



**KAJIAN HUKUM ASAS ITIKAD BAIK PADA PERJANJIAN SEWA  
MENYEWAWA TANAH PERTANIAN (Studi Kasus Di Desa Ketitang,  
Kabupaten Boyolali)**

**Yasfika Nafi'a\*, R. Suharto, Siti Malikhatun Badriyah**

Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : [yasfikanana9@gmail.com](mailto:yasfikanana9@gmail.com)

**Abstrak**

Tanah memiliki peranan penting bagi kehidupan manusia, akan tetapi terdapat suatu ketimpangan kepemilikan tanah, sehingga tidak semua orang mempunyai tanah. Hal tersebut, salah satunya terjadi di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali, yang mengakibatkan adanya hubungan hukum sewa menyewa tanah pertanian. Pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian dilaksanakan dengan itikad baik para pihaknya, sehingga umumnya dilaksanakan melalui perjanjian lisan. Akan tetapi, perjanjian lisan dinilai kurang memberikan kepastian hukum. Oleh karena itu, pada skripsi ini bertujuan mengetahui pelaksanaan asas itikad baik pada perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali dan peran asas itikad baik pada penyelesaian wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali. Penulisan skripsi ini menerapkan metode penelitian yuridis empiris. Adapun hasil penelitian menunjukkan bahwa masih ada celah kekurangan pada pelaksanaan asas itikad baik dan itikad baik memiliki peranan penting dalam menyelesaikan wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali.

**Kata kunci :** Itikad Baik; Perjanjian; Sewa Menyewa, Tanah Pertanian

**Abstract**

*Land plays a crucial role in human life; however, there is an imbalance in land ownership, resulting in not everyone having access to land. This issue is evident in Ketitang Village, Boyolali Regency, leading to legal relationships in the form of agricultural land lease agreements. The implementation of these lease agreements is carried out in good faith by the parties involved, typically through verbal agreements. However, verbal agreements are considered to provide less legal certainty. Therefore, this thesis aims to examine the application of the principle of good faith in agricultural land lease agreements in Ketitang Village, Boyolali Regency, and the role of good faith in resolving breaches of contract in such agreements. This research employs an empirical juridical approach. The findings indicate that there are still gaps in the implementation of the good faith principle, yet good faith plays a significant role in resolving breaches of contract in agricultural land lease agreements in Ketitang Village, Boyolali Regency.*

**Keywords:** Good Faith, Agreement, Lease, Agricultural Land

**I. PENDAHULUAN**

Tanah di Indonesia memegang peranan penting dalam mewujudkan kemakmuran rakyat, sebagaimana yang termaktub pada pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) menyebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat.” Hal tersebut terlihat dari peranan tanah yang dimanfaatkan sebagai tempat tinggal, bangunan fasilitas umum, pertanian, perkebunan, ataupun peternakan. Penggunaan

tanah sebagai lahan pertanian tentu saja memegang peranan penting sebagai sumber mata pencaharian manusia.

Pernyataan yang telah disebutkan di atas didukung dengan adanya data temuan BPS (Badan Pusat Statistik) sebagai salah satu Lembaga Non-Kementerian yang memiliki tanggung jawab langsung terhadap presiden, mencatat sepanjang tahun 2023 terdapat sebanyak 27.799.280 petani yang memanfaatkan tanah pertanian sebagai sumber mata pencaharian.<sup>1</sup> Sebagaimana yang terdapat di salah satu desa Jawa Tengah, tepatnya berada di Kabupaten Boyolali, Kecamatan Nogosari yaitu Desa Ketitang. Tanah pertanian di Desa Ketitang memegang peranan penting sebagai sumber kehidupan warga sekitar yang perekonomiannya ditunjang dari hasil pertanian.

