

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Hukum Adat**

Hukum adat adalah sistem hukum yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat adat di Indonesia, yang bersumber dari norma-norma sosial, kebiasaan, serta nilai-nilai budaya yang dipegang oleh masyarakat secara turun-temurun. Berbeda dengan hukum tertulis yang bersifat kodifikasi, hukum adat bersifat tidak tertulis namun memiliki kekuatan mengikat dalam komunitas adat setempat.<sup>9</sup>

Menurut B. Ter Haar tahun 1962, hukum adat didefinisikan sebagai “keseluruhan kaidah yang terdiri dari keputusan-keputusan hukum yang berfungsi sebagai pedoman hidup bagi masyarakat adat dan yang pelaksanaannya dijamin oleh kekuasaan masyarakat tersebut.” Hal ini berarti hukum adat tidak hanya mengatur hubungan antar individu, tetapi juga hubungan antara individu dan komunitas, serta dengan alam sekitar.<sup>10</sup>

Hukum adat di Indonesia dikenal sangat plural, karena setiap daerah memiliki karakteristik yang unik, sesuai dengan latar belakang budaya, agama, serta kondisi geografisnya. Misalnya, hukum adat Minangkabau menganut sistem matrilineal (garis keturunan ibu), sementara hukum adat Batak

---

<sup>9</sup> Aprilianti dan Kasmawati. *Hukum Adat di Indonesia*. Pusaka Media, Lampung, 2022, halaman 4.

<sup>10</sup> Erwin Owan Hermansyah Soetoto, Zulkifli Ismail dan Melanie Pita Lestari. *Buku Ajar Hukum Adat*. Madza Media, Malang, 2021, halaman 2.

menganut sistem patrilineal (garis keturunan ayah). Keanekaragaman ini menjadi kekayaan sekaligus tantangan dalam harmonisasi hukum nasional.<sup>11</sup>

Siti Fatimah dan Erwin Syahrudin menyebutkan bahwa hukum adat adalah hukum tidak tertulis di dalam peraturan tidak tertulis, meliputi peraturan-peraturan hidup yang meskipun tidak ditetapkan oleh yang berwajib tetapi ditaati dan didukung oleh rakyat berdasarkan atas keyakinan bahwasanya peraturan-peraturan tersebut mempunyai kekuatan hukum.<sup>12</sup>

Hukum adat merupakan sistem hukum yang lahir dari nilai-nilai budaya lokal dan telah menjadi bagian tak terpisahkan dari identitas masyarakat Indonesia. Dalam konteks modern, peran hukum adat semakin mendapat legitimasi dan pengakuan formal melalui konstitusi dan berbagai peraturan perundang-undangan. Salah satu bentuk pengakuan yang paling fundamental tertuang dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945, yang menyatakan bahwa: “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.” Pasal ini secara eksplisit menempatkan hukum adat dalam posisi yang diakui secara konstitusional, dengan dua syarat utama: bahwa masyarakat hukum adat tersebut masih hidup, dan bahwa pelaksanaan hak-

---

<sup>11</sup> Yuliah. *Buku Ajar Hukum Adat*. Unimal Press, Sulawesi, 2016, halaman 7.

<sup>12</sup> Siti Fatimah dan Erwin Syahrudin, *Hukum Adat*. Yayasan Barcode, Makasar, 2021, halaman 12.

haknya harus selaras dengan prinsip negara kesatuan serta perkembangan masyarakat modern.<sup>13</sup>

Pengakuan ini memperlihatkan adanya relasi yang harmonis antara pluralisme hukum dan supremasi hukum nasional. Dalam teori hukum, hal ini sering disebut sebagai legal pluralism, yaitu situasi di mana lebih dari satu sistem hukum hidup dan beroperasi secara berdampingan dalam satu wilayah negara.<sup>14</sup> Di Indonesia, pluralisme hukum bukan hanya kenyataan sosiologis, tetapi juga norma konstitusional.

