hlm 55

maupun horizontal.

- 3) Peraturan yang berkaitan dengan bidang kehidupan tertentu cukup memadai baik secara kualitatif maupun kuantitatif.
- 4) Pembentukan peraturan khusus selaras dengan mandat hukum yang berlaku.

b. Faktor Penegak Hukum

Penegak hukum ditentukan efektif atau tidaknya itu tergantung pada aparat penegak hukum. Pada hal ini diharapkan ada aparatur yang ahli agar bisa melaksanakan dengan baik tugasnya. Keahlian disini maksudnya yaitu yang berkaitan dengan kecakapan profesional dengan mental yang baik.

Menurut Soerjono Soekanto, jika permasalahan yang memberi pengaruh pada efektivitas hukum tertulis dilihat dari sisi aparaturnya, maka akan berkaitan dengan:⁸

- 1) Sejauh mana petugas diwajibkan untuk mematuhi peraturan yang telah ditetapkan.
- 2) Sejauh mana petugas diizinkan untuk menggunakan kebijaksanaan mereka.
- 3) Contoh perilaku yang harus ditunjukkan oleh petugas penegak hukum terhadap masyarakat.

⁸ Soerjono, S. (1983). Penegakan Hukum. Bina Cipta. hlm 80

- 4) Sejauh mana penugasan yang dialokasikan pada petugas diselaraskan untuk menetapkan parameter yang jelas mengenai kewenangan mereka.

c. Faktor Sarana atau Prasarana

Fasilitas berbentuk sarana dan prasarana untuk aparat pelaksanaaat menjalankan kewajibannya. Maksud dari sarana dan prasarana di sini yaitu fasilitas yang disediakan untuk mewujudkan efektivitas hukum. Prasarana ini termasuk faktor yang berkontribusi atas kelancaran tugas aparat di tempat ataupun wilayah kerjanya. Faktor-faktor prasarana yang efektif meliputi:

- 1) Apakah prasarana yang tersedia sudah dipelihara dengan baik
- 2) Jika ada prasarana yang tidak tersedia, maka diperlukan pengadaan, dengan mempertimbangkan waktu yang dibutuhkan untuk pengadaan.
- 3) Dilengkapi jika ada prasarana yang kurang.
- 4) Diperbaiki jika ada prasarana yang rusak.
- 5) Jika ada prasarana yang tidak berfungsi, maka diperlukan upaya untuk membuatnya segera berfungsi dengan baik.
- 6) Jika ada prasarana yang fungsinya terjadi kemunduruan maka perlu untuk ditingkatkan.

d. Faktor Masyarakat

Ada beberapa faktor efektivitas yang dipengaruhi oleh keadaan

masyarakat, yakni:

- 1) Faktor yang mengakibatkan masyarakat melanggar peraturan padahal peraturan tersebut baik.
- 2) Faktor yang mengakibatkan masyarakat melanggar peraturan padahal peraturannya sudah sangat baik dan pihak berwenang sangat berpengaruh.
- 3) Faktor yang mengakibatkan masyarakat melanggar peraturan padahal peraturan tersebut baik, aparat sudah sangat berpengaruh dan fasilitas sudah memadai.

Berbagai faktor di atas menjelaskan bahwa kedisiplinan serta kepatuhan masyarakat dipengaruhi oleh motivasi internal. Internalisasi faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan hukum ada pada masing-masing individu yang menjadi anggota masyarakat. Maka dari itu, pendekatan yang efektif guna memperkuat disiplin terhadap hukum yaitu dengan memberikan motivasi secara individual. Tingkatan kepatuhan hukum masyarakat merupakan bagian dari tolok ukur keberhasilan pelaksanaan hukum yang keberadaannya bisa ditentukan oleh berbagai faktor, baik yang sifatnya internal ataupun eksternal. Faktor internal ini biasanya timbul dari dorongan pada diri masyarakat, yang berupa dorongan positif, seperti rangsangan yang membuat individu tergerak untuk berbuat baik. Sementara itu, dorongan negatif bisa timbul karena rangsangan yang tidak baik, misalnya diperlakukan

tidak adil. Sementara itu, faktor eksternal berkaitan dengan tekanan dari luar yang memaksa masyarakat untuk mematuhi hukum. Pada dasarnya kepatuhan terhadap hukum ini karena adanya rasa takut terhadap sanksi ataupun hukuman yang bisa menyebabkan rasa takut dan tidak nyaman hingga masyarakat cenderung memilih untuk patuh dengan hukum yang berlaku dibandingkan melanggarnya.

e. Faktor Kebudayaan,

Suatu karya, kreasi, sekaligus cita rasa yang berdasarkan kehendak manusia pada aktivitas bermasyarakat.