Desa Ketitang meskipun didominasi dengan lahan pertanian tidak menjamin bahwa seluruh masyarakatnya memiliki lahan pertanian. Hal ini disebabkan oleh karena adanya ketimpangan kepemilikan dan penguasaan atas tanah.<sup>2</sup> Hal tersebut, menyebabkan adanya suatu hubungan hukum sewa menyewa tanah pertanian yang merupakan salah satu bentuk perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang dijelaskan pada Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang dilangsungkan dengan menerapkan asas itikad baik karena didasarkan pada rasa kekeluargaan dan kepercayaan antar pihak, sehingga sebagian besar perjanjiannya hanya dibuat secara lisan tanpa adanya bukti tertulis. Itikad baik ialah salah satu dari sekian banyak asas dalam perjanjian yang memiliki peranan penting. Pengaturan asas itikad baik termuat pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menjelaskan bahwa "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Keberlangsungan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang meskipun telah didasarkan pada asas itikad baik, namun apabila masih berbentuk perjanjian lisan dinilai kurang memberikan kepastian hukum dan dapat menimbulkan kerugian terhadap para pihaknya ketika munculnya wanprestasi. Wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah pertanian dapat terjadi ketika tidak dijalankannya hak atau kewajiban yang telah disetujui pada perjanjian. Atas adanya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah pertanian yang berlangsung secara lisan akan mengalami kesulitan dalam hal pembuktiannya, karena ketiadaan bukti tertulis.

Atas dasar uraian di atas, peneliti hendak melakukan penelitian dan pengkajian secara rinci dalam penulisan hukum yang berjudul "Kajian Hukum Asas Itikad Baik Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian (Studi Kasus Di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali)".

---

<sup>1</sup> Indonesia. Badan Pusat Statistik. 2023. Sensus Pertanian 2023. <https://sensusbps.go.id/main/index/st2023>

<sup>2</sup> Mohamad Shohibuddin, "Memahami dan Menanggulangi Persoalan Ketimpangan Agraria," *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, no 1 (4 Mei 2019): 1-12, <https://doi.org/10.31292/jb.v5i1.315>.

Berdasarkan Latar Belakang diatas, maka yang menjadi permasalahan pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Pelaksanaan Asas Itikad Baik Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali?
2. Bagaimana Peran Asas Itikad Baik Dalam Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali?

## **II. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan ialah pendekatan yuridis empiris, yaitu merupakan jenis metode penelitian hukum untuk menganalisis penerapan suatu aturan hukum terhadap peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.<sup>3</sup> Spesifikasi pada penelitian ini ialah deskriptif analitis, yang menyajikan data dalam bentuk deskripsi melalui penyajian data dan kebenaran secara sistematis agar dapat disimpulkan dan dimengerti dengan lebih mudah.<sup>4</sup> Data yang digunakan ialah data primer yang diperoleh melalui wawancara dan data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka. Metode analisis yang digunakan ialah kualitatif, untuk menggambarkan dan menguraikan fenomena, kejadian, interaksi sosial, serta sikap, keyakinan, dan pemikiran dari individu maupun kelompok.<sup>5</sup>

Lokasi penelitian bertempat di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali yang menjadi lokasi dari objek penelitian. Desa Ketitang terletak di Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah. Desa Ketitang mempunyai potensi besar terhadap hasil pertanian dan terdapat praktik sewa menyewa tanah pertanian. Perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali secara umum dilakukan dalam bentuk lisan dengan berdasar pada rasa kekeluargaan dan itikad baik setiap pihaknya.

## **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Pelaksanaan Itikad Baik Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali**

Gambaran umum Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali perlu untuk diuraikan terlebih dahulu sebelum menguraikan keberjalanan pelaksanaan asas itikad baik pada perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali. Hal ini ditujukan guna dapat diketahui kondisi geografis, sosial, dan ekonomi yang menjadi latar belakang adanya praktik sewa-menyewa tanah pertanian. Berdasarkan data, menunjukkan bahwa Desa Ketitang sebagian besar

---

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Abadi, 2004), 134.

<sup>4</sup> Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2021), 168.

<sup>5</sup> Suteki dan Galang Taufani, *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, (Depok: Rajawali Press, 2020).

wilayahnya merupakan persawahan atau bisa disebut lahan pertanian. Hal tersebut, menunjukkan bahwa di Desa Ketitang juga memiliki kondisi tanah yang subur sehingga cocok digunakan sebagai lahan pertanian. Selanjutnya, kondisi perekonomian di Desa Ketitang berdasarkan Laporan Keterangan Pertanggungjawaban Kepala Desa Ketitang Tahun 2023 tertulis bahwa potensi unggulan di Desa Ketitang ialah di bidang pertanian dan perdagangan.