Pengakuan terhadap hukum adat juga tercermin dalam sejumlah peraturan lain, misalnya:

1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, yang memberikan ruang bagi desa adat untuk mengatur dan mengelola pemerintahannya berdasarkan asal usul dan hak tradisional mereka.
2. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, yang mengakui keberadaan hutan adat.
3. Putusan Mahkamah Konstitusi No. 35/PUU-X/2012, yang menegaskan bahwa hutan adat bukan bagian dari hutan negara, melainkan milik masyarakat hukum adat.

Implementasi hukum adat di era modern masih menghadapi tantangan. Salah satu tantangan utama adalah perbedaan tafsir dan pendekatan antara hukum adat dan hukum nasional. Hukum adat cenderung bersifat lisan,

---

<sup>13</sup> Sigit Sapto Nugroho, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*. Pustaka Itizam, Solo, 2016, halaman 7.

<sup>14</sup> Bede Harris, *Legal Pluralism, Indigenous Peoples and Constitutional Reform in Australia*, 2023, halaman 143–19

fleksibel, dan berakar pada musyawarah, sedangkan hukum nasional bersifat tertulis, kaku, dan berbasis prosedur formal. Selain itu, banyak komunitas adat mengalami tekanan dari proses modernisasi, investasi besar-besaran, dan ekspansi wilayah industri yang mengancam eksistensi mereka.<sup>15</sup>

Meskipun demikian, hukum adat memainkan peran penting dalam menyelesaikan konflik, menjaga keseimbangan ekologis, serta memperkuat identitas budaya masyarakat. Dalam beberapa kasus, seperti penyelesaian sengketa tanah dan pengelolaan sumber daya alam, pendekatan berbasis hukum adat lebih efektif karena lebih sesuai dengan nilai lokal dan memiliki legitimasi kuat di mata masyarakat.

## **B. Kekuatan Hukum dalam Kontrak**

Kekuatan hukum dalam kontrak adalah kemampuan kontrak untuk mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Kekuatan hukum kontrak juga dapat diartikan sebagai nilai pembuktiannya.<sup>16</sup> Dasar hukum kontrak di Indonesia adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata). Kekuatan hukum kontrak ditentukan oleh pemenuhan syarat-syarat sah perjanjian yang diatur dalam KUH-Perdata.<sup>17</sup>

KUH-Perdata adalah undang-undang yang merupakan sumber hukum formil sekaligus juga sumber hukum materil bagi hukum perjanjian yang

---

<sup>15</sup> Robby Nurtresna, Sopiati Sopiati, Ogi Charis M. Arifin, Faiq Faiq, Anisa Nurul Hidayah, Rizka Sepriyanti, Asep Guntur, Tryola Nadia. Penerapan dan Relevansi Hukum Adat dalam Konteks Modern, *Eksekusi : Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara*, 2(3), 2024, halaman. 470–478.

<sup>16</sup> Fricilia Eka Putri, Kedudukan Dan Kekuatan Hukum Kontrak Ditinjau Dari Hukum Perikatan dalam KUH-Perdata, *Jurnal Lex Privatum*, 3(2), 2015, halaman. 6.

<sup>17</sup> *Ibid.*

berlaku di Indonesia. Perjanjian diatur secara khusus dalam KUH-Perdata, Buku III, Bab II tentang “Perikatan-perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian” dan Bab V sampai dengan Bab XVIII yang mengatur asas-asas hukum dan norma-norma hukum perjanjian pada umumnya, serta norma-norma hukum perjanjian yang mempunyai karakteristik khusus yang lebih dikenal dengan istilah perjanjian bernama.<sup>18</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUH-Perdata tidak disebutkan secara tegas mengenai “perjanjian secara tertulis”. KUH-Perdata hanya mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri terhadap orang lain. Meskipun demikian, secara garis besar perjanjian dapat dibagi berdasarkan bentuknya yaitu secara lisan dan secara tertulis. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat para pihak dengan kesepakatan cukup secara lisan saja, sedangkan perjanjian tertulis dibuat dalam bentuk tertulis (kontrak) baik berupa akta otentik atau akta di bawah tangan. Kekuatan hukum kedua jenis perjanjian ini sesungguhnya tidak terletak pada bentuknya yaitu apakah tertulis ataupun secara lisan.<sup>19</sup>

Membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak terikat dengan suatu bentuk tertentu. KUH-Perdata tidak menyebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian. Setiap pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian, dalam arti bebas membuat perjanjian

---

<sup>18</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Mandar Maju*, Bandung, 2013, halaman 32.