Kelima faktor di atas memiliki keterkaitan yang erat, maka dari itu hakikat penegakan hukum juga sekaligus sebagai tolak ukur efektifitas penegakan hukum.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian (*Overeenkomst*) berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara yaitu “Sebuah perbuatan yang dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya”. Sumber dari perikatan adalah sebuah perjanjian, di samping Undang-Undang. Sehingga sebuah perjanjian disebut juga persetujuan dikarenakan dua pihak telah sepakat untuk melaksanakan satu hal. Hukum perjanjian timbul dari adanya ikatan perikatan dan persetujuan.

Beberapa pengertian yang diungkapkan oleh Sarjana Hukum antara lain:

a. Perjanjian menurut Subekti yaitu “suatu peristiwa jika 1 (satu) orang atau

lebih berjanji untuk melakukan sebuah tindakan atau hal tertentu dengan orang lain”⁹

- b. Perjanjian menurut Wirjono Prodjodikoro yaitu “sebagai sebuah perbuatan hukum dalam hal harta benda atau kekayaan antara kedua belah pihak, yang mana 1 (satu) pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan suatu hal, sebaliknya pihak lain memiliki hak untuk menuntut janji itu dilaksanakan”¹⁰

Berdasarkan pengertian perjanjian, J.Satrio telah mengemukakan unsur-unsur perjanjian, yakni:¹¹

- a. Perbuatan

Kata “perbuatan” dalam kaitannya dengan rumusan perjanjian ini agar disesuaikan menjadi kata perbuatan hukum ataupun tindakan hukum, dikarenakan perbuatan itu memberikan konsekuensi hukum pada para pihak dalam perjanjian.

- b. Pihak yang melakukan perjanjian yaitu manusia ataupun badan hukum. Munculnya sebuah perjanjian diperlukan sekurang-kurangnya 2 (dua) pihak yang bertatap muka serta saling mengeluarkan pernyataan yang satu dengan yang lainnya saling berkesesuaian.

- c. Mengikatkan dirinya

⁹ Syahmin (2006) *Hukum Perjanjian Internasional*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. hlm 1

¹⁰ Prodjodikoro, R. W (2000) *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju Bandung. hlm. 2.

¹¹ Satrio, J. (1992). *Hukum perjanjian (Perjanjian pada umumnya)*. Citra Aditya Bakti.

Pada suatu perjanjian terkandung elemen janji yang dinyatakan dari satu pihak untuk pihak yang lain. Pada perjanjian ini, para pihak dalam perjanjian diikat oleh konsekuensi hukum yang timbul atas kehendaknya sendiri. Berdasarkan pada ketentuan ini, maka sebelum membuat suatu perjanjian, penting untuk mengenali para pihak, mencari tahu perihal para pihak, serta akibat-akibat yang akan timbul pada saat perjanjian dilakukan.¹²

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat-syarat yang diperlukan untuk berlakunya sebuah perjanjian disebutkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Agar sebuah perjanjian menjadi sah, dibutuhkan 4 (empat) syarat:¹³

1. Mereka setuju untuk mengikat diri mereka sendiri;
2. Memiliki kompetensi untuk mengadakan kontrak;
3. Adanya permasalahan tertentu;
4. Adanya penyebab yang halal.

Subekti memberikan penjelasan jika:

Untuk dua syarat yang pertama dijelaskan sebagai syarat subyektif dikarenakan berkaitan dengan orang ataupun subjek yang melangsungkan perjanjian, lalu dua syarat yang terakhir dijelaskan sebagai syarat obyektif dikarenakan ada kaitannya dengan perjanjian itu sendiri, yaitu objek daripada perbuatan hukum yang dilaksanakan.

