

Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan untuk Operasi Toko Kelontong Berdasarkan Pasal 1548 KUHperdata

Abdul Hamid Safar^{1*}, Lucky Dafira Nugroho²

^{1,2} Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia

*Korespondensi: 230111100204@student.trunojoyo.ac.id

Abstract: This study examines the legal aspects of land lease agreements for Madura grocery stalls based on Article 1548 of the Indonesian Civil Code. A normative juridical method is employed, focusing on statutory regulations and literature review. The primary focus is to identify essential elements in the lease agreement, such as the leased object, mutual consent, and payment obligations. The research also highlights breach of contract issues and emphasizes the importance of legal guarantees in lease relationships. Case studies and recent regulations support the findings, ultimately contributing to legal certainty in land lease practices within the MSME sector.

Keywords : lease agreement, civil code, madura stalls, civil law, legal guarantee

Abstrak: Penelitian ini mengkaji aspek yuridis dalam perjanjian sewa-menyewa lahan yang digunakan untuk operasional warung Madura berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi literatur. Fokus utama penelitian ini adalah mengidentifikasi elemen-elemen penting dalam perjanjian seperti objek sewa, kesepakatan para pihak, dan kewajiban pembayaran sewa. Penelitian ini juga menyoroti permasalahan wanprestasi dan pentingnya jaminan hukum dalam hubungan sewa menyewa. Studi kasus dan regulasi terkini digunakan untuk memperkuat temuan, yang pada akhirnya memberikan kontribusi terhadap penguatan kepastian hukum dalam praktik perjanjian sewa-menyewa lahan di sektor UMK.

Kata Kunci : perjanjian sewa-menyewa, KUHPerdata, warung madura, hukum perdata, jaminan hukum.

1. PENDAHULUAN

Toko kelontong merupakan bisnis yang termasuk kedalam kategori toko kelontong Usaha Mikro dan Kecil (UMK) yang memiliki peran dalam meningkatkan ekonomi secara global. Perkembangan toko kelontong di Indonesia memiliki potensi yang cukup besar terhadap pertumbuhan ekonomi. Hasil survei *Euromonitor International* tahun 2018 menunjukkan bahwa 92% masyarakat Indonesia senang melakukan pembelian di toko kelontong, pertumbuhan transaksi toko kelontong berada pada angka 497,3 miliar (Kata Data, 2020).

Toko kelontong merupakan toko tradisional yang memiliki target jangkauan konsumen menengah kebawah dengan menjual bahan-bahan pokok. Menurut Akbar (2018) toko kelontong merupakan bisnis yang bergerak dalam memenuhi kebutuhan rumah tangga yang mana akses lokasi mudah ditemukan. Persebaran toko kelontong di Provinsi Jawa Timur sebesar 15.355 toko (BPS, 2018)

Toko kelontong yang ingin diteliti berfokus kepada warung kelontong Madura yang pemiliknya berasal dari imigran Madura. Karakteristik warung kelontong madura yaitu (1)

buka selama 24 jam (Hidayat *et al*, 2023) (2) *layout* toko yang rapi tersusun dan (3) memiliki pom mini (Widiyastuti & Ningtyassari, 2023). Migrasi/merantau orang Madura terjadi menjadi salah satu fenomena secara turun temurun. Lokasi usaha yang strategi merupakan salah satu upaya memenuhi keberlangsungan proses bisnis, sehingga dalam menunjang hal tersebut dibutuhkan sewa lahan. Lahan merupakan aspek penting yang mendukung keberlanjutan usaha, jaminan kepastian hukum atas penguasaan tanah harus sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Penguasaan tanah bisa didapatkan melalui proses jual beli atau sewa menyewa (Arsawan, 2022).

Perjanjian merupakan aspek hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum karena adanya sebuah kesepakatan, salah satu perjanjian yang dapat menimbulkan hukum yaitu sewa menyewa (Annisa & Muhammad, 2023). Ketentuan Pasal 1548 KUHPerdata menjelaskan bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian di mana salah satu pihak memberikan hak kepada pihak lain untuk menikmati suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran harga yang telah disepakati bersama (William & Gunawan, 2024).

Secara hukum perdata asas sewa menyewa masuk kepada konsensualisme yang memiliki arti bahwa perjanjian yang telah dibuat akan mengikat pada suatu pihak karena adanya kesepakatan secara formalitas (Istoati & Hanim, 2021). Perjanjian sewa menyewa juga berlandaskan kepada asas iktikad baik (*good faith*) yang menandakan bahwa selama menjalankan kewajiban harus memiliki niat baik tanpa merugikan kedua belah pihak (Avelyn & Bianca, 2024). Ketentuan batas waktu sewa menyewa dalam pasal 1548 KUHPerdata yaitu bergantung kepada perjanjian yang telah di sepakati oleh pihak terkait, yang artinya ketika masa waktu sewa menyewa telah selesai maka pihak yang menyewa harus mengembalikan hak kepada pemilik (Magdalena & Abdullah, 2021).