Pada bidang pertanian di Desa Ketitang terdapat dua jenis profesi yaitu Tani dan Buruh Tani. Pengertian keduanya dibedakan berdasarkan status kepemilikan tanahnya, petani atau tani merupakan petani yang mengelola lahan pertanian dengan status kepemilikan sendiri, sedangkan buruh tani merupakan seorang pekerja yang mengelola lahan pertanian milik orang lain.<sup>6</sup> Dalam data Desa Ketitang, menunjukkan bahwa masyarakat Desa Ketitang yang berprofesi sebagai buruh tani lebih banyak yakni sejumlah 508 jiwa, dibanding masyarakat berprofesi tani dengan jumlah sebanyak 170 jiwa. Berdasarkan hal tersebut, menunjukkan bahwa meskipun Desa Ketitang wilayahnya didominasi oleh lahan pertanian namun faktanya tidak seluruh masyarakatnya memiliki lahan pertanian, hal inilah yang kemudian menjadi salah satu alasan terbentuknya praktik perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali.

Perjanjian sewa menyewa secara umum diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa “Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan dimana pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu, dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu dipenuhi pembayarannya”. Dalam perkembangannya, ditemukan banyak jenis perjanjian sewa menyewa yang diadakan oleh masyarakat, salah satunya ialah perjanjian sewa menyewa tanah pertanian. Pasal 53 UUPA menyebutkan bahwa sewa menyewa tanah pertanian merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang bersifat sementara jangka waktunya. Adapun faktor yang menjadi alasan terjadinya praktik perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang ialah sebagai berikut:

1. Adanya ketimpangan kepemilikan tanah
2. Hubungan timbal balik yang saling membutuhkan
3. Faktor ekonomi.

Perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang dalam keberjalanannya terbagi menjadi beberapa bentuk, sebagai berikut:

1. Lelang Tanah Kas Desa, dengan objek tanah sewanya merupakan tanah kas desa milik pemerintah desa ketitang yang disewakan kepada warga dengan mekanisme lelang.

---

<sup>6</sup> Amil Jamil Efendi, Fiyoga Bayu Saputra, dan Rama Dwi Rendra Graha, “Hubungan Kerja Petani dan Buruh Tani dalam Meningkatkan Kesejahteraan di Desa Klompangan, Ajung, Jember”, *Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora* 3, no.4, (Desember 2023): 218, <https://doi.org/10.55606/khatulistiwa.v3i4.2435>.

2. Mangsan, merupakan sewa menyewa tanah pertanian dalam jangka waktu tertentu. Jangka waktu. Pembayaran sistem mangsan dilakukan dengan penerima sewa memberikan uang sewa kepada pemberi sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati kedua belah pihak secara tunai saat perjanjian.
3. Maro, merupakan sewa menyewa dengan pembayarannya dilakukan melalui bagi hasil dari panen yang didapatkan, dengan ketentuan masing-masing pihak nantinya akan mendapatkan  $\frac{1}{2}$  bagian dari hasil panen.
4. Nelu, merupakan sewa menyewa dengan pembayaran uang sewanya melalui sistem bagi hasil antara pemberi sewa dan penerima sewa dengan ketentuan pembagiannya yaitu  $\frac{1}{3}$  bagian untuk pemberi sewa dan  $\frac{2}{3}$  bagian untuk penerima sewa.

Keberjalanan sewa menyewa tanah pertanian tersebut, pertama ditunjukkan oleh salah satu narasumber penulis yang melakukan praktik sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang yaitu Ari, selaku pihak pemberi sewa tanah pertanian berupa lahan sawah di Desa Ketitang dengan luas tanah sebesar 800 m<sup>2</sup> kepada Suyono. Ari menyampaikan bahwa ia telah terbuka terhadap kondisi sawahnya di awal perjanjian. Ari menyewakan sawahnya kepada Suyono dengan sistem nelu melalui perjanjian secara lisan. Ari ketika panen akan menerima  $\frac{1}{3}$  bagian dari hasil panen dan Suyono memperoleh  $\frac{2}{3}$  bagian sebagai penyewa atau pengelola sawahnya. Dalam menentukan jangka waktu sewa sawah milik Ari tidak ditentukan dari awal perjanjian, sehingga ketika salah satu pihak ingin menghentikan sewanya maka keduanya akan saling menerima. Sebagaimana yang terjadi, Suyono menyerahkan kembali kepada Ari sawah yang sudah ia sewa selama beberapa waktu. Suyono dalam menyerahkan kembali sawahnya kepada Ari dilakukan dengan cara kekeluargaan dan Ari pun menyampaikan bahwa ia menerimanya dengan baik pula karena memang dari awal tidak ditentukan jangka waktunya.