¹² Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.

¹³ Subekti, R. & Tjitrosudibio, R. (2014). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cetakan 2014, PT. Balai Pustaka (Persero), Jakarta Timur.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Agar sahnya sebuah perjanjian maka terdapat unsur-unsur perjanjian, ada 3 (tiga) unsur perjanjian, yaitu:

a. Unsur Esensialia

Unsur esensial yaitu unsur yang wajib terdapat pada sebuah kontrak, karena jika tidak ada kesepakatan pada unsur esensial ini, maka kontrak tersebut tidak ada. Misalnya, pada kontrak jual beli, wajib ada persetujuan terkait barang dan harga. Jika kontrak tidak menjanjikan hal-hal tertentu, berarti kontrak itu batal demi hukum.

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia yaitu unsur yang telah ditentukan oleh undang-undang, jadi seandainya tidak diperjanjikan oleh para pihak pada perjanjian, maka undang-undang yang akan menentukannya. Bagian ini bersifat melekat atau natuur dari perjanjian yang sifatnya melekat dengan diam-diam pada perjanjian agar barang yang dijual dijamin tidak cacat.

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia yaitu unsur yang akan timbul mengikat para pihak apabila mereka menyepakatinya.

4. Asas-Asas Perjanjian

Ada 5 (lima) asas perjanjian yang dijelaskan oleh KUHPPerdata:

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom Of Contract*):

Setiap individu bisa bebas mengadakan perjanjian asalkan syarat sahnya

perjanjian terpenuhi serta tidak bertentangan dengan hukum kesusilaan dan ketertiban umum berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

b. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sun Servanda*):

Apabila terjadi sengketa saat pelaksanaan perjanjian, seperti jika salah satu pihak mengingkari perjanjian (wanprestasi), maka hakim memiliki kewenangan untuk membuat pihak yang ingkar untuk melaksanakan hak dan memenuhi kewajibannya sebagaimana yang tercantum pada perjanjian. Hakim juga bisa memberikan perintah untuk pihak yang melanggar untuk membayar ganti rugi. Putusan pengadilan ini mempunyai kepastian hukum untuk melindungi para pihak.

c. Asas Konsensualisme (*Consensualism*):

Asas konsensualisme yaitu para pihak pada perjanjian wajib menyepakati pokok-pokok yang terkandung pada perjanjian.

d. Asas Itikad Baik:

Asas itikad baik ini bermakna bahwa suasana batin para pihak saat melakukan perjanjian haruslah terbuka secara jujur serta saling percaya satu sama lain. Mengenai keadaan batin para pihak, hendaknya tidak ada niat untuk menipu guna menyembunyikan situasi yang sesungguhnya.

e. Asas Kepribadian (*Personality*):

Asas yang menetapkan jika individu yang menyepakati perjanjian

hanya demi kepentingan pribadi.

5. Lahirnya Perjanjian

Berdasarkan pada Pasal 1233 KUHPerdata, perjanjian muncul akibat dari:

- a. Persetujuan (*overenkomst*) Suatu persetujuan dapat disebut *contract*, yang berarti satu tindakan ataupun perbuatan dari satu orang maupun lebih yang saling terikat (Pasal 1313 KUH Perdata). Suatu tindakan atau perbuatan (*handeling*) yang melahirkan suatu perjanjian memuat pernyataan kehendak dari para pihak sehingga persetujuan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak. Karena cuma tindakan hukum yang bisa membawa konsekuensi hukum.
- b. Dari sisi hukum terkait perjanjian yang timbul dari Undang-Undang, diatur pada Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:
 - 1) Timbul dari Undang-Undang saja;
 - 2) Atau dari Undang-Undang sebagai akibat perbuatan manusia.

6. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian

Dalam suatu perjanjian, pihak atau subjek bisa beberapa orang maupun badan hukum. Subjek dalam perjanjian wajib cakap ataupun berhak atas perbuatan hukum sesuai dengan undang-undang. Subjek yang berbentuk badan hukum ketika bertindak harus diwakili oleh salah satu pengurus atau orang yang bersangkutan,

Syarat-syarat pihak dalam melakukan perjanjian adalah:

- a. Harus sudah dewasa.
- b. Tidak dibawah pengampunan, tidak gila dan sebagainya.
- c. Tidak dilarang oleh Peraturan Perundang-Undangan.