Konteks sewa menyewa sendiri seorang penyewa tidak memiliki hal kebendaan secara penuh terhadap kepemilikannya, namun seorang penyewa memiliki hak dalam menggunakan selama waktu proses sewa-menyewa yang dilakukan sesuai dengan perjanjian. Proses sewa menyewa sendiri sesuai dengan asas hak kebendaan (*droit de suit*) adalah hak yang selalu melekat pada pemilik objek atau benda, di mana hak tersebut tetap mengikuti benda meskipun berada di tangan pemiliknya. Apabila suatu benda yang memiliki hak kebendaan di atasnya berpindah tangan, maka hak kebendaan yang melekat pada benda tersebut akan tetap berlaku dan mengikuti ke pemilik baru (Ujung, 2024).

Permasalahan yang terjadi di lapangan seringkali terjadi wanprestasi dalam proses sewa menyewa diakibatkan oleh keadaan yang memaksa hukum (*force majeure*). Elemen

dasar yang di dasarkan kepada hukum perdata yaitu adanya keuntungana, sewa, dan durasi. Upaya mengakhiri perjanjian yang telah di atur dalam *civil law* harus sesuai dengan bentuk perjanjiannya baik secara lisan maupun tertulis. Studi kasus terkait dengan permasalahan sewa menyewa yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016 yang menjelaskan bahwa telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajiban mereka untuk membayar uang sewa, yang merupakan tanggung jawab yang muncul berdasarkan perjanjian sewa-menyewa.

Berdasarkan permasalahan diatas studi yuridis menjadi penting untuk menggali lebih dalam mengenai bagaimana praktik perjanjian sewa-menyewa lahan dilakukan oleh pelaku usaha warung Madura. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum perdata, tetapi juga memberikan manfaat praktis bagi pemilik lahan, pelaku usaha, dan pihak terkait dalam menciptakan hubungan sewa-menyewa yang lebih adil dan sesuai hukum.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dalam menganalisis perjanjian sewa lahan. Pendekatan yang digunakan berfokus pada peraturan perundang-undangan untuk mengkaji berbagai ketentuan hukum yang relevan, khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan regulasi terkait lainnya. Untuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang digunakan yaitu Pasal 1548 KUHPerdata serta data sekunder dari peraturan perundang-undangan, literatur, dan jurnal ilmiah. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, dan data dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan logika deduktif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan studi riset yang telah dilakukan oleh penulis menunjukan bahwa harga sewa menyewa lahan warung Madura rata-rata berada di angka Rp. 50.000.000/tahun. Proses sewa menyewa ini memerlukan peran dari jaminan yang harus diberikan dan hak yang akan diperoleh dari jaminan yang diberikan. Sejalan dengan penelitian (Bradfield et al., 2023) menunjukan bahwa sewa menyewa lahan mementingkan peran dari jaminan *de jure* yang didasarkan pada aturan hukum yang memungkinkan pemilik untuk memperoleh dan menggunakan barang yang telah di sewa. Jaminan lainnya adalah jaminan *de facto*, di mana penghuni dapat memperoleh jaminan yang lebih besar dari waktu ke waktu, dan jaminan perseptual mengacu pada persepsi penghuni tentang jaminan.

Jaminan yang diberikan oleh penyewa dapat berupa uang sewa (pasal 1550-1551 KUHPerdata), dokumen identitas pribadi/kartu tanda penduduk, dan surat perjanjian sewa menyewa. Surat perjanjian sewa menyewa sesuai dengan pasal 1552 KUHPerdata menyatakan bahwa:

Ayat (1) : Pihak yang menyewakan harus menanggung si Penyewa terhadap semua cacat dari barang-barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang itu, biarpun Pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa.

Ayat (2) : Jika cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si Penyewa, maka kepadanya, Pihak Yang Menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.

Relevansi keberadaan Pasal 1548 KUHPerdata sebagai landasan hukum utama untuk perjanjian sewa-menyewa di Indonesia, mengatur bahwa sewa menyewa adalah perjanjian di mana salah satu pihak memberikan hak kepada pihak lain untuk menikmati suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran yang telah disepakati. Ketentuan ini menegaskan beberapa aspek penting dalam perjanjian sewa-menyewa

Tabel 1. Aspek penting perjanjian sewa menyewa

Elemen	Keterangan
Ada objek sewa	Barang yang disewakan harus jelas, dalam hal ini adalah lahan yang digunakan untuk operasional Warung Madura.
Adanya kesepakatan	Kedua belah pihak harus menyepakati syarat-syarat yang dituangkan dalam perjanjian.
Kewajiban Membayar	Penyewa wajib membayar uang sewa sesuai dengan harga dan waktu yang disepakati.