<sup>19</sup> Margono Surya Partners. *Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan*. Diakses dari <http://www.msplawfirm.co.id/kekuatan-hukum-perjanjian-lisan/> pada tanggal 15 Januari 2025

secara lisan atau tertulis. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:<sup>20</sup>

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian  
Setiap individu atau badan hukum memiliki hak untuk memutuskan apakah mereka ingin membuat suatu perjanjian atau tidak. Tidak ada kewajiban hukum yang memaksa seseorang untuk menjalin kontrak jika tidak ada kehendak atau persetujuan yang lahir secara bebas. Asas ini menjamin bahwa perjanjian hanya dapat lahir dari kehendak sukarela, bukan karena paksaan, tekanan, atau manipulasi dari pihak lain. Oleh karena itu, perjanjian yang dibuat di bawah tekanan atau ancaman dapat dibatalkan karena tidak memenuhi unsur kehendak bebas sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
2. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun  
Para pihak juga memiliki kebebasan untuk menentukan dengan siapa mereka ingin membuat perjanjian. Hal ini memberikan otonomi penuh kepada individu atau entitas dalam memilih mitra kontrak, tanpa batasan diskriminatif sepanjang pihak tersebut memenuhi syarat hukum (cakap hukum dan berwenang). Dalam praktiknya, misalnya, seorang pemilik lahan di desa dapat memilih sendiri siapa penyewa yang ia percayai untuk mengelola lahan pertaniannya, termasuk berdasarkan hubungan sosial atau reputasi.
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya  
Salah satu elemen terpenting dari asas ini adalah bahwa para pihak bebas menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian. Mereka dapat mengatur segala sesuatu tentang hak dan kewajiban masing-masing, cara pelaksanaan, waktu, dan kondisi-kondisi lainnya sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan bersama. Dalam hal ini, hukum hanya memberikan batasan bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketentuan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1337 KUH Perdata). Misalnya, dalam perjanjian sewa lahan berbasis hasil panen di masyarakat adat, proporsi pembagian hasil, durasi sewa, dan mekanisme penyelesaian sengketa bisa disesuaikan berdasarkan kesepakatan lokal dan nilai-nilai adat.
4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.  
Hukum juga memberikan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan apakah perjanjian dibuat secara tertulis atau hanya lisan. Selama memenuhi syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata), baik perjanjian tertulis maupun lisan dapat dianggap sah dan mengikat. Dalam konteks masyarakat adat seperti di Desa Tanjung Kemuning,

---

<sup>20</sup> Suharnoko, 2017. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, halaman 38.

bentuk perjanjian yang dominan adalah lisan. Walaupun demikian, perjanjian tersebut tetap memiliki kekuatan hukum sosial karena disaksikan dan diakui oleh komunitas serta dilindungi oleh norma adat yang berlaku.

Dengan demikian, pada dasarnya perjanjian yang dilaksanakan secara lisan tanpa dituangkan dalam kesepakatan secara tertulis baik melalui perjanjian bawah tangan maupun perjanjian dengan akta otentik, tetap diakui dan sah dilakukan berdasar kesepakatan para pihak, namun memiliki kekurangan yakni lemah dari sisi pembuktian.

### **C. Sewa Lahan Pertanian**

Perjanjian sewa-menyewa adalah salah satu bentuk hubungan hukum yang umum terjadi dalam kehidupan masyarakat, termasuk dalam konteks pemanfaatan tanah, gedung, atau barang lainnya.<sup>21</sup> Dalam hukum Indonesia, perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), serta memiliki keterkaitan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960.

Pasal 1548 KUH Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sewa-menyewa sebagai: “Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya.”<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Lukman Santoso, 2019. *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, halaman 39.

<sup>22</sup> Suharnoko, 2017. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, halaman 38.