C. Tinjauan Umum Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Pasal 1548 KUHPerdota memberikan pengertian sewa-menyewa. Sewa-menyewa yaitu sebuah perjanjian di mana satu pihak dan pihak lain saling mengikatkan diri. Menikmati satu barang, untuk waktu yang ditetapkan sesuai kesepakatan serta melalui pembayaran harga yang disetujui.

Jual beli dan perjanjian lain itu sama dengan perjanjian sewa-menyewa, yang merupakan sebuah perjanjian konsensual yaitu sah dan mengikat ketika tercapai kesepakatan terkait unsur pokok mengenai harga dan barang. Kewajiban pihak penyewa serta pihak pemberi sewa pada perjanjian sewa wajib dipenuhi.

Pada Pasal 1551 KUH Perdata, sepanjang periode sewa, pihak pemberi sewa berkewajiban agar menyuruh pihak penyewa untuk memperbaiki barang yang disewakan yang perlu diperbaiki, kecuali untuk perbaikan-perbaikan kecil. Pasal 1552 KUHPerdota menjelaskan bahwa pihak pemberi sewa diharuskan dalam melindungi pihak penyewa dari segala macam cacat pada barang yang disewa yang mencegah pemanfaatan barang tersebut, sekalipun dari pihak pemberi sewa tidak menyadarinya ketika sewa-menyewa terjadi. Jika

cacat tersebut berakibat pada kerugian pihak penyewa, maka pihak pemberi sewa wajib mengganti kerugian tersebut.¹⁴

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Setelah terjadi kesepakatan saat dilakukannya perjanjian sewa-menyewa oleh para pihak, maka pihak pemberi sewa dengan pihak penyewa menetapkan hal-hal yang terkait dengan hak serta kewajiban yang akan dilakukan guna menyetujui perjanjian tersebut demi tercapainya hal-hal yang diharapkan pada sebuah perjanjian. Hak dan kewajiban diciptakan supaya para pihak tidak menyalahi aturan satu dengan lainnya yang sudah dituangkan secara tertulis pada perjanjian sewa atas tanah.¹⁵

Hak dan kewajiban yaitu hak-hak yang diterima serta kewajiban yang harus dilakukan sebagai penyewa yakni sebagai berikut:

- a. Menggunakan barang yang disewa sebagai “bapak rumah yang baik”. Sesuai dengan tujuan penggunaan barang sesuai dengan perjanjian.
- b. Membayar harga sewa sesuai dengan harga yang sudah disepakati sesuai perjanjian. Kewajiban memanfaatkan barang sewaan sebagai “bapak rumah yang baik” artinya harus memakai barang itu seakan-akan milik sendiri.

¹⁴ Harahap, K. (2024). Suatu Kajian Normatif Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Pemilik Kost Dengan Penyewa Kamar Kost. *Jurnal Education And Development*, 12(3), 369-373

¹⁵ Sirait, M. D., Kosasih, J. I., & Arini, D. G. D. (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(2), 221-227.

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan, penyewa bertanggung jawab untuk melakukan perbaikan kecil dan rutin. Pasal 1583 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan konsep perbaikan kecil dan rutin yang dilakukan oleh penyewa. Dengan tidak adanya perjanjian khusus, perbaikan tersebut dianggap mencakup penyesuaian pada lemari toko, penutup jendela, kunci interior, kaca jendela, dan elemen lain yang biasanya diakui sebagai bagian dari kebiasaan setempat.¹⁶

Selain hak dan kewajiban penyewa, juga ada hak dan kewajiban pihak pemberi sewa yang harus dilaksanakan pada sebuah perjanjian sewa menyewa, hak pihak pemberi sewa merupakan hak yang akan didapat yakni sebagai berikut:¹⁷

- a. Pemilik mempunyai hak atas uang sewa yang wajib dibayarkan oleh penyewa sebesar harga yang diperjanjikan sesuai kesepakatan.
- b. Pemilik berhak mengambil perabotan rumah tangga pada properti yang tersewa untuk disita oleh pengadilan atas permintaan pemilik apabila pihak penyewa tidak membayar sewa atau tidak dapat membayar tunggakan sepenuhnya.