Selama keberlangsungan perjanjian, Ari menyampaikan bahwa dari awal Suyono telah melakukan itikad baik, dan Ari juga selalu berusaha untuk beritikad baik. Hal ini ditunjukkan dengan Ari yang selalu percaya terhadap hasil panen yang ia terima memang benar  $\frac{1}{3}$  dari hasil panen, karena salah satu kendala dalam pelaksanaan perjanjian ini ialah kurangnya keterbukaan informasi antara kedua belah pihak. Ari dalam berkomunikasi dengan Suyono melewati perantara saudaranya, sehingga ia tidak pernah mengetahui berapa total hasil panen, ia hanya menerima bagian yang telah disisihkan untuknya. Ari menyampaikan bahwa ia sepenuhnya percaya terhadap bagian yang ia terima memang benar  $\frac{1}{3}$  dari hasil panen.<sup>7</sup>

Narasumber lainnya yang penulis wawancara ialah Wagiyah seorang warga Desa Ketitang yang memiliki tanah pertanian berupa sawah di Dukuh Mojosari, Desa ketitang dengan luas tanah sebesar 1.500 m<sup>2</sup> dan menyewakan sawahnya tersebut kepada Agus warga Dukuh Mojosari, Desa ketitang dengan sistem mangsan melalui perjanjian sewa menyewa secara lisan. Melalui sistem mangsan, selama jangka waktu masa sewa, pengelolaan sawah diserahkan sepenuhnya kepada Agus

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan Ari, Desember 31, 2024 di Desa Bulurejo.

dan Wagiyah tidak berhak meminta hasil dari pengelolaan sawah tersebut, karena uang sewa telah dibayarkan di awal perjanjian.

Wagiyah menyampaikan bahwa Agus selaku penyewa tanah sawah miliknya telah mengetahui dengan jelas bagaimana kondisi sawahnya dari awal perjanjian. Selain itu, ia juga menyampaikan mengenai kendala yang ia hadapi selama masa sewa menyewa sawah miliknya bersama Agus ialah bahwa ia tidak mengingat dengan pasti kapan masa sewa berakhir karena tidak ada perjanjian secara tertulis. Menghadapi permasalahan tersebut, ketika Wagiyah merasa jangka waktu sewanya sudah akan berakhir ia akan mengunjungi kediaman Agus untuk memastikan terkait kapan waktu sewa berakhir, sehingga dari kedua belah pihak sama-sama saling terbuka. Wagiyah juga menyampaikan bahwa ketika ia sempat lupa mengenai masa sewanya yang sudah berakhir dari pihak Agus dengan sadar dan itikad baik menyerahkan kembali sawah yang telah ia sewa kepada Wagiyah karena merasa masa sewanya sudah berakhir.<sup>8</sup>

Penulis pada penelitian ini juga melakukan wawancara terhadap warga Desa Ketitang yang berperan sebagai penerima sewa, yaitu Suyatno. Ia menyewa sebidang tanah pertanian berupa sawah dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang berada di Dukuh Lemahireng, Desa Ketitang milik Loso. Keduanya bersepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian atas lahan sawah tersebut dengan sistem nelu melalui perjanjian yang dilakukan secara lisan. Rasa percaya dan kekeluargaan menjadi dasar yang kuat terjadinya hubungan sewa menyewa tanah pertanian antara Suyatno dan Loso. Mengenai keterbukaan informasi, Suyatno menyampaikan bahwa kedua belah pihak sudah saling terbuka pada saat tahap negosiasi.