Dari definisi ini, terdapat beberapa unsur utama yang menjadi ciri khas perjanjian sewa-menyewa, yaitu:<sup>23</sup>

1. Adanya barang atau objek sewa: Dalam konteks ini, barang yang disewakan bisa berupa tanah, bangunan, kendaraan, atau barang lainnya.
2. Pemberian kenikmatan: Penyewa memperoleh hak untuk menggunakan atau memanfaatkan barang tersebut.
3. Waktu tertentu: Perjanjian ini memiliki batas waktu yang disepakati bersama.
4. Pembayaran harga sewa: Pembayaran dilakukan sebagai imbalan atas kenikmatan yang diterima oleh penyewa.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 juga memberikan dasar hukum melalui pengakuan atas hak sewa tanah sebagai salah satu hak atas tanah. Pasal 16 UUPA: Menyebutkan hak sewa sebagai salah satu bentuk pemanfaatan tanah, di mana seseorang atau badan hukum memperoleh hak untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan membayar harga sewa. Kemudian Pasal 53 UUPA: Mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, termasuk hak sewa, harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Terkait dengan lahan pertanian yang menjadi objek sewa menyewa adalah hak untuk mengelola tanah dengan tujuan produktivitas pertanian, baik untuk tanaman musiman, tahunan, maupun kegiatan agribisnis lainnya. Kompensasi atau imbalan atas penggunaan tanah ini dapat berbentuk uang

---

<sup>23</sup> Lukman Santoso, *Op. Cit*, halaman 45.

tunai, hasil panen, atau bentuk pembayaran lain yang disepakati, tergantung pada kesepakatan para pihak dan praktik kebiasaan lokal.<sup>24</sup>

Prinsip utama dari perjanjian ini adalah adanya kesepakatan sukarela dan saling menghormati hak serta kewajiban masing-masing pihak. Pemilik tanah berhak menerima imbalan sesuai perjanjian dan menjamin penyewa dapat menggunakan lahan tanpa gangguan selama masa sewa, sementara penyewa berkewajiban merawat tanah dengan baik dan mengembalikannya sesuai kondisi yang disepakati. Ketentuan ini menunjukkan adanya asas kebebasan berkontrak, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>25</sup>

Praktik sewa menyewa lahan pertanian di Indonesia juga sering kali dipengaruhi oleh hukum adat dan kebiasaan setempat, terutama di daerah yang masih memegang teguh nilai-nilai komunal dan kekeluargaan. Dalam beberapa komunitas, perjanjian dilakukan secara lisan dengan disaksikan oleh tokoh adat atau perangkat desa, dan ini tetap diakui selama memenuhi unsur konsensualitas dan tidak melanggar hukum yang berlaku.<sup>26</sup>

Lebih lanjut, hubungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian tidak hanya melibatkan aspek perdata murni, tetapi juga dapat bersinggungan dengan regulasi agraria, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), terutama

---

<sup>24</sup> Diah Mustika dan Ficha Melina, Praktik Sewa Menyewa Sawah Perspektif Ekonomi Islam, *Islamic Business and Finance*, 3(2), halaman. 10-25

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> *Ibid.*

ketika berkaitan dengan status kepemilikan tanah dan larangan penguasaan tanah oleh pihak asing atau badan hukum tertentu. Oleh karena itu, penting bagi para pihak yang terlibat untuk memahami dasar-dasar hukum yang mengatur transaksi ini.

#### **D. Syarat Sah Perjanjian**

Pasal 1313 KUH-Perdata menjelaskan tentang pengertian umum perjanjian: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Pasal 1548 KUHPerdata mendefinisikan perjanjian sewa-menyewa sebagai "suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disetujui." Ini menunjukkan bahwa elemen utama sewa menyewa adalah: kenikmatan barang (hak guna), jangka waktu tertentu, dan kompensasi atau harga sewa.