¹⁶ Subekti, R. & Tjitrosudibio, R. (2014). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cetakan 2014, PT. Balai Pustaka (Persero), Jakarta Timur.

¹⁷ Pohan, M. N., & Hidayani, S. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1), 45-48.

- c. Pemilik memiliki hak atas pembatalan perjanjian serta menuntut kompensasi.

Di samping hak-hak yang diberikan, pemilik juga memiliki kewajiban-kewajiban tertentu seperti yang diuraikan pada Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

- a. Menyerahkan benda yang disewakan kepada pihak penyewa.

Mengenai kewajiban awal, yang timbul pada saat perjanjian kontrak dibuat, adalah keharusan untuk memberikan barang yang disewakan ke pihak penyewa untuk dimanfaatkan. Pemilik diwajibkan untuk melaksanakan proses pengosongan dan mengidentifikasi barang yang akan disewakan.

- b. Memelihara benda yang akan disewakan sedemikian sehingga benda itu bisa digunakan untuk keperluan yang dimaksudkan.

Kewajiban kedua mensyaratkan bahwa pemilik diharuskan untuk menegakkan dan menerapkan penyesuaian yang dianggap perlu selama jangka waktu perjanjian sewa, untuk memastikan bahwa barang yang disewakan dapat digunakan sesuai dengan preferensi pihak penyewa. Hal ini dengan pengecualian untuk perbaikan-perbaikan kecil, yang menjadi tanggung jawab pihak penyewa sebagaimana diatur pada Pasal 1551 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- c. Menjamin kepada pihak penyewa kenikmatan tentram dan damai atas benda selama perjanjian sewa menyewa berlangsung.

Kewajiban ketiga menegaskan bahwa adalah tanggung jawab pemilik untuk

memastikan bahwa pihak penyewa dapat menikmati properti yang disewakan tanpa gangguan, yang mencakup kewajiban untuk mencegah klaim dari pihak ketiga.

D. Tinjauan Umum Tanah dan Hak Atas Tanah

1. Tanah

Istilah “tanah” dalam hukum tanah digunakan pada konteks hukum, sebagaimana didefinisikan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 4 ayat (1) pada pokoknya menyatakan bahwa hak atas tanah yaitu hak yang diatur berdasarkan hak menguasai dari negara seperti yang dimaksudkan pada Pasal 2, mencakup macam-macam hak atas permukaan bumi, yang bisa dilimpahkan kepada serta dimiliki oleh individu ataupun badan hukum. Dengan demikian, tanah yang dimaksud merujuk pada permukaan bumi yang diberi batas untuk dimanfaatkan sesuai peraturan yang berlaku.¹⁸

Kepemilikan tanah diberikan kepada individu, yang memiliki hak-hak yang dijelaskan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang memungkinkan penggunaan atau pemanfaatannya. Undang-Undang Dasar 1945 mengakui tanah sebagai hak dasar yang dimiliki oleh tiap individunya.

¹⁸ Rasyidi, M. A. (2021). Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari. *Jurnal Mitra Manajemen*, 12(2), 53-60.

Tanah diberikan posisi yang sangat penting oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 520 KUHPerdata menjelaskan bahwa ketika halaman beserta barang tak bergerak lain yang tidak terurus tanpa pemilik, semisal harta peninggalan orang yang wafat tanpa ahli waris ataupun harta warisan yang terlantar, maka tanah tersebut menjadi kepunyaan negara.

Sejak masa reformasi berjalan, kesadaran terkait pentingnya tanah, khususnya yang menyangkut hak asasi manusia, sudah dirasakan. Hal ini tercantum pada Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 9 ayat (1) yang menyatakan bahwa hak untuk melangsungkan hidup, melangsungkan kehidupan, serta memperbaiki taraf kehidupannya diperlukan tersedianya tanah untuk memenuhi hak dalam rangka mewujudkan kesejahteraan, baik yang dimiliki secara perseorangan maupun kolektif.