Suyatno menyampaikan jika kedua belah pihak telah beritikad baik, dimana dari Suyatno sendiri telah secara jujur memberikan 1/3 bagian kepada Loso dalam bentuk beras sesuai dengan permintaannya. Ketika menghadapi permasalahan selama masa sewa yang disebabkan oleh faktor eksternal seperti cuaca ataupun hama yang mengakibatkan hasil panen jelek ditanggung oleh kedua belah pihak dan saling menerima satu sama lainnya jika memang hasil panen yang diterima mengalami penurunan.<sup>9</sup>

Perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang ini juga dilakukan oleh pemerintah desa ketitang yang dikenal dengan sebutan lelang tanah kas desa.<sup>10</sup> Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian melalui sistem lelang ini telah dilaksanakan melalui suatu perjanjian tertulis. Menurut pernyataan dari Udin selaku Sekretaris Desa Ketitang menyampaikan bahwa dalam keberjalanan perjanjian ini kendalanya terjadi ketika terdapat beberapa pihak penerima sewa atau pihak pemenang lelang tidak dapat membayar tunai secara langsung pada saat lelang selesai dilaksanakan. Padahal, berdasarkan peraturan tertulis dalam perjanjian menyebutkan bahwa pembayaran harus secara tunai pada saat hari pelelangan

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Wagiyah, Januari 5, 2025 di Desa Ketitang.

<sup>9</sup> Wawancara dengan Suyatno, Desember 27, 2024 di Desa Ketitang.

<sup>10</sup> Wawancara dengan Suparmin, Desember 30, 2024 di Desa Ketitang.



dilaksanakan. Akan tetapi, karena dari pihak penyewa terkadang memiliki beberapa alasan sehingga tidak bisa untuk membayar secara langsung.

Langkah penyelesaian yang diambil pemerintah desa atas permasalahan tersebut, yaitu dengan memberikan keringanan terhadap pihak penyewa untuk dapat membayar secara dicicil dengan jangka waktu pelunasannya maksimal sebelum dilaksanakan masa lelang periode berikutnya. Langkah penyelesaian yang diambil atas permasalahan tersebut, tidak diatur dalam perjanjian tertulis yang telah dibuat tetapi didasarkan pada kebiasaan-kebiasaan yang ada di masyarakat.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis di Desa Ketitang, mendapatkan hasil bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian sebagian besar telah dilaksanakan dengan berlandaskan asas itikad baik. Itikad baik termuat secara eksplisit dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) yang menyebutkan bahwa “Perjanjian wajib dilakukan dengan itikad baik”. Itikad baik juga telah dijelaskan dalam *Blacks Law Dictionary* yang menyebutkan bahwa itikad baik ialah suatu sikap atau tindakan yang berupa sifat jujur dalam mempercayai tujuan, komitmen dalam menjalankan tugas dan kewajiban, kepatuhan dan adil serta yang terakhir ialah tidak adanya niat untuk melakukan penipuan.<sup>11</sup> P. L. Werry, menyebutkan bahwa asas itikad baik disamakan dengan norma kecermatan yang patut di masyarakat.<sup>12</sup> Kemudian, Subekti yang menafsirkan itikad baik dengan istilah jujur. Pendapat Subekti tersebut, sejalan dengan pendapat Wirjono Prodjodikoro yang memberikan istilah itikad baik sebagai sikap jujur.<sup>13</sup>

Menurut sebagian besar pendapat ahli seperti Wirjono Prodjodikoro dan Barnabas Dumas Manery menyebutkan bahwa itikad baik harus dilaksanakan mulai dari tahap negosiasi atau prakontrak, dilaksanakannya perjanjian, dan saat berakhirnya perjanjian.<sup>14</sup> Berdasarkan hasil penelitian yang ditemukan penulis dengan melakukan wawancara terhadap kepala desa, sekretaris desa, dan warga desa menunjukkan bahwa itikad baik pada perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang telah terwujud.

Hal tersebut, ditunjukkan dengan para pihak yang telah menerapkan itikad baik mulai dari tahap negosiasi, pelaksanaan perjanjian hingga saat berakhirnya perjanjian. Itikad baik pada tahap negosiasi ditunjukkan dengan para pihaknya yang memulai perjanjian dengan rasa saling percaya dan adanya keterbukaan informasi yang merupakan implementasi dari sikap jujur. Sedangkan, pada tahap pelaksanaan itikad baik ditunjukkan dengan dilaksanakannya hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang. Terakhir, pada tahap berakhirnya perjanjian ditunjukkan dengan perjanjian yang diakhiri secara

<sup>11</sup> Leilani Alysia Hapsari dan Anang Setiyawan, “Penerapan Asas Itikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Perdata”, *Journal of Civil and Business Law* 4, no. 3 (Oktober 2023), 442, <https://doi.org/10.22437/zaaken.v4i3.31365>.