Sumber : Pasal 1548 KUHPerdata

Menurut Subekti (2020) dan Marzuki (2021), kejelasan objek dalam kontrak adalah syarat sah material yang berfungsi menghindari sengketa di kemudian hari. Studi oleh Aulia et al (2021) menekankan bahwa ketidakjelasan objek menjadi sumber utama perselisihan kontraktual. Kesepakatan antara pihak penyewa dan pemilik lahan merupakan dasar lahirnya perjanjian yang tertuang dan mencerminkan asas *consensus* dalam hukum kontrak. Teori *will theory* menyatakan bahwa perjanjian adalah pertemuan kehendak bebas para pihak (Fried, 2020; Rahardjo, 2022). Pembayaran sewa merupakan prestasi utama dari pihak penyewa, jumlah dan waktu pembayaran harus ditentukan secara tegas. Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13 Tahun 2021 tentang pengelolaan tanah dalam sewa menyewa komersial menekankan pentingnya mekanisme pembayaran yang transparan untuk menghindari gugatan di kemudian hari.

4. KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian sewa-menyewa lahan untuk warung Madura memiliki elemen-elemen fundamental yang wajib dipenuhi, yaitu kejelasan objek sewa, kesepakatan antar pihak, dan kewajiban pembayaran. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1548 KUHPerdota yang menekankan pentingnya asas konsensualisme dan kepastian hukum dalam kontrak perdata. Dalam praktiknya, masih ditemukan kendala seperti wanprestasi akibat ketidaksesuaian pembayaran atau penggunaan lahan yang tidak sesuai perjanjian, yang mengakibatkan timbulnya sengketa hukum.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, diperlukan perjanjian tertulis yang memuat secara jelas hak dan kewajiban masing-masing pihak serta jaminan hukum yang kuat. Perlunya penerapan prinsip iktikad baik (*good faith*) selama masa kontrak juga menjadi landasan penting agar hubungan sewa berjalan adil dan tidak merugikan. Selain itu, penggunaan yurisprudensi seperti Putusan MA No. 1093 K/Pdt/2016 dapat dijadikan rujukan untuk mempertegas konsekuensi hukum atas pelanggaran perjanjian, sekaligus memperkuat posisi pelaku usaha dan pemilik lahan dalam hubungan kontraktual.

REFERENSI

- Annisa Rahmi, & Muhammad Nurohim. (2023). Kajian yuridis terhadap wanprestasi debitur pada perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan base transceiver station sistem telekomunikasi seluler GSM-UMTS. *Yustisi*, 10(2), 335–359. <https://doi.org/10.32832/yustisi.v10i2.17513>
- Arsawan, Y. G. I. (2022). Akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lisan (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/PDT/2016). *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 9(3), 1501–1512. <https://doi.org/10.31604/justitia.v9i3>
- Aulia, R., Fitriani, E., & Nugraheni, S. (2021). Ketidakjelasan objek dalam perjanjian sewa menyewa: Analisis putusan pengadilan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 51(3), 415–430. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol51.no3.3093>
- Avelyn, G., & Bianca, M. C. (2024). Analisis aspek hukum perjanjian sewa menyewa dalam konteks hukum perdata Indonesia. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 4(6), 2447–2460. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i6.16325>
- Bradfield, T., Butler, R., Dillon, E. J., Hennessy, T., & Loughrey, J. (2023). The impact of long-term land leases on farm investment: Evidence from the Irish dairy sector. *Land Use Policy*, 126, 106553. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106553>
- Fried, C. (2020). *Contract as promise: A theory of contractual obligation* (2nd ed.). Oxford University Press.
- Hidayat, U. S., Hariyanto, D. W., & Susanto, I. W. (2023). Meneropong collective

- entrepreneurship dan manajemen strategis pada Toko/Warung Madura. *Implementasi Manajemen & Kewirausahaan*, 3(2), 52–60. <https://doi.org/10.38156/imka.v3i2.204>
- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548.
- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1550–1551.
- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1552.
- Istoati, D. A., & Hanim, L. (2021). Penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian sewa menyewa rumah. *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*, 1(1).
- Magdalena, M., & Abdullah, A. (2021). Analisis yuridis perjanjian sewa-menyewa tanah bersumber dari nominee (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 112/Pdt.G/2016/Pn Gin). *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, 1(1), 142–161.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2021). Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Perwita, R., & Handayani, R. (2022). Analisis yuridis terhadap pentingnya kesepakatan tertulis dalam kontrak sewa lahan. *Yustisia: Jurnal Hukum*, 11(2), 98–112. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v11i2.6032>
- Ujung, L. G. E., Purba, H., & Siregar, M. (2024). Pembatalan perjanjian sewa menyewa tanah dan ruko tanpa jangka waktu kaitannya dengan penjualan objek sewa menyewa oleh pemilik (Studi Putusan Nomor 362/Pdt.G/2013/PN.Mdn). *Yustitia*, 10(2). <https://doi.org/10.31943/yustitia.v10i2.286>
- Widiyastuti, A., & Ningtyassari, S. A. V. (2023). Kupas tuntas strategi toko kelontong Madura untuk menghadapi persaingan bisnis di Yogyakarta. *Aktiva: Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 4(1), 9–16. <https://doi.org/10.56393/aktiva.v3i4.1800>
- William Jason, & Gunawan Djajaputra. (2024). Analisis hukum terkait perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa menyewa yang menyebabkan kerugian (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2925 K/Pdt/2019). *UNES Law Review*, 6(4). <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4.1985>