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menyebutkan bahwa setiap individu berhak untuk hidup layak bagi dirinya beserta keluarganya, meliputi hak atas pangan, sandang, dan papan, serta peningkatan taraf hidupnya.

Tanah mempunyai sifat khusus yang bersifat dua sisi yaitu berupa benda sekaligus sumber daya alam. Tanah sebagai sebuah objek, apabila dikelola oleh masyarakat, bisa berwujud lahan pertanian atau bisa juga lahan perkotaan, menjadi sumber daya alam pada saat lahan menjadi langka serta terbatas jumlahnya, dimanfaatkan untuk pemenuhan kebutuhan industri, jasa, hingga lalu lintas perdagangan.

2. Hak Atas Tanah

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 16 ayat (1) menyebutkan:¹⁹

(1) Hak-hak atas tanah ialah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak lain yang secara tegas dijelaskan di atas, yang akan ditentukan dengan undang-undang, serta hak-hak temporer sesuai dengan Pasal 53.

Seluruh hak atas tanah yang diuraikan sebelumnya mengizinkan pemanfaatan tanah yang dimilikinya, karakteristik hak-hak ini berbeda. Tujuan pemanfaatan tanah dan batasan waktu yang terkait dengan penguasaannya merupakan elemen dasar yang memisahkan satu jenis hak atas tanah dari jenis lainnya. Individu yang memiliki hak atas tanah akan terbebani tanggung jawab yang menyangkut kesejahteraan masyarakat. Individu yang memiliki hak atas tanah diharuskan untuk memenuhi sejumlah tanggung jawab:

- a. Tanah memiliki fungsi sosial, yang mengindikasikan bahwa segala bentuk dan hak yang terkait dengan kepemilikan tanah seharusnya tidak digunakan demi kepentingan individu semata, karena tindakan tersebut dapat mengakibatkan hilangnya hak-hak masyarakat.
- b. Kewajiban untuk memelihara tanah yang dimiliki

¹⁹ Indonesia. (1960). *Undang-undang no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria* (Vol. 144). Ganung Lawu.

Pemeliharaan tanah merupakan upaya penting yang bertujuan untuk meningkatkan kesuburan tanah dan secara bersamaan mengurangi kegiatan yang dapat menimbulkan dampak yang merugikan terhadap tanah.

c. Karena kewajiban untuk mengelola tanah secara aktif

Tanggung jawab yang harus dipenuhi. Semua individu ataupun badan hukum yang memegang hak atas lahan pertanian diharuskan terlibat dalam budidaya aktif secara pribadi.

d. Kewajiban untuk membayar Pajak

Pemilik tanah diharuskan untuk menjalankan kewajibannya dengan membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menurut ketentuan perpajakan terkait.

e. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah

Untuk menjamin kepastian hukum serta mendapatkan bukti yang kuat berupa sertifikat hak atas tanah, maka penting untuk mendaftarkan tanah pada kantor pertanahan terkait. Sertifikat tanah yang perlu dicatatkan meliputi Hak Milik, yang merujuk pada kepemilikan hak milik, Hak Guna Usaha, yang menunjukkan hak untuk mengolah, Hak Guna Bangunan, yang menunjukkan hak untuk membangun, Hak Pakai, yang menunjukkan hak untuk menggunakan, dan Hak Sewa, yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa.

E. Tinjauan Umum Tentang Pencatatan Perjanjian

Pada sistem hukum pertanahan, proses pendaftaran tanah di Indonesia memiliki peran yang signifikan. Proses pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi untuk mencatatkan kepemilikan tanah, tetapi juga memiliki peran ganda, yang mencakup fungsi *recht kadaster* dan *fiscal kadaster*.

Recht kadaster dirancang untuk memastikan kepastian hukum untuk individu terkait dalam proses pencatatan, sedangkan *fiscal kadaster* berkaitan dengan masalah perpajakan. Sehubungan dengan *recht kadaster*, proses pencatatan pengalihan hak dan pencatatan perjanjian sewa merupakan prosedur penting yang tujuannya untuk memastikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang bersangkutan.²⁰

Banyak pihak yang mengabaikan pencatatan perjanjian sewa dalam sertifikat hak atas tanah. Memang, proses pencatatan memainkan peran penting guna memastikan perlindungan hukum bagi pemberi sewan dan pihak penyewa. Tindakan pencatatan sewa meningkatkan keabsahan hukum dari perjanjian sewa, dengan demikian memastikan pengakuannya oleh pihak eksternal.