<sup>12</sup> Werry Dalam Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010), 135.

<sup>13</sup> Afif Khalid, “Analisis Itikad Baik Sebagai Asas Hukum Perjanjian”, *Jurnal Legal Reasoning* 5, no. 2 (Juni, 2023), 116, <https://doi.org/10.35814/jlr.v5i2.4644>.

<sup>14</sup> *Ibid.*, 120.

kekeluargaan dan menjunjung tinggi rasa saling menghargai yang dapat memelihara keseimbangan dalam perjanjian.

Diterapkannya asas itikad baik oleh para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berimplikasi dengan tidak ditemukan masalah besar dalam keberjalanan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian. Selanjutnya, celah kekurangan pelaksanaan asas itikad baik ditunjukkan dengan adanya kurang keterbukaan informasi pada salah satu perjanjian yang dilaksanakan oleh warga dan terdapat ketidaktepatan pembayaran uang sewa pada perjanjian yang dilangsungkan oleh pemerintah desa dengan warga.

### **B. Peran Asas Itikad Baik Dalam Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali**

Sewa menyewa tanah pertanian menurut Urip Santoso diartikan sebagai suatu perbuatan hukum dimana pemilik tanah atau pemberi sewa menyerahkan kekuasaan tanah pertaniannya kepada penerima sewa yang ditentukan dengan jangka waktu tertentu dan sejumlah uang harga sewa berdasarkan kesepakatan yang telah disepakati kedua belah pihak.<sup>15</sup> Terhadap hak dan kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh pihak-pihak dalam perjanjian maka disebut sebagai wanprestasi. Dalam menentukan suatu wanprestasi dapat dilihat dari unsur-unsur wanprestasi sebagai berikut:<sup>16</sup>

1. Terdapat suatu perjanjian
2. Terdapat pihak yang melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian yang telah menjadi kesepakatan
3. Terdapat peringatan terhadap perbuatan lainnya tersebut, tetapi tetap melakukan pelanggaran.

Pembuktian perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang apabila terjadi suatu wanprestasi, terbilang cukup lemah pembuktiannya jika diselesaikan melalui upaya litigasi, karena sebagian besar perjanjian masih dilakukan secara lisan. Akan tetapi, berdasarkan hasil penelitian penulis, ditemukan fakta bahwa jika terjadi wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang diselesaikan secara non litigasi melalui muswarah mufakat dan belum ada kasus yang sampai diselesaikan di pengadilan. Melalui penyelesaian secara musyawarah mufakat tersebut, tentunya itikad baik para pihak memiliki peranan yang cukup

---

<sup>15</sup> Urip Santoso dalam Eza Rizky Ananda Arbi, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Lahan Penderasan Getah Pinus Dengan Koperasi Sara Ate (Studi Kasus Di Lahan Getah Pinus Di Kabupaten Gayo Lues)”, *JIM Bidang Hukum Perdata* 7, no. 1 (Februari 2023), 156.

<sup>16</sup> Alvara Sabrina Asya, Siti Malikhatun Badriyah, dan Rahandy Rizki Prananda, “ Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Tanah dan Bangunan Diikat APHT di PT Bank Sinarmas BSD” *Diponegoro Law Journal* 10, no.2 (2021), <https://doi.org/10.14710/dlj.2021.30472>.



penting. Hal ini sejalan dengan Fungsi asas itikad baik menurut Agus Yudha Hernoko sebagai berikut<sup>17</sup>:

1. Suatu perjanjian harus dijalankan dengan patut dan wajar.
2. Itikad baik dapat melengkapi hak dan kewajiban yang belum diatur dalam perjanjian.
3. Menghapus terhadap isi perjanjian yang benar-benar tidak adil. Fungsi ketiga ini disertai dengan catatan hanya dapat berlaku terhadap alasan-alasan tertentu.