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, semua perjanjian yang mengikat secara hukum harus memenuhi empat syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Ketentuan ini juga menjadi landasan hukum yang dalam perjanjian sewa-menyewa

##### **1. Kesepakatan para pihak**

Kesepakatan harus dicapai secara sukarela dan tanpa adanya cacat kehendak, seperti paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Dalam praktik sewa menyewa, ini berarti kedua belah pihak pemilik lahan dan penyewa harus benar-benar memahami isi perjanjian, termasuk objek, harga, jangka waktu, dan syarat lainnya. Apabila terbukti salah satu pihak dipaksa atau ditipu dalam menandatangani perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan secara hukum.

2. Kecakapan para pihak

Para pihak harus memiliki kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam konteks ini, kecakapan berarti sudah dewasa (minimal 21 tahun atau telah menikah) dan tidak berada dalam kondisi yang menyebabkan hilangnya kemampuan hukum, seperti berada di bawah pengampuan karena gangguan jiwa. Perjanjian yang dilakukan oleh pihak yang tidak cakap hukum berpotensi batal demi hukum (nietig).

3. Suatu hal tertentu

Objek dalam perjanjian harus jelas, nyata, dan dapat ditentukan. Dalam sewa menyewa, hal ini berarti objek sewa seperti sebidang tanah harus ditentukan secara spesifik, meliputi batas, ukuran, dan lokasi. Hal ini untuk menghindari ambiguitas dan potensi sengketa di kemudian hari.

4. Sebab yang halal

Tujuan dari perjanjian harus tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Misalnya, menyewa lahan pertanian dengan maksud menanam tanaman ilegal seperti ganja jelas bertentangan dengan hukum dan perjanjian seperti itu tidak sah.

KUHPerdata memberikan pengaturan khusus dan rinci mengenai sewa-menyewa, termasuk hak dan kewajiban para pihak, jangka waktu, dan kondisi penghentian sewa. Pasal 1550 KUHPerdata menyebutkan pemberi sewa (pemilik) memiliki tiga kewajiban utama. Pertama, menyerahkan barang dalam keadaan baik sehingga dapat digunakan sebagaimana mestinya. Kedua, menjamin kenikmatan barang selama masa sewa, termasuk melindungi penyewa dari gangguan pihak ketiga. Terakhir, melakukan perbaikan besar, kecuali diperjanjikan lain. Terkait penyewaan lahan pertanian, pemilik harus menyerahkan lahan yang layak tanam dan dapat diolah, serta tidak membiarkan adanya gangguan hukum dari pihak luar (seperti klaim sengketa lahan).

Pasal 1560 KUHPerdata menyebutkan penyewa memiliki dua kewajiban pokok, yakni membayar sewa tepat waktu sesuai kesepakatan dan

memelihara barang yang disewa dan menggunakannya dengan cara yang sesuai dengan perjanjian atau sifat barangnya. Apabila dilihat dari penyewaan lahan pertanian, penyewa berkewajiban menjaga kesuburan tanah, tidak merusaknya, dan mengembalikan tanah dalam kondisi sebagaimana disepakati.

KUHPerdara juga mengatur tentang jangka waktu dan pengakhiran sewa menyewa, dimana perjanjian sewa menyewa berakhir secara hukum ketika jangka waktu berakhir, objek sewa musnah, salah satu pihak melanggar perjanjian secara serius, dibatalkan berdasarkan kesepakatan bersama atau putusan hukum. Penting untuk dicatat bahwa apabila penyewa yang tetap menempati lahan setelah masa sewa berakhir tanpa protes dari pemilik dianggap memperpanjang sewa secara diam-diam (*tacit renewal*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara.

#### **E. Pembuatan Kewajiban dalam Berkontrak**

Pembuatan kewajiban dalam kontrak merupakan proses penting melibatkan pihak-pihak yang bersepakat untuk menjalankan suatu perjanjian yang mengikat secara hukum. Kewajiban ini merupakan bagian dari hak dan tanggung jawab yang timbul akibat adanya kontrak atau perjanjian antara dua atau lebih pihak. Prosesnya tidak hanya bergantung pada niat baik atau persetujuan, tetapi juga pada aturan hukum yang mengatur kesepakatan tersebut agar dapat dijalankan dengan sah.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Lukman Santoso, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, halaman 25.

Kewajiban yang muncul dalam kontrak berlandaskan pada prinsip kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 KUH-Perdata. Prinsip ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Dengan kata lain, para pihak dalam kontrak memiliki hak untuk menetapkan isi dan syarat-syarat perjanjian mereka, namun harus tetap mengacu pada batasan-batasan yang telah ditetapkan oleh hukum.

Agar kewajiban yang tercipta dalam kontrak sah, terdapat beberapa elemen yang harus dipenuhi dalam pembuatan kontrak, antara lain:<sup>28</sup>

1. Kesepakatan (*consensus*):  
Kesepakatan antara para pihak adalah syarat pertama dan utama dari kontrak yang sah. Kesepakatan menunjukkan bahwa masing-masing pihak dengan sadar, sukarela, dan tanpa tekanan menerima seluruh syarat dan ketentuan dalam kontrak. Kesepakatan yang cacat karena adanya paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), atau kekhilafan (*dwaling*) menyebabkan kontrak dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) oleh pihak yang merasa dirugikan. Hal ini bertujuan untuk melindungi integritas kehendak dalam hubungan hukum, serta menjamin adanya itikad baik (*good faith*) dalam berkontrak. Contoh: Jika seseorang menandatangani perjanjian sewa di bawah tekanan ancaman, maka meskipun secara formal kontrak sudah dibuat, namun kontrak tersebut tidak memenuhi unsur sahnya kesepakatan.
2. Kemampuan untuk bertindak (*capacity*)  
Kemampuan hukum atau kapasitas bertindak merupakan syarat agar pihak yang terlibat dalam kontrak dapat secara sah mengikatkan diri. Umumnya, seseorang dianggap cakap hukum apabila ia sudah dewasa (berusia minimal 21 tahun atau telah menikah), tidak berada di bawah pengampuan (*curatele*), serta tidak mengalami gangguan mental. Kontrak yang dibuat oleh orang yang tidak cakap hukum dapat dibatalkan atas permintaan wali, orang tua, atau pengampunya. Contoh: apabila anak berusia 17 tahun membuat perjanjian jual beli tanah tanpa keterlibatan orang tua atau walinya, maka perjanjian tersebut tidak sah, karena ia tidak memiliki kecakapan hukum.

---

<sup>28</sup> Suharnoko, *Op. Cit.*, halaman 40.

3. Obyek yang jelas (*object*)

Objek kontrak harus bersifat jelas, nyata, dan dapat ditentukan, baik secara kuantitatif maupun kualitatif. Objek juga harus mungkin untuk dilaksanakan. Ketidakjelasan terhadap objek dapat membuat kontrak tidak memiliki dasar yang kuat untuk dijalankan. Contoh: dalam kontrak jual beli, jika barang yang diperjualbelikan belum ada, tidak dapat didefinisikan, atau mustahil untuk diperoleh, maka kontrak tersebut dianggap tidak sah atau batal demi hukum.

4. Tujuan yang sah (*cause*)

Tujuan dari kontrak harus tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Kontrak yang dibuat untuk tujuan yang bertentangan dengan norma hukum akan dianggap batal demi hukum (*nietig*). Ini merupakan wujud perlindungan hukum terhadap nilai-nilai masyarakat dan sistem hukum yang berlaku. Contoh: Kontrak yang dibuat untuk menyewakan tempat bagi kegiatan perjudian ilegal atau penyelundupan barang tidak akan diakui sah oleh hukum.

Pemenuhan terhadap empat unsur pokok dalam pembuatan kontrak (kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, dan tujuan yang sah) tidak hanya penting untuk memberikan kekuatan hukum terhadap kontrak, tetapi juga merupakan sarana untuk menciptakan hubungan hukum yang adil dan seimbang. Kontrak yang sah secara hukum dapat memberikan perlindungan kepada para pihak dan meminimalisasi risiko perselisihan.<sup>29</sup>

## F. Prestasi dan Wanprestasi

Prestasi dan wanprestasi dalam hukum kontrak, merupakan dua konsep yang penting, terkait dengan pemenuhan atau kegagalan pemenuhan kewajiban dalam perjanjian. Kedua istilah ini adalah bagian integral dari pelaksanaan kontrak yang mempengaruhi hubungan hukum antara para pihak

---

<sup>29</sup> Melani Indriana, 2023. *Force Majeure dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, Melania Publishing, Yogyakarta, halaman 75

terlibat.<sup>30</sup> Prestasi, dalam perspektif hukum kontrak, merujuk pada pelaksanaan kewajiban yang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Prestasi menunjukkan pemenuhan yang benar dan tepat waktu atas kewajiban yang diatur dalam kontrak, baik berupa pengiriman barang, pembayaran uang, ataupun tindakan tertentu sesuai dengan kesepakatan yang dibuat.<sup>31</sup>

Sigit Sapto Nugroho mendefinisikan prestasi adalah pemenuhan suatu kewajiban yang melibatkan tindakan konkret oleh pihak yang berutang untuk memenuhi apa yang telah dijanjikan dalam perjanjian. Misalnya, jika seseorang menyewa tanah untuk pertanian, prestasinya adalah mengelola dan memelihara tanah sesuai dengan kesepakatan yang ada.<sup>32</sup> Prestasi yang sempurna harus memenuhi tiga unsur penting:<sup>33</sup>

#### 1. Kesesuaian

Unsur pertama dari prestasi yang sempurna adalah kesesuaian dengan isi perjanjian. Ini mencakup kesesuaian dalam hal jenis, mutu (kualitas), dan kuantitas (jumlah) dari barang atau jasa yang dijanjikan. Apabila salah satu elemen ini tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, maka prestasi dianggap cacat atau tidak sempurna. Misalnya, jika dalam perjanjian disebutkan bahwa penyewa wajib memberikan bagian hasil panen berupa gabah kering siap jual, maka pemberian gabah mentah yang belum dikeringkan tidak memenuhi unsur kesesuaian, dan dapat menimbulkan wanprestasi.

Kesesuaian ini juga berkaitan erat dengan prinsip *pacta sunt servanda*, yakni bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah harus dilaksanakan seperti yang diperjanjikan. Oleh karena itu, pelanggaran terhadap kesesuaian prestasi dapat menjadi dasar hukum bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan atau pembatalan perjanjian.

---

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> Agung Basuki Prasetyo, 2020. *Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Adat*, Diponegoro Private Law Review, 7(1), halaman 644.

<sup>32</sup> Sigit Sapto Nugroho, *Op. Cit.*, halaman 51

<sup>33</sup> Salmiah, *Op. Cit.*

## 2. Waktu

Prestasi juga harus dilakukan tepat waktu, sesuai dengan jangka waktu atau tenggat yang telah disepakati dalam perjanjian. Penundaan atau keterlambatan pelaksanaan prestasi dapat menyebabkan pihak yang menerima prestasi mengalami kerugian, sehingga secara hukum dapat dikategorikan sebagai wanprestasi karena terlambat melaksanakan kewajiban.

Misalnya, dalam konteks sewa lahan dengan sistem bagi hasil di masyarakat pertanian, keterlambatan penyampaian hasil panen oleh penyewa kepada pemilik lahan jika melewati waktu yang disepakati dapat menimbulkan sengketa. Hukum perdata mengatur bahwa jika prestasi tidak dilakukan dalam waktu yang ditentukan, maka pihak yang bersangkutan dianggap lalai (Pasal 1238 KUH Perdata), kecuali jika ada alasan yang sah, seperti keadaan kahar (*force majeure*).

## 3. Tempat

Tempat pelaksanaan prestasi juga merupakan aspek penting yang tidak boleh diabaikan. Dalam perjanjian, biasanya disebutkan di mana prestasi harus dilakukan, apakah di tempat tinggal kreditur, di lokasi objek perjanjian, atau tempat lain yang telah disepakati. Jika tidak disebutkan secara eksplisit dalam perjanjian, maka ketentuan hukum yang berlaku akan menjadi rujukan. Menurut Pasal 1464 KUH Perdata, jika tempat pelaksanaan tidak ditentukan, maka prestasi harus dilaksanakan di tempat tinggal debitur saat perjanjian dibuat.

Ketepatan tempat pelaksanaan prestasi sangat penting dalam mencegah perselisihan. Misalnya, jika hasil panen diserahkan di lokasi sawah seperti yang biasa dilakukan dalam sistem adat di Desa Tanjung Kemuning, maka penyimpangan dari praktik tersebut tanpa persetujuan bisa menimbulkan kecurigaan atau konflik, apalagi jika tidak disaksikan oleh pihak adat atau pemilik lahan secara langsung.

Prestasi yang baik berarti bahwa setiap kewajiban yang tercantum dalam kontrak dilakukan dengan tepat sesuai dengan persyaratan yang telah disepakati. Apabila terjadi pelaksanaan yang sesuai, maka kontrak dianggap telah dipenuhi dengan baik, dan para pihak tidak akan menghadapi masalah hukum terkait pelaksanaan kewajiban mereka.

Sebaliknya, wanprestasi merujuk pada kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian. Wanprestasi adalah pelanggaran terhadap kontrak, yang bisa terjadi dalam berbagai bentuk,

seperti tidak memenuhi kewajiban sama sekali, memenuhi kewajiban dengan kualitas yang tidak sesuai, atau terlambat dalam memenuhi kewajiban.<sup>34</sup>

Menurut Melani Indriana, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Hal ini bisa terjadi dalam bentuk:<sup>35</sup>

1. Tidak memenuhi kewajiban sama sekali: Misalnya, pihak yang menyewa tanah untuk pertanian tidak menggarap tanah sebagaimana yang disepakati.
2. Melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan perjanjian: Seperti melakukan pengiriman barang yang rusak atau tidak sesuai spesifikasi yang tercantum dalam kontrak.
3. Terlambat melakukan prestasi: Sebagai contoh, jika pembayaran sewa dilakukan setelah batas waktu yang disepakati.

Dalam hal terjadinya wanprestasi, pihak yang dirugikan oleh kegagalan dalam pelaksanaan kontrak memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atau bahkan pembatalan kontrak. Hal ini sesuai dengan Pasal 1238 KUH-Perdata, yang menyatakan bahwa jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, pihak yang dirugikan berhak untuk meminta pemenuhan atau ganti rugi.

Wanprestasi memberikan dampak hukum yang signifikan bagi pihak yang melanggar kontrak. Ada beberapa konsekuensi yang dapat timbul akibat wanprestasi, di antaranya:<sup>36</sup>

1. Pemenuhan Prestasi  
Pihak yang dirugikan dapat meminta agar pihak yang wanprestasi tetap melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan, meskipun telah terlambat, selama hal itu masih memungkinkan.
2. Ganti Rugi  
Pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi berupa kerugian nyata (*actual damages*), keuntungan yang hilang (*loss of profit*), maupun

---

<sup>34</sup> Mahalia Nola Pohan, 2020. Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1), 45-58.

<sup>35</sup> Melani Indriana, *Op. Cit.*

<sup>36</sup> *Ibid.*

kerugian moril. Ganti rugi ini harus dapat dibuktikan secara objektif dan terkait langsung dengan pelanggaran perjanjian.

3. Pembatalan Kontrak

Jika pelanggaran bersifat material atau substansial, maka kontrak dapat dibatalkan secara sepihak atau melalui pengadilan. Hal ini berlaku apabila salah satu pihak tidak lagi memiliki itikad baik atau telah melanggar inti dari perjanjian yang menyebabkan hilangnya tujuan dari kontrak tersebut.

4. Denda atau Penalti

Beberapa kontrak menyisipkan klausul penalti atau sanksi dalam hal terjadi pelanggaran. Klausul ini berlaku sebagai jaminan pelaksanaan kewajiban dan dapat langsung ditagih tanpa perlu pembuktian kerugian secara rinci.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa prestasi dan wanprestasi merupakan konsep yang sangat fundamental dalam dunia kontrak. Prestasi adalah pemenuhan kewajiban yang baik sesuai dengan kesepakatan, sementara wanprestasi merujuk pada kegagalan dalam pemenuhan kewajiban kontrak.