Prosedur pencatatan dapat dilakukan dengan mudah oleh individu yang berkepentingan atau perwakilan resmi di Kantor Pertanahan, asalkan salinan akta sewa dan sertifikat hak milik asli untuk tanah yang bersangkutan ditunjukkan. Pengaturan ini memberikan pemilik tanah dan pihak penyewa landasan hukum

²⁰ Napitupulu, D. R. (2022). Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak Atas Tanah dan Peralihannya).

yang pasti untuk pencatatan perjanjian sewa. Pencatatan tersebut berfungsi untuk menegaskan bahwa hak dan kewajiban yang berasal dari perjanjian tersebut diakui secara formal serta tidak mudah disengketakan.

Bagi pihak penyewa, tindakan mendaftarkan perjanjian sewa berfungsi untuk menegaskan bahwa hak-hak sewa mereka diakui oleh hukum dan tidak tunduk pada kontestasi sewenang-wenang. Pentingnya aspek ini terutama terlihat dalam konteks sewa jangka panjang, di mana jaminan keamanan dan stabilitas hunian memainkan peran penting. Pencatatan perjanjian sewa memberikan manfaat yang cukup besar bagi pemilik tanah.

Tindakan pencatatan memberikan bukti hukum yang kuat kepada pemilik tanah yang menegaskan keberadaan perjanjian sewa. Hal ini berfungsi untuk melindungi pemilik dari potensi klaim atau penarikan yang mungkin timbul di masa depan. Dalam konteks transaksi tanah, penting untuk diperhatikan bahwa pembeli mengetahui adanya perjanjian sewa yang sudah ada sebelumnya dan dengan demikian berkewajiban untuk menghormati hak-hak pihak penyewa yang sudah terdaftar.

Penting untuk diketahui bahwa pencatatan tanah memiliki tujuan ganda, khususnya *recht kadaster* dan *fiscal kadaster*. *Recht kadaster* pada dasarnya memberikan jaminan hukum bagi individu yang melakukan proses pencatatan. Oleh karena itu, pencatatan hak dan pencatatan perjanjian sewa memainkan peran penting dalam memastikan kepastian hukum.

Terlepas dari pentingnya proses pencatatan ini, sejumlah besar individu terus mengabaikannya. Sejumlah besar perjanjian sewa dibuat hanya melalui komunikasi lisan. Praktik ini dapat menimbulkan potensi hukum di masa depan, terutama dalam skenario yang melibatkan perselisihan antara pihak penyewa dan pemilik tanah, atau dalam kasus di mana pihak ketiga memiliki kepentingan atas properti tersebut.

Pencatatan ini mengurangi masalah-masalah tradisional yang sering terjadi selama proses sewa, yang biasanya ditangani melalui mekanisme hukum perdata dan pidana. Melalui manajemen yang sistematis ini, kemungkinan terjadinya masalah seperti wanprestasi, kegiatan ilegal, atau masalah lainnya dapat diminimalkan. Sebaliknya, pelaksanaan akta perjanjian oleh Notaris yang berwenang, ditambah dengan pencatatan di Kantor Pertanahan, menyediakan perlindungan hukum yang lebih baik pada pihak-pihak yang bersangkutan.

Sangat penting bagi para pihak yang berada pada perjanjian sewa atas tanah untuk menyadari pentingnya pencatatan. Langkah ini bukan hanya menambah perlindungan hukum, melainkan juga memberikan kontribusi bagi terciptanya transparansi dan kepastian di bidang pengelolaan lahan. Seiring berjalannya waktu, pencatatan formal perjanjian sewa atas tanah dalam sertifikat hak atas tanah akan memberikan manfaat bagi semua pemangku kepentingan dan berkontribusi pada peningkatan kerangka hukum yang lebih kuat yang mengatur pertanahan di Indonesia.