Penyelesaian masalah perjanjian dengan itikad baik tersebut ditunjukkan dengan Ari dan Wagiyah selaku pemberi sewa yang mengkomunikasikan jangka waktu sewa kepada penerima sewa ketika terdapat masalah, melalui musyawarah mufakat. Selanjutnya juga ditunjukkan dengan pemerintah desa yang memberikan keringanan waktu pembayaran uang sewa kepada pihak penerima sewa ketika menghadapi kendala. Dengan diterapkannya itikad baik pada penyelesaian masalah tersebut, permasalahan dapat terselesaikan dengan efektif, efisien dan menghasilkan solusi yang adil dan menguntungkan bagi kedua belah pihak dalam perjanjian. Hal tersebut, sejalan dengan tujuan adanya itikad baik dalam suatu perjanjian yakni agar tidak menimbulkan kerugian terhadap para pihak yang terlibat ataupun merugikan kepentingan umum.<sup>18</sup> Sehingga, dengan diterapkannya itikad baik dalam penyelesaian masalah, dapat menghindarkan para pihaknya dari kerugian-kerugian akibat perjanjian.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan asas itikad baik pada perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali para pihaknya telah menerapkan asas itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, baik pada saat tahap negosiasi, tahap pelaksanaan perjanjian maupun tahap berakhirnya perjanjian. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya juga terdapat celah kekurangan yakni dengan ditemukan masalah kurang keterbukaan informasi dan adanya pihak penyewa yang tidak melunasi uang sewa sesuai dengan ketentuan yang disepakati.
2. Peran asas itikad baik dalam penyelesaian wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ketitang, Kabupaten Boyolali, memiliki peran yang sangat penting melalui penyelesaian secara musyawarah mufakat dengan para pihaknya menerapkan itikad baik. Oleh karena diterapkannya itikad baik tersebut, permasalahan dapat diselesaikan secara

---

<sup>17</sup>Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, 140.

<sup>18</sup> Sulistiyawati dan Erie Hariyanto, "Peran Itikad Baik Mediasi Dalam Proses Penyelesaian Konflik Keluarga", *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam* 6, no. 1, (3 May 2021), 84, [10.24235/mahkamah.v6i1.7577](https://doi.org/10.24235/mahkamah.v6i1.7577).

efektif, efisien dan menghasilkan solusi yang adil dan menguntungkan bagi kedua belah pihak.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian. Hukum*. Bandung: Citra Abadi.

Suteki dan Galang Taufani. 202. *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktek)*. Depok: Rajawali Press.

Syamsudin. 2021. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Jakarta: Kencana.

### B. Jurnal

Afif Khalid, “Analisis Itikad Baik Sebagai Asas Hukum Perjanjian”, *Jurnal Legal Reasoning* 5, no. 2 (Juni, 2023).

Alvara Sabrina Asya, Siti Malikhatun Badriyah, dan Rahandy Rizki Prananda, “Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Tanah dan Bangunan Diikat APHT di PT Bank Sinarmas BSD” *Diponegoro Law Journal* 10, no.2 (2021).

Amil Jamil Efendi, Fiyoga Bayu Saputra, dan Rama Dwi Rendra Graha, “Hubungan Kerja Petani dan Buruh Tani dalam Meningkatkan Kesejahteraan di Desa Klompangan, Ajung, Jember”, *Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora* 3, no.4, (Desember 2023).

Leilani Alysia Hapsari dan Anang Setiyawan, “Penerapan Asas Itikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Perdata”, *Journal of Civil and Business Law* 4, no. 3 (Oktober 2023).

Mohamad Shohibuddin, “Memahami dan Menanggulangi Persoalan Ketimpangan Agraria,” *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, no 1 (4 Mei 2019).

Sulistiyawati dan Erie Hariyanto, “Peran Itikad Baik Mediasi Dalam Proses Penyelesaian Konflik Keluarga”, *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam* 6, no. 1, (3 May 2021).

Urip Santoso dalam Eza Rizky Ananda Arbi, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Lahan Penderesan Getah Pinus Dengan Koperasi Sara Ate (Studi Kasus Di Lahan Getah Pinus Di Kabupaten Gayo Lues)”, *JIM Bidang Hukum Perdata* 7, no. 1 (Februari 2023).

### C. Peraturan dan Keputusan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.



**D. Website Online**

Indonesia. Badan Pusat Statistik. 2023. Sensus Pertanian 2023.  
<https://sensus.bps.go.id/main/index/st2